ATELIER\L

Koncepční rozvaha o území

MČ Lipence

analytická část

ATELIER L s.r.o.
Kafkova 580/26 160 00 Praha 6 \ tel. 222967376 \ www.atelierl.cz

ÚVOD

Identifikační údaje

Název dokumentace:	**KONCEPČNÍ ROZVAHA O ÚZEMÍ - ANALYTICKÁ ČÁST**	
Objednatel:	Městská část Praha-Lipence K Obci 47, 155 31 Praha-Lipence	
Zhotovitel:	ATELIER L s.r.o., IČ: 25056476 sídlo: Kafkova 580/26, 160 00 Praha 6	
Zpracovatelé:	Ing. arch. Jana Langerová Ing. arch. Markéta Hugová Ing. arch. Lukáš Kopp Ing. Jaroslav Jelínek Ing. Veronika Vojtěchová Olga Jaklová	ČKA A.0 01462
Odborní konzultanti:		
Urbanismus:	Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D.	ČKA A.1 04043
Městské inženýrství:	Ing. Jan Martolos, Ph.D.	ČKAIT IIOO 0201687
Technická infrastruktura:	Ing. Pavel Langer	AI ČKAIT 0001255 IE 02
Zak.č.:	2031	
Zpracováno:	prosinec 2020 - srpen 2021	

OBSAH

A ANALYTICKÁ ČÁST 3

A.1 Textová část

A.1.1 Širší vztahy 3
A.1.2 Historický kontext 3
A.1.2.1 Příběh místa 3
A.1.2.2 Historické mapy a plány 6
A.1.3 Příroda a krajina 9
A.1.3.1 Krajinný ráz 9
A.1.3.2 Limity a další hodnoty ochrany přírody 10
A.1.4 Urbanismus a architektura 15
A.1.4.1 Urbanistická kompozice 15
A.1.4.2 Architektonické dominanty a hodnotné objekty 17
A.1.4.3 Současné využití území a majetkoprávní vztahy 22
A.1.4.4 Charakter a struktura zástavby 27
A.1.4.5 Územní plán 34
A.1.5 Veřejná infrastruktura 36
A.1.5.1 Občanská vybavenost 36
A.1.5.2 Veřejná prostranství 41
A.1.5.3 Dopravní infrastruktura 46
A.1.5.4 Technická infrastruktura 51
A.1.6. Procesy a zájmy v území 56
A.1.6.1 Vztah k příměstskému parku Soutok 56
A.1.6.2 Lipence průleh - studie proveditelnosti 68
A.1.6.3 Studie lávky Lipence 70
A.1.6.4 Studie dopravního zatížení MČ Praha-Lipence 72
A.1.6.5 Koncepční rozvaha Lipence v kontextu PP Soutok 72
A.1.6.6 Obytná zástavba na parcele 2234/37 74
A.1.6.7 Projekt Lipence - obytná zástavba Kazín 74
A.1.6.8 Obytná zástavba na parcele 2190/4 74
A.1.6.9 Velkotržnice Lipence 74
A.1.7 Demografie 75
A.1.8 Závěr 77

A.2 Grafická část ke kapitole:

A.2.1 Příběh místa - historický vývoj sídel A.1.2.1
A.2.2 Kompoziční schéma - širší vztahy A.1.4.1
A.2.3 Struktura území A.1.4.4
A.2.4 Funkční schéma území A.1.5.1
A.2.5 Hodnoty a potenciály A.1.8
A.2.6 Problémy a rizika A.1.8

A.1 ANALYTICKÁ ČÁST

A.1.1 Širší vztahy

Lipence leží na pravém břehu Berounky v západní části nejjižnějšího výběžku hlavního města Prahy. Na východě a severovýchodě sousedí s městskou částí Praha-Zbraslav, na severozápadě s městskou částí Praha-Radotín. Na jihu a jihozápadě sousedí s okresem Praha-západ na území Středočeského kraje. Na jihu navazuje území obce Jíloviště, na jihozápadě město Černošice.

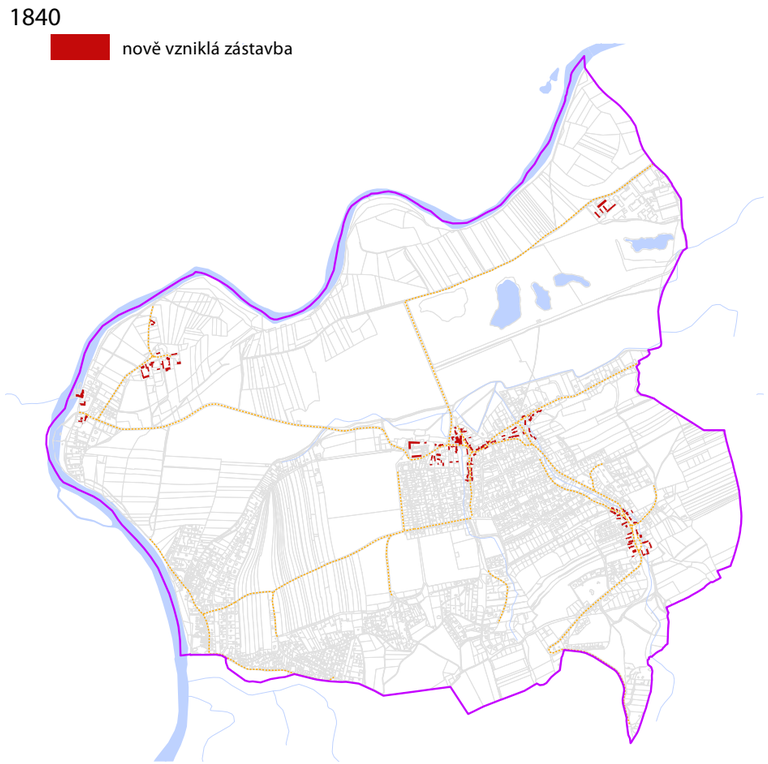
Správní území MČ Lipence je shodné s katastrálním územím a je tak nadále v textu užíváno.

Západní hranici tvoří řeka Berounka, východní hranici tečuje silnice I/4, která je také cílovým automobilovým dopravním napojením. Pěší přístup zajišťují také dvě lávky přes Berounku. Část MČ Lipence je součástí plánovaného celoměstského záměru Park Soutok.

A.1.2 Historický kontext

A.1.2.1 Příběh místa

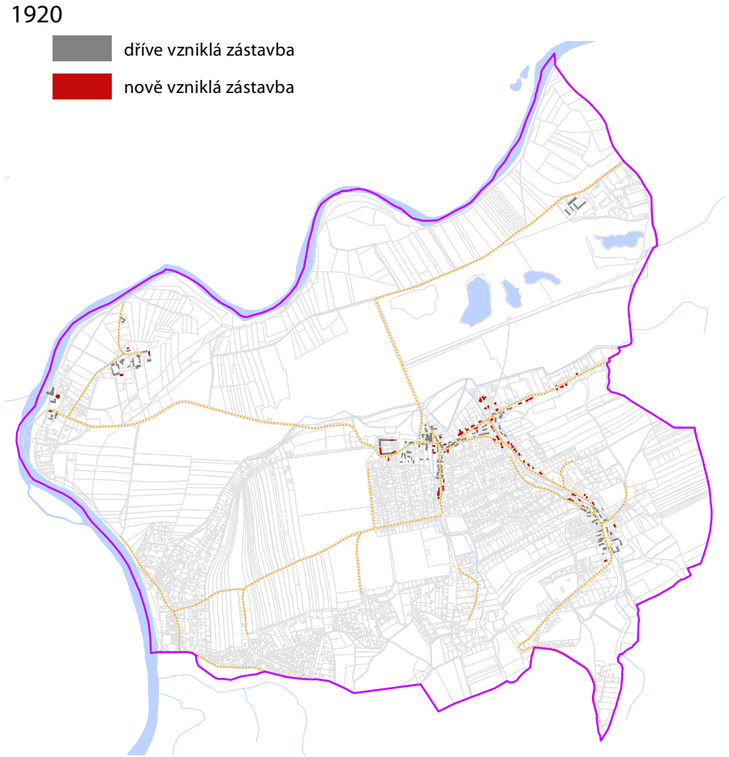
Lipence jsou historicky složeny z několika samostatných organicky rostlých sídel. Nejstarší zástavba v území je tvořena historickými jádry Lipan, Lipenců, Dolních Černošic, Budy a Blukského mlýna. Existence Lipan je prokazatelně doložena v 12. století a do současné podoby sídla se propsaly jako ves s velkým dvorem (zaniklým začátkem 21. století) při Černošické ulici. Lipence jsou poprvé zmíněny roku 1268. Lipence vznikly jako ves s ulicovou návsí (jižní část Jílovišťské ulice), jejíž zástavba se novodobě rozšiřovala podél potoka a k severozápadu, kde vznikla místní část Pod Kyjovem. Blukský mlýn byl založen roku 1523 a v 18. století, kolem něj vznikla ves se čtyřmi domky, která se později dále rozrostla. Jádro Dolních Černošic tvoří pět historických statků.



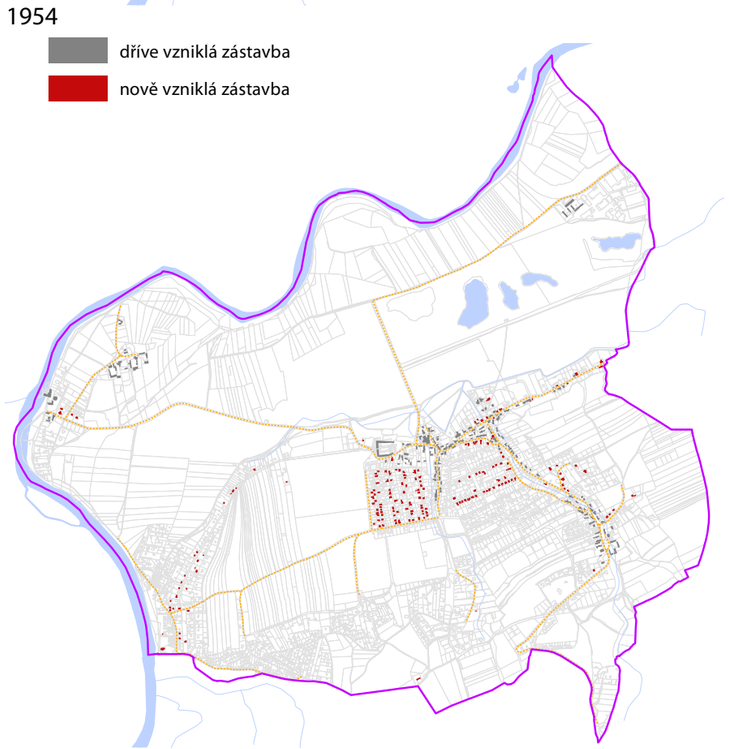
Ve 20. letech 20. století začaly vznikat trampské a rekreační osady v oblasti Kazína a Údolí hvězd. Původně sevřená a koncentrovaná zástavba se během 20. století postupně rozrůstala o další chaty různých velikostí a stále častěji se tu objevují také stavby pro trvalé bydlení.

Jižně od jádra starých Lipan (po ulice V alejích a Českého červeného kříže) vyrostla po konci 19. století vilková čtvrť s rastrem paralelních ulic.

Od 30. let 20. století byla postupně zastavěna část území mezi ulicemi Ke Splávku a Štemberova. Prvním impulsem zde byl regulační plán, další zástavba se přizpůsobila pravoúhlému rastru ulic, ale dále vznikala spíše živelně.



Až do roku 1989 se zástavba v Lipencích téměř nerozšiřovala, s výjimkou zemědělského areálu v místech dnešní ulice Průjezdné, rozšiřování rekreačních osad v Kazíně a Dolních Černošicích a postupné přeměny zahrad severovýchodně od Jílovišťské na zástavbu rodinných domů.

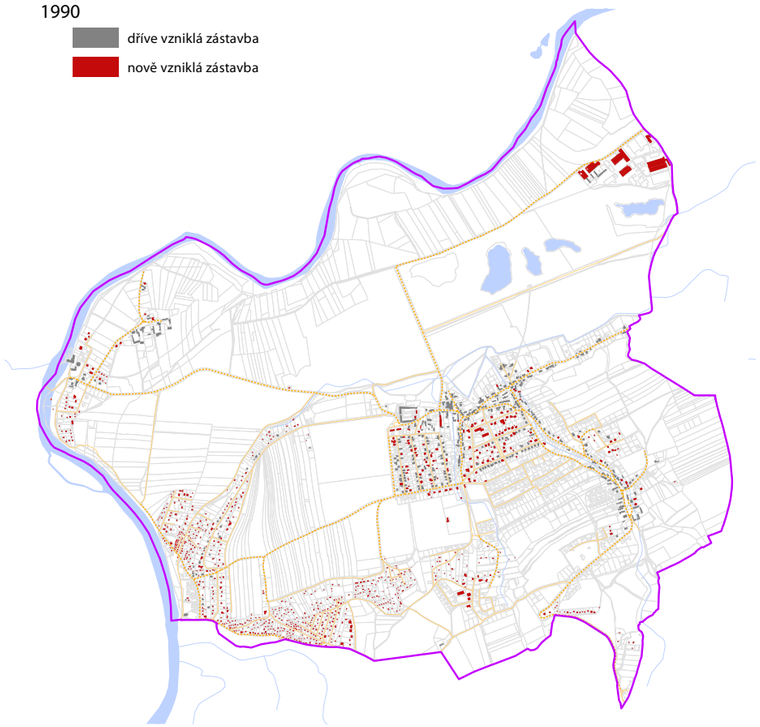


Výrazný stavební rozvoj nastal po roce 1989 a tlak na rozšiřování zástavby trvá v zásadě dodnes.

