

Letecký snímek Uhřetěvesi od východu / jihovýchodu v roce 2010  
(žlutým obrysem je vyznačen přibližný průběh hranice lokality „Za nádražím“)

Regulační náčrt zpracoval pro společnost EKOSPOL, a. s., ulice Dukelských hrdinů 19, Praha 7  
jako zvláštní přílohu k dokumentaci pro úpravu územního plánu hlavního města Prahy

3. prosince 2012

Ing. arch. Petr Starčevič / Architektonická kancelář Kolpron, s.r.o. / Janáčkovo nábřeží 57 / 150 00 Praha 5  
IČO 27233278 / T 251 612 549 / o ce@kolpron.cz / www.kolpron.cz

Dokumentace byla 10. a 11. prosince 2012 projednána v orgánech MČ Praha 22.

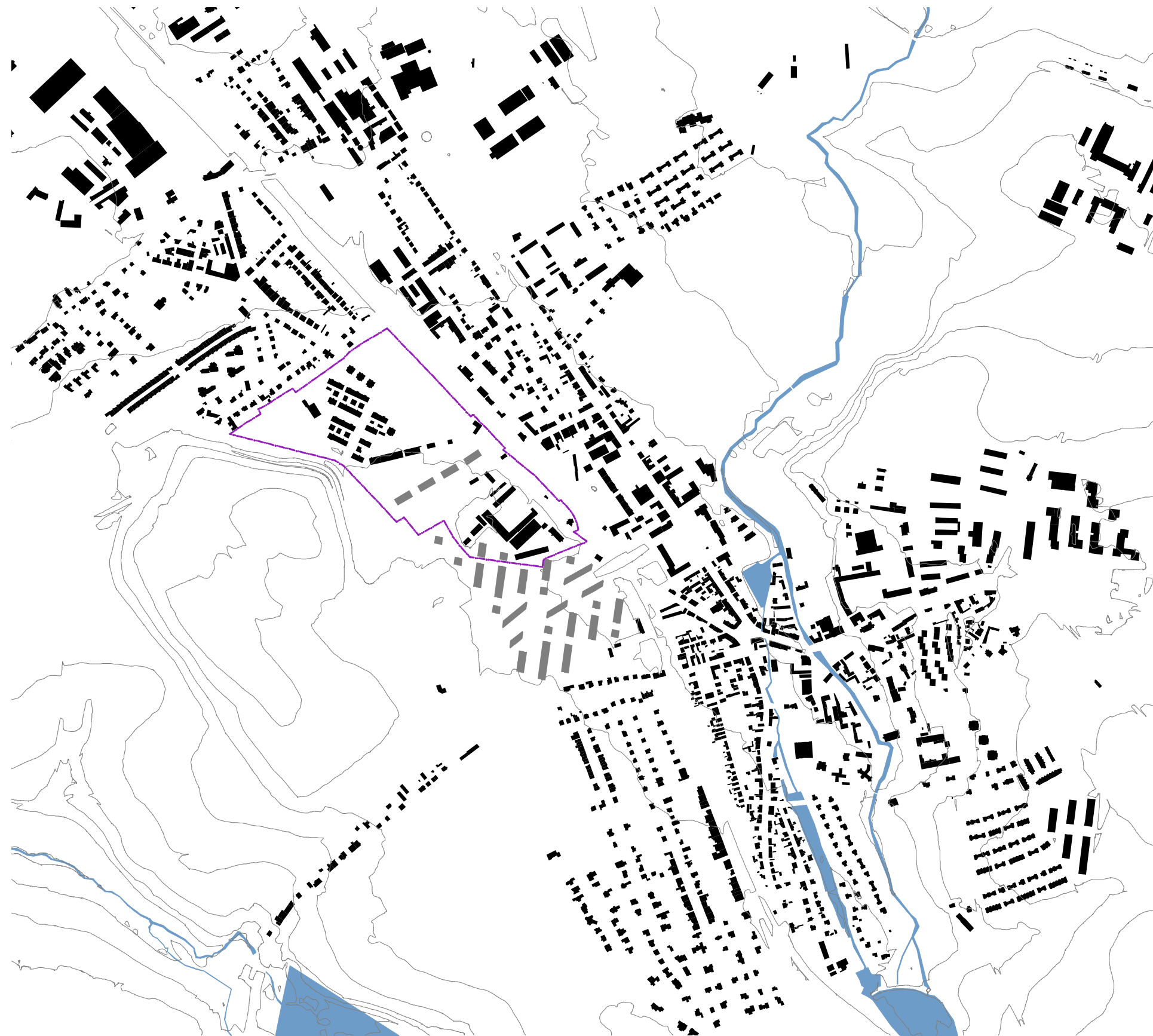
### Stručná analýza místa

Prastaré sídlo Uhřetěves bylo v roce 1913 povýšeno na město. Je proto oprávněné vnímat Uhřetěves stále jako MĚSTO i přes začlenění mezi pražské městské části roku 1974. Tímto faktem by měl být dán základní rámec pro veškeré úvahy o rozvoji. Rozvojem není míněn pouhý kvantitativní růst, ale proměna kvality.

