



Studie revitalizace  
lokality  
Háje

2012/10

## Obsah

A.	Úvod.....	2
A.1	Zadání, důvody pořízení a průběh zpracování.....	2
A.2	Seznam dříve zpracované územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů a studií.....	2
B.	Vymezení řešeného území.....	3
B.1	Optimální plocha pro vznik Centra Háje.....	3
B.2	Vymezení řešeného území.....	3
B.3	Charakter řešeného území.....	3
C.	Urbanistický koncept.....	4
C.1	Pojmy.....	4
C.2	Základní prostorová a funkční koncepce.....	4
C.3	Hlavní body řešení a obecné požadavky.....	5
C.4	Etapizace.....	6
C.5	Udržitelný rozvoj.....	6
C.6	Souhrn.....	7
D.	Funkční plochy stávajícího územního plánu.....	8
E.	Prostorová regulace.....	13
E.1	Funkční návrh regulace.....	13
E.1.a	Vymezení jednotlivých regulačních zón.....	13
E.1.b	Zastavitelnost jednotlivých regulačních zón.....	13
E.1.c	Popis použitých zkratk v prostorové regulaci.....	14
E.2	Popis jednotlivých zón.....	14
F.	Doprava.....	17
F.1	Hromadná doprava.....	17
F.1.a	Metro.....	17
F.1.b	Tramvajová doprava.....	17
F.1.c	Autobusová doprava.....	17
F.2	Individuální doprava.....	17
F.3	Cyklo.....	18
G.	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	19
G.1	Vodovod.....	19
G.2	Kanalizace.....	19
H.	Požadavky na řešení dopravy.....	26
I.	Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.....	27
J.	Požadavky na asanace.....	28
K.	Požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů.....	28
L.	Konkrétní problémy k řešení vyplývající z analytické části studie.....	28
M.	Barevnost.....	30

**STUDIE REVITALIZACE LOKALITY HÁJE**

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

OBJEDNATEL: Městská část Praha 11, Ocelíkova 672, 149 41 Praha 4

ZHOTOVITEL: Studio acht, spol. s r.o.

sídlo: V Zákoutí 4, 170 00 Praha 7

kancelář: Za Zámečkem 746/3, 158 00 Praha 5

tel.: +420 233 113 741, fax: +420 233 113 755

e-mail: [studioacht@studioacht.cz](mailto:studioacht@studioacht.cz)

IČ 25 11 99 66

vedoucí projektant: Ing. arch. Jáchym Pešek

Ing. Václav Hlaváček, ČKAIT 0003066

Zpracovatelé jednotlivých částí:

Doprava: Ing. Jan Kašpar

Voda a kanalizace: Ing. Helena Vrbatová

Dle Smlouvy o dílo: č. SM1100000237 ze dne 22.6.2011

Čl.2, bod 2.2, část 3. Zpracování a poskytnutí součinnosti při projednání návrhové části s veřejností zpracované dle „Zadání pro zpracování“

souhlasíme s vystavením díla a jeho množением pro účely prezentace

Datum: 10/2012

## Obsah

**A – Textová část****B – Grafická část**

01	Stávající stav řešeného území	M 1 : 2000
02	Stávající územní plán	M 1 : 2000
03	Majetkoprávní vztahy v řešeném území (k datu 08/2012)	M 1 : 1000
04	Návrh prostorové regulace – niveleta promenády	M 1 : 1000
05	Návrh prostorové regulace – niveleta Opatovská	M 1 : 1000
06	Výšková regulace zástavby v řešeném území	M 1 : 1000
07	Zeleň	M 1 : 1000
08	Veřejně prospěšné budovy a asanace	M 1 : 2000
	Ilustrační výkres dle navržené regulace (konzultační podklad k diskusi)	M 1 : 2000

## A. Úvod

---

### A.1 Zadání, důvody pořízení a průběh zpracování

Na základě předané první etapy studie „Analytické podklady pro zpracování Studie revitalizace lokality Háje“ (Studio acht, 10/2011) zpracoval odbor územního rozvoje MČ Praha 11 „Návrh zadání pro zpracování Studie revitalizace lokality Háje“ (dále jen návrh zadání). Tento byl projednán a odsouhlasen RMČ dne 8.2.2012. S veřejností byl návrh zadání projednán ve dvou termínech - 26.3.2012 a 31.3.2012. Následně byly vyhodnoceny jednotlivé náměty z projednání návrhu zadání, návrh zadání byl na základě projednání doplněn a poté schválen zastupitelstvem městské části Praha 11 dne 10. 9. 2012 usnesením č. 24/17/Z/2012.

### A.2 Seznam dříve zpracované územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů a studií

S následujícími projekty jsme se seznámili a při zpracování studie nám kromě dalších podkladů - objemových a architektonických studií na dílčí území, výsledků z anket vzniklých při „hepenincích“ a akcích jako např. festival Zóna Ideál u metra Opatov - sloužily jako informativní materiál.

V minulosti se dlouhodobě problematikou JM zabýval tým Plicka, Sedlák, Blažek

<b>1993/06</b>	Strategická urbanistická studie JIŽNÍ MĚSTO (SDRUŽENÍ MĚSTO, Plicka - Sedlák – Blažek)
<b>1995/07</b>	Urbanistická studie - REGULACE CENTRA JIŽNÍHO MĚSTA (BULVÁR) – PRŮZKUMY + ROZBORY (IVAN PLICKA STUDIO)
<b>1995/11</b>	Urbanistická studie REGULACE CENTRA JIŽNÍHO MĚSTA (BULVÁR) - koncept návrhu (IVAN PLICKA STUDIO)
<b>2000/10</b>	Územní plán zóny REGULACE JIŽNÍHO MĚSTA - NÁVRH (IVAN PLICKA STUDIO)

#### DALŠÍ PODKLADY

- **Strategická vize rozvoje městské části Praha 11**, zpracováno - Odbor majetkoprávní a Odbor územního rozvoje ve spolupráci se společností NEWTON Solutions Focused a.s., březen 2009

#### - Studie regenerace Jižního Města

Pro systematickou přípravu celého procesu regenerace byla architektonickým atelierem ABV ve spolupráci s Atelierem DUK v roce 2001 zpracována Studie regenerace Jižního Města, která stanovila hlavní zásady regenerace Jižního Města a je podkladem pro konkrétní projekty.

## B. Vymezení řešeného území

### B.1 Optimální plocha pro vznik Centra Háje

Plocha řešeného území je situována uvnitř zastavěného území, v těsné blízkosti konečné stanice metra Háje. Do řešeného území jsou zahrnuty oba vstupy metra (západní, východní) do vestibulu stanice. Západní vstup ústí u stávající zastávky autobusové dopravy a přilehlého autobusového terminálu. Tento směr je přirozeným východem pro rezidenty v centrální části sídliště Háje po obou stranách Centrálního parku. Řešené území je tímto směrem ukončeno ulicí U Modré školy, která má v místě stávajícího pěšího přechodu niveletu necelých 309.00. Východní vstup do metra stanice Háje pak překonává ulici Arkalyckou a je ukončen u stávající obchodní zóny. Niveleta tohoto výstupu je zvolena jako  $\pm 0.000$  pro tuto studii (308.00 m.n.m. b.p.v.) nebo též označeno – promenáda (niveleta pěší).

### B.2 Vymezení řešeného území

Plocha řešeného území je stanovena dle Analytické části studie tak, aby bylo možné navrhnout optimální plochu pro vznik Centra Háje.

Plocha je vymezena (Zákres řešeného území pro zpracování studie - viz grafické přílohy – vyznačeno červenou čárkovanou čarou). Z důvodů zajištění plynulého propojení řešeného území s Centrálním parkem začíná hranice území při západním lemu ulice U modré školy (SV roh Centrálního parku) a po směru hodinových ručiček pokračuje jižně před objekty v ulici Kopeckého, otáčí se k severu zhruba na úrovni ulice Anežky Malé, lemuje ze severu kino Galaxie, v jehož polovině se zalomuje k severu, kde se před objekty v ulici Kosmická stáčí k východu a následně k jihu, dále opět zahne ve směru východním severně nad ulicí Kosmická, pokračuje dvojnásobným zalomením a zhruba v prostoru světelné křižovatky na nám. Kosmonautů přetne ulici Opatovskou a vrací se západním směrem – lemuje finanční úřad a kolmo se dotýká koncových částí ulic Steinerova a Mejstříkova, pokračuje ulicí Mnichovickou, zalomením dále ulicí Tatarkovou, přetne ulici Novomeského a následně Opatovskou a lemuje chodník, který sleduje paralelně ulici U Modré školy, kde je polygon ve výchozím bodu uzavřen.

- Rozloha městské části Praha 11 979 ha
- Rozloha řešeného území „Háje“ 15,85 ha

### B.3 Charakter řešeného území

Jedná se o území nacházející se v centru východní části Jižního Města při konečné stanici metra Háje. V tomto prostoru bylo cíleně centrum navrženo s programem vytvořit zde obchodní, společenské a kulturní zázemí sídliště a v 70.tých letech 20. století také ne zcela podle tohoto plánu vybudováno. První metro sem přijelo v listopadu 1980. Centrum kopíruje stopu metra při severní straně ulice Opatovská a zároveň tvoří hlavní osu území ve směru západ – východ. Zde jsou umístěny objekty občanské vybavenosti na úrovni 2. nadzemního podlaží doprovodných obytných domů – tří deskových paneláků a zároveň je zde hlavní nástup a výstup z metra, hromadné garáže a servisní prostory se nacházejí pod touto úrovní. Plochy jižně a jihovýchodně od komunikace Opatovská jsou zastavěny řídko resp. jsou to volné travnaté plochy (2 bytové domy v ulici Bajkonurská, objekt Finančního úřadu pro Prahu Jižní Město a prodejna Lidl).

(grafická a textová část k území je obsažena v analytické části elaborátu)

## C. Urbanistický koncept

---

### C.1 Pojmy

- niveleta „Opatovská“ – takto je nazvána úroveň rostlého terénu v blízkém okolí této ulice
- niveleta- „promenáda“- je výškově stanovena výstupem z východního vestibulu stanice metra Háje, v této úrovni je hlavní těžiště centra primárně určeného pro pohyb pěších a také cyklistů
- Komunitní centrum Matky Terezy – dále jen KCMT

### C.2 Základní prostorová a funkční koncepce

Návrh je koncipován v kontextu a s respektem ke stávající struktuře a kompozici sídliště. Velkoryse navržené venkovní prostory v minulosti nyní umožňují toto měřítko zahustit. V blízké budoucnosti by se měla lokalita Háje stát jedním ze tří významných center Jižního Města a splňovat mimo jiné „funkci správní“, [dalšími centry by měl být Opatov s „funkcí administrativní“ a Chodov s „funkcí obchodní“].