1990

dříve vzniklá zástavba

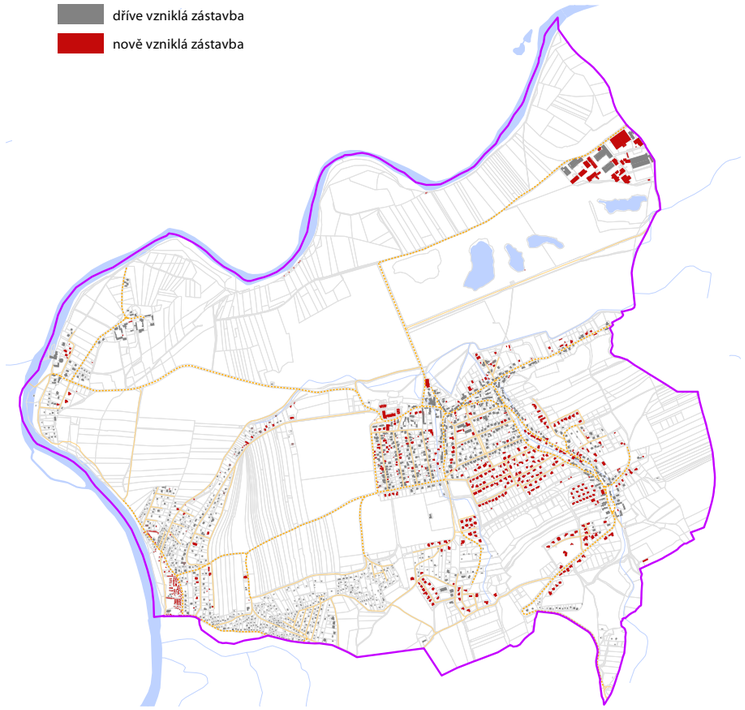
nově vzniklá zástavba



2020

dříve vzniklá zástavba

nově vzniklá zástavba



A.1.2.2 Historické mapy a plány

Nejstarší dostupné mapové podklady jsou již z 18. století. První přesnější plány však dokumentují stav zástavby až v roce 1840. Mezi roky 1840 a 1850 se rozsah zástavby téměř nezměnil, nově jsou zaznamenány dvě příčné a jedna podélná alej v nivě na místě dnešního golfového hřiště.

Císařský povinný otisk Stabilního katastru 1840

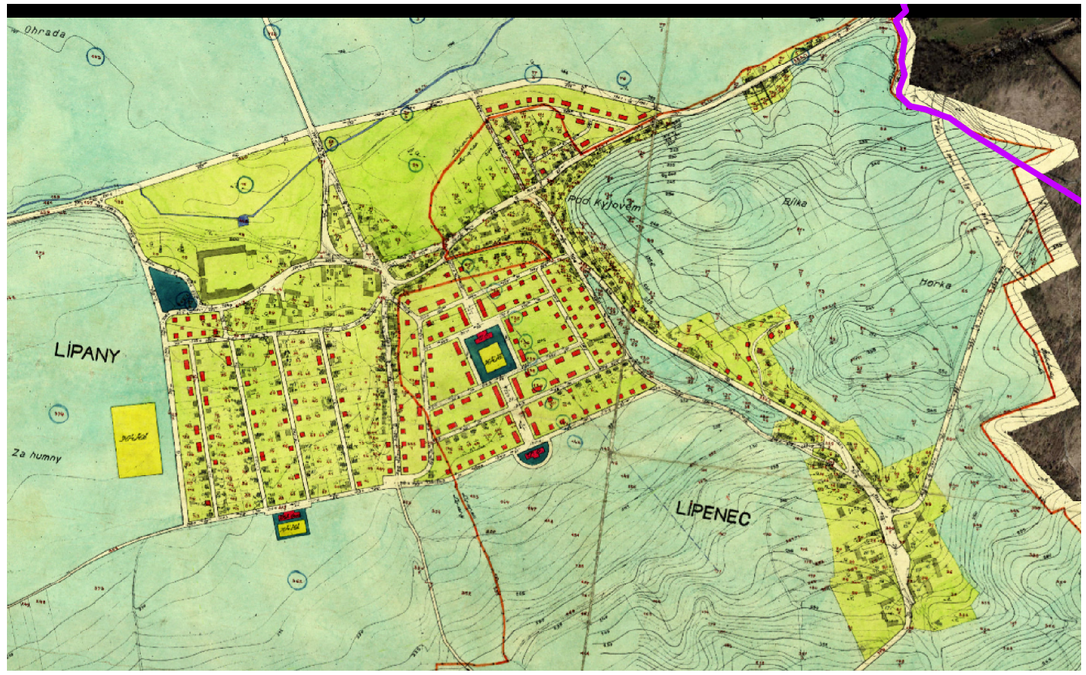
II. vojenské mapování 1850

Plán Prahy 1920 - 1924

Další rozvoj zástavby je zaznamenán až ve 20. letech 20. století v lokalitě pod Kyjovem, kde pomalu začala srůstat zástavba Lipan a Lipenců. Koncem 20. let také vznikají první říční lázně a později rekreační osady na území Kazína. Ve 30. letech se pak rekreační a trampské osady rozšířily i do Údolí hvězd, Dolních Černošic a podél toku Lipanského potoka.

III. vojenské mapování 1927

Ve 30. letech 20. století byla podle Regulačního a zastavovacího plánu pro obce Lipany a Lipence založena a z části zastavěna zahradní čtvrť v území mezi ulicemi Ke Splávku a Štemberova. Celá kompozice nebyla nikdy realizována a Lipence tak přišly o možnost vybudovat velkorysý centrální veřejný prostor. Zástavbu, nově vznikající mezi Lipany a Lipenci, měl usměrnit Regulační a zastavovací plán Státní regulační komise vydaný v roce 1933. Tou dobou však zde už část domů stála a bylo tak jasné, že se jej nepodaří zcela naplnit.



Regulační a zastavovací plán 1933

A.1.3 Příroda a krajina

A.1.3.1 Krajinný ráz

Území MČ Praha-Lipence leží na jižním okraji metropole. Na západě a severu území tvoří hranici řeka Berounka, v jejíž nivě a zátopové zóně je situována velká část rozlohy městské části. Území se pak směrem k jihu zvedá k hřebenu Hřebenů s vrcholem Kopanina (Cukrák). Území je tedy v severní části rovinaté, v jižní ukloněné k severu. Rozpětí nadmořských výšek se pohybuje cca od 200 m n. m. do 340 m n. m.

Geologicky je území tvořeno prachovci a břidlicemi, na nichž leží čtvrtohorní sedimenty. Jde o štěrkopískové fluviální terasy překryté povodňovými hlínami a antropogenními navážkami. Mezi půdami převažují na severu území fluvizemě a na jihu regozemě, přičemž sever území je z velké části v I. třídě ochrany ZPF a jih pak ve 4. třídě. Méně zastoupeny jsou také kambizemě, hnědozemě a černozemě. Na území se nachází chráněné ložiskové území s výhradními bilancovanými ložisky štěrkopísků a dřívější povrchovou těžbou.

Jedná se o teplý, mírně suchý region s průměrnou roční teplotou 8 - 9 °C a ročním úhrnem srážek 500 - 600 mm.

Územím protéká směrem k severovýchodu Lipanský potok ústící severně od Zbraslavi do slepého ramena Berounky a následně do Vltavy. Do tohoto potoka se vlévá Lipenecký (pramenící na jihu území Lipenců) a Kyjovský potok (pramenící na úbočí Hřebenů). Oba tyto potoky tečou přes intravilán městské části. Kromě zmíněných potoků a Berounky můžeme mezi významné hydrologické útvary řadit umělé vodní plochy vzniklé na severu území při budování golfového hřiště.

Území spadá do Karlštejnského bioregionu, kterému dominuje tok řeky Berounky a charakteristické krasové útvary s vápnomilnou biotou.

- místa vyhlídek
- pohledové výseče
- katastrální území Lipence
- vrstevnice 5m

význam:
1 - celoměstský
2 - nadmístní
3 - místní

Vyhlídková místa dle ÚAP

A.1.3.2 Limity a další hodnoty ochrany přírody

V severní části území Lipenců se rozkládá rozlehlá niva řeky Berounky, sahající až za Lipanský potok. Téměř celá plocha nivy je v záplavovém území a zároveň v aktivní záplavové zóně.

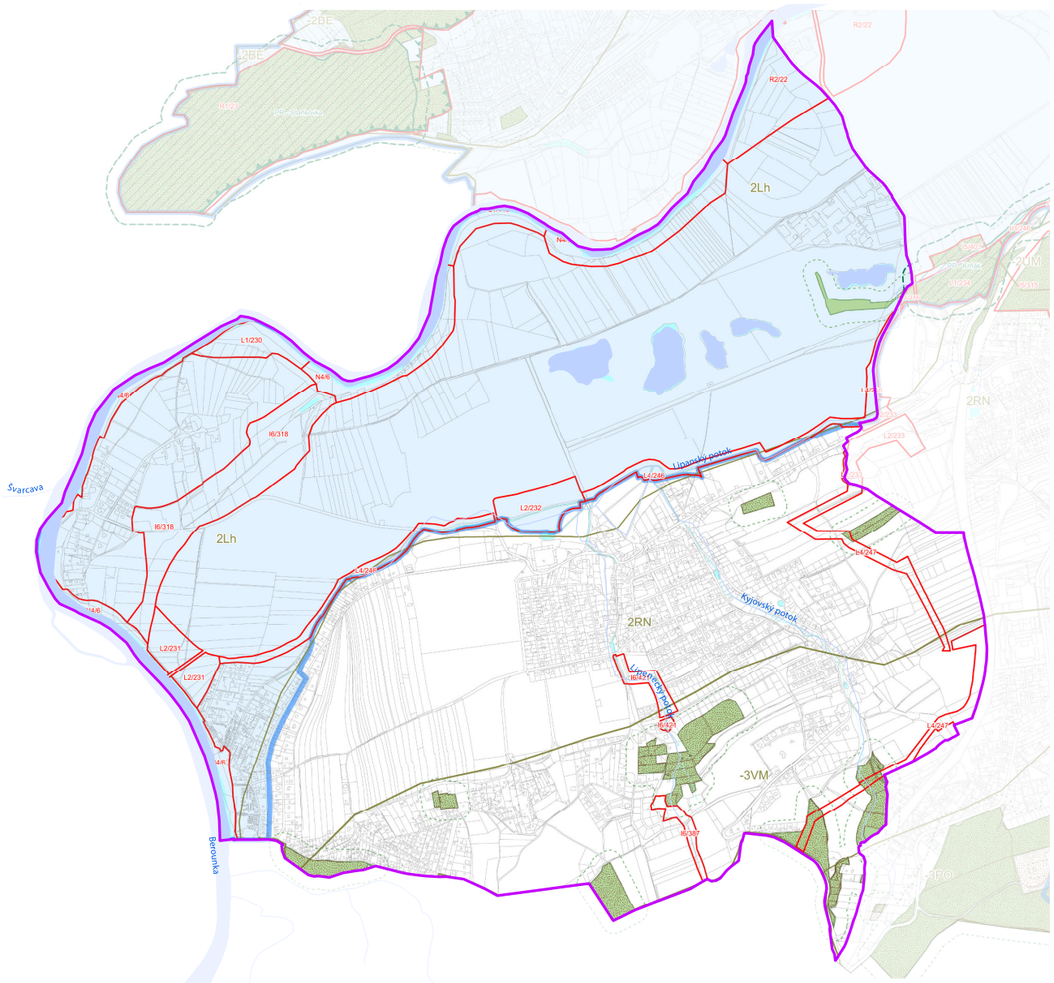
Na říční nivu se váže také kvalita zemědělské půdy. Půdy I., II. a III. třídy ochrany se vyskytují výhradně v údolí řeky. Na svazích v jižní části území jsou půdy IV. a V. třídy ochrany.

Nejvýznamnějším prvkem územního systému ekologické stability v území je nadregionální biokoridor N4/6 navázaný na tok Berounky. Další lokální biokoridory vedou po Lipanském potoce a podél východní hranice území Pod Baněmi a přes vrch Kyjov. Většina prvků ÚSES v území je nefunkční.

V severní části území, západně od Lipenské tržnice se nachází chráněné ložiskové území štěrkopísků Lipence I.. V něm pak leží dvě plochy výhradního ložiska štěrkopísků Lipence - 3096701.