Mezi Haldou (bývalou skládkou) a železniční tratí se rozprostírá nesmírně zajímavá, pestrá a svým způsobem bohatá část Uhřetěvsi. Její osou je ulice Františka Diviše jako jedna z nejstarších českých cest vůbec. Benešovská železniční trať je příčinou svébytné směsi v tomto území, která tak tvoří jakousi druhou tvář Uhřetěvsi. Železniční trať v každém městě je mimořádně silným elementem - spíše rozdělujícím než spojujícím. Vstupem železnice do města proto obvykle, nikoli však vždy, dochází ihned nebo později k jeho členění podle vcelku logických nepsaných pravidel. Byť ne v krystalicky čisté podobě se tak stalo i v Uhřetěvsi. Před nádražím zanedlouho vzniká příjemná vilová čtvrť, za nádražím - západně od železniční trati - je tomu jinak. Za nádražím je jiný svět. To by se mohlo či mělo změnit.

Jaké klíče jsou k dispozici?

- 1) posun v pohledu na městský prostor jako základní společenské východisko
- 2) vnímání uhřetěveského nádraží jako strategického bodu v širším pražském i regionálním kontextu
- 3) budoucí možná (postupná) proměna Haldy ve velký městský park a jeho propojení s městem



Morfologie, voda a figura Uhřetěvesi - stav 1:10000

černou barvou jsou vyznačeny domy stávající (stabilizované)  
šedou barvou jsou v lokalitě „Za nádražím“ vyznačeny domy s vydanými územními rozhodnutími  
fialovou čerchovanou linkou je vyznačeno řešené území



## Rozvaha

Zanádrazí se postupně proměňuje. Původní skladové a řemeslnické areály jsou nadále funkční. Neobsazené plochy se postupně obsazují. Část kolem Sušilovy ulice je nedávným prvním krokem. Neexistuje však ucelenější vize pro celé území. Je přitom naděje, že se zanádražní čtvrť postupně stane mnohavrstevnatou kompaktní částí Uhříněvsi. Vymezené území má rozlohu 17,5 hektaru s teoretickou možností obydlení 3 až 4 tisíci obyvateli (pokud by téměř veškerá možná podlahová plocha byla určena výhradně pro bydlení). Navazující území "Cihelna" má projektovanou kapacitu téměř 2000 obyvatel. Přestože v zanádražní čtvrti bude moci být situována řada neobytných domů, bude zde velmi pravděpodobně bydlení dominovat. Lokalita proto musí být doplněna alespoň základní veřejnou infrastrukturou, zejména školou, předškolními zařízeními a plochami pro volný čas - dětskými hřišti a základními hřišti.

Na každé 2 hektary zastavitelné plochy by mělo být vymezeno 1000 m<sup>2</sup> veřejných prostranství nad rámec ploch pozemních komunikací (podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). V lokalitě by tedy bylo potřebné vymezit celkem 8 až 9 tisíc m<sup>2</sup> těchto ploch (včetně parků a parčíků s výše uvedenými hřišti).

V zanádražní čtvrti je nutné se zabývat otázkou "hlavního" náměstí - prostranství - hlavního společenského prostoru. Bude se jednat o nově vložený prvek, který by měl být navázán na ulici Františka Diviše a nádraží.

Ulice Františka Diviše by měla být v největším možném rozsahu přetvořena do podoby důležité uhrňevské ulice - důležité v nejširším slova smyslu, čili důležité "společensky", nikoli dopravně. Možná, že je to vlastně jeden z nejdůležitějších úkolů v této čtvrti. V rozsahu řešeného území je proto předpokládána její prostorová proměna do víceméně klasické příjemné městské ulice s bohatou různorodou náplní. Přímo v dotyku s nádražím se do uličního prostoru promítne nová tramvajová trať se stanicí. Ulici Františka Diviše je potřebné na jižní straně důstojným způsobem připojit do místní uliční sítě v ohnisku nové čtvrti "Cihelna", kde se potká s ulicí Ke Kříži.