Ctíme a rozvíjíme původní zásady „dvoupodlažnosti“ pocházející již z návrhu ze 70.tých let, které jsou podpořeny i **výškovou strukturou terénu** a parterem je v našem případě pochozí terasa – „promenáda“ na niveletě 308 m.n.m.. Tato niveleta je věnována ploše občanské vybavenosti, je zde hlavní pěší trasa - administrativně-obchodní ulice vedoucí souběžně s deskou obytného panelového domu, promenáda propojuje „Centrum Háje“ od východu k západu, kde u hlavního vstupu do metra (západní výstup z metra) vyústí na terén a následně se za ulicí U Modré školy napojí na Centrální park. V blízkosti vstupu do metra (východní vstup) by měly vyrůst dominanty promenády - výšková 14-ti podlažní administrativní budova a 8-mi podlažní resp. 10-ti podlažní objekt radnice, který překlene komunikaci Opatovskou. Na promenádu navážou na severu velkoryse veřejné prostory náměstí zakončené parkem s dětským hřištěm a objekty pro kulturu (multikino Galaxie a transformovaný sousední objekt využitelný např. pro účely divadla) uzavřou prostor na západě a na východě vyplní blok nový obytný bytový objekt C. Nová platforma zároveň překonává bariéru ulice Opatovské ve směru sever - jih. Objekty zde vytvoří vnitřní prostory, kde se uplatní kromě administrativní a bytové další funkce – kavárny, restaurace, odpočinková místa se zelení. Na úrovni ulice Steinerova a dále jižněji se konstrukce plynule napojí na terén, který ve spádu pokračuje až k ulici Mnichovická, kde kontrast k objektům administrativy tvoří 6-ti a 8-mi podlažní solitéry obytných domů. Západně od stávajících výškových obytných domů v ulici Bajkonurská vyrostou u plánované radnice objekty např. se startovacími byty. Mezi pochozí platformou a terénem na sever i jih od Opatovské je počítáno s parkovišti v několika podlažích a obchodními plochami přístupnými jak z ulice, tak z „promenády“. Zde jsou také sdružené zastávky autobusů a tramvají. Na severozápad od Opatovské až k obytnému bloku domů jsou navrženy parkové plochy, které oddělují od přemístěného terminálu autobusů stromořadí izolační zeleně.

Objekty centra vyrůstající z podnože budou tvarově i materiálově odlišné od ostatních domů sídliště, doplní ho a vytvoří **inspirující prostředí, kde nový organismus musí být tím starým přijat a nové části budou nositeli nové kvality.**

Řešené území je s ohledem na stávající komunikace a logické celky rozděleno do 4 částí

**území severně od ulice Opatovské (promenáda)** - vlastní centrum s promenádou východ-západ ukončené výstupem z metra (východní vstup a výstup) a navrhovanými dominantami včetně veřejného prostoru s přílehlými objekty - na severu; přechod v západní části na terén a přímá návaznost na Centrální park s budoucím centrem Nový Opatov, promenáda-živá ulice s obchody a komerčně administrativní objekty, v úrovni Opatovské obchodní plochy a parkingy. Jižní vstupy do pásu panelových domů jsou v jedné úrovni a ze střešního pláta parkovacího domu

**území severozápadně od Opatovské (pokračování promenády, park a terminál)** - plynulé napojení „promenády“ na park při ulici U Modré školy (zde je zachován západní výstup z metra) až k hranici nově navrženého terminálu při ulici Opatovská, vytvoření kvalitního parteru, zcelení ploch zeleně původně přerušené terminálem. Vyšková konfigurace terénu bude domodelována tak, aby na jedné straně plynule navázala na niveletu promenády, na straně druhé na Centrální park Prahy 11

**území jihozápadního trojúhelníku Opatovské (radnice, bydlení, zeleň)** - prostor vymezený ulicemi Opatovská, Tatarkova a Bajkonurská s radnicí a objekty startovacích bytů. Radnice přístupná z parteru i z nivelety promenády se nachází v těžišti kompozice a je v přímé návaznosti na komunikační uzel

**území jižně od Opatovské (promenáda-terén-administrativa, obchod, služby, bydlení, garáže)** - propojení „promenády“ ve směru sever jih „uličními prostory“, prostor jižně od Opatovské až k ulici Mnichovická, zde jsou na niveletě Opatovská plánovány zastávky tramvají a autobusů, obchodní plochy a vjezdy do garáží s možností K+R a bezbariérovým přístupem na platformu, která se na úrovni ulice Steinerovy začne „lámat“, aby plynule přešla na rostlý terén, v těchto jižních partiích doplnění o funkci bydlení

### C.3 Hlavní body řešení a obecné požadavky

- jasná kompozice a silueta centra s orientačními body s důrazem na veřejný prostor a dobrou prostupnost a dostupnost území všemi směry bez bariér – provázanost s parterem - ulicí Opatovskou pro pěší a cyklisty.
- vytvořit podmínky pro stále živé centrum (obchodní, společenské a kulturní s doplňkovou funkcí administrativní a bytovou) – toto zajišťuje již samotná lokalita a přítomnost dopravního uzlu a funkční různorodost budoucí náplně (budou zachovány a doplněny nové funkce – obchody, služby, stravování všech kvalit)
- *definování podmínek* pro dostavbu Centra Háje je nutné nejen ve smyslu popsání vize architektonické a stavební, ale ve smyslu dalšího kroku tj. podmínky pro realizaci skutečné regenerace - tato nebude uskutečnitelná bez shody všech zúčastněných (politické reprezentace, reprezentace města, obyvatel) a zároveň není realizovatelná bez silné spoluúčasti privátních investorů
- *dominanty* - v řešeném území nejsou navrhovány žádné dominanty ve smyslu znění změny Z 1000/00 a dalších pořízených změn
- *zásady dopravní obsluhy území a hlavní požadavky na dopravně urbanistické řešení v řešeném území* - studie počítá pouze s řešením v krátkém a střednědobém horizontu. Dlouhodobý horizont není v tuto chvíli znám (metro D do Písnice, prodloužení ve směru do Petrovic a případně až do Uhřetěvesi nepřipadá v blízké budoucnosti v úvahu). Připravovaná tramvajová trať Chodovská-Spořilov-Opatov-Háje (dlouhá 6,5 km), patřící mezi priority města v oblasti výstavby nových tramvajových tratí, je ve studii zakreslena a je s ní počítáno – návaznosti na zastávky atd.
- *V území nejsou navrženy žádné nové kulturní stavby.* Před stávajícím objektem kultury (navrhujeme jeho konverzi na divadlo), umístěným v severní části nad „promenádu“, je navrženo veřejné prostranství – právě těmto místům musí být bezpodmínečně věnována pozornost v dalších stupních projektování, veřejný prostor jako městotvorný činitel je základním předpokladem kvalitního sídla. Tento objekt sousedí přímo s budovou multikina, které již neleží v řešeném území. Dalším objektem kultury, na které přímo navazuje návrh, je KCMT. Vyčleněním autobusového terminálu ve východní části je tak předprostor Komunitního centra rozšířen o souvislou zeleň v návaznosti na navrhovanou promenádu.
- studie nepočítá s navýšením HPP oproti stávajícímu územnímu plánu. Z grafické části studie je patrný návrh zelených ploch. Připravovaný metropolitní plán bude předkládán v měřítku 1 : 25 000 a bude v první řadě definovat zastavěné a nezastavěné území.

- podél celé promenády navrhujeme vznik menších obchodních ploch. Podlaží bloku stávajících obytných objektů při severní hranici budou propojena s navrhovaným parterem promenády.
- s ohledem na případný hluk jsou situovány navrhované bytové objekty směrem dále od ulice Opatovská, navrhované překrytí komunikace bude mít výrazný vliv na snižování hladiny dopravního hluku

#### C.4 Etapizace

Rozvaha o etapizaci výstavby centra dle studie z hlediska vzájemné investiční a rozvojové podmíněnosti a časové následnosti.

- demontáž a částečná demolice stávajících objektů obchodního centra v těsné návaznosti na východní výstup z vestibulu stanice metra Háje, příprava výstavby radniční budovy
- 2. NP bytových objektů v ulici Kosmická vyčlenit pro obchodní jednotky a připravit tak území pro dorovnání nivelety promenády na úroveň cca 308 m.n.m. v půdorysných zónách (dle výkresu č.05 „Návrh prostorové regulace – niveleta Opatovská“ zóny Z02-Z05)
- příprava území pro výstavbu jižně od ulice Opatovské (zóny Z07, Z08), zásah do komunikační sítě, zejména ulice Opatovské a výstavba tramvajové trati.
- Překlenutí ulice Opatovská a přemístění zastávek MHD, současně demontáž stávající lávky, úprava terénu v zóně Z15
- výstavba jednotlivých objektů v blízkosti východního výstupu z vestibulu stanice metra Háje.
- výstavba parku mezi ulicemi U Modré školy a Opatovskou. Současně přemístění odstavného parkoviště autobusů a příprava k vybudování parku jako předprostoru KCMT v návaznosti na Centrální park. Úprava západního vestibulu stanice metra Háje.
- výstavba nových objektů na rostlém terénu jižně od ulice Opatovské je podmíněna výstavbou nových retenčních kapacit, pokud se prokáže, že stávající retenční kapacity v území jsou již vyčerpány.

#### C.5 Udržitelný rozvoj

Z definice udržitelného rozvoje se obvykle odvozuji tři hlavní pilíře udržitelnosti – ekologický, sociální a hospodářský, resp. ekonomický.

Již analýza území, územně plánovací dokumentace bere jako základní východiska svého zpracování požadavky pro dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj. Toto je zohledněno v respektování hodnoty území, posílení a stabilizaci centra - to vše za předpokladu uchování příznivého životního prostředí.

Plánovaným zahuštěním a novu zástavbou se nejedná o ohrožení udržitelného rozvoje území, nýbrž o využití potenciálu místa, který již zastavěn je. S ohledem na tento fakt nedojde k následnému rozšiřování zástavby do volné krajiny okolí hlavního města.

Ekologický aspekt byl ověřen analýzou území a dodržěním limitů využití území, projevy negativních vlivů v řešeném území jsou sledovatelné a jsou pod drobnohledem tak, že nemůže dojít k významnému ohrožení jeho udržitelného rozvoje.



## Zásady pro náš návrh v oblasti udržitelného rozvoje a hlavní cíle

- nastavit podmínky pro samotnou výstavbu, požadovat výstavbu s certifikáty - snižování dopadů budov na životní prostředí prostřednictvím systémů LEED a BREEAM /Ekologické certifikační systémy LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) a BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) byly vytvořeny ve snaze podporovat stavění ekologicky odpovědných a s ohledem na zdroje efektivních budov./  
Jedná se o mezinárodně uznávané certifikační systémy zelených budov, které poskytuje ověření třetí strany, že budova nebo obec byly projektovány a vystavěny s využitím strategií cílených na zlepšený výkon napříč všemi parametry, které jsou nejdůležitější: úspora energie, efektivita spotřeby vody, snížení emisí CO<sub>2</sub>, zlepšená kvalita vnitřního životního prostředí a dozor nad zdroji a citlivost k jejich dopadům
- novou výstavbu je třeba koncipovat tak, aby tvořila hlukovou bariéru především k ulici Opatovská s výběrem odpovídajících funkcí, které je možné ve vztahu ke stávajícím hlukovým zátěžím v území realizovat
- zapojit obyvatele v místě – cílené třídění odpadu a recyklace odpadu
- v území bude rozšířena dopravní síť o tramvajovou trať. Jedná se o evidentní zkvalitnění infrastruktury a dostupnosti, též o redukci ekologické zátěže blízkého okolí
- území je z hlediska zásobování energiemi stabilizované, technická infrastruktura je zajištěna a bude doplňována současně s fázemi výstavby
- obytná funkce bude doplněna, podpoří se tak demografická stabilita, což následně povede k zlepšení životního stylu obyvatel
- jedná se o výstavbu a využití kapacit uvnitř sídla (=ochrana nezastavěného území)
- novou výstavbou dojde k vytvoření nových pracovních příležitostí a to především v místě s vysokým podílem současných obyvatel

## C.6 Souhrn

**Opravdová regenerace Centra – nikoliv pouze kosmetické úpravy – je a bude bez masivní spoluúčasti komerční sféry mimo reálné možnosti města, její realizace, aby měla smysl, se neobejde bez podstatného zásahu do stávajících objektů.**

Výsledkem zpracování „studie“ a prověřování území centra z různých aspektů je podnět pro úpravu územního plánu hl. m. Prahy. Jedná se o převod ploch z funkčních ploch SV na SMJ smíšené městského jádra, neboť se skutečně jedná o městské centrum. Dále je třeba doplnit do Úpn připravovanou tramvajovou trať vedoucí v řešeném území ulicí Opatovskou.