- katastrální území Lipence
- velkoplošně zvláště chráněná území
- maloplošně zvláště chráněná území
- vrstevnice 5m
- močál, bažina, rašenilistě
- blok budov
- chatové osady
- les
- vodní plochy
- zahrada, sad, chmelnice, vinice
- louka, pastvina
- Interakční prvek - funkční
- Interakční prvek - nefunkční
- Lokální biocentrum - funkční
- Lokální biocentrum - nefunkční
- Lokální biokoridor - funkční
- Lokální biokoridor - nefunkční
- Nadregionální biocentrum - funkční
- Osa nadregionálního biokoridoru - funkční
- Osa nadregionálního biokoridoru - nefunkční
- Regionální biocentrum - funkční
- Regionální biocentrum - nefunkční
- Regionální biokoridor - funkční
- Regionální biokoridor - nefunkční

Krajina a ÚSES



Ochrana přírody a krajiny dle ÚAP

katastrální území Lipence

významný krajinný prvek ze zákona - les

50m od hranice lesa

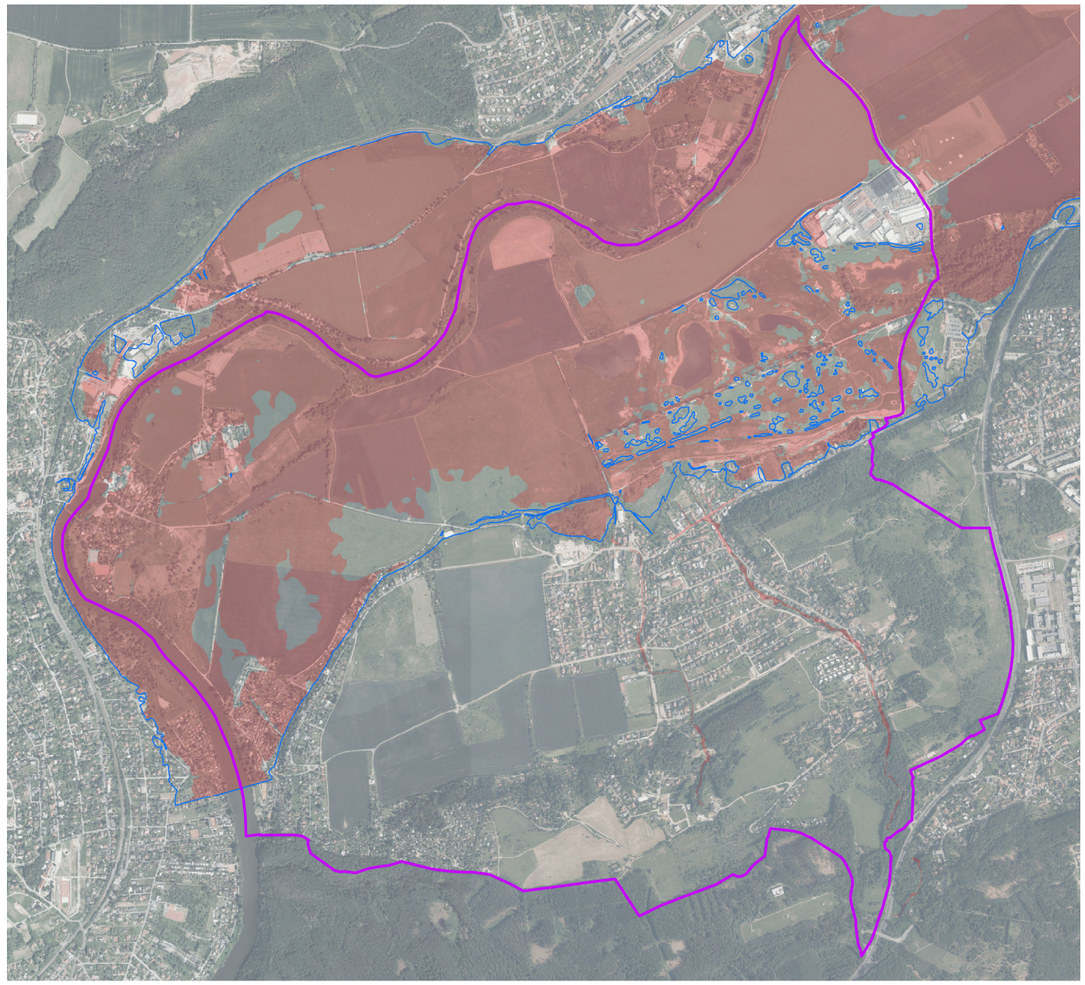
územní systém ekologické stability

ochranná zóna nadregionálního biokoridoru

les zvláštního určení

hranice bioregionů

3Do hranice biochor; kód biochory

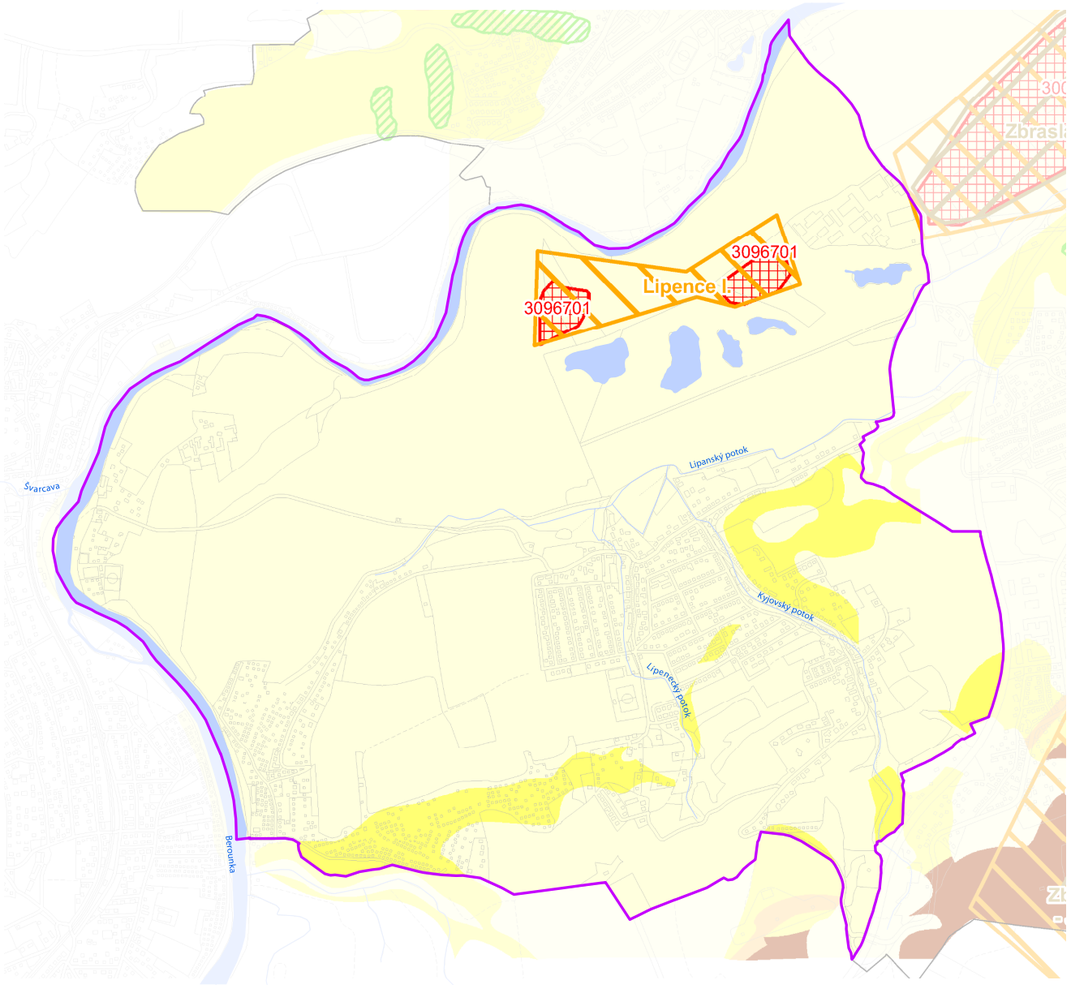


Záplavová území

katastrální území Lipence

Q5

Q100

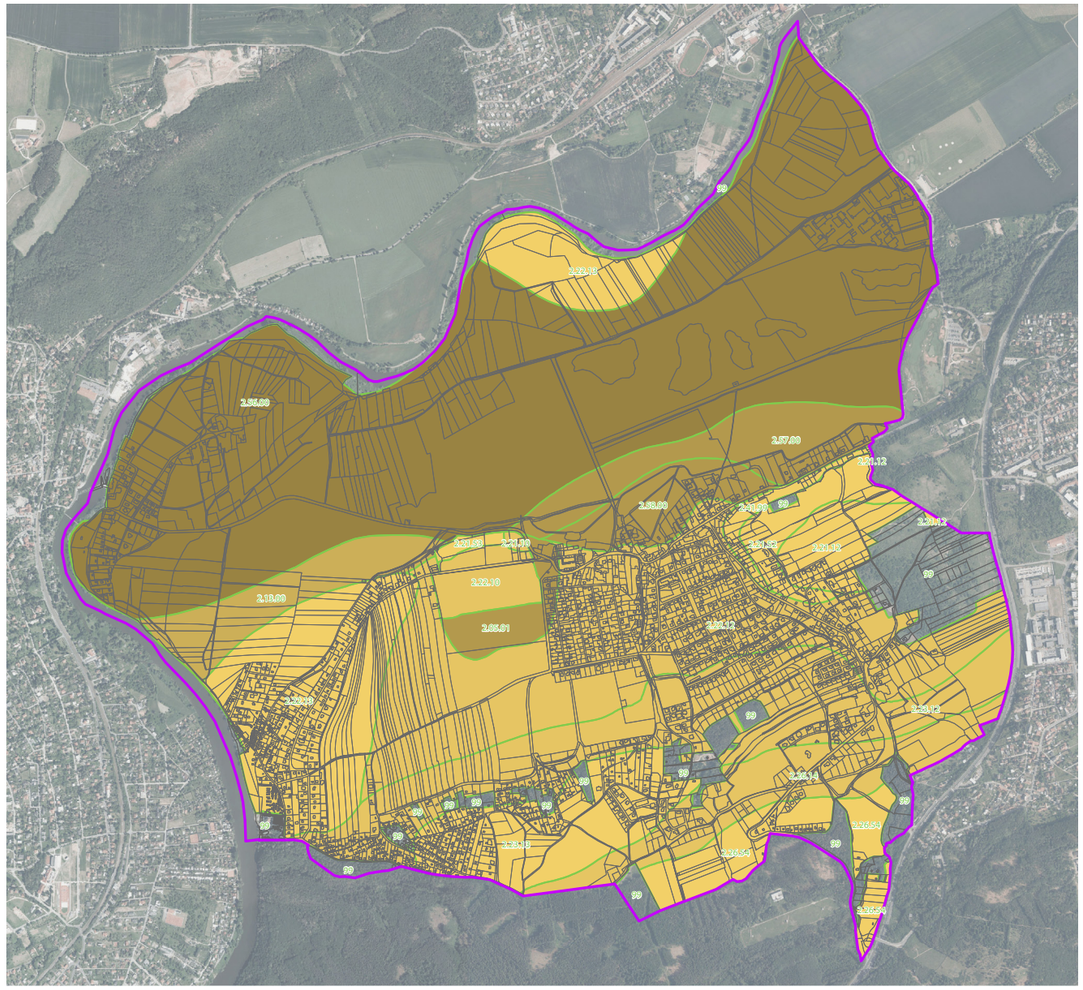


Geologické jevy dle ÚAP

katastrální území Lipence
chráněná ložisková území
bilancovaná ložiska (výhradní)

převažující kategorie radonového indexu

přechodná
nízká
střední
vysoká



Třída ochrany zemědělského půdního fondu s číselným označením BPEJ

katastrální území Lipence
KN
hranice BPEJ
bez ochrany
I. třída ochrany
II. třída ochrany
III. třída ochrany
IV. třída ochrany
V. třída ochrany

A.1.4 Urbanismus a architektura

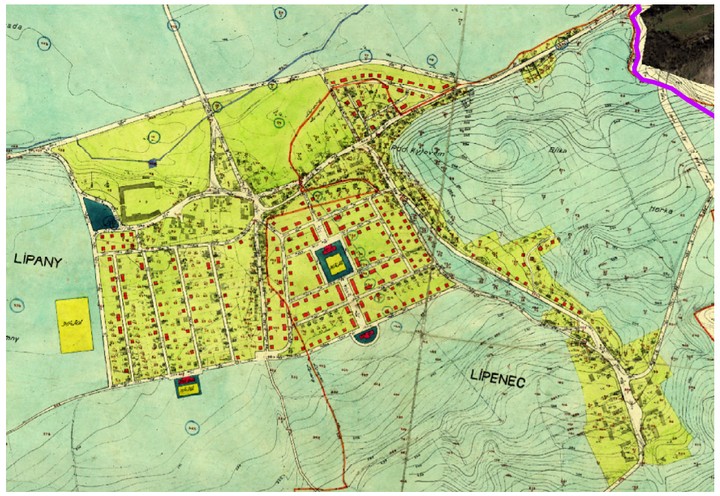
A.1.4.1 Urbanistická kompozice

Historická jádra původních obcí Lipan, Lipenců, Dolních Černošic a Blukského mlýna jsou organicky rostlá. Čitelné pravidelné založení má vilková čtvrť jižně od jádra starých Lipan (po ulice V alejích a Českého červeného kříže).

Pokus o regulaci zástavby proběhl ve 30. letech 20. století, kdy byl vydán Regulační a zastavovací plán pro obce Lipany a Lipenec. Podle něj byla zastavěna část území mezi ulicemi Ke Splávku a Štemberova.

Nejstarší trampské a rekreační osady tvoří shluky koncentrované zástavby, které postupem času přerostly do pitoreskních srostlic. Pozdější výstavba chatových osad se snaží držet přibližně pravidelného systému ulic.

Nejzřetelněji se do území propisuje osa ulice K Samoobsluze, pozůstatek hlavní plánované osy nově zastavovaného území. Celá kompozice nebyla nikdy realizována a Lipence tak přišly o možnost vybudovat velkorysý centrální veřejný prostor.



Regulační a zastavovací plán 1933

Zajímavý, zřejmě historický komponovaný průhled, je na hranici Lipenců a Radotína u břehu Berounky. Mezi dvěma topoly je zde průhled na kostel sv. Petra a Pavla v Radotíně. Stromy jsou doloženy už na ortofoto z roku 1938.

V území se nenachází žádné další komponované osy a průhledy. Mimo jiné je to dáno rostlým charakterem zástavby a absencí dominantních staveb, ke kterým by osy a průhledy mohly být směřovány.