Západní hranici řešeného území je trasa tzv. Horácké cesty. Ta je podle územního plánu Prahy a podle projektu pro územní rozhodnutí z roku 2012 vymezená jako nadřazená pozemní komunikace funkční skupiny B s šířkou vozovky 8 metrů. Pro celkovou průchodnost územím by počet propojení Horácké cesty s ulicí Františka Diviše měl být poměrně velký. Nové propojovací trasy budou v pohledu směrem k západu důležité i z hlediska emočního, neboť nejvyšší vnímatelný bod dosud neosázené Haldy, se nachází až 17 metrů nad víceméně vodorovným terénem zdejší lokality.

## Návrh

Pro lokalitu bude typické smíšení všech městských vzájemně se snášejících funkcí s preferencí bydlení. Lokalita se bude vyznačovat pevným městským řádem, který bude čitelný zejména díky lapidárnímu vztahu zástavby ke zřetelně vymezeným uličním prostorům. Výška zástavby nemusí být jednotná. V prostoru bezprostředně u nádraží by s ohledem na účel nemusela být výška zástavby limitována. Prostranství při nádraží bude těžištěm zdejší čtvrti.

Pro výhledové řešení tramvajové dopravy z Jižního Města (smyčka Háje) přes Petrovice a Jezera je v lokalitě uvažována prostorová rezerva. Těleso tramvajové dráhy bude od severu (oblast Petrovice a Jezera) vedeno v prostoru budoucí Horácké cesty nebo souběžně. V místě plochy ZMK bude těleso vedeno parkem do ulice Františka Diviše formou oboustranné aleje (přibližně jako tramvajová trasa v severním předpolí pražského Hradu). Konečná stanice tramvajové linky je situována přímo u uhrňevského nádraží tak, aby bylo možné snadno přestoupit z tramvaje na vlak s využitím stávajícího podchodu pod kolejištěm. Volný zanádražní prostor bude mít charakter soudobého městského parku.

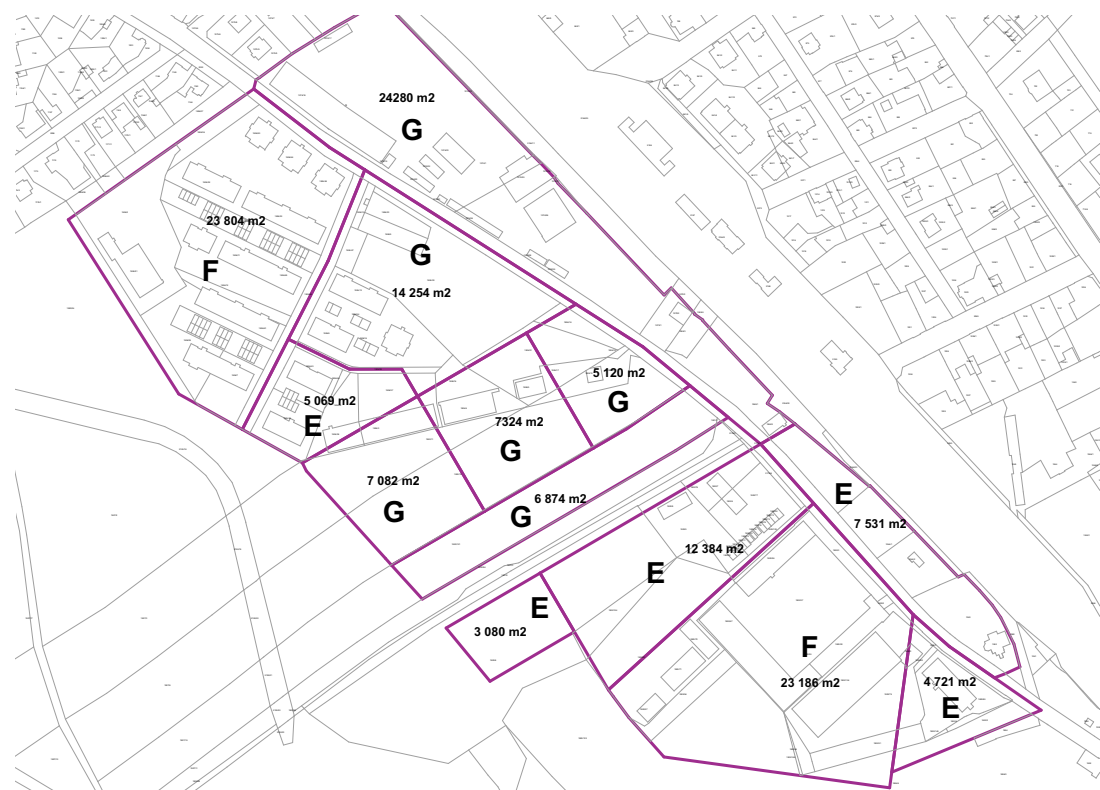
## REGULACE

Území je rozděleno do městských (stavebních) bloků 01 až 15. Mezi bloky jsou ulice (jakožto veřejná prostranství), označené svými názvy nebo číselnými kódy 01 až 07. V území jsou dále vymezeny parky 01 až 06 jakožto další veřejná prostranství. Pro každý blok, ulici a park je stanovena základní regulace. Výjimku představuje blok 14 a park 06, náležející v současné době z hlediska platného územního plánu do plochy DH.