Startovací byty ve funkční ploše VV - I přesto, že toto funkční využití není s přímým souladem se stávajícím územním plánem, je na zvážení umístit startovací byty pro mladé rodiny do této funkční plochy. Tato náplň sice není v přímém souladu s územním plánem, lze ji však chápat jako jistou míru veřejné služby, zabezpečující zdravý demografický vývoj v obecně stárnoucí populaci.

Vybudování centra se všemi návaznostmi a zachování „dvoupodlažnosti“ a dotažení původní myšlenky, propojit území bez stavebních bariér pro pěší a cyklisty ve všech směrech, doplnit objekty a „zahustit“ sídliště a vybudovat skutečné centrum města. Studie nastiňuje regulativy, jak by toto centrum mohlo vypadat.

## D. Funkční plochy stávajícího územního plánu

### P1 / Funkční plocha - ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy)

Území v těsné blízkosti západního výstupu ze stanice metra Háje. Je vymezeno na západní straně ulic U modré školy, na jihovýchodě ulic Opatovskou a ze severu pak konečně uzavřeno chodníkem, na jižní straně ohraničují území obytné domy č.p. 759-766. Uvnitř této funkční plochy je situováno odstavné parkoviště autobusových linek MHD spolu s přílehlými zastávkami. V současné době se zde rovněž nacházejí drobné komerční objekty.

Jedná se o stabilizované území, tedy bez stanovených limitů pro zástavbu. Jako primární funkční využití pro tuto plochu je stanoveno - jak již z názvu vyplývá - záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně, doplněné o drobné vodní plochy a pěší komunikace.

Tato funkční plocha je zcela zahrnuta do řešeného území.

#### Celá funkční plocha

- rozloha funkční plochy : 21 285 m<sup>2</sup>
- koeficient podlažní plochy : nestanoven
- hrubé podlažní plochy : nestanoven

#### Skutečný stav celé funkční plochy

- využitý koeficient podlažní plochy : 0,02
- zastavěná hrubá podlažní plocha : 469 m<sup>2</sup>

#### Posuzovaná část funkční plochy

- rozloha posuzované části funkční plochy : 21 285 m<sup>2</sup>
- zastavitelná HPP v posuzované části : nestanoven

### P2 / Funkční plocha - SV (všeobecně smíšené)

Funkční plocha rozprostírající se při severní straně řešeného území. Díky své návaznosti na východní výstup ze stanice metra Háje a umístění četného rozsahu služeb v současné době slouží jako těžiště celého území. Funkční plocha je ohraničena z jižní strany ulic Opatovskou, volně přechází u křížení s ulicí Mendelovou v severní hranici tvořenou prostranstvím podél ulice Kosmické. Hranice dále pokračuje na pomezí částečného vnitrobloku tvořených obytnými domy č.p. 750-756 na rozhraní mezi stávajícím veřejným prostorem a dětským hřištěm. Dále lemuje jižní půdorysnou hranu multikina Galaxie. Uzavřeno je z východní strany budovou vestibulu metra nad ulici Arkalyckou.

Stabilizované území. Zahrnuje stávající třípodlažní nadzemní parkoviště ohraničené ulicí Opatovskou a domy č.p. 739-747. Konstrukce v této zóně tvoří jasnou prostorovou bariéru v severo-j jižním směru. Konstrukce garáží je stavebně propojená s podzemním depem metra. Garáže tvoří platformu pro pochozí plochu, na níž se nacházejí další objekty určené pro obchod a služby. Tato funkční plocha je na severu ukončena drobným náměstím navazujícím na původní budovu staré Galaxie.

Území je primárně určeno pro smíšené funkce. Dle územního plánu pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Tato funkční plocha je do řešeného území zahrnuta z 90%.

#### Celá funkční plocha

- rozloha funkční plochy : 46 495 m<sup>2</sup>

- koeficient podlažní plochy : nestanoven
- hrubé podlažní plochy : nestanoven

**Skutečný stav celé funkční plochy**

- využitý koeficient podlažní plochy : 2.07
- zastavěná hrubá podlažní plocha : 96 340 m<sup>2</sup>

**Posuzovaná část funkční plochy**

- rozloha posuzované části funkční plochy : 41 984 m<sup>2</sup>
- zastavitelná HPP v posuzované části : nestanoven

**P3 / Funkční plocha - OB (čistě obytné)**

Rozsáhlá funkční plocha jen z malé části zasahuje do řešeného území - přibližně 3% své plochy. V řešeném území je ohraničena obytnými domy č.p 750-756 a multikinem Galaxie.

Uvnitř této funkční plochy se nachází fungující dětské hřiště a předprostor kina.

Stabilizované území, funkčně vymezeno pro účely bydlení.

**Celá funkční plocha**

- rozloha funkční plochy : 163 830 m<sup>2</sup>
- koeficient podlažní plochy : nestanoven
- hrubé podlažní plochy : nestanoven

**Skutečný stav celé funkční plochy**

- využitý koeficient podlažní plochy : ---
- zastavěná hrubá podlažní plocha : --- m<sup>2</sup>

**Posuzovaná část funkční plochy**

- rozloha posuzované části funkční plochy : 5 413 m<sup>2</sup>
- zastavitelná HPP v posuzované části : nestanoven

**P4 / Funkční plocha - ZMK (zeleň městská a krajinná)**

Plocha je vymezena křižovatkou ulic Opatovská a U Modré školy. Západní hranice je vymezena chodníkem na hranici řešeného území.

Stabilizované území funkčně určené pro zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území.

**Celá funkční plocha**

- rozloha funkční plochy : 3 730 m<sup>2</sup>
- koeficient podlažní plochy : nestanoven
- hrubé podlažní plochy : nestanoven

**Skutečný stav celé funkční plochy**

- využitý koeficient podlažní plochy : 0.0
- zastavěná hrubá podlažní plocha : 0 m<sup>2</sup>

**Posuzovaná část funkční plochy**

- rozloha posuzované části funkční plochy : 3 558 m<sup>2</sup>
- zastavitelná HPP v posuzované části : nestanoven

**P5 / Funkční plocha - VV (veřejná vybavenost)**

Funkční plocha jižně od ulice Opatovská, na jihu ohraničená ulicí Tatarkovou, z východu pak Bajkonurskou. Plocha v současnosti slouží pro přechodné aktivity. Na území této plochy je vydáno právoplatné územní rozhodnutí pro výstavbu plánované budovy radnice MČ Prahy 11.

Stabilizovaná funkční plocha je zcela zahrnuta do řešeného území. Funkčně je preferováno dle územního plánu využití pro plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu.

**Celá funkční plocha**

- rozloha funkční plochy : 17 143 m<sup>2</sup>
- koeficient podlažní plochy : nestanoven
- hrubé podlažní plochy : nestanoven

**Skutečný stav celé funkční plochy**

- využitý koeficient podlažní plochy : 0.0
- zastavěná hrubá podlažní plocha : 0 m<sup>2</sup>

**Posuzovaná část funkční plochy**

- rozloha posuzované části funkční plochy : 17 143 m<sup>2</sup>
- zastavitelná HPP v posuzované části : nestanoven

**P6 / Funkční plocha - SV-S (všeobecně smíšené)**

Funkční plocha zahrnuje bytový dům č.p. 736 a jeho předprostor u ulice Bajkonurské. Na plochu této funkční plochy je vyústěno nadzemní překlenutí pěší lávky přes ulici Opatovskou. Bytový dům na této ploše je jednou z výškových dominant v řešeném území.

Plocha je zahrnuta zcela do řešeného území. Pro tuto funkční plochu s mírou využití území "S" je nastaven koeficient podlažní plochy o míře 5.27. Území je primárně určeno pro smíšené funkce. Dle územního plánu pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

**Celá funkční plocha**

- rozloha funkční plochy : 2 964 m<sup>2</sup>
- koeficient podlažní plochy : 5.27
- hrubé podlažní plochy : 15 620 m<sup>2</sup>

**Skutečný stav celé funkční plochy**

- využitý koeficient podlažní plochy : 4.31
- zastavěná hrubá podlažní plocha : 12 794 m<sup>2</sup>

**Posuzovaná část funkční plochy**

- rozloha posuzované části funkční plochy : 2 964 m<sup>2</sup>
- zastavitelná HPP v posuzované části : 2 826 m<sup>2</sup>

**P7 / Funkční plocha - SV-K (všeobecně smíšené)**

Funkční plocha ze severu navazuje na ulici Opatovskou s přílehlou autobusovou zastávkou a rampou navazující na pěší lávku. Na východě tvoří hranici rozmezí pozemků 1210/18 a 1210/19. Jižní hrana plochy nemá fyzické opodstatnění, je tvořena pomyslnou hranicí mezi domy č.p. 735 a 736, na západní straně je plocha v zalomení uzavřena.

Plocha je prostorově provázána s plochou 8 a 10,11 bez jasného využití.

Rozvojové území, limitováno koeficientem podlažních ploch 3.20.

**Celá funkční plocha**

- rozloha funkční plochy : 5 186 m<sup>2</sup>
- koeficient podlažní plochy : 3.20
- hrubé podlažní plochy : 16 595 m<sup>2</sup>

**Skutečný stav celé funkční plochy**

- využitý koeficient podlažní plochy : 0.00
- zastavěná hrubá podlažní plocha : 0 m<sup>2</sup>

**Posuzovaná část funkční plochy**

- rozloha posuzované části funkční plochy : 5 186 m<sup>2</sup>
- zastavitelná HPP v posuzované části : 16 595 m<sup>2</sup>

**P8 / Funkční plocha - SV-F (všeobecně smíšené)**

Ze severu ohraničena ulicí Opatovskou, na západní straně vymezuje plochu hranice parcel 1210/18 a 1210/19, z jihu pak pomyslným pokračováním rozhraní mezi domy č.p. 735 a 736. Na východě je pak uzavřena hranicí řešeného území.

Plocha je prostorově provázána s plochou 7 a 10,11 bez jasného využití. Plochy 7-11 Mimo hranice řešeného území se nachází budova finančního úřadu MČ Prahy 11 a dále maloobchodní prodejna Lidl.

Rozvojové území, limitováno koeficientem podlažních ploch 1.40.

**Celá funkční plocha**

- rozloha funkční plochy : 28 602 m<sup>2</sup>
- koeficient podlažní plochy : 1.40
- hrubé podlažní plochy : 40 042 m<sup>2</sup>

**Skutečný stav celé funkční plochy**

- využitý koeficient podlažní plochy : 0.77
- zastavěná hrubá podlažní plocha : 22 075 m<sup>2</sup>

**Posuzovaná část funkční plochy**

- rozloha posuzované části funkční plochy : 12 321 m<sup>2</sup>
- zastavitelná HPP v posuzované části : 17 250 m<sup>2</sup>

**P9 / Funkční plocha - OB (čistě obytné)**

Rozsáhlá funkční plocha, která jen drobně zasahuje do řešeného území. Ze severu ohraničena pomyslnou přímkou mezi domy č.p. 735 a 736, z východu tvoří její hranici dům č.p. 735, za jehož východní fasádou je ukončena. Z jihu a západu je pak ohraničena ulicemi Mnichovickou a Bajkonurskou.

Jedná se o stabilizované území v řešeném území obsahující bytový dům a jeho nejbližší okolí.

**Celá funkční plocha**

- rozloha funkční plochy : 306 065 m<sup>2</sup>
- koeficient podlažní plochy : nestanoven
- hrubé podlažní plochy : nestanoven

**Skutečný stav celé funkční plochy**

- využitý koeficient podlažní plochy : ---
- zastavěná hrubá podlažní plocha : --- m<sup>2</sup>

**Posuzovaná část funkční plochy**

- rozloha posuzované části funkční plochy : 6 658 m<sup>2</sup>
- zastavitelná HPP v posuzované části : nestanoven

**P10 / Funkční plocha - OB-F (čistě obytné)**

Funkční plocha kopírující ulici Mnichovickou a dům č.p. 735. Na východě oddělena od plochy 11 hranicí parcel 1210/41 a 1210/19.