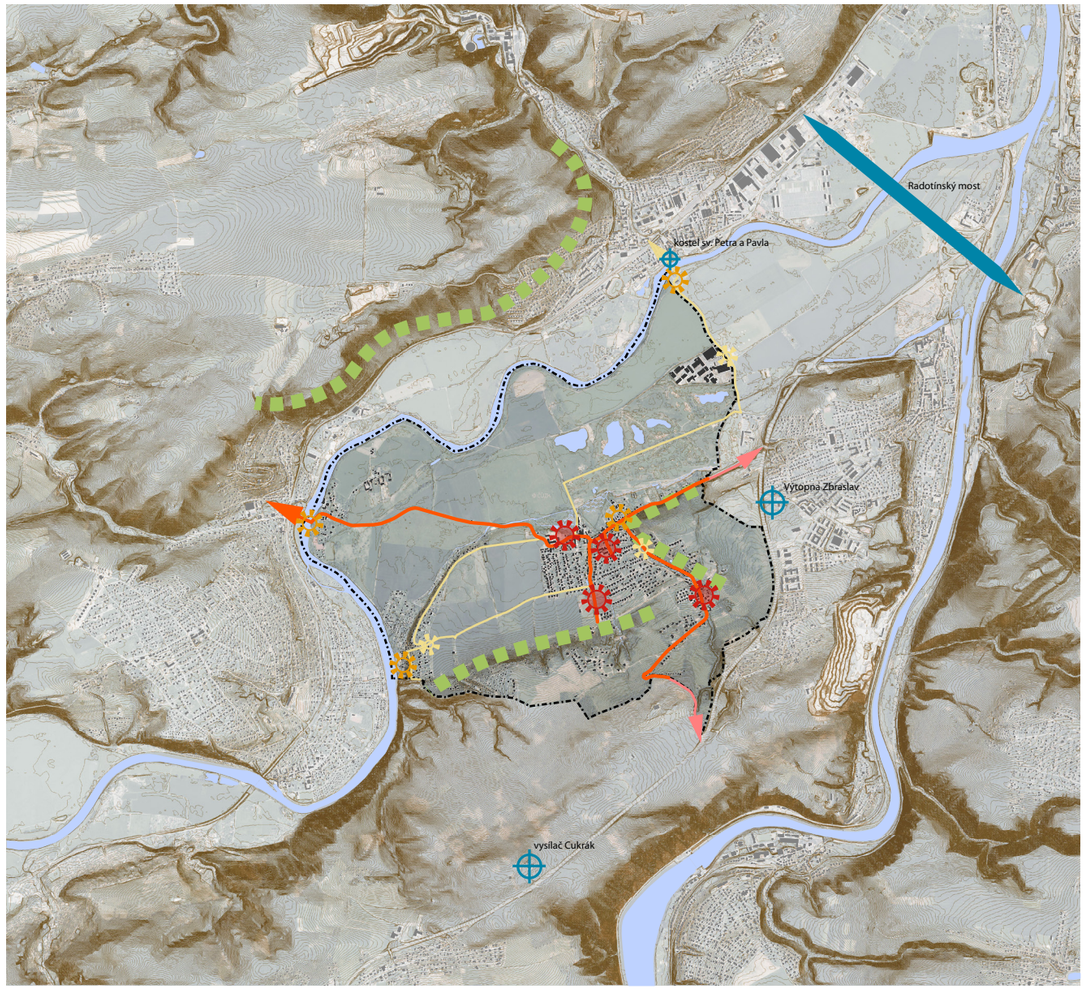
průhled na Radotínský kostel

V širším kontextu Lipenců vynikají horizonty přiléhajících kopců, které vymezují širokou nivu Berounky.

Orientačními body v území jsou vysílač Cukrák, komíny výtopny Zbraslav, kostel sv. Petra a Pavla v Radotíně a Radotínský most. Radotínský most je zároveň vizuální bariérou, která protíná celé údolí.

Páteřní trasy tvoří ulice Josefa Houdka, Jílovištská, Černošická, V Roklích a K Samoobsluze. Nejvýznamnějšími uzlovými body v jádru Lipenců je točna autobusů, prostor okolí pošty, venkovní zázemí TJ Sokol Lipence s přiléhajícím prostranstvím bývalá náves s retenční nádrží U Křížku. Méně významnými, ale stále určujícími uzlovými body jsou prostor u kapličky v samotném jádru Lipenců, prostranství u lávky do Radotína, sportovní zázemí u lávky do Dolních Černošic a prostor u Tornáda s navazujícím přístavištěm přívozu.

- hranice katastrálního území Lipence
- dopravní napojení
- páteřní trasy
- další kompozičně významné komunikace
- uzlové body (dle významu)
- morfologické zlomy
- orientační dominanta liniová
- orientační dominanta bodová



Kompoziční schéma - širší vztahy

A.1.4.2 Architektonické dominanty a hodnotné objekty

Na území MČ Lipence se nenachází žádný kostel ani historická radnice, největší statek byl zbořen.

Blukský mlýn

Historická budova Blukského mlýna je evidována jako objekt industriálního dědictví v soupisu Památkový katalog, není však zapsána v seznamu kulturních nemovitých kulturních památek.

Mlýn byl založen v roce 1523 zbraslavským klášterem „v Dolejších Černošicích", jméno převzal po vsi zaniklé v roce 1412. Od roku 1930 je zde doložena malá vodní elektrárna.

Blukský mlýn

Škola

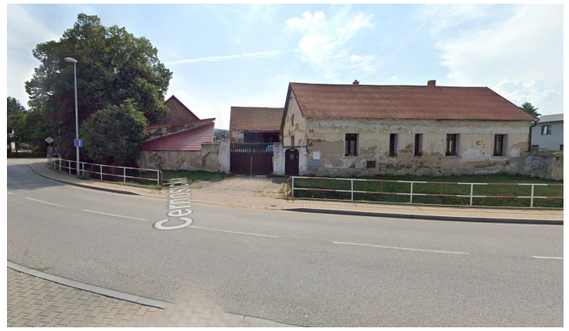
Nejstarší, původně dvoutřídní budova byla postavena roku 1868 . Základní kámen byl položen 17. května 1868, den po položení základního kamene Národního divadla. Postupně byl počet tříd rozšiřován, nejprve v rámci již postavené budovy a později pomocí přístaveb. Největším rozšířením školní budovy byla přístavba nového pavilonu, který je s historickou budovou propojen novým hlavním vstupem a propojovacím krčkem v prvním patře a je využíván od září 2019.

stará budova školy, - historické foto

nový pavilon školy

stará budova školy - současný stav

Hodnotné historické vesnické domy a statky



statek v Lipanech – Černošická 152

ruina statku v Lipanech – Černošická 45

statky na Lipenecké návsi - Jílovišťská 18, 19, 20, 21

statky v Dolních Černošicích - Dolnočernošická 438, 439, 440, 442, 443

Příměstské vily z 1. poloviny 20. století

funkcionalistická vila J. Kopáče od J. Hakla – Černošická 435

vila – Na Bluku 430

vila u Blukského mlýna – Na Bluku 426

Vila Lola – Štemberova 270 ; střecha z válcových segmentů

Hodnotná architektura 21. století

Dům Chameleon – byl postaven v letech 2013 – 2014. Autorem je studio Petr Hájek Architekti. Celý interiér domu je přizpůsoben dominantnímu kompozičnímu prvku, kterým je výhled z oken. Místnosti po vzoru očí chameleona „vybíhají“ ven a nezávisle pozorují zahradu. Každá z nich je zaostřena na jeden významný strom, ložnice se „dívá“ na třešeň, obývací pokoj na jabloň, dětské pokoje na ořech, pokoj pro hosty na stříbrný smrk, koupelna na lísku a vstupní hala pozoruje vstupní branku. Dům Chameleon byl nominován na prestižní cenu Mies van der Rohe.

rodinný dům / chata – Dolnočernošická č. ev. 948

rodinné domy - Josefa Houdka 96, 822

Mostek přes Kyjovský potok

Chatky původních trampských osad

bývalé Cvrkovy lázně

chaty ze starých autobusů v osadě Tornádo

Drobná architektura

kaplička na křižovatce ulic Josefa Houdka a Jílovišťské

Husův kámen v Dolních Černošicích

kříž, zvonička a pomník před městským úřadem

Studánky a prameny

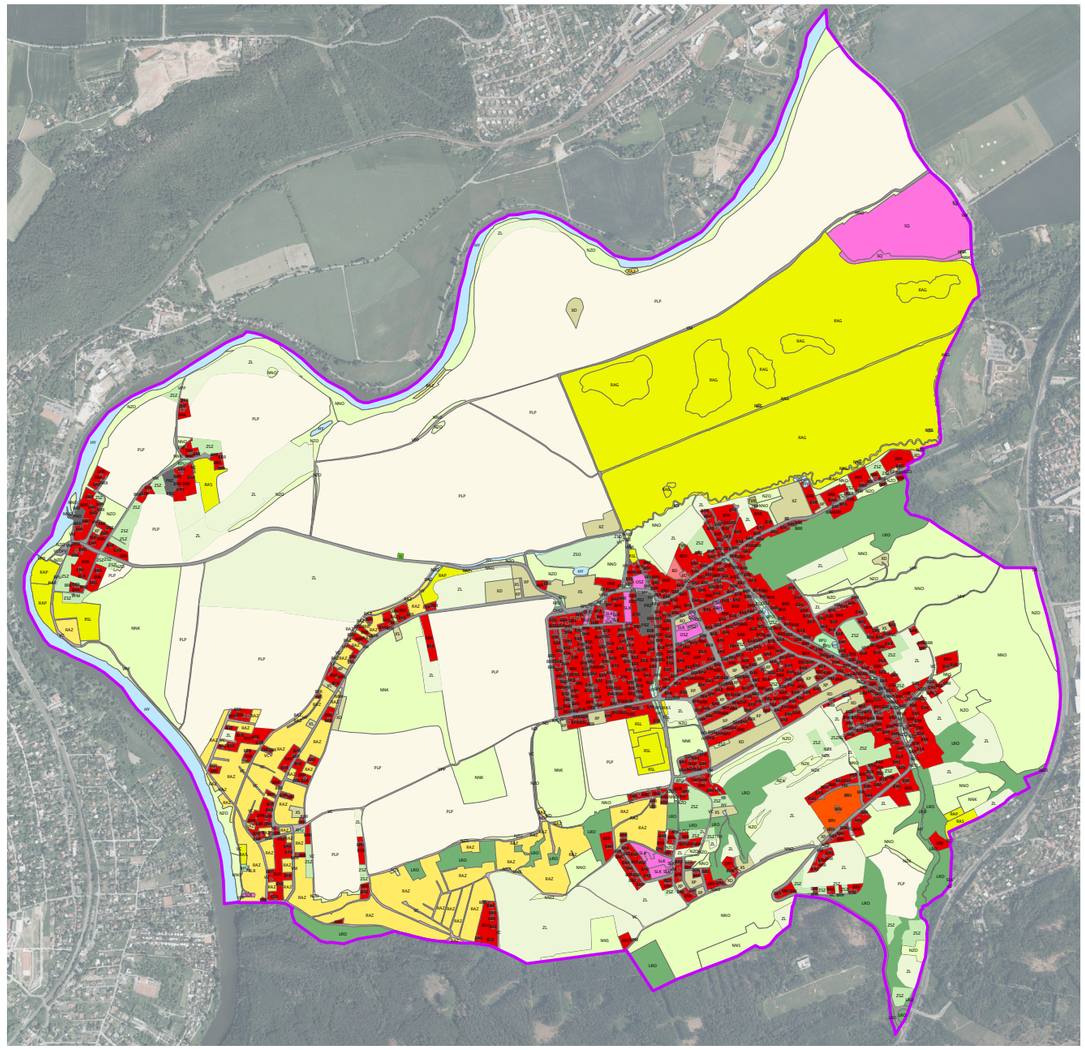
studánka Sklípek - Josefa Houdka

- pramen Za plotem
- studánka U Žlábku
- studánka U srubu
- prameniště Nad Lipany
- studánka V Obsinách