### Definice

1) Uliční čára závazně definuje hranici mezi stavebním pozemkem a ulicí nebo jiným druhem veřejného prostranství. Uzavřená uliční čára vymezuje blok. Z uliční čáry lze v odůvodněných případech lokálně ustoupit do plochy bloku a zvětšit tak rozsah veřejného prostranství.

2) Stavební čára závazně definuje hranici mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku (lapidárně řečeno odstup domu od uliční čáry). Zástavba nesmí stavební čáru nikde přesahovat ani ustupovat, pokud to není v upřesnění regulativu výslovně umožněno. Stavební čarou uzavřenou je požadováno situovat domy tak, aby mezi nimi nebyly stavební mezery. Stavební čarou otevřenou se mezi domy umožňují stavební mezery.



kód bloku	plošná výměra	KPP	limit HPP
02	23804 m <sup>2</sup>	F	33326 m <sup>2</sup>
03	14254 m <sup>2</sup>	G	25657 m <sup>2</sup>
04	5069 m <sup>2</sup>	E	5576 m <sup>2</sup>
05	5120 m <sup>2</sup>	G	9216 m <sup>2</sup>
06	7324 m <sup>2</sup>	G	13183 m <sup>2</sup>
07	7082 m <sup>2</sup>	G	12748 m <sup>2</sup>
08 a 09	6874 m <sup>2</sup>	G	12373 m <sup>2</sup>
10	12384 m <sup>2</sup>	E	13622 m <sup>2</sup>
11	3080 m <sup>2</sup>	E	3388 m <sup>2</sup>
12	23186 m <sup>2</sup>	F	32460 m <sup>2</sup>
13	4721 m <sup>2</sup>	E	5193 m <sup>2</sup>
14	24280 m <sup>2</sup>	G	43704 m <sup>2</sup>
15	7531 m <sup>2</sup>	E	8284 m <sup>2</sup>