Rozvojové území, limitováno koeficientem podlažních ploch 1.40.

**Celá funkční plocha**

- rozloha funkční plochy : 3 594 m<sup>2</sup>
- koeficient podlažní plochy : 1.40
- hrubé podlažní plochy : 5 031 m<sup>2</sup>

**Skutečný stav celé funkční plochy**

- využitý koeficient podlažní plochy : 0.00
- zastavěná hrubá podlažní plocha : 0 m<sup>2</sup>

**Posuzovaná část funkční plochy**

- rozloha posuzované části funkční plochy : 3 594 m<sup>2</sup>
- zastavitelná HPP v posuzované části : 5 031 m<sup>2</sup>

**P11 / Funkční plocha - OB-D (čistě obytné)**

Jižní hranice plochy tvoří ulice Mnichovická. Na východě je funkční plocha ukončena spolu s řešeným územím štíty domů č.p. 608 a č.p.609. Na severu a západě je pak navázána na plochy 8 a 10.

Rozvojové území, limitováno koeficientem podlažních ploch 0.80.

**Celá funkční plocha**

- rozloha funkční plochy : 9 747 m<sup>2</sup>

- koeficient podlažní plochy : 0.80
- hrubé podlažní plochy : 7 797 m<sup>2</sup>

#### Skutečný stav celé funkční plochy

- využitý koeficient podlažní plochy : 0.00
- zastavěná hrubá podlažní plocha : 0 m<sup>2</sup>

#### Posuzovaná část funkční plochy

- rozloha posuzované části funkční plochy : 9 481 m<sup>2</sup>
- zastavitelná HPP v posuzované části : 7 584 m<sup>2</sup>

## E. Prostorová regulace

Vydávaný materiál je podkladovým materiálem, který navazuje na zpracované analýzy území, ze kterých vychází, a který může ukázat cestu pro regulaci přestavby a dostavby vymezeného území, stanoví funkční využití jednotlivých ploch a objektů, určí zásady plošného a prostorového uspořádání. Základním cílem bude zlepšení obytného prostředí, zajištění a doplnění nových aktivit a příslušné technické infrastruktury. Ve výkresové části jsou navrženy možné regulativy, které specifikují strukturu centra, vymezují ulice, náměstí-shromažďovací prostory, promenádu-korzo, průchod a průhled, park, jsou nastíněny pro předpokládané stavební aktivity a je možné z nich vycházet.

Výkresy prostorové regulace, tedy výkres č. 04 a č. 05, jsou rozděleny do dvou nivelet. Jako hlavní je chápána niveleta pojmenována jako "niveleta promenády". Tento výkres je ve vydaném materiálu značen jako výkres č. 04 a zobrazuje prostorové regulativy v celém řešeném území. Ve výkresu nivelety promenády (č. 04) je zobrazena tzv. "hranice dvou-podlažnosti". Jedná se o hranici, ve které je následně řešena prostorová regulace výkresu č. 05, tedy regulace na niveletě v blízkém okolí ulice Opatovské. Hranice dvoupodlažnosti tedy vymezuje území, pro které platí odlišná prostorová regulace pro jednotlivé nivelety.

Systém regulačních prvků byl stanoven po dohodě s odborem rozvoje MČ 11.

### E.1 Funkční návrh regulace

Je popsán pomocí jednotlivých regulačních zón, ze kterých je území složeno. Regulace je pro lepší přehlednost dělena do dvou nivelet – „promenáda“ a „Opatovská“

#### E.1.a Vymezení jednotlivých regulačních zón

hranici zóny tvoří:

- nové či stávající komunikace nebo stávající objekty
- rozhraní funkčních ploch
- hranice vychází z výškového či prostorového uspořádání

#### E.1.b Zastavitelnost jednotlivých regulačních zón

- **červená plná** - regulační čára nepodkročitelná a nepřekročitelná – souvislá zástavba
- **červená čárkovaná** - regulační čára nepodkročitelná a nepřekročitelná – nesouvislá zástavba
- **zelená plná** - regulační čára podkročitelná a nepřekročitelná
- **značka - podmínka – průchodnosti**

### E.1.c Popis použitých zkratk v prostorové regulaci

**OB** - Obytná funkce - vychází z platného územního plánu. Monofunkční regulační plocha s převažující funkcí bydlení.

**SMJ** - Smíšené městské jádro - vychází z platného územního plánu. Dále je blíže specifikováno pomocí grafického vyjádření preferované funkce. Členění viz níže

- administrativa
- obchod
- bydlení
- komplexy pro kulturu

**SMJ-A** - Smíšené administrativní plochy - plochy s převážně administrativní náplní. Jako vhodný doplněk lze chápat prostory určené pro obchod a služby.

**SMJ-O** - Smíšené obchodní plochy - plochy určené převážně pro maloobchodní plochy.

**HG** - Hromadné garáže a odstavné plochy

**ZP** - Parková zeleň - plochy s dominantní funkcí zeleně

**PZP** - Plochy zeleně stávajících bytových domů - prostranství mající poloveřejný charakter

**ZD** - Doprovodná zeleň komunikací - izolační zeleň redukující negativní dopad na okolí způsobený dopravní zátěží

**VP** - Veřejné prostranství - významná prostranství

**VP-S** - Veřejné prostranství shromažďovací - významná prostranství svými rozměry poskytující vysoký potenciál pro pořádání aktivit pod širým nebem

### E.2 Popis jednotlivých zón

**Z1** / SMJ (smíšené městské jádro) - Zóna v okolí objektu staré Galaxie na úrovni promenády. Těžiště centra, preference administrativně obchodní funkce. Dodržen systém dvoupodlažnosti. Na úrovni Opatovské - plochy určené pro obchodní funkci a hromadné parkování. Možnost dostavby navrhovaných objektů D1 a D2.

**Z2** / VP-S (veřejné prostranství shromažďovací) - Hlavní shromažďovací prostor v řešeném území na úrovni promenády, návaznost na stávající parkové úpravy a dětské hřiště na terénu (Z17)

**Z3** / SMJ (smíšené městské jádro) - Zóna zahrnující stávající bytové domy mezi promenádou a ulicí Kosmickou doplněné o možnou dostavbu objektem C. Zóna zahrnuje transformaci stávajících bytových domů (ulice Kosmická). 3. nadzemní podlaží těchto domů bude v totožné výškové úrovni jako promenáda

**Z4** / VP (veřejné prostranství) - Stávající zeleň mezi obytnými domy v ulici Kupeckého a autobusovým terminálem. Parková úprava na rostlém terénu propojující Centrální park a niveletu promenády bez bariér (propojení terénu s konstrukcí umožňuje výšková konfigurace terénu). Zóna zahrnuje západní vestibul stanice metra a vytváří spolu s Z5 hlavní pěší osu v západo-východním směru.

**Z5** / VP (veřejné prostranství) - Hlavní "páteřní" zóna nivelety pěší promenády. Zachován vstup do metra přes východní vestibul. Princip dvoupodlažnosti. Ve spodní niveletě prostory pro obchod a hromadné parkování. Zvláštní důraz by měl být kladen na kvalitní parter přilehlých domů. V místech navazujících na tuto zónu v niveletě promenády jsou preferovány prostory pro drobné služby a obchod.

**Z6** / SMJ-A (smíšené administrativní plochy) - Nově navrhovaný administrativně správní objekt radnice - B1. Objekt překonává ulici Opatovskou. Na severní straně je navržen obslužný prostor vestibulu metra, na jižní pak podnož klesá až na rostlý terén.

**Z7** / VP (veřejné prostranství) - Platforma u radnice, lokální shromažďovací prostor před veřejnou budovou. Platforma překonává ulici Opatovskou.



**Z8 - Z9** / SMJ (smíšené městské jádro) - Zóna dvou nivelet. Niveleta „promenáda“ s preferovanou funkcí obchodních jednotek, ve vyšších podlažích pak administrativy (Z8) a bydlení (Z9). Niveleta Opatovská, dopravní uzel pro přestup mezi zamýšlenou tramvajovou tratí a autobusovým spojením. Dále obchody, parkoviště. Překonává bariéru ulice „Opatovská“ a regulativy jsou nastaveny tak, aby byl umožněn průchod územím jak ve směru a sever-jih, tak východ-západ.

**Z10** / OB (obytná funkce) - stávající obytný dům č.p. 736 v Bajkonurské ulici. Dojde k transformaci části objektu, se kterou bude propojena platforma promenády.

**Z11** / VP (veřejné prostranství) - Komunikační plochy a pohodlný bezbariérový přístup na promenádu od východu v šířce silniční rampy

**Z12** / VP (veřejné prostranství) - Nově vzniklé veřejné prostranství na rostlém terénu umožňující přístup k radniční budově z jihu a západu na niveletě Opatovské. Na ploše této zóny p.č. 1210/116 a 1210/16 je vydáno platné územní rozhodnutí pro radniční budovu.

**Z13** / VP (veřejné prostranství) - Prostranství u Z10 objektu Bajkonurská č.p. 736. Přirozené propojení na jih od přestupního uzlu tramvajových a autobusových linek.

**Z14** / OB (obytná funkce) - stávající obytný dům č.p. 735 v Bajkonurské ulici.

**Z15** / OB (obytná funkce) - Plocha propojující niveletu promenády s ulicí Mnichovická a její prolnutí s terénem. Navrhované obytné objekty E1-E3.

**Z16** / OB (obytná funkce) - Na ploše jsou navrženy objekty F1-F3, které v souladu se stávajícím územním plánem budou plnit funkci veřejné vybavenosti (azylové domy, domy s pečovatelskou službou, atd.). Ke zvažení se též nabízí umístění startovacích bytů pro mladé rodiny. Tato náplň sice není v přímém souladu s územním plánem, lze ji však chápat jako jistou míru veřejné služby, zabezpečující zdravý demografický vývoj ve skrze stárnoucí populaci. Na ploše této zóny p.č. 1210/116 a 1210/16 je vydáno platné územní rozhodnutí pro radniční budovu.

**Z17** / ZP (parková zeleň) - plocha respektuje stávající funkční dětské hřiště, navazuje a dotváří charakter veřejného prostranství Z2

**Z18** / ZP (parková zeleň) - Stávající parková úprava severně od ulice Kosmické

**Z19** / PZP (plochy zeleně stávajících bytových domů) - Stávající partery bytových domů při ulici Kosmické

**Z20** / ZD (doprovodná zeleň komunikací) - izolační zeleň při nově vzniklé komunikaci ve východní části řešeného území

**Z21** / ZP (parková zeleň) - Stávající parková zeleň před bytovým domem č.p. 735 v Bajkonurské ulici

**Z22** / ZD (doprovodná zeleň komunikací) - Pruh izolační zeleně podél ulice Opatovská mezi Novomeského a Bajkonurskou ulicí. Pokračující stromořadí až k radničnímu bloku, chodník pro chodce i cyklisty.

**Z23** / ZP (parková zeleň) - Plocha zeleně vymezená hranicí řešeného území a západně od křižovatky Opatovská a Novomeského. Plocha zůstává zachována, stávající podchod.