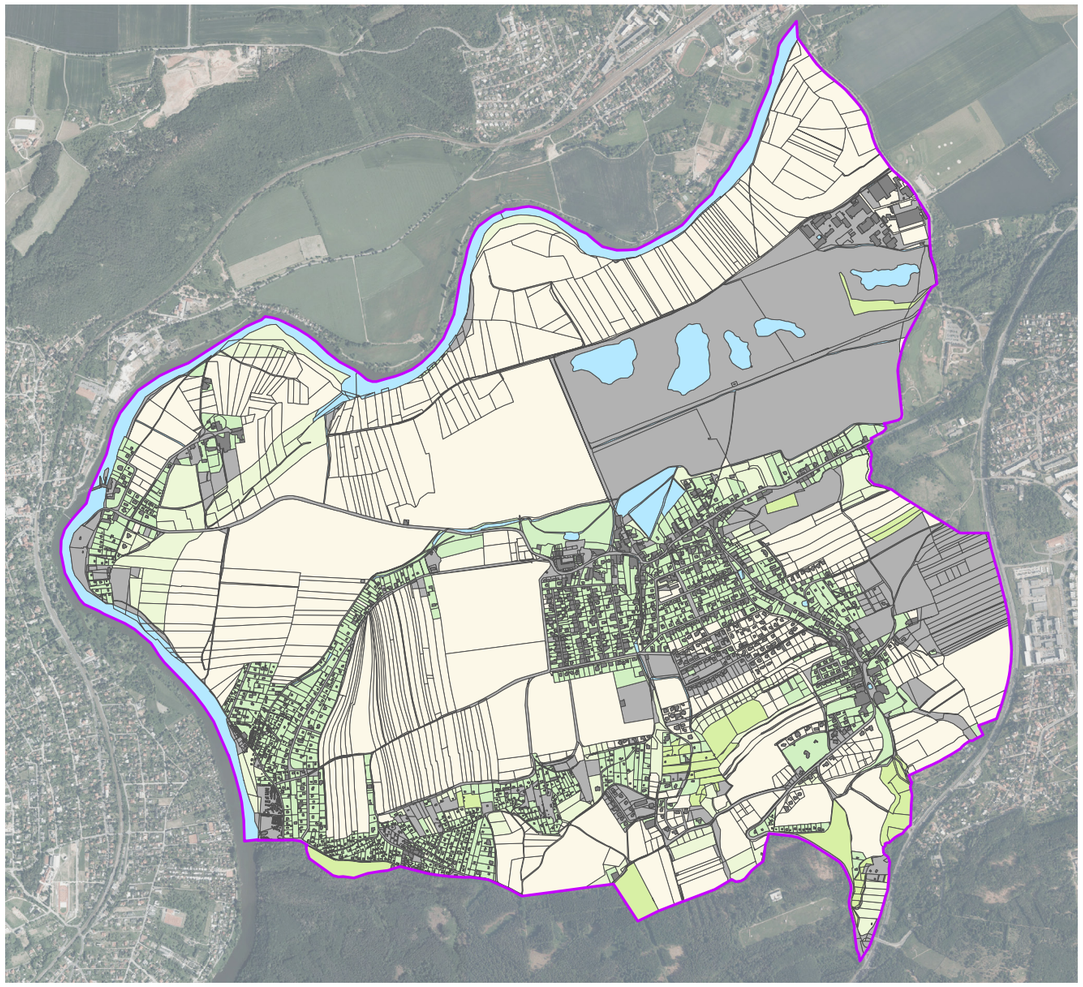
A.1.4.3 Současné využití území a majetkoprávní vztahy

V zastavěném území převažují rodinné domy, v oblasti Kazína a Na Lhotkách doplněné výrazným podílem rekreačních a zahrádkových osad. V nezastavěném území dominují produkční pole, pastviny, nelesní zeleň a v severovýchodní části území golfové hřiště.

Současné využití území



Současné využití území



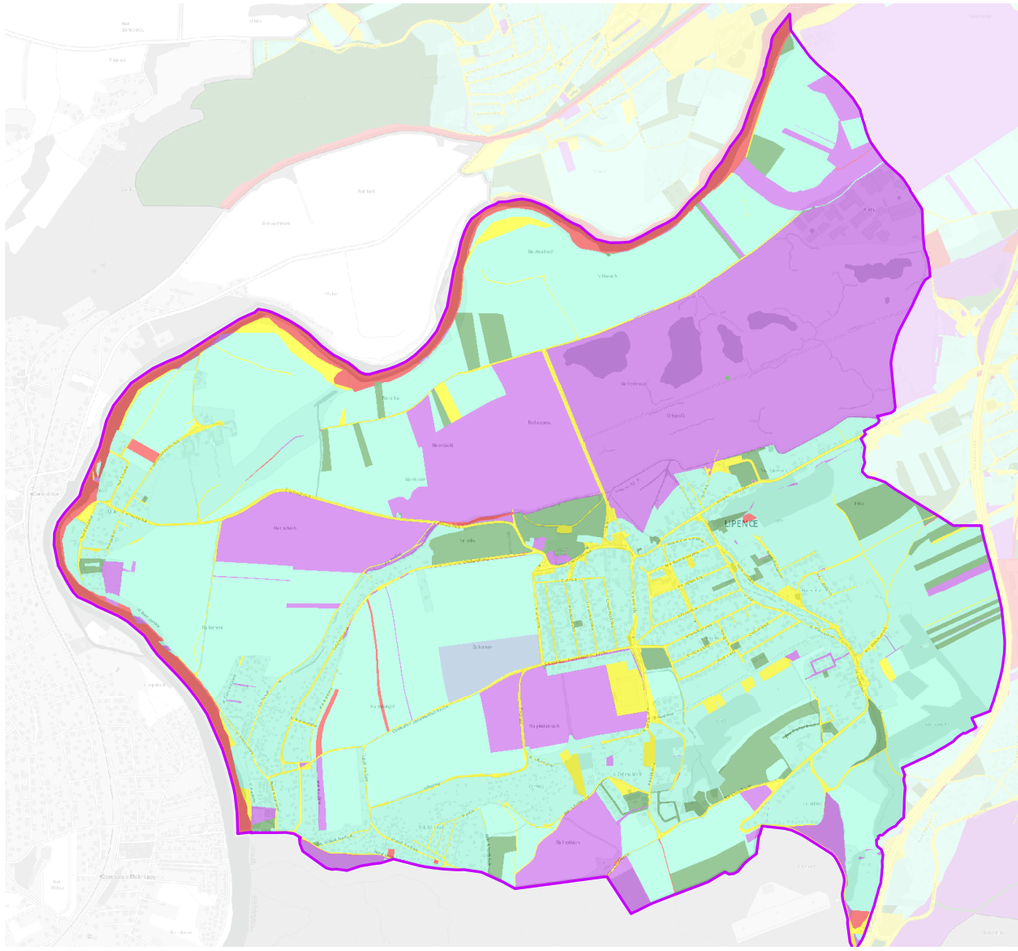
Druhy pozemků dle KN

- katastrální území Lipence
- orná půda
- zahrada
- ovocný sad
- trvalý travní porost
- lesní pozemek
- vodní plocha
- zastavěná plocha a nádvoří
- ostatní plocha

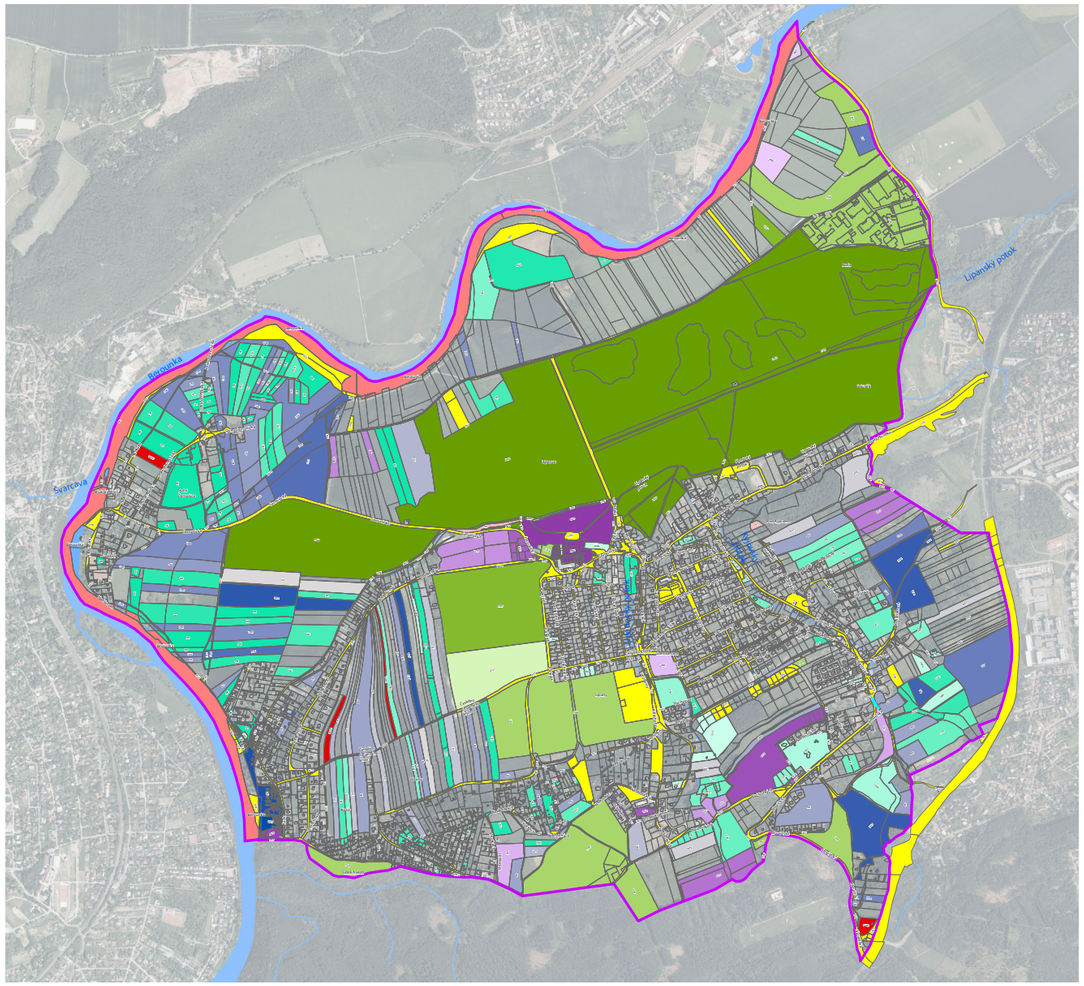
Majetkoprávní vztahy

Většina pozemků v území je ve vlastnictví fyzických osob. Významný podíl pozemků v obci vlastní rodina Bartoňů - Dobenínů. Do jejich majetku patří pozemky Velkotržnice Lipence, Golf Lipence, pole západně od golfového hřiště, jižně od ulice Černošické mezi Lipenci a Dolními Černošicemi, jižně a východně od hranice zastavěného území Lipan a lesní a zatravněné pozemky na jižní hranici území u Údolí hvězd, Na Lhotkách a u ulice Jílovišťské. Veřejná prostranství a místní komunikace jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a většinou ve správě MČ Lipence. Do vlastnictví státu spadá tok řeky Berounky a část jejích břehů.

- katastrální území Lipence
- ČR včetně státem ovládaných subjektů
- Hl. m. Praha včetně jím ovládaných subjektů bez MČ
- městské části hl.m. Prahy včetně jimi ovhládaných subjektů
- kraje ČR mimo hl. m. Prahu včetně jimi ovládaných subjektů
- obce ČR mimo hl. m. Prahu včetně jimi ovládaných subjektů
- zbývající tuzemské právnické osoby
- fyzické osoby
- zjištěné a zařazené zahraniční subjekty
- subjekty nezařazené dojiných skupin
- podílnicktví dvou a více subjektů různých skupin
- subjekt z KN nezjištěn