### Rozdělení intenzit využití v oblasti Za nádražím

výkres 1:5000

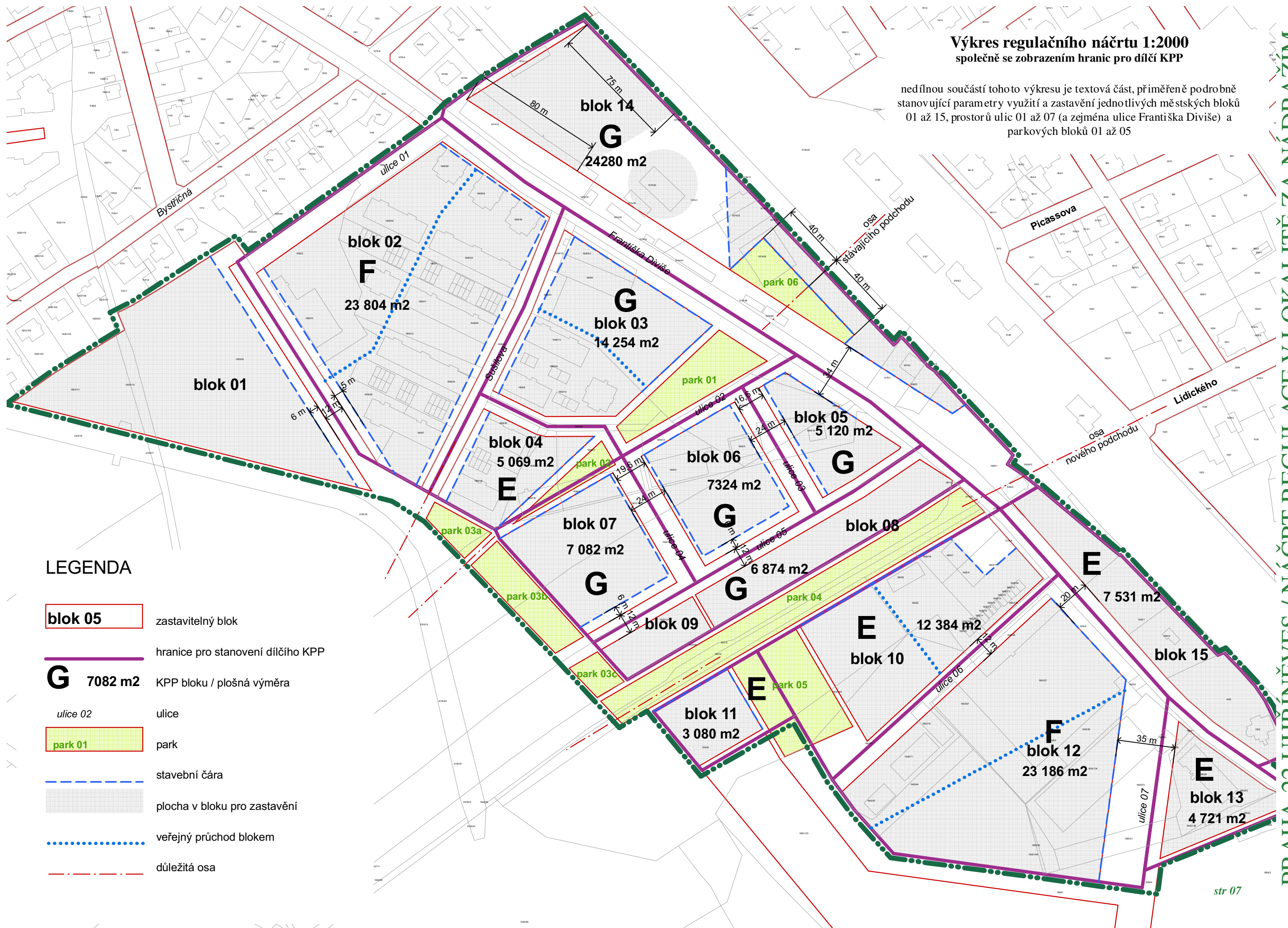
fialovou barvou jsou vyznačeny hranice dílčích podoblastí pro výpočet hrubých podlahových ploch  
 číselným údajem je uvedena plošná výměra podoblasti  
 kódem E, F nebo G je uveden upřesněný koeficient podlahových ploch KPP

tabulka

první sloupec zleva (kód bloku) odkazuje na vlastní „regulaci“, uvedenou výkresem 1:2000 na dalším listu

**Výkres regulačního návrhu 1:2000  
společně se zobrazením hranic pro dílčí KPP**

nedílnou součástí tohoto výkresu je textová část, přiměřeně podrobně stanovující parametry využití a zastavění jednotlivých městských bloků 01 až 15, prostorů ulic 01 až 07 (a zejména ulice Františka Diviše) a parkových bloků 01 až 05



**LEGENDA**

- blok 05** zastavitelný blok
- hranice pro stanovení dílčího KPP
- G 7082 m<sup>2</sup>** KPP bloku / plošná výměra
- ulice 02 ulice
- park 01** park
- stavební čára
- plocha v bloku pro zastavění
- veřejný průchod blokem
- důležitá osa

PRAHA 22 UHRINĚVES / NÁČRT REGULACE V LOKALITĚ ZA NÁDRAŽÍM

## Zastavitelné (městské) bloky

### blok 01

Využití - základní škola, mateřská škola, jiné vzdělávací zařízení, zařízení pro volný čas dětí

Koeficient podlahových ploch se neuplatní.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - bez omezení.

Stavební čára - otevřená. Zástavba může volně ustoupit do hloubky bloku.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - nejsou.

### blok 02

Využití - bytové domy.

Koeficient podlahových ploch - F; neměl by být dále upravován.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - bez omezení.

Stavební čára - otevřená.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - veřejný průchod mezi ulicí Františka Diviše a ulicí 01.

### blok 03

Využití - bytové domy, polyfunkční domy nerušící bydlení.

Koeficient podlahových ploch - G; neměl by být upravován.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - bez omezení.

Stavební čára - při ulici Františka Diviše uzavřená, jinak otevřená.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - veřejný průchod mezi ulicí Františka Diviše a parkem 01, minimální šířka průchodu 3 metry.

### blok 04

Využití - bytové domy.

Koeficient podlahových ploch - E.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - bez omezení.

Stavební čára - otevřená.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - nejsou.

### blok 05

Využití - bytové domy, polyfunkční domy nerušící bydlení.

Koeficient podlahových ploch - G; neměl by být upravován.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - 5+.

Stavební čára - otevřená.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - nejsou.

### blok 06

Využití - bytové domy, polyfunkční domy nerušící bydlení.