**Z24** / ZD (doprovodná zeleň komunikací) - pruh izolační zeleně podél východní hranice ulice U Modré školy včetně pásu lemujícího navrhovaný autobusový terminál při ulici Opatovská. Navrhované stromořadí podél ulice U Modré školy, chodník pro chodce a cyklisty

**Z25** / ZP (parková zeleň) - plocha zeleně vymezená hranicí řešeného území a západně od křižovatky Opatovská a U Modré školy, zůstává zachována

**Z26** / ZP (parková zeleň) - plocha zeleně v místě bývalého autobusového terminálu. Logicky a plynule propojí „promenádu“ s novými parkovými plochami před překonáním ulice U Modré školy. Vytváří novou možnost kvalitního spojení mezi stanicí metra a jihovýchodní částí sídliště Háje

**Z27 / ZP** (parková zeleň) - pruh stávající zeleně při západním okraji ulice U Modré školy, u stávající zastávky autobusu – hranice vymezeného území a vjezdu do KCMT

**Z28-Z30 / PZP** (plochy zeleně stávajících bytových domů) - Část parteru stávajících obytných domů u ulice Kupeckého. Zakomponování do nových zelených ploch.

#### **Doplňkové zóny nivelety Opatovská**

**Z01 / SMJ** (smíšené městské jádro) - transformovaný objekt "staré Galaxie". Možné využití jako komplex pro kulturu.

**Z02, Z03 / HG** (hromadné garáže a odstavné plochy) - stávající či doplněné plochy určené pro hromadné parkování na sever od úrovně ulice Opatovské

**Z04, Z05 / SMJ-O** (smíšené městské jádro - obchodní) - plochy na niveletě ulice Opatovské oddělené ulicí Arkalyckou

**Z06 / SMJ-A** (smíšené městské jádro - administrativní) - plochy na niveletě ulice Opatovské při ulici Bajkonurská. Podnož radniční budovy.

**Z07 / SMJ-O** (smíšené městské jádro - obchodní) - plochy na niveletě ulice Opatovské při ulici Bajkonurská.

**Z08 / HG** (hromadné garáže a odstavné plochy) - navrhované plochy určené pro hromadné parkování na niveletě ulice Opatovské jižně od ní.

## F. Doprava

---

### F.1 Hromadná doprava

#### F.1.a Metro

Výstupy z metra budou rekonstruovány. Výstup v západní části bude stejně jako nyní ústít na terén, východní bude zakončen na niveletě 308 m.n.m. Bude umožněn mezivýstup do obchodních zón a na nástupiště zastávek povrchové hromadné dopravy na úrovni Opatovské.

#### F.1.b Tramvajová doprava

S ohledem na Územní plán hl. m. Prahy je do návrhu začleněno doplnění tramvajové trati v Opatovské ulici. Trať bude vedena na samostatném, zvýšeném tramvajovém pásu v ose stávající sběrné komunikace. Z důvodu minimalizace hlukových dopadů z tramvajové dopravy bude tramvajový pás opatřen vegetačním krytem. V místech křižovatek a pod přemostěnou částí Opatovské bude tramvajový pás zadlážděn. Šířka tramvajového pásu je navržena 7,3m, výška průjezdného profilu pod přemostěním je 6,2m.

V prostoru pod přemostěním Opatovské vznikne sdružená zastávka „Háje“ pro tramvaje a autobusy. Délka nástupní hrany odpovídá dvěma nejdelším tramvajovým soupravám (70m), šířka nástupiště je 3,5m. Na nástupiště bude zajištěn přístup jednak eskalátory ze stanice metra a dál po přechodech pro chodce z úrovně Opatovské ulice.

Další zastávky budou situovány za hranicí řešeného území.

#### F.1.c Autobusová doprava

Návrh uvažuje se dvěma změnami týkajícími se autobusové dopravy v řešeném území. První změnou je posun autobusových zastávek Háje při Opatovské ulici tak, aby byly umístěny vstřícně proti sobě a jejich sdružení se zastávkami tramvaje. Autobusy zde budou vjíždět na tramvajový pás k nástupištím, kde bude probíhat odbavení cestujících. Ti zde budou mít možnost přestupu do tramvají, či prostřednictvím eskalátorů vyústěných na nástupiště přestupu do metra.

Druhou změnou je úprava autobusového terminálu při stávajícím západním výstupu z metra. Je navrženo přisunutí plochy terminálu k Opatovské, čímž vznikne při severní hraně terminálu zelená pobytová plocha. Vlastní terminál je navržen tak, aby umožnil odstavení 9ti dvoučlankových kloubových a tří jednočlankových autobusů. Současně zde bude umístěna nástupní zastávka příměstských linek v délce pro jeden kloubový autobus a jedna zastávka pro městské linky v délce pro dva kloubové autobusy. Kapacita terminálu není oproti stávajícímu stavu navyšována, neboť je uvažováno s tím, že se zprovozněním tramvajové trati dojde k poklesu intenzit autobusových linek v této lokalitě. Výjezd z terminálu bude napojen na Opatovskou ulici. Autobusy, jež budou po výjezdu z terminálu pokračovat na linkách ve směru Petrovice, se otočí na nové okružní křižovatce Opatovská/U Modré školy, Novomeského.

### F.2 Individuální doprava

Zásadní změnou oproti stávajícímu stavu je návrh tramvajové trati v ose místní sběrné komunikace v Opatovské ulici. Toto, krom rozšíření tělesa komunikace, vyvolá úpravy křižovatek a přechodů pro chodce. Nejmarkantnější úpravou projde křižovatka Opatovská/U Modré školy/Novomeského, kde je na místo jednopruhové kruhové okružní křižovatky navržena eliptická okružní křižovatka, která umožní tramvajovému vozu zastavit na středním ostrůvku – délka středového ostrůvku ve směru osy tramvajové trati je 44m. Délka hlavní osy eliptické okružní křižovatky je navržena 61m, délka vedlejší osy je 39m. Šířka okružního pásu 6,5m a šířka nepojížděného vnitřního pásu 2,0m. Při vjezdech na okružní křižovatku jsou navrženy ostrůvky, které mají kromě usměrnění dopravy funkci ochranných ostrůvků přechodů pro chodce.

Komunikace v řešené části Opatovské ulice je navržena jako směrově rozdělená, obousměrná, čtyř pruhová. Pro oba směry je uvažováno se dvěma jízdními pruhy šířky 3,0 m, šířka tramvajového pásu je 7,3 m. V místě navrženého přemostění Opatovské dojde k lokálnímu zúžení komunikace na jeden jízdní pruh pro každý směr. Toto je navrženo z důvodu zklidnění dopravy v místě sdružené zastávky tramvajové a autobusové dopravy Háje umístěné uprostřed komunikace. Délka lokálního zúžení je 150m.

Na křižovatkách ulic Opatovská/Bajkonurská/Arkalycká a Opatovská/Kulhavého/Mendelova budou doplněny ochranné ostrůvky na přechodech pro chodce. V úseku ulice mezi křižovatkou Novomeského a Bajkonurskou bude komunikace lemována zelenými pásy se stromovou alejí. Komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu budou odsazeny až za zmíněné zelené pásy. Ve zbývajících částech řešeného úseku navazuje na hlavní dopravní prostor komunikace oboustranný chodník.

V části řešeného území na jih od Opatovské ulice je navržena nová místní obslužná komunikace šířky 7m. Tato komunikace naváže u obchodního domu NORMA na Tatarkovu ulici a při západní fasádě budovy Finančního úřadu pro Prahu 11 bude napojena prostřednictvím nové stykové křižovatky na Opatovskou ulici. Na novou propojovací komunikaci budou napojeny stávající slepé komunikace Steinerova, Mejstříkova a Mnichovická. Tímto bude vytvořena průjezdná komunikační síť, jež zlepší dopravní obslužnost v dané lokalitě. Nové komunikace budou doplněny o chodníky v přidruženém dopravním prostoru.

Plochy pro dopravu v klidu pro Centrum Háje jsou uvažovány v suterénních garážích při severním a jižním okraji Opatovské ulice. Stávající garáže při severním okraji budou upraveny tak, aby rastr nosného systému odpovídal současným požadavkům pro odstavení a parkování vozidel skupiny 1. Je rovněž uvažováno s jejich rozšířením. Díky navrženým úpravám pojmu garáže 1 170 vozidel. Garáže budou napojeny jednak na Opatovskou ulici vjezdem při Mendelově ulici a dále vjezdem vyústěným na Arkalyckou ulici. Východní vjezd bude odsazen od Mendelovy ulice, stávající vrátnice bude zrušena a nahrazena moderním odbavovacím systémem. Při jižním okraji Opatovské ulice jsou navrženy suterénní garáže pro 900 automobilů skupiny 1. Garáže budou napojeny sjezdy na novou komunikaci propojující ul. Tatarkovou a Opatovskou. Podél komunikace v Opatovské budou pod přemostěním navrženy zálivy pro krátkodobé parkování osobních automobilů K+R.

Čerpací stanice pohonných hmot umístěná v současnosti v severovýchodním kvadrantu křižovatky ulic Opatovská / Arkalycká se s ohledem na okolní stávající i navrhovanou zástavbu nenachází ve vhodné lokalitě. Z toho důvodu je relevantní uvažovat o jejím přesunu do nové pozice, kterou však řešené území s přihlédnutím k potenciální kvalitě území nenabízí.

### F.3 Cyklo

Při západním okraji řešeného území prochází stávající značená cyklostezka A216. Je vedena od Centrálního parku, v přidruženém dopravním prostoru místních komunikací ulicemi U Modré školy, přes Opatovskou do Novomeského a dál k Milíčovskému lesu. V dokumentaci není uvažováno se změnou trasování této stezky. Na zmíněnou cyklostezku budou navázány nové trasy pro cyklisty, které bez bariér prováží platformu i terén Centra Háje. Jedna komunikace bude trasována od KCMT k severní části Centra Háje, druhá potom od okružní křižovatky podél jižní hrany Opatovské a nové radnice k jižní části Centra Háje. V místě ukončení komunikací pro cyklisty u Centra Háje budou osazeny stojany na kola. Rovněž zde bude vstup do suterénních garáží, kde bude vyčleněna plocha pro dlouhodobější odstavení kol, tzv. parkoviště B+R.

## G. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

### G.1 Vodovod

Řešené území je zásobováno vodou ze dvou zdrojů - zásobní pásmo n204 " ČS CHODOVÁ " a částečně zásobní pásmo n220 "GR JESENICE II". Od západu (Opatovská- směr Novomeského) je veden vodovod LT400, další hlavní řady jsou v ul. Hlavatého a Mendelova, dále na Opatovské už vodovod není. Uliční rozvody jsou převážně v dimenzích DN 150 a 200 mm, ze 70-80 tých let a v přijatelném technickém stavu.

**Výpočet potřeby vody pro navrhovanou výstavbu - nárůst  
dle zákona č.428 / 2001 sb. a vyhlášky 120 / 2011- přílohy 12 :**

Bytová výstavba	1400 osob	a' 150 l/den	210.000 l/den
Kanceláře	5100 osob	a' 60 l/den	306.000 l/den
Obchod	280 osob	a' 60 l/den	16.800 l/den
-----			
Celkem			532.800 l/den = cca 533m <sup>3</sup> /den

Z demografických průzkumů posledních let vyplývá, že počet obyvatel Jižního Města se snižuje a zvýšením cen za vodné výrazně poklesla spotřeba vody, z těchto důvodů není výše uvedená spotřeba pro celkovou lokalitu významná. **Kapacitní rezervy v oblasti jsou**, v dalších stupních projektové dokumentace je třeba posoudit jednotlivá území, navržené stavby a konkrétní vodovodní řady. Rovněž je potřeba detailně zmapovat současnou vodovodní síť a vymezit nutné přeložky event. zesílení vodovodních řadů. U vyšších budov se předpokládá vybudování zvyšovacích stanic tlaku pro dostatečné tlakové požadavky požární i pitné vody .

### G.2 Kanalizace

Zájmová lokalita Háje je odkanalizována oddílnou soustavou splaškové a dešťové kanalizace, která byla navržena a vybudována při výstavbě sídliště. Obě stoky jsou vedeny převážně v souběhu.