Majetkoprávní vztahy - dle typu vlastníka



Majetkoprávní vztahy - podrobné

Legenda

katastrální území Lipence

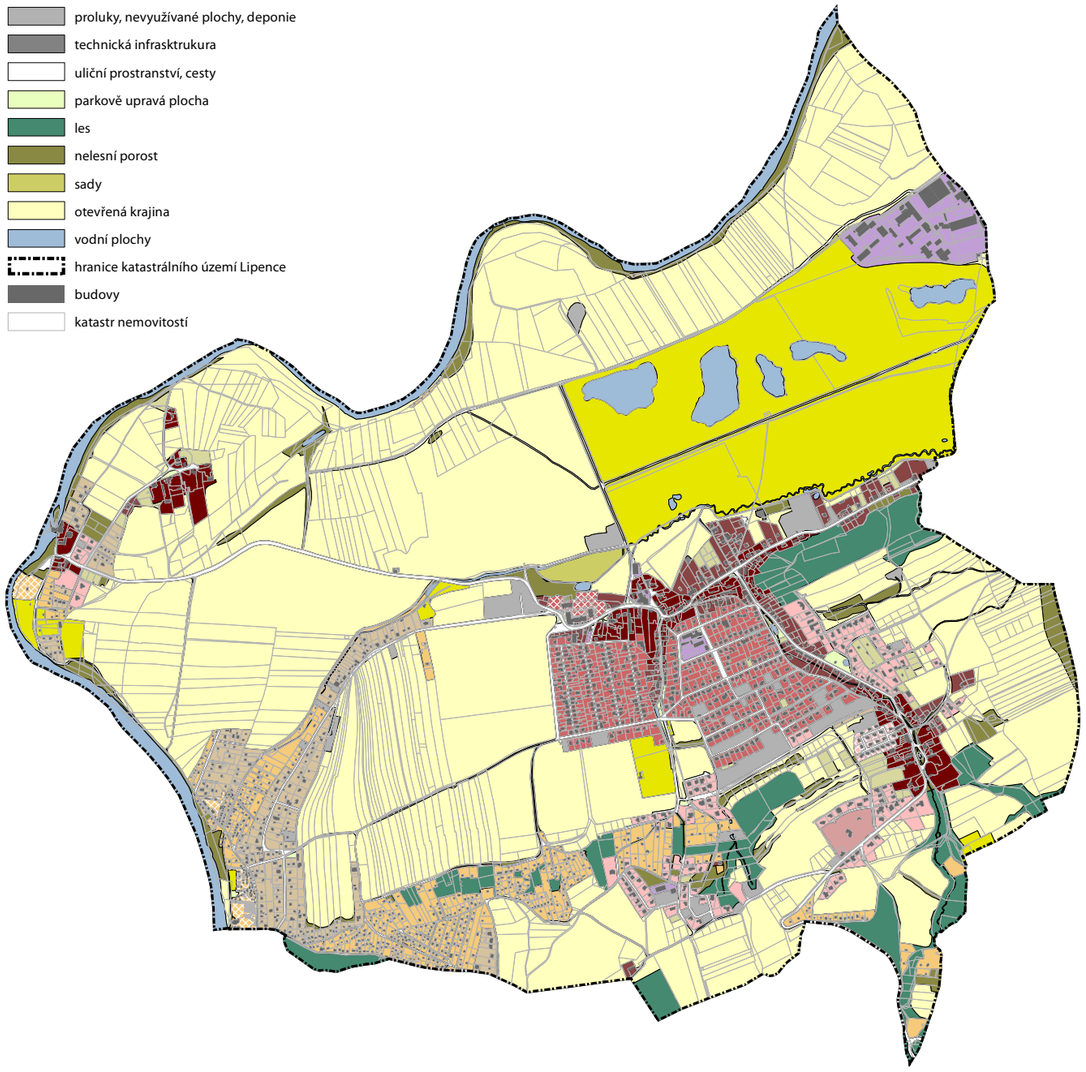
KN

č. LV - vlastníci

- 10002 - ČR, Státní pozemkový úřad
- 652 - ČR, ve správě Povodí
- 181 - ČR, státní majetek hl. m. Prahy v "likvidaci"
- hl. m. Praha a pozemky ve správě MČ
- 2069 - Lipenecký statek a.s.
- 2670 - Circle 4 group, s.r.o
- 2776 - EXAFINA developerská, s.r.o.
- 1622 - EKOSPOL a.s.
- 2243 - ClubHouse, a.s.
- 2365 - MIMAJA s.r.o.
- 1215 - LIPKI, a.s.
- 2277 - Pražská velkostžnice s.r.o.
- 1008 - Agrární otevřený podílový fond – obhospodařování: AMISTA investiční společnost, a.s.
- 2315 - ClubHouse Phase II, a.s.
- 2591 - H-TEAM s.r.o.
- 1566 - Sedmá servisní s.r.o.
- 1569 - MADAGASKAR s.r.o.
- 2500 - AZ Lipence, a.s.
- 2486 - Římskokatolická farnost u kostela sv. Petra a Pavla Praha - Radotín
- 1709 - Curryová Eva, spravovaný svěřenský fond: EBD IRREVOCABLE TRUST, svěřenský správce: Stepan Joan Mary, York Richard Thomas, Spojené státy americké
- 2409 - Curryová Emilie PhDr., spravovaný svěřenský fond: EBD IRREVOCABLE TRUST, svěřenský správce: Stepan Joan Mary, York Richard Thomas, Spojené státy americké
- 2136 - Curryová Eva
- 2137 - spravovaný svěřenský fond: EBD IRREVOCABLE TRUST, svěřenský správce: Stepan Joan Mary, York Richard Thomas, Spojené státy americké
- 2127 - Circle 4 group, s.r.o. - 3/4, SJM Voříšek Petr a Voříšková Eva ¼
- 254 - Fulíková Michaela Ing. 6/16, Šavel Anna Mgr. 5/8
- 1020 - Burianová Jiřina – ½, Malý David – ¼, Malý Tomáš – ¼
- 1336 - Caisl David – 1/8, Caisl František – 1/8, Macháček Luděk – ¼, Macháček Miroslav – ½
- 308 - Engländer Alena, Macháček Luděk, Macháček Miloslav, Rubeš Josef
- 571 - Strnad Jiří 1/4, Strnad Jiří 1/2, Strnadová Jana1/4
- 1711 - Chaloupková Hana – ½, Schytilová Dana – ½
- 1639 - Fulíková Michaela Ing. 1/3, Šavel Anna Mgr. 2/3
- 537 - Klusoňová Jana, Tittlbachová Irena, Vejvoda Jiří, Vejvoda Vladimír, Vejvodová Ilona, Vejvodová Petra
- 2374 - Macháček Luděk 1/2, Macháček Miroslav 1/2
- 1746 - Fiala Jindřich Ing. - ¼, Kuchař Karel MUDr. - ½, Šestáková Klára DiS. - 1/12, Wiedermann Jan Ing. - 1/12, Wiedermann Josef Ing. - 1/12
- 1011 - Beran Jaroslav – ½, Beran Jaroslav – ¼, Beran Jiří – ¼
- 542 - Bejlek Antonín – ¼, Blažková Jiřina – 1/16, Funková Marcela – 1/16, Navrátilová Jana MUDr. - 1/8, Navrátilová Marcela – 1/8, Waldmannová Monika Mgr. - 3/8
- 466 - Havrlíková Marie - 1/3, Šindelářová Jana – 1/3, Vodvářka Antonín – 1/3
- 1586 - Janatová Olga – ½, Elčknerová Vendula – 5/24, Havlíček Jiří – 1/12, Honzík Jiří – 5/24,
- 977 - Jareš Jiří – 1/8, Jareš Petr – 1/8, Jarešová Jana – ¼, Lizcová Pavla – ½
- 1098 - Absolon Jaroslav – ½, Brabcová Irena – ¼, Framberk František – ¼
- 911 - Milovanovičová Irena – ½, Sakařová Dagmar – ½
- 2052 - Macková Sylva Ing. - ½, Rajchrt Daniel JUDr. - ½
- 531 - Lišková Marcela – ½, Vaněčková Květa – ½
- 546 - Klán Jaroslav
- 2352 - Králová Dagmar
- 638 - Rahmatová Šárka MUDr.
- 2374 - Macháček Luděk
- 996 - Fišenová Milada RNDr.
- 781 - Děkan Martin
- 2434 - Vinopalová
- 1059 - Anděl Zdeněk
- 2457 - Gregor Radovan
- 1140 - Kábelová Marie
- 263 - Vodvářka
- 2631 - Zítková Daniela PhDr. Ph.D.
- 2565 - Lízcová Pavla
- 596 - Salava Kamil
- 2321 - Macháček Miloslav
- 2383 - Lidinská Lucie
- 1229 - Rylichová Iveta
- 2403 - Ježek Miroslav
- 2566 - Voráčková Pokorná
- 1567 - SJM Korec Evžen RNDr. CSc. A Korcová Jana
- 484 - SJM Seneši Milan Ing. a Senešiová Zuzana Ing.
- 889 - SJM Jedlička J. JUDr. a Jedličková K. Ing. 1/4, SJM John F. Ing. a Johanová J. MUDr.1/4, Šimůnek J. Ing. 1/8, Šimůnková M. Mgr.1/8 , SJM Tomek P. Ing. a Tomková E. D
- 2646 - SJM Meduna Petr JUDr. a Medunová Hana Ing.
- 1322 - SJM Voříšek Petr a Voříšková

A.1.4.4 Charakter a struktura zástavby

- původní zástavba
- rostlá venkovská zástavba
- zahradní město
- současná zástavba bytových domů
- současná zástavba RD
- současná zástavba RD - uzavřená
- vilová zástavba
- chatová osada s podílem trvalého bydlení
- chatová osada
- chatová osada - specifická
- zahrady
- areál
- sportoviště a rekreační areály
- proluky, nevyužívané plochy, deponie
- technická infrasktrukura
- uliční prostranství, cesty
- parkově upravá plocha
- les
- nelesní porost
- sady
- otevřená krajina
- vodní plochy
- hranice katastrálního území Lipence
- budovy
- katastr nemovitostí



Původní historická zástavba

Původní zástavba zemědělských usedlostí, statků a vesnických domků v sídlech Lipence, Lipany a Dolní Černošice je rostlá, v případě zemědělských statků často na podélných pozemcích orientovaných kolmo ke komunikaci.

Většina domů je původní nebo alespoň na původním půdorysu a objemu, nejtypičtější je podélný přízemní stavba s šikmou střechou a orientovaný štítem k ulici. Obvyklé jsou vedlejší stavby na pozemku, původně hospodářské, dnes začleněné do novodobé funkce. Častý je souběh stavební a uliční čáry, případně jejich minimální odstup, který umožňuje hospodářské využití zbytku pozemku.

Veřejná prostranství jsou nepravidelná, daná rostlou strukturou zástavby. V rozšířených místech, typicky na křížení ulic, vznikají malé zelené plochy, někdy doplněné izolovanými stromy. Veřejná prostranství jsou jasně vymezena a ohraničena zdmi a ploty pozemků rodinných domů.

typické znaky

- koeficient zastavěné plochy: 0,11
- průměrná velikost pozemků: 863 m^2
- typická výška zástavby: 1 NP + podkroví
- vymezení hrany: stěny objektů / ploty
- množství zeleně ve veřejném prostoru: střední
- běžná uliční šířka: výrazně proměnlivá

charakteristický příklad: Lipenecká náves

Rostlá venkovská zástavba

Navazuje na původní historickou zástavbu podél ulic Josefa Houdka, Černošická, Jílovišťská, V Roklích a Jana Čerstvého. Některé stavby jsou stále původní podélné objekty, často již mohou být přestavěné nebo nahrazené příměstskými domy první poloviny dvacátého století. Veřejný prostor si převážně zachovává rostlý a venkovský charakter. I zde je obvyklý minimální odstup stavební a uliční čáry a podélná orientace pozemků.

Veřejná prostranství jsou nepravidelná, daná rostlou strukturou zástavby. Charakter ulic rostlé venkovské zástavby neposkytuje prostor pro plochy zeleně. Její rozmístění by se však řídilo stejnými pravidly jako v původní historické zástavbě, tj. v rozšířených místech, typicky na křížení ulic mohou vzniknout malé zelené plochy, někdy doplněné stromy.

Veřejná prostranství jsou jasně vymezena a ohraničena zdmi a ploty pozemků rodinných domů.

typické znaky

- koeficient zastavěné plochy: 0,11
- průměrná velikost pozemků: 775 m^2
- typická výška zástavby: 1 NP + podkroví
- vymezení hrany: ploty
- množství zeleně ve veřejném prostoru: malé
- běžná uliční šířka: 11 m

charakteristický příklad: ulice Jílovišťská

Zahradní město

Založená struktura v jižní části Lipan a severní části Lipenců s pravidelným rastrem ulic. Veřejná prostranství jsou dimenzována prostorově úsporně, výjimku tvoří ulice K Samoobsluze, plánovaná jako osa území. Veřejná prostranství jsou jasně vymezena a ohraničena ploty pozemků rodinných domů. Zástavbu tvoří izolované rodinné domy, výjimečně dvojdomy (nový neobvyklý prvek) s rozlohou obvykle do 150 m² (průměrně 100 m²) zastavěné plochy. Stavby sledují uliční čáru, odstupy nejsou jednotné (cca 2-7 m), návaznost stavební a uliční čáry je však zřejmá.

Míra zeleně ve veřejných prostranstvích závisí na stáří zástavby a šířce uličního profilu. V západní, starší části kolem ulic Chovatelská, Ovocnářská, Pěstitelská, Spotřebitelská jsou ulice v šířce 6 m zcela bez zeleně. Výjimku tvoří ulice V alejích s extravilánovým charakterem a alejí. Veřejné prostory východně od ulice V roklích jsou širší (obvykle kolem 8 m) a jsou řešeny jako obytné ulice se zelenými zálivy vymezujícími jízdní pruhy a parkovací stání.

typické znaky

- koeficient zastavěné plochy: 0,16
- průměrná velikost pozemků: 781 m²
- typická výška zástavby: 1 - 2NP (+ podkroví)
- vymezení hrany: ploty
- množství zeleně ve veřejném prostoru: malé / střední
- běžná uliční šířka: 6-8 m

charakteristický příklad: vilková čtvrť v Lipanech

Současná zástavba bytových domů

Výstavba bytových domů v Lipencích je omezena na developerský projekt Lipenecký park. Struktura je inspirována původní hmotou hospodářského dvora. Bytový dům je doplněn řadovými rodinnými domy, které však zachovávají obdobnou hmotu a orientaci. Všechny bytové domy v lokalitě jsou třípodlažní s plochou střechou, jsou orientovány do středu – bývalého hospodářského dvora – a nevýhodně se tak k hlavní ulici „otáčí zády". Intenzita zastavění je s ohledem na umístění v historickém centru obce i na předchozí typ zástavby v pořádku. Problematické je izolování od okolní zástavby a absence vybavenosti, která je v podobném uzlovém bodě vhodná a žádoucí.

typické znaky

- koeficient zastavěné plochy: 0,24
- průměrná velikost pozemků: -
- typická výška zástavby: 3NP
- vymezení hrany: ploty / stěny objektů
- množství zeleně ve veřejném prostoru: střední
- běžná uliční šířka: 8 m / centrální prostor cca 50 x 30 m

charakteristický příklad: Lipenecký park

Současná zástavba rodinných domů

Převážně volně rostlá zástavba na jihu a východě Lipenců. Kostrou pro vznik lokalit nových rodinných domů jsou stávající komunikace doplněné nově založenými ulicemi, často slepými nebo bez návaznosti na okolní dopravní a cestní systém.

Veřejná prostranství jsou ve většině případů minimální možná, tj. nově vzniklé komunikace 8 m bez dalších společných veřejných prostor, komunikace ve stávajících stopách často ještě užší. Veřejná prostranství jsou jasně vymezena a ohraničena ploty pozemků rodinných domů.

Zástavba je tvořena výhradně izolovanými rodinnými domy s rozlohou průměrně 150 m² (a maximem až 400 m²) zastavěné plochy. Návaznost stavební a uliční čáry obvykle zcela chybí.

Míra zeleně ve veřejných prostranstvích se liší obdobně jako zahradního města od plně zpevněných uličních prostorů po obytné ulice se zelenými zálivy vymezujícími jízdní pruhy a parkovací stání.

typické znaky

- koeficient zastavěné plochy: 0,13
- průměrná velikost pozemků: 916 m²
- typická výška zástavby: 1 - 2NP (+ podkroví)
- vymezení hrany: plot
- množství zeleně ve veřejném prostoru: malé
- běžná uliční šířka: 11 m

charakteristický příklad: rodinné domy Na Lhotkách

Současná zástavba rodinných domů – uzavřená

Založená struktura developerského projektu s jednotným architektonickým výrazem a třemi typizovanými variantami rodinných domů o zastavěné ploše v rozsahu 105 – 128 m². Objekty mají jednotné řešení fasád. Odstupy od uliční čáry se pohybují mezi 3 – 7 m a pro jednotlivé uliční úseky jsou obdobné.