Koeficient podlahových ploch - G; neměl by být upravován.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - 5+.

Stavební čára - při ulici 02 uzavřená, jinak otevřená.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - nejsou.

### blok 07

Využití - bytové domy, polyfunkční domy nerušící bydlení.

Koeficient podlahových ploch - G; neměl by být upravován.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - 5+.

Stavební čára - otevřená. Budovy při parku 02 mohou ze stavební čáry ustoupit, rovnoběžnost průčelí se stavební čarou musí být zachována.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - nejsou.

### blok 08

Využití - bytové domy.

Koeficient podlahových ploch - E; neměl by být upravován.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - 4.

Stavební čára - není stanovena.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - nejsou.



### blok 09

Využití - bytové domy.

Koeficient podlahových ploch - E; neměl by být upravován.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - 4.

Stavební čára - není stanovena.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - nejsou.

### blok 10

Využití - bytové domy, polyfunkční domy nerušící bydlení, mateřská škola.

Koeficient podlahových ploch - E; neměl by být upravován.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - 4.

Stavební čára - otevřená.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - veřejný průchod mezi ulicí 06 a parkem 04, minimální šířka průchodu 3 metry.

### blok 11

Využití - bytové domy.

Koeficient podlahových ploch - E; neměl by být upravován.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - 4.

Stavební čára - otevřená.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - nejsou.

### blok 12

Využití - bytové domy, polyfunkční domy nerušící bydlení.

Koeficient podlahových ploch - F.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - bez omezení.

Stavební čára - otevřená.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - veřejný průchod, šířka průchodu min. 3 metry.

### blok 13

Využití - bytové domy, polyfunkční domy nerušící bydlení.

Koeficient podlahových ploch - E.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - bez omezení.

Stavební čára - otevřená.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - nejsou.

### blok 14 (náležející do plochy DH)

Využití - prostory pro smyčku konečné stanice tramvaje, parkoviště P+R, domy s maloobchodním prodejem do 2000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, jinak bez omezení. Přípustné je koncipovat veškeré funkce soustředěně do jednoho polyfunkčního objemu včetně tramvajové smyčky. Změna využití bloku 14 je závislá na řešení tramvajové tratě.

Koeficient podlahových ploch - G.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - bez omezení.

Stavební čára - otevřená.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - nejsou.

Poznámka - výše uvedená regulace pro blok 14 má informativní povahu.

### blok 15

Využití - bytové domy, polyfunkční domy nerušící bydlení.

Koeficient podlahových ploch - E.

Forma zástavby - volná.

Výška zástavby - bez omezení.

Stavební čára - otevřená.

Hloubka zástavby - bez omezení.

Jiné parametry - nejsou.

### Parkové bloky

Společné zásady:

- 1) pás veřejného prostranství mezi zastavitelným blokem a parkem je obvykle 3 metry široký, pokud není uvedeno jinak;
- 2) pro výsadby budou přednostně voleny listnaté stromy náležející mezi přirozená společenstva

### park 01

Část parku při ulici Františka Diviše bude u možňovat pobyt na zpevněné ploše.

### park 02

bez dalších podmínek

### park 03a, 03b a 03c

bez dalších podmínek

### park 04

Prostor parku bude koncipován společně s řešením tramvajové tratě jako velká oboustranná alej s tramvajovou tratí v ose, a dále s chodníkem o šířce alespoň 5 metrů a samostatnou cyklistickou stezkou. Na parkový prostor navazuje při ulici Františka Diviše osa budoucího možného podchodu pod železniční tratí. Na západní straně parku bude nutné vhodně řešit pěší a cyklistické křížení s Horáckou cestou.

### park 05

bez dalších podmínek

#### park 06

Park bude koncipován přednostně pro příznivé pěší propojení ulice Františka Diviše s úrovní stávajícího podchodu pod železniční tratí v prostoru nádraží.

#### Ulice

##### Ulice Františka Diviše

Ulice bude v celém rozsahu řešeného území podstatně měněna. Podrobnější podmínky v úseku od ulice 01 k parku 04 budou určeny po prověření samostatnou studií. Schématický řez na straně 012 ukazuje možné uspořádání v prostoru při nádraží (v prostoru s tramvajovou stanicí a stykem s parkem 06).

##### Sušilova ulice

Ulice je stabilizovaná. Ulice spojuje ulici Františka Diviše s Horáckou cestou včetně propojení pro automobilovou dopravu.

Osový pohled do Sušilovy ulice z Haldy (stav v létě 2012)



##### ulice 01

Slepá ulice napojená na ulici Františka Diviše. Propojení do jižního konce Sušilovy ulice je možné pouze pro pěší a cyklisty.