#### Splašková kanalizace

- řešené území náleží do povodí pankrácké stoly. Kmenová stoka vede z oblasti Hájí, kolem jihozápadního okraje Hostivaře východně od Spořilova na Záběhlice. Sběrač postupně přibírá vedlejší stoky DN 250,300,400,500, 600 a přechází na vejčitou stoku 90 x 160. Všechny splaškové vody z území jsou svedeny hlavním sběračem oblasti K-CXIIa (povodí kmenové stoky K) na ÚČOV Podbaba.

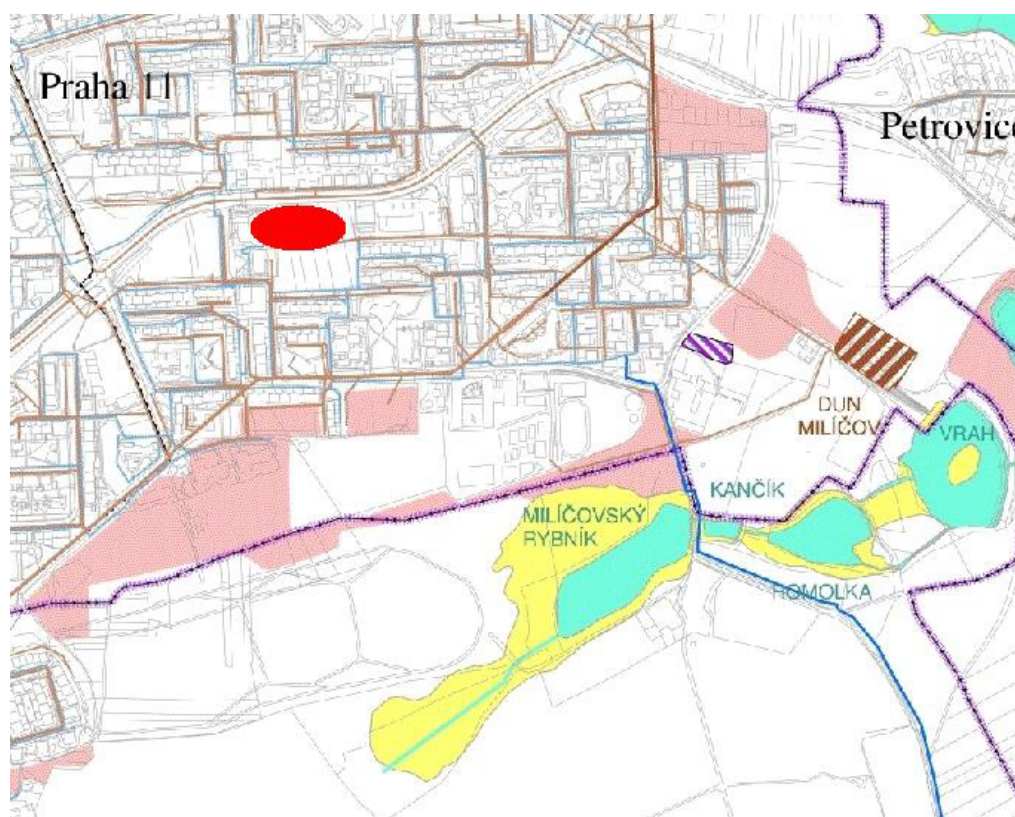
**Průměrné denní množství odváděných splaškových odpadních vod ( viz výpočet potřeby vody )**

$Q_{spl} = 532.800 \text{ l/den} = 533 \text{ m}^3 / \text{den}$

Z demografických průzkumů posledních let vyplývá, že počet obyvatel Jižního Města se snižuje a zvýšením cen za stočné výrazně poklesly i odtokové parametry, z těchto důvodů není výše uvedené množství splaškových vod pro celkovou lokalitu významné. **Kapacitní rezervy v oblasti jsou**, v dalších stupních projektové dokumentace je třeba posoudit jednotlivá území, navržené stavby a konkrétní stoky. Rovněž je potřeba detailně zmapovat současnou stokovou síť a vymezit nutné přeložky event. opravy kanalizačních řadů.

### Dešťová kanalizace

- řešené území je odvodněno hlavním sběračem DN 1800 do rybníka Vrah na Milíčovském potoce. Před vyústěním do vodoteče je vybudována usazovací nádrž DUN Milíčov. Opatovskou ulicí jsou vedeny dvě stoky z různých odvodňovaných území - DN 700 a DN 600 a stáčí se do ulice Hlavatého, zbytek ulice je odvodněn dále na východ stokou KT 300. Obě větve se pak napojí na jihozápadě na dešťovou stoku zděnou - ZCI 1800 při ulici Ke Cvičišti.



**Bilance dešťových vod****(řešené území)**

<i>Typ plochy</i>	<i>plocha (ha)</i>	<i>odtok. koef.</i>	<i>F- reduk. (ha)</i>	<i>intenzita (l/sha)</i>	<i>odtok (l/s)</i>
<b>Původní plochy</b>					
Zeleň na terénu	4,898	0,100	0,4898	153	74,9
<b>celkem</b>	<b>4,898</b>		<b>0,4898</b>	<b>153</b>	<b>74,9</b>

<i>Typ plochy</i>	<i>plocha (ha)</i>	<i>odtok. koef.</i>	<i>F- reduk. (ha)</i>	<i>intenzita (l/sha)</i>	<i>odtok (l/s)</i>
<b>Nové plochy</b>					
Zpevněné plochy	1,0859	0,800	0,86872	153	132,9
Zeleň na konstrukci	0,5930	0,150	0,08895	153	13,6
Zeleň na terénu	1,9463	0,100	0,19463	153	29,7
střechy	1,2728	1,0	1,2728	153	194,7
<b>Celkem</b>	<b>4,8980</b>		<b>2,4251</b>	<b>153</b>	<b>371,0</b>

Navýšení množství dešťových vod v řešeném území

$$Q = 371,0 - 74,9 = 296,1 \text{ l/s}$$

Vstupní údaje

intenzita návrhového deště  $i = 153 \text{ l/s.ha}$ periodicita  $n = 0,1$ doba trvání  $t = 30 \text{ min}$ povolený odtok z území max  $\{ 10 \text{ l/s/ha} \}$   $Q_{pov} = 48,98 \text{ l/s}$ **Orientační návrh dešťové retenční nádrže**Akumulační objem retenční nádrže  $V_r$  se stanoví podle vztahu:

$$V_{ret} = (i \cdot A_{red} \cdot Q_{ret}) - T_p \cdot 60$$

 $i$  ..... intenzita srážky [l/s.m] $A_{red}$  .... redukovaný půdorysný průmět odvodňované plochy [m] $Q_{ret}$  ... odtok srážkových vod z retenční nádrže [l/s] $T_p$  ..... doba trvání srážky [min]

Odvodňovaná plocha: <b>zpev.plochy</b>		10859	m <sup>2</sup>	1,086	ha		
Plocha redukována:				0,8687	ha		
odtokový součinitel:		0,8					
odtok z nádrže:		10	l/s	0,01	m <sup>3</sup> /s		
<b>doba trvání deště</b>		<b>intenzita deště</b>	<b>přítok do nádrže</b>		<b>odtok z nádrže</b>		<b>objem nádrže</b>
min	sec	ls <sup>-1</sup> ha	m <sup>3</sup> /s	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> /s	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
<b>5</b>	<b>300</b>	<b>547,0</b>	0,4752	142,56	0,01	3,00	<b>139,56</b>
<b>10</b>	<b>600</b>	<b>393,0</b>	0,3414	204,84	0,01	6,00	<b>198,84</b>
<b>15</b>	<b>900</b>	<b>338,0</b>	0,2936	264,26	0,01	9,00	<b>255,26</b>
<b>20</b>	<b>1200</b>	<b>269,0</b>	0,2337	280,42	0,01	12,00	<b>268,42</b>
<b>30</b>	<b>1800</b>	<b>199,0</b>	0,1729	311,18	0,01	18,00	<b>293,18</b>
<b>40</b>	<b>2400</b>	<b>179,0</b>	0,1555	373,20	0,01	24,00	<b>349,20</b>
<b>60</b>	<b>3600</b>	<b>130,0</b>	0,1129	406,56	0,01	36,00	<b>370,56</b>
<b>180</b>	<b>10800</b>	<b>51,0</b>	0,0443	478,49	0,01	108,00	<b>370,49</b>
<b>360</b>	<b>21600</b>	<b>30,0</b>	0,0261	562,93	0,01	216,00	<b>346,93</b>
<b>720</b>	<b>43200</b>	<b>22,0</b>	<b>0,0191</b>	<b>825,63</b>	<b>0,01</b>	<b>432,00</b>	<b>393,63</b>
<b>1080</b>	<b>64800</b>	<b>17,0</b>	0,0148	956,98	0,01	648,00	<b>308,98</b>
<b>1440</b>	<b>86400</b>	<b>13,0</b>	0,0113	975,75	0,01	864,00	<b>111,75</b>
<b>2880</b>	<b>172800</b>	<b>7,0</b>	0,0061	1050,80	0,01	1728,00	<b>-677,20</b>
<b>4320</b>	<b>259200</b>	<b>4,0</b>	0,0035	900,69	0,01	2592,00	<b>-1691,31</b>



Odvodňovaná plocha: <b>střechy</b>	12728	m <sup>2</sup>	1,273	ha
Plocha redukována:			1,2728	ha
odtokový součinitel:	1			
odtok z nádrže:	12	l/s	0,012	m <sup>3</sup> /s

doba trvání deště		intenzita deště	přítok do nádrže		odtok z nádrže		objem nádrže
min	sec	ls <sup>-1</sup> ha	m <sup>3</sup> /s	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> /s	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
<b>5</b>	<b>300</b>	<b>547,0</b>	0,6962	208,87	0,012	3,60	<b>205,27</b>
<b>10</b>	<b>600</b>	<b>393,0</b>	0,5002	300,13	0,012	7,20	<b>292,93</b>
<b>15</b>	<b>900</b>	<b>338,0</b>	0,4302	387,19	0,012	10,80	<b>376,39</b>
<b>20</b>	<b>1200</b>	<b>269,0</b>	0,3424	410,86	0,012	14,40	<b>396,46</b>
<b>30</b>	<b>1800</b>	<b>199,0</b>	0,2533	455,92	0,012	21,60	<b>434,32</b>
<b>40</b>	<b>2400</b>	<b>179,0</b>	0,2278	546,79	0,012	28,80	<b>517,99</b>
<b>60</b>	<b>3600</b>	<b>130,0</b>	0,1655	595,67	0,012	43,20	<b>552,47</b>
<b>180</b>	<b>10800</b>	<b>51,0</b>	0,0649	701,06	0,012	129,60	<b>571,46</b>
<b>360</b>	<b>21600</b>	<b>30,0</b>	0,0382	824,77	0,012	259,20	<b>565,57</b>
<b>720</b>	<b>43200</b>	<b>22,0</b>	<b>0,0280</b>	<b>1209,67</b>	<b>0,012</b>	<b>518,40</b>	<b>691,27</b>
<b>1080</b>	<b>64800</b>	<b>17,0</b>	0,0216	1402,12	0,012	777,60	<b>624,52</b>
<b>1440</b>	<b>86400</b>	<b>13,0</b>	0,0165	1429,61	0,012	1036,80	<b>392,81</b>
<b>2880</b>	<b>172800</b>	<b>7,0</b>	0,0089	1539,58	0,012	2073,60	<b>-534,02</b>
<b>4320</b>	<b>259200</b>	<b>4,0</b>	0,0051	1319,64	0,012	3110,40	<b>-1790,76</b>