Prostranství mezi domy jsou polosoukromá, s omezeným vjezdem i vstupem veřejnosti. Jejich funkce a vzhled jsou obdobné jako u standardních veřejných prostranství, proto jsou v následujícím textu takto popisována. Veřejná prostranství jsou jasně vymezena a ohraničena ploty pozemků rodinných domů. Veřejná prostranství jsou dimenzována prostorově úsporně v šíři 8 m. S ohledem na minimální provoz jsou však dostačující i s prostorem pro zeleň v uličním prostoru.

typické znaky

- koeficient zastavěné plochy: 0,18
- průměrná velikost pozemků: 623 m²
- typická výška zástavby: 2NP
- vymezení hrany: ploty / stěny objektů
- množství zeleně ve veřejném prostoru: střední
- běžná uliční šířka: 8 m

charakteristický příklad: gated community Jílovišťská

Vilová zástavba

Vilová zástavba je podkategorií současné zástavby rodinných domů, od které se liší zejména nadstandardně velkým pozemkem a zastavěnou plochou. V oblasti Lipenců je několik rodinných domů s výrazně nadprůměrnou zastavěnou plochou (nad 300 m²) nebo nadprůměrně rozlehlým pozemkem (nad 1500 m²). Pouze vila č. p. 525 na Jílovištské však splňuje obě kritéria.

Rozloha pozemku i zastavěné plochy má zásadní vliv na charakter zástavby. Velký odstup uliční a stavební čáry umožněný velikostí pozemku znesnadňuje vymezení veřejného prostoru. Ten je vymezen pouze plotem a sousední pozemky vzbuzují dojem spíše uzavřeného areálu než obytné zástavby. Velikost pozemků je zároveň bariéra v prostupnosti území. Je-li zástavba situována podél ulice, uplatňují se objekty s výrazně odlišným měřítkem.

typické znaky

- koeficient zastavěné plochy: 0,03
- velikost pozemku: 19 200 m²
- typická výška zástavby: 1 - 2NP (+ podkroví)
- vymezení hrany: plot
- množství zeleně ve veřejném prostoru: -
- běžná uliční šířka: není

charakteristický příklad: vila na Jílovišťské

Chatové osady

Zástavba na území Kazína, Údolí hvězd, Na Lhotkách a částečně i na území Dolních Černošic vznikala částečně živelně od počátku 20. století. Jádra původních trampských osad jsou charakteristická nepravidelností a zvýšenou hustotou zástavby. Později vzniklé rekreační chatičky jsou umístěny na pravidelnějších, větších pozemcích. I přes velký počet jednotlivých staveb je celková hustota zástavby relativně malá, neboť většina objektů má stále původní, velmi omezené půdorysy. Průměrná zastavěná plocha chatek je 37 m². Šířka veřejného prostoru je spíše malá a zároveň velmi proměnlivá od 2 do 8 m.

typické znaky

- koeficient zastavěné plochy: 0,06
- průměrná velikost pozemků: 545 m²
- typická výška zástavby: 1NP (+ podkroví)
- vymezení hrany: ploty
- množství zeleně ve veřejném prostoru: střední
- běžná uliční šířka: 4,5 m

charakteristický příklad: Údolí hvězd

Chatová osada specifická

Původní trampské a rekreační osady Tornádo, Nad Jezem, Pod akáty se vyznačují velmi charakteristickou strukturou - velké množství dlouhodobě pronajímaných velmi malých objektů, na jednom společném pozemku. Chatky jsou typicky uspořádané kolem poloveřejného až polosoukromého centrálního prostoru. Od veřejného prostoru jsou odděleny buď plotem nebo zadními stěnami objektů.

typické znaky

- koeficient zastavěné plochy: 0,11
- průměrná velikost pozemků: -
- typická výška zástavby: 1 NP (+ podkroví)
- vymezení hrany: plot / stěny objektů
- množství zeleně ve veřejném prostoru: střední
- běžná uliční šířka: -

charakteristický příklad: osada Tornádo

Chatová osada s podílem trvalého bydlení

Části chatových osad se v druhé polovině 20. století začaly proměňovat na bydlení. Dělo se tak především v návaznosti na přístupné pozemky. Většina budov pro trvalé bydlení má tak napojení přes relativně kapacitní veřejné prostory s šířkou kolem 8 m. Není to však pravidlem a tento parametr je třeba sledovat, aby se předešlo možným problémům v dopravním obsloužení jednotlivých staveb i přetížení komunikací s nedostatečnou kapacitou. Průměrná velikost pozemků je mírně menší než u klasické zástavby s rodinnými domy, což je dáno původní parcelací chatek, nikoli však výrazně. Množství zeleně je ovlivněno předchozím charakterem veřejných prostor a často také nezpevněným povrchem.

- **typické znaky**
- koeficient zastavěné plochy: 0,07
- průměrná velikost pozemků: 712 m²
- typická výška zástavby: 1 - 2NP (+ podkroví)
- vymezení hrany: ploty
- množství zeleně ve veřejném prostoru: střední
- běžná uliční šířka: 8 m

charakteristický příklad: Kazín

Zahrady

Jednotlivé samostatné pozemky určené k drobné zemědělské produkci. Mohou i nemusí mít návaznost na stávající zástavbu. Typicky bez dalších staveb, výjimečně s drobnými stavbami souvisejícími s využitím. Mohou se sdružovat do malých celků.

typické znaky

koeficient zastavěné plochy: 0,01

průměrná velikost pozemků: 989 m^2

typická výška zástavby: 1 NP

vymezení hrany: ploty

množství zeleně ve veřejném prostoru: -

běžná uliční šířka: -

charakteristický příklad: zahrady statků na Lipenecké návsi

Areály

Uzavřené areály veřejné vybavenosti a produkce. Velikost pozemků i staveb je rozdílná, základní charakteristikou je nepřístupnost veřejnosti a tím i potenciální bariéra v území.

typické znaky

koeficient zastavěné plochy: 0,24

průměrná velikost pozemků: -

typická výška zástavby: 1 - 3NP

vymezení hrany: ploty

množství zeleně ve veřejném prostoru: -

běžná uliční šířka: -

charakteristický příklad: velkotržnice Lipence

Sportoviště a rekreační areály

Sportovní areály pro golf, fotbal, tenis a venkovní volnočasové aktivity. Velikost pozemků je rozdílná, obvyklou základní charakteristikou je nepřístupnost veřejnosti a tím i bariéra v území.

typické znaky

koeficient zastavěné plochy: -

průměrná velikost pozemků: -

typická výška zástavby: 1 NP

vymezení hrany: ploty

množství zeleně ve veřejném prostoru: -

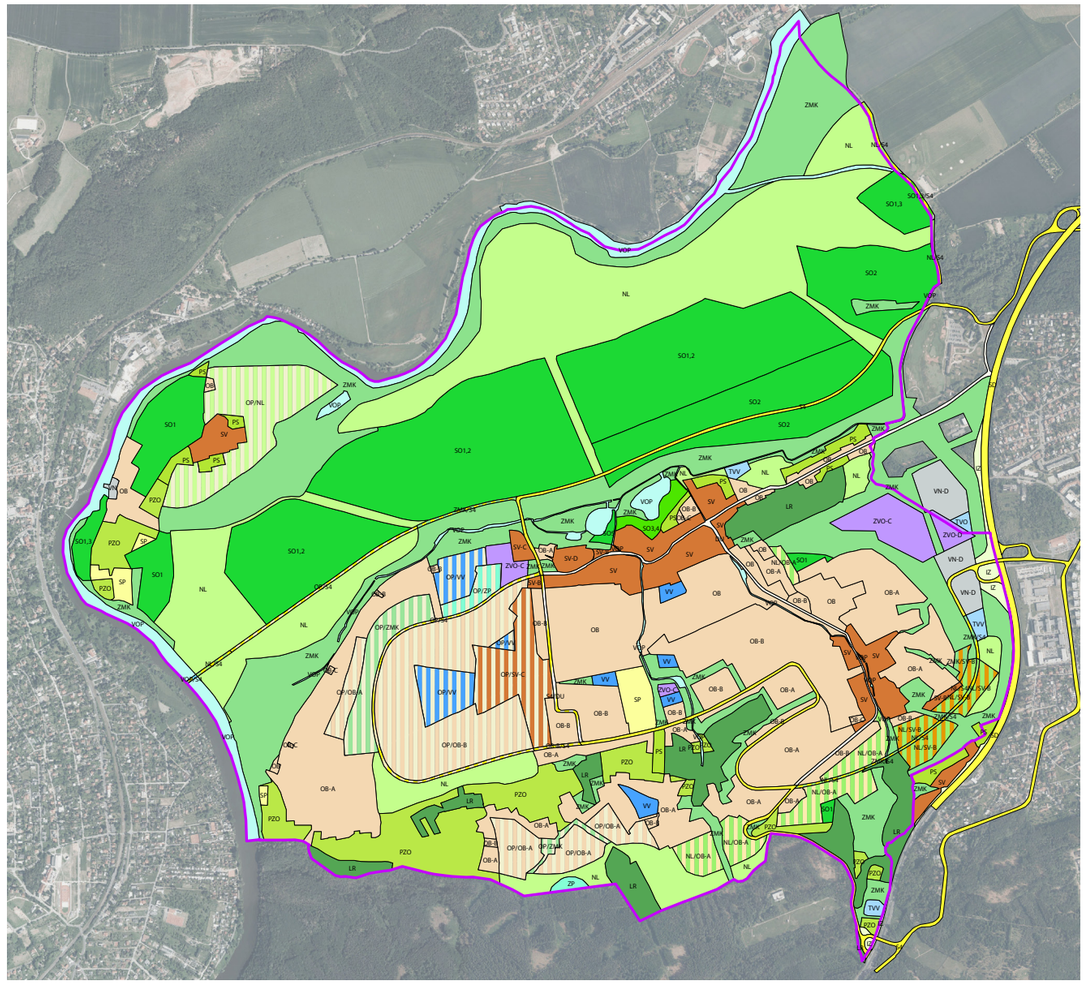
běžná uliční šířka: -

charakteristický příklad: golfové hřiště

další nezastavěné charaktery území:

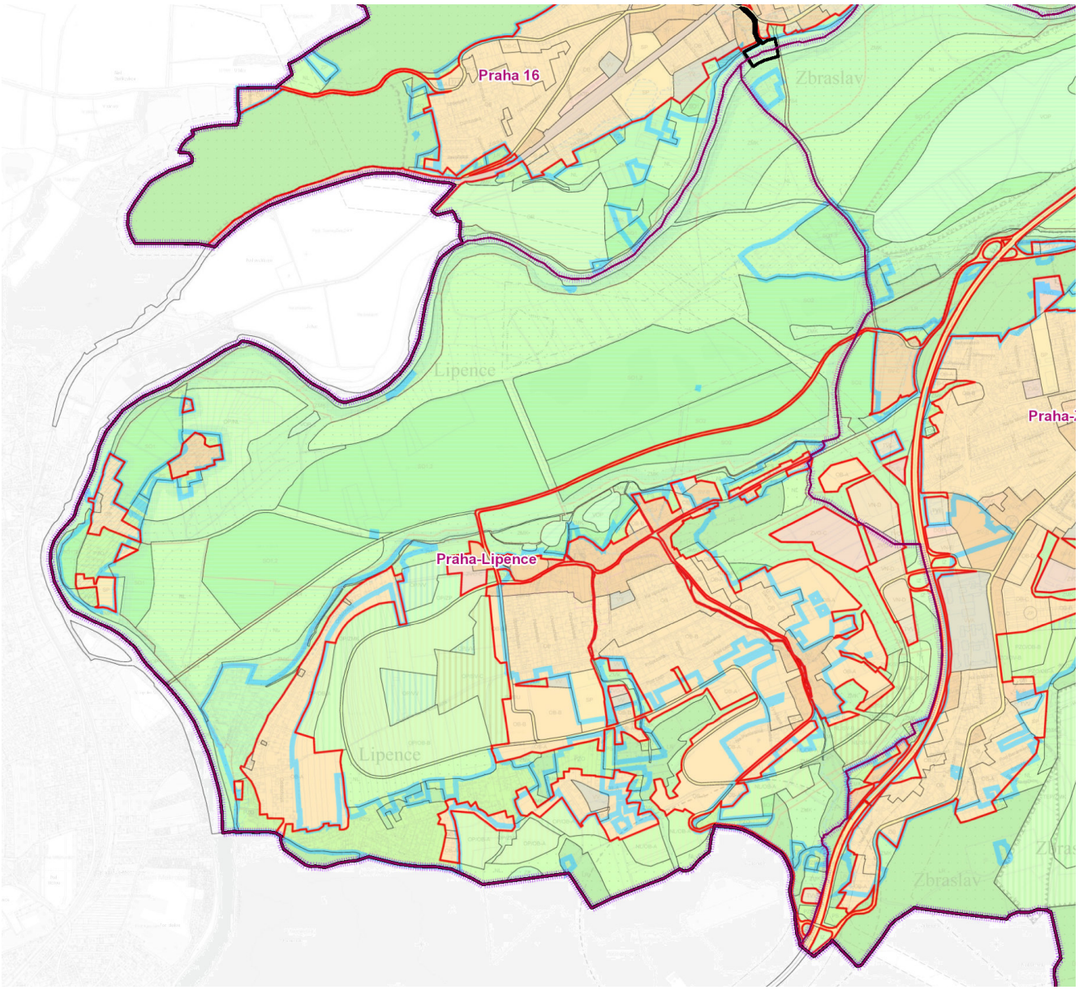
- **proluky, nevyužívané plochy, deponie**
- **technická infrastruktura**
- **uliční prostranství, cesty**
- **parkově upravená plocha**
- **les**
- **nelesní porost**
- **sady**
- **otevřená krajina**
- **vodní plochy**

A.1.4.5 Územní plán



katastrální území Lipence
ZMK/SV
ZMK/S4
VOP/S4
SO5
SO3,4
SO1,3/S4
S4/DU
OP/S4
OB/S4
NL/SV
NL/S4
NL/OB
SO1,2
SO3
ZMK/VOP
SO4,5,7
DH
DU
DZ
IZ
LR
NL
OB
OP
OP/DU
OP/LR
OP/NL
OP/OB
OP/OV
OP/SP
OP/SV
OP/VN
OP/VV
OP/ZMK
OP/ZP
OP/ZVO
OV
PS
PZA
PZO
S2
S4
SD
SO1
SO1,3
SO1,3,5
SO1,5
SO2
SP
SV
TEP/TVO
TEP/ZMK
TVE
TVO
TVV
VN
VOP
VS/VN
VV
VVA
ZMK
ZOB
ZP
ZVO
ZKC

Výkres zastavitelného území územního plánu zřetelně vymezuje rozdíl mezi současně zastavěným územím (modrý obrys) a všemi zastavitelnými plochami (oranžové s červeným obrysem).