Šířka uličního prostoru - 12 metrů.

Funkční skupina pozemní komunikace - obytná zóna s vloženým samostatným chodníkem. Kruhové obratiště může být částečně situováno v ploše bloku 01. Jiné typy obratišť jsou vyloučeny.

Stromořadí - alespoň jednostranné, stromy listnaté.

Pro vstupní prostor před základní školou se nestanovují požadavky.

##### ulice 02

Ulice spojuje ulici Františka Diviše s ulicí 04.

Šířka uličního prostoru - 12 metrů.

Funkční skupina pozemní komunikace - obytná zóna s vloženým samostatným chodníkem při hranici s parkem 02.

Stromořadí - jednostranné při jihovýchodní straně, stromy listnaté.

##### ulice 03

Ulice spojuje ulici 02 s ulicí 05.

Šířka uličního prostoru - 12 metrů.

Funkční skupina pozemní komunikace - obytná zóna.

Stromořadí - oboustranné, stromy listnaté.

##### ulice 04

Ulice spojuje ulici 05 se Sušilovou ulicí.

Šířka uličního prostoru - 12 metrů.

Funkční skupina pozemní komunikace - obytná zóna.

Stromořadí - v úseku mezi ulicemi 02 a 05 oboustranné, stromy listnaté.

##### ulice 05

Ulice spojuje ulici Františka Diviše s Horáckou cestou včetně propojení pro automobilovou dopravu.

Šířka uličního prostoru - 12 metrů.

Funkční skupina pozemní komunikace - obytná zóna s oboustranným chodníkem.

##### ulice 06

Ulice spojuje ulici Františka Diviše s oblastí Cihelna včetně propojení pro automobilovou dopravu.

Šířka uličního prostoru - 12 metrů.

Funkční skupina pozemní komunikace - obytná zóna s oboustranným chodníkem.

Stromořadí - oboustranné, stromy listnaté.

##### ulice 07

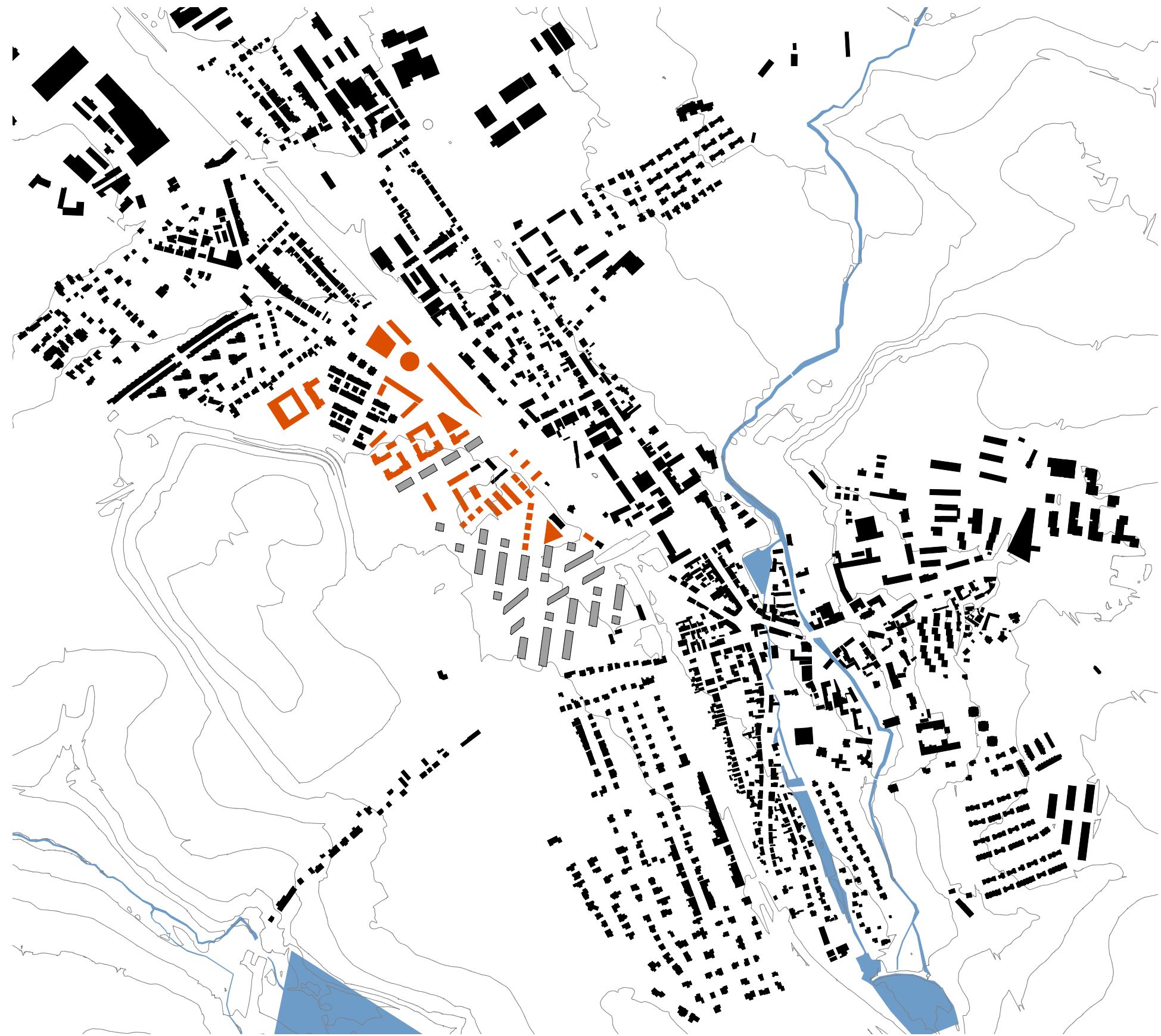
Ulice je trasově novým pokračováním ulice Františka Diviše s napojením směrem do ulice Ke Kříži v oblasti Cihelna.