Odvodňovaná plocha: <b>zeleň 1</b>	194630	m <sup>2</sup>	1,946	ha
Plocha redukována:			0,1946	ha
odtokový součinitel:	0,1			
odtok z nádrže:	19	l/s	0,019	m <sup>3</sup> /s

doba trvání deště		intenzita deště	přítok do nádrže		odtok z nádrže		objem nádrže
min	sec	ls <sup>-1</sup> ha	m <sup>3</sup> /s	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> /s	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
<b>5</b>	<b>300</b>	<b>547,0</b>	0,1065	31,94	0,019	5,70	<b>26,24</b>
<b>10</b>	<b>600</b>	<b>393,0</b>	0,0765	45,89	0,019	11,40	<b>34,49</b>
<b>15</b>	<b>900</b>	<b>338,0</b>	<b>0,0658</b>	<b>59,21</b>	<b>0,019</b>	<b>17,10</b>	<b>42,11</b>

20	1200	269,0	0,0524	62,83	0,019	22,80	40,03
30	1800	199,0	0,0387	69,72	0,019	34,20	35,52
40	2400	179,0	0,0348	83,61	0,019	45,60	38,01
60	3600	130,0	0,0253	91,09	0,019	68,40	22,69
180	10800	51,0	0,0099	107,20	0,019	205,20	-98,00
360	21600	30,0	0,0058	126,12	0,019	410,40	-284,28
720	43200	22,0	0,0043	184,98	0,019	820,80	-635,82
1080	64800	17,0	0,0033	214,40	0,019	1231,20	-1016,80
1440	86400	13,0	0,0025	218,61	0,019	1641,60	-1422,99
2880	172800	7,0	0,0014	235,42	0,019	3283,20	-3047,78
4320	259200	4,0	0,0008	201,79	0,019	4924,80	-4723,01

Odvodňovaná plocha: <b>zeleň 2</b>	5930	m <sup>2</sup>	0,593	ha
Plocha redukována:	0	m <sup>2</sup>	0,089	ha
odtokový součinitel:	0,15			
odtok z nádrže:	5	l/s	0,005	m <sup>3</sup> /s

doba trvání deště		intenzita deště	přítok do nádrže		odtok z nádrže		objem nádrže
min	sec	ls <sup>-1</sup> ha	m <sup>3</sup> /s	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> /s	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
5	300	547,0	0,0487	14,60	0,005	1,50	13,10
10	600	393,0	0,0350	20,97	0,005	3,00	17,97
15	900	338,0	0,0301	27,06	0,005	4,50	22,56
20	1200	269,0	0,0239	28,71	0,005	6,00	22,71
30	1800	199,0	0,0177	31,86	0,005	9,00	22,86
<b>40</b>	<b>2400</b>	<b>179,0</b>	<b>0,0159</b>	<b>38,21</b>	<b>0,005</b>	<b>12,00</b>	<b>26,21</b>
60	3600	130,0	0,0116	41,63	0,005	18,00	23,63
180	10800	51,0	0,0045	48,99	0,005	54,00	-5,01
360	21600	30,0	0,0027	57,64	0,005	108,00	-50,36
720	43200	22,0	0,0020	84,54	0,005	216,00	-131,46
1080	64800	17,0	0,0015	97,99	0,005	324,00	-226,01
1440	86400	13,0	0,0012	99,91	0,005	432,00	-332,09
2880	172800	7,0	0,0006	107,59	0,005	864,00	-756,41
4320	259200	4,0	0,0004	92,22	0,005	1296,00	-1203,78

Retenční nádrž - zpevněné plochy	s odtokem 393,63 m <sup>3</sup>	bez odtoku 825,63 m <sup>3</sup>
Retenční nádrž - střechy	s odtokem 691,27 m <sup>3</sup>	bez odtoku 1209,67 m <sup>3</sup>
Retenční nádrž - zeleň 1	s odtokem 42,11 m <sup>3</sup>	bez odtoku 59,21 m <sup>3</sup>
Retenční nádrž - zeleň 2	s odtokem 26,21 m <sup>3</sup>	bez odtoku 38,21 m <sup>3</sup>

**Celková retence pro řešené území                    s odtokem 1153,22 m<sup>3</sup>                    bez odtoku 2132,72 m<sup>3</sup>**

Likvidaci dešťových vod z řešeného území je třeba řešit nejdříve možnostmi povrchových retencí, zasaků či jiným způsobem. Nové kanalizační stoky a přímé napojení na stávající dešťovou kanalizaci lze navrhnout pouze v omezeném rozsahu (povolený odtok z území max.  $Q_{pov} = 48,98$  l/s).

Při odtoku dešťových vod bez zasaku (povolený odtok z území 10 l / s / ha) bude nutné vybudovat retenci min.objemu cca 1154 m<sup>3</sup>. Významnou retencí na zastavovaném území bude zeleň na střechách a zeleň parková. Doporučujeme v rámci návrhu celého území uvažovat i s možnostmi průlehlů či poldrů.

#### Závěr :

- Vodovodní řady v dané lokalitě mají rezervu pro další výstavbu
- Kapacita splaškových stok pro dané území je rovněž dostatečná
- Kapacita dešťové retence v DUN Milíčov je vyčerpaná (dle sdělení provozovatele Lesy hl.m. Prahy-Ing. Beneš - [henes@lesy-praha.cz](mailto:henes@lesy-praha.cz)), z těchto důvodů je nutné v zájmovém území vybudovat vlastní retenci
- Další stupně projektové dokumentace projednat s Ing. Richardem Polífkou - [Richard.Polifka@praha.eu](mailto:Richard.Polifka@praha.eu), tel. 236 005 818, Oddělení péče o zeleň - správa vodních toků, Odbor rozvoje veřejného prostoru, Magistrát hlavního města Prahy
- V dalších stupních projektové dokumentace je potřeba vypracovat **aktuální hydrogeologický průzkum v zájmovém území**, navrhnout a zajistit likvidaci dešťových vod především zasakem a návrhem retence s regulovaným odtokem
- v dané lokalitě ( podle geologie z roku 1995 ) jsou povrchové půdy špatně propustné, za vlhka rozbředávají a za sucha se spékají a praskají , tento průzkum je nutné aktualizovat !
- Návrh hospodaření s dešťovou vodou musí být v souladu s článkem 11 odst. 7 vyhlášky č. 26/1999 Sb., hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (OTPP), v platném znění a ustanovením § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, ohledně přednostní likvidace dešťových vod vsakem (podložený geologickým a hydrogeologickým průzkumem), případně retenčními opatřeními (např. průlehy v zeleni, otevřené příkopy, zelené střechy, nádrže). Retenční objemy těchto opatření musí být v souhrnu navrženy v souladu s Revidovanými pokyny pro odvodnění hl. m. Prahy a Generelem odvodnění hlavního města Prahy na desetiletou srážku ( $n = 0,1$ ) s dobou trvání 30 min. Řízené odtokové množství do toku přes dešťovou kanalizaci nesmí přesáhnout 10 l/ha/s
- Je nutné dodržet požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. = **odvádění srážkových vod se řeší přednostně vsakováním**, pokud není vsakování možné řeší se odvádění srážkových vod zadržováním a regulovaným odváděním oddílnou kanalizací do povrchových vod
- Odtok dešťových vod do kanalizace lze kombinovat s vybudováním akumulární nádrže ke kroupení veřejné zeleně

## H. Požadavky na řešení dopravy

---

Stávající autobusové linky a trasa metra C bude doplněna o tramvajovou trať. Souběh těchto tří prvků městské hromadné dopravy vyvolá požadavek na centrální odbavení a nekomplikovaný přestup cestujících. Z tohoto důvodu je navrženo sloučení tramvajové zastávky s autobusovou v prostoru přemostění Opatovské ulice. Zastávky jsou umístěny vstřícně proti sobě, navazují na tramvajový pás v ose Opatovské. Prostřednictvím eskalátorů vyústěných na nástupiště v úrovni terénu Opatovské bude zajištěn přístup do metra. Autobusové linky, které mají výchozí nebo koncovou stanici Háje, budou vypravovány z autobusového terminálu umístěného západně od Centra Háje. Na zmíněném terminálu je uvažováno rovněž s plochou pro odstavení autobusů. Celý terminál je přesunut ke komunikaci v Opatovské ulici. Vjezd i výjezd z terminálu je napojen na Opatovskou. Tímto dojde k oddálení autobusové dopravy od stávající bytové zástavby a snížení dopravní zátěže komunikace v ul. U Modré školy. Autobusy, které mají linku trasovanou ze stanice Háje (z terminálu) na východ ve směru Petrovice, se po výjezdu z terminálu otočí na nové okružní křižovatce.

Veřejnému shromažďovacímu prostoru je vymezena plocha severně od hlavní proměny, která navazuje na objekty určené pro kulturu, v jejíž blízkosti se nachází multikino Galaxie.

V rámci návrhu Centra Háje je uvažováno s tím, že budou přeřešeny stávající hromadné garáže při severním okraji Opatovské. Jejich úpravou dojde k navýšení kapacity na 1170 stání. Při jižním okraji Opatovské jsou navrženy další suterénní garáže s kapacitou 900 stání. V hromadných garážích v rámci Centra Háje je tak uvažováno s 2070 odstavnými a parkovacími místy pro osobní automobily.

Co se týče stávajících venkovních parkovacích ploch, nedochází k výrazným změnám. Parkovací plocha při Tatarské ulici čítající cca 30 stání bude v návaznosti na realizaci propojovací komunikace Tatarská – Opatovská zrušena. Parkovací stání budou nahrazena kolnými stáními, umístěnými v parkovacích pásech podél zmíněné komunikace. Provizorní „pololegální“ nepevněná parkovací plocha u Opatovské ulice při křižovatce v Novomeského bude zrušena. Plocha svou velikostí odpovídá parkovišti pro cca. 70 vozidel. Zrušená parkovací stání budou nahrazena v rámci suterénních garáží Centra Háje.

Kromě ploch pro odstavná a parkovací stání uvažuje návrh se zřízením zálivů u Opatovské ulice při zastávce Háje, které budou vyhrazeny pro krátkodobé parkování typu K+R. V suterénních garážích bude vyčleněn prostor pro cykloparkoviště B+R.

Výpočet dopravy v klidu uvažovaného Centra Háje:

Druh stavby / účelová jednotka	Počet jednotek na jedno stání	Počet jednotek	Základní počet stání
Bydlení - obytný dům / byt o jedné místnosti	2	260	130
Bydlení - obytný dům / byt do 100m <sup>2</sup> celkové plochy	1	320	320
Bydlení - obytný dům / byt nad 100m <sup>2</sup> celkové plochy	0,5	25	50
Administrativa pro veřejnost - instituce celoměstského nebo nadměstského významu / kancelářská plocha m <sup>2</sup>	20	8 000	320
Administrativa pro veřejnost - instituce místního významu / kancelářská plocha m <sup>2</sup>	30	20 000	667
Administrativa s malou návštěvností - ředitelství podniků, projekt. ateliéry, instituce / plocha pro veřejnost m <sup>2</sup>	35	12 000	343
Obchod - jednotlivá prodejna / prodejní plocha m <sup>2</sup>	50	1 5400	308
Obchod - nákupní středisko s potravinami / prodejní plocha m <sup>2</sup>	30	2 800	94

Lokalita se nachází ve spádovém území stanice metra v zóně 4.

Požadovaný počet stání =  $2\,203 \times 1,0 \times 0,9 = 1\,983$

Kapacita navržených parkovacích plocha suterénních garáží je 2 070. Návrh tedy uvažuje s cca. 5% přebytkem parkovacích stání.

## I. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Jedná se o stavby, které jsou svým určením významné pro plnohodnotný a nezbytný chod města-centra:

**Radniční budova** - V místě není uspokojivě řešeno umístění a koncentrace státní správy pro městskou část Praha 11. Z tohoto ohledu je lokalizace správní budovy u přestupního bodu v těžišti Centra Háje správnou volbou. Současně je územním plánem tato plocha určena pro funkční využití veřejné vybavenosti, což je plně v souladu s tímto záměrem.

**Startovací byty, seniorské bydlení** - s ohledem na demografický vývoj v dané lokalitě je nutné uvažovat o výstavbě objektů zabezpečující tuto vybavenost

**Pozemek pro kruhový objezd** zajišťující potřebnou dopravní návaznost v souvislosti s budováním uvažovaného tramvajové trati

**Objekty v ulici Kosmická č.p. 739-747** - s ohledem na řešení komunikačního uzlu a zároveň bezbariérového překonání ulic Opatovské je nezbytné vyrovnat niveletu navrhované „promenády“ a s tím spojený zásah do přilehlých objektů

„**Stará Galaxie**“ - transformace objektu jakožto kulturně-společenského zařízení s náležitě dimenzovaným významným veřejným prostorem

## J. Požadavky na asanace

---

Budování nového Centra si vyžádá uvolnění stávajících ploch pro novou výstavbu, zároveň je třeba počítat s transformací navazujících objektů. Převážná část objektů určených k asanaci se nachází v bezprostřední blízkosti metra resp. jsou postaveny na tělese metra a jsou s ním konstrukčně provázány. Budou odstraněny objekty na pochozí úrovni, nosný skelet pod touto úrovní bude očištěn a sanován. Stavební substance těchto objektů jsou z hlediska morálního i fyzického již dožilé. Dále se jedná o shluk stánků a povrchový objekt výstupu z metra v západní části Centra při stávajícím terminálu. Tyto objekty a současně zpevněnou plocha stávajícího terminálu nahradí zeleň a parková úprava [rozsah asanace je patrný z výkresu 08].

## K. Požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů

---

Z předchozích materiálů zabývajících se řešeným územím pochází Doložka civilní ochrany, jejíž doporučení jsou platná i v současnosti.

## L. Konkrétní problémy k řešení vyplývající z analytické části studie

---

V jižní části území je navržena nová dvoupruhová obousměrná komunikace šířky 7,0 m, doplněná o chodník a parkovací pásy. Tato komunikace zajistí propojení ulice Tatarská s ulicemi Mnichovická, Mejstříkova, Steinerova a Opatovská, čímž dojde k odstranění nelogického zaslepení Mejstříkovy, Mnichovické a Steinerovy ulice.

Stávající garáže při severní straně Opatovské ulice budou rozšířeny a přeřešeny tak, aby odpovídaly současné legislativě. Úpravou garáží dojde k nárůstu kapacity stávajících garáží na 1170 stání. Další suterénní garáže jsou navrženy v objektech při jižní hraně Opatovské ulice. Jde o třípodlažní garáže o celkové kapacitě 900 stání. Zmíněné dva objekty zajistí dostatečný počet parkovacích stání pro Centrum Háje.

Dle výpočtu dopravy v klidu pro Centrum Háje, který je uveden v části H, je třeba zajistit 2051 stání. Toto návrh splňuje s přebytkem 87 stání.

Čerpací stanice pohonných hmot umístěná v současnosti v severovýchodním kvadrantu křižovatky ulic Opatovská / Arkalycká se s ohledem na okolní stávající i navrhovanou zástavbu nenachází ve vhodné lokalitě. Z toho důvodu je relevantní uvažovat o jejím přesunu do nové pozice, kterou však řešené území s přihlédnutím k potenciální kvalitě území nenabízí.

Elementy MHD, které budou v této lokalitě fungovat, tedy BUS, TRAM a metro jsou sdruženy do jednoho přestupového místa pod přemostění Opatovské, stanice Háje. Tato zastávka je navržena jako sdružená pro autobusy a tramvaje, přičemž z nástupiště budou vyústěny eskalátory na platformu promenády. Toto, společně se základy pro parkovací plochy K+R umístěné v blízkosti nástupiště BUS+TRAM, nabídne cestujícím velmi rychlý a nekomplikovaný přestup mezi jednotlivými prostředky MHD. Autobusy regionální dopravy budou s ohledem na delší nástupní dobu cestujících soustředěny na neďalekém terminálu autobusové dopravy. Zde budou rovněž odstavovány autobusy s konečnou nebo výchozí stanicí Háje.

V analytické části studie bylo v řešené lokalitě shledáno několik dopravních závad. Ty jsou uvedeny níže v tabulce společně se stručným popisem návrhu jejich odstranění.

Dopravní závady	
Místo závady	Popis závady
Návrh odstranění závady	
Parkoviště Opatovská / Novomeského	Jedná se o částečně zpevněnou parkovací plochu s četnými terénními nerovnostmi, výmoly a hrboly bez definované polohy jednotlivých stání. Kromě nevhodného povrchu, je největší dopravní závada této plochy její napojení na místní komunikaci. Napojení je zřízeno chodníkovým přejezdem v prostoru přechodu pro chodce v těsné blízkosti okružní křižovatky Opatovská/Novomeského/U Modré školy.
Parkoviště bude zrušeno. Namísto něj vznikne zatravněná plocha. Nová parkovací stání jsou navržena v suterénním prostoru uvažovaného komplexu budov Centra Háje.	
ČSPHM Opatovská	Napojení ČSPHM z ulice Opatovské je ve směru od Petrovic řešeno samostatným pruhem pro pravé odbočení. Toto napojení tvoří v podstatě 5. rameno průsečné křižovatky. Ve směru od dálnice D1 je vjezd k ČSPHM řešené až z místní obslužné komunikace v ul. Arkalycké. V tomto místě vzniká nepřehledný průplet.
ČSPHM bude z důvodu nevhodného umístění ve vztahu k okolní zástavbě z lokality vymístěna. Nepřehledný průplet na křižovatce Arkalycká / Opatovská bude odstraněn.	
Zásobování obchodní galerie nad garážemi „metro Háje“	Zásobovací komunikace, jež lemuje jižní fasádu garáží „metro Háje“ je napojena na sběrnou komunikaci v Opatovské ulici. Vzdálenost vjezdu ani výjezdu neodpovídá min. vzdálenosti křižovatek požadované ČSN 73 6110. Kromě toho je výjezd ze zásobovací komunikace značně nepřehledný a zásobovací rampy v prostoru před začátkem řadících pruhů křižovatky Opatovská/Bajkonurská/Arkalycká jsou vyústěny přímo na sběrnou komunikaci.
Zásobování bude probíhat ze suterénních garáží	
Opatovská, garáže „metro Háje“	Vjezd do garáží je situován do bezprostřední blízkosti křižovatky ulic Opatovská/Kulhavého/Mendlova – není zde dodržena min. vzdálenost křižovatek dle ČSN 73 6110.
Je navrženo maximální možné odsunutí vjezdu do garáží od křižovatky	
Pláň mezi ulicemi Opatovská, Mnichovická, Tatarškova	Zatravněná pláň s nedořešenými pěšími trasami. Pláň je protkána sítí vyšlapaných stezek, některé jsou opatřeny šterkovitým krytem.
Na pláni jsou navrženy nové objekty Centra Háje včetně nových automobilových a pěších komunikací.	

Přechod Novomeského	Jedná se o dlouhý neřízený přechod přes Novomeského. Neodpovídá ČSN 73 6110
Na přechodu pro chodce je navržen ochranný ostrůvek	
Autobusový terminál u výstupní stanice metra Háje	Terminál je, co se týče kapacity, na hranici přetížení. Také zde není dořešen pěší provoz. Významný proud chodců přechází odstavnou plochu terminálu k přechodu přes Opatovskou ulici u okružní křižovatky.
S vybudováním tramvajové linky v Opatovské dojde k poklesu intenzit autobusových linek – navýšení kapacity terminálu nebude třeba. Plocha terminálu bude odsunuta k Opatovské, v území budou doplněny komunikace pro pěší navazující na přechody pro chodce.	
Zastávka BUS Háje (Opatovská ul.)	Nástupní hrana ve směru k zastávce Horčíčkova má nedostatečnou délku
Tato zastávka bude stejně jako zastávka Háje opačným směrem sloučena s tramvajovou zastávkou. Délka nástupní hrany této zastávky bude 70m.	
Parkovací a odstavné plochy	V celém území a zejména oblasti v dosahu stanice metra, která je přibližně ohraničena ulicemi Novomeského a U Modré školy ze západu, Hviezdoslavovou ze severu, Výstavní z východu a novou výstavbou Miličovský háj z jihu je v průběhu dne i noci téměř zaplněna a překračována kapacita odstavných a parkovacích ploch.
Návrh řeší pokrytí parkovacích ploch, jež sám vyvolá. Tyto jsou navrženy v rámci navrhovaných objektů. Deficit parkovacích stání je částečně snížen navrženými parkovacími pásy podél nové komunikace propojující Tatarkovu ul. s Opatovskou. Výrazné snížení deficitu parkovacích stání v lokalitě by vyřešil nový parkovací dům. Vhodnou lokalitou pro tento objekt je okolí uvažované točny tramvaje a autobusového terminálu u křižovatky Výstavní ulice s Opatovskou.	
Cyklostojany	V celé oblasti chybí plochy pro odstavování kol vybavené cyklostojany. Zejména konečná stanice metra C – Háje se nabízí k vybudování plochy B+R.
Plochy pro parkoviště B+R jsou uvažovány v prostoru suterénních garáží. V okolí Centra Háje budou vhodně a smysluplně rozmístěny venkovní cyklostojany.	

## M. Barevnost

Panelové domy, objekty jednoduchého objemu kvádrů s pravidelným rastrem styků panelů, většinou se zapuštěnými lodžiami. Ohledně barevnosti neexistuje univerzální recept, samotní obyvatelé panelových domů a sociologové barevnost oceňují, napomáhá orientaci, ruší domnělou fádnost a uniformitu. Barevnost by měla podporovat tektoniku, zohledňovat umístění atd.

Barevností panelových domů se zabýval přední český architekt Ladislav Lábus, s jehož názorem se ztotožňujeme - „barevná řešení zateplovacích pláštů by měla respektovat velikost a typ domu, stejně jako jeho význam a polohu ve čtvrti, zvolit barevnost, která není formální, ale odkrývá konstrukční logiku domu. Na jeho ploše se tak opět objevuje rastr upozorňující na "panelovou podstatu, ale zároveň pomocí barevných tónů odlehčuje hmotu rozměrného objektu.“



Architekt Josef Pleskot je ještě razantnější: "Jakmile se začnou paneláky omalovávat jako hračky, stávají se z nich jiné domy, než ze své podstaty jsou. Je to špatné, jde o základní nepochopení jejich kvality. Jejich podstata by měla být spíš rozvíjena a neměly by být degradovány na legrační domy. Panelákům škodí nepromyšlené způsoby zateplování a celování fasád, kdy se vytrácí jejich elementárnost, celkový výraz - jeho složenost a rozebíratelnost."

V současnosti jsou již některé domy v blízkosti Centra Háje „nabarveny“.... některé na „barvu“ čekají....

K regulaci funkční, prostorové a výškové by se měla přiřadit i regulace barevnostní...objekty nacházející se v přímé návaznosti na budoucí centrum doporučujeme řešit v neutrální barevnosti - vnější "obal" s volbou barvy pouze zapuštěných lodžii včetně zábradlí.

Způsob obnovy fasád je třeba velmi důsledně usměrňovat a nedovolit nevhodné kombinace barev, neřešit barevnost fasád **jednotlivě** ale komplexně, pak se nestane, že výsledkem je nahodilost a nesourodost tvarová i barevná, nýbrž se při jasném konceptu dosáhne přehlednosti a čitelnosti vzájemných vztahů.