Šířka uličního prostoru - 35 metrů.

Funkční skupina pozemní komunikace - obslužná s podélnými parkovacími místy na obou stranách. Osa vozovky situována excentricky ve východní polovině ulice.

Stromořadí - oboustranné, stromy listnaté.

Další parametry - západní polovina ulice (při bloku 12) bude mít charakter volnočasového aktivního parku.



Morfologie, voda a figura Uhřetěvsi 1:10000

černou barvou jsou vyznačeny domy stávající (stabilizované)  
 šedou barvou jsou vyznačeny domy s vydanými územními rozhodnutími (domy v lokalitě „Za nádražím“)  
 možné budoucí domy (projektované i zcela smyšlené) v lokalitě „Za nádražím“ jsou zakresleny červenou barvou

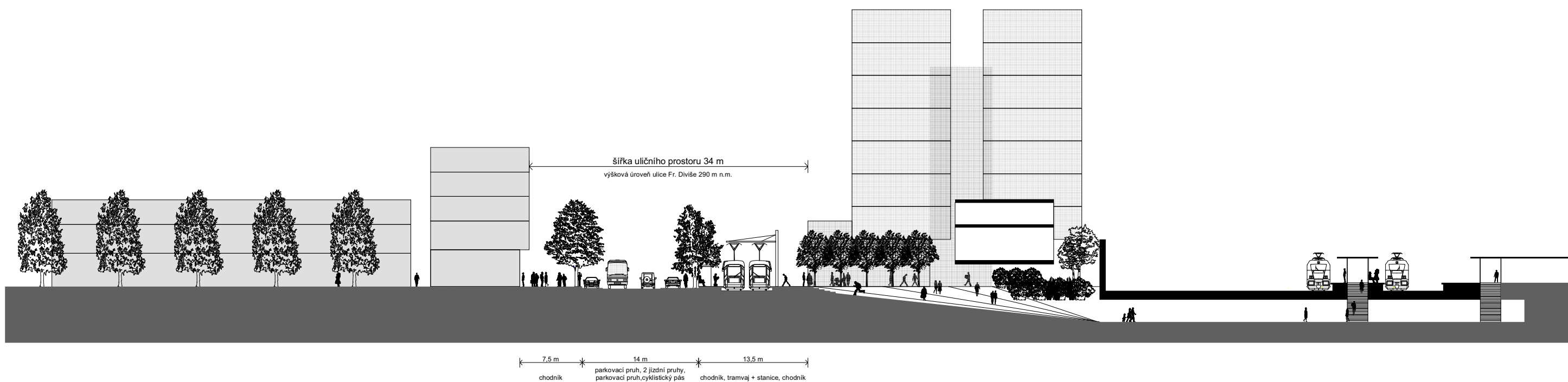


Schéma profilu ulice Františka Diviše - řez 1:500

řez je veden (zleva) parkem 01 s pohledem na zástavbu bloku 03, příčně kříží ulici Františka Diviše s pohledem na zástavbu bloku 14 a je dále veden stávajícím podchodem pod kolejíštěm nádraží

Ilustrativní prostorová zobrazení částí řešené lokality

dra 3D model Archicad 16



str 013