Vymezení zastavitelného území - výřez z výkresu V37

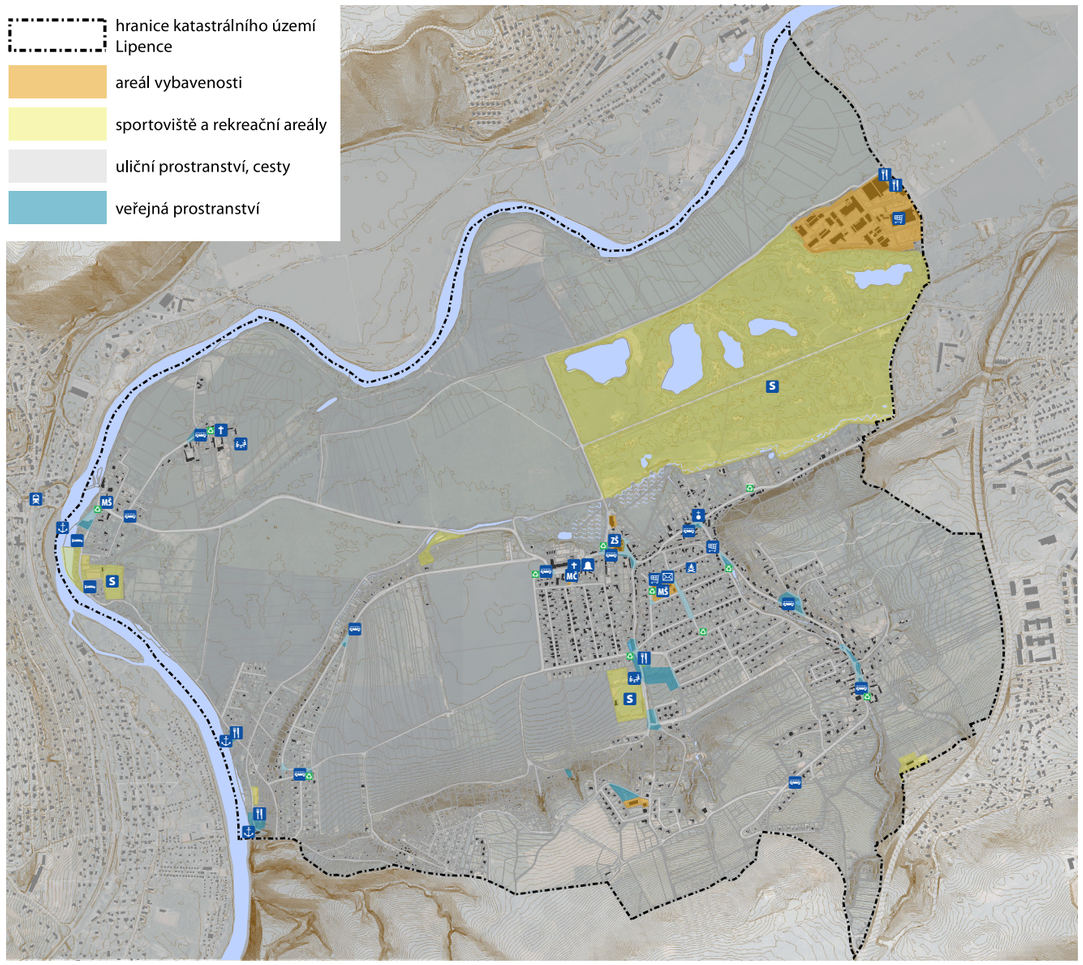
- katastrální území Lipence
- hranice zastavěného území
- hranice ploch s rozdílným způsobem využití
- zastavitelné území
- nezastavitelné území

A.1.5 Veřejná infrastruktura

A.1.5.1 Občanská vybavenost

Lipence nemají rozsáhlou veřejnou vybavenost. S ohledem na předpokládaný rozvoj výstavby a nárůst obyvatel je proto nutné myslet na možnost jejich rozšíření a vymezit pro ně dostatečné rozvojové plochy.

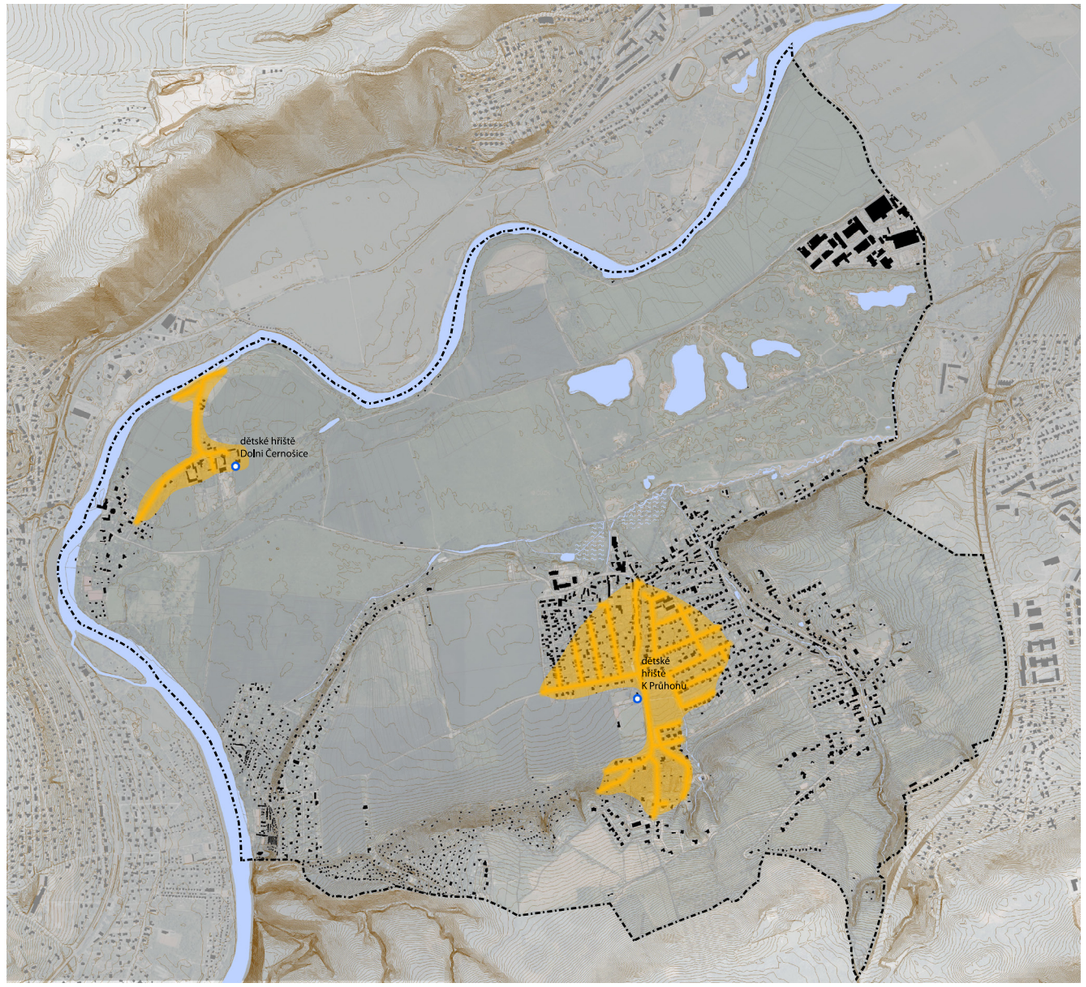
Základní veřejnou vybaveností v Lipencích je úřad městské části, základní a dvě mateřské školy, pošta a knihovna. Z komerční vybavenosti jsou nevýznamnější dvě prodejny potravin a drobné nerušící služby. Naprostá většina vybavenosti je situována v centrální části Lipenců. Kazín má dvě restaurační zařízení, které využívají mimo jiné i rekreanti a turisté. V Dolních Černošicích je sportovní vybavenost, ubytování a soukromá mateřská škola. Lokalita Nad Lhotkami a Údolí hvězd veřejnou vybavenost zcela postrádá.



Funkční schéma území

(základní občanská vybavenost, zastávky MHD, stanoviště tříděného odpadu)

V Lipencích se nachází dvě dětská hřiště. Jedno je vedle sportoviště TJ Sokol Lipence a svou dostupností pokrývá přibližně polovinu centrálního území Lipenců. Do oblasti Pod Kyjovem, východní části Lipenců, do Kazína a části Lipan nedosahuje. Hřiště je perfektně vybavené. Druhé hřiště v Dolních Černošicích má málo herních prvků a vzhledem k izolované poloze dokáže obsloužit pouze tuto lokalitu.



Docházková vzdálenost dětských hřišť

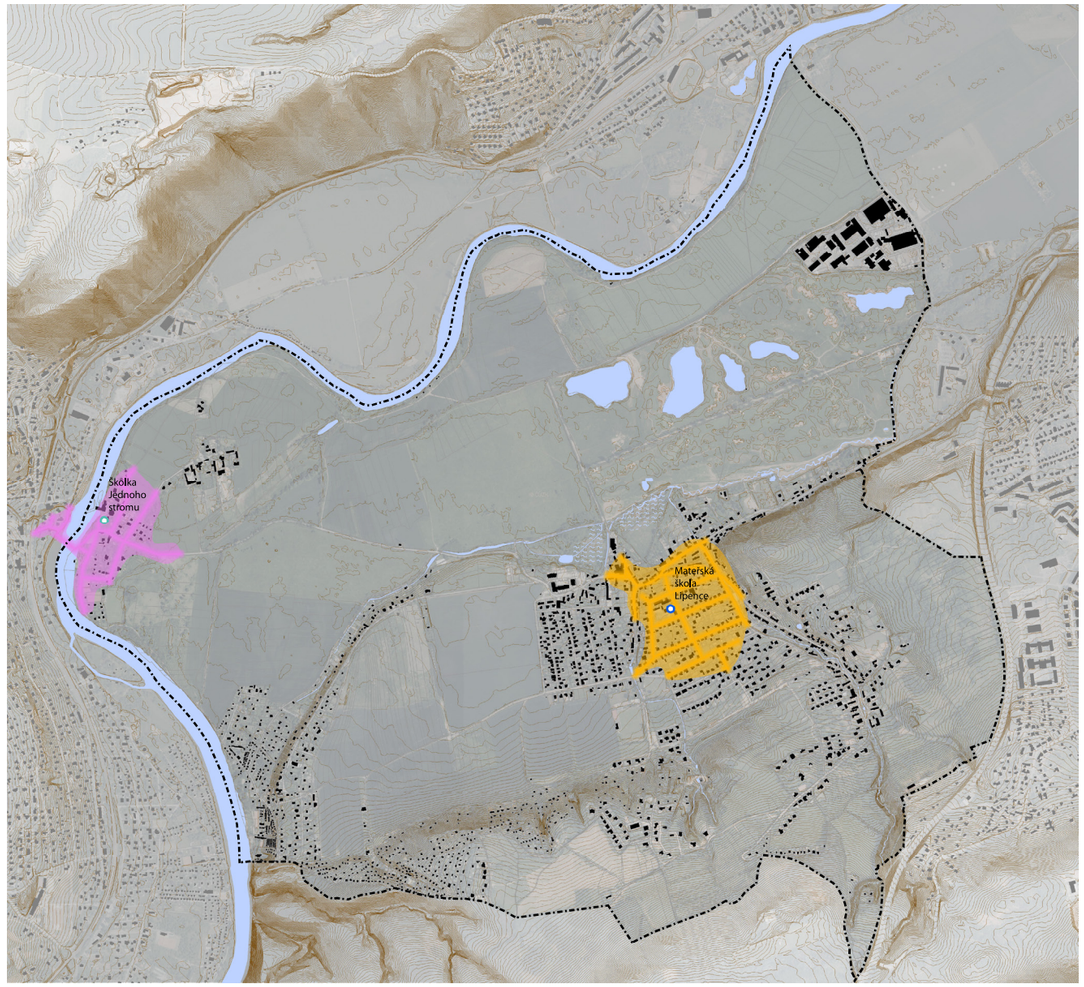
hranice katastrálního území Lipence

dětská hřiště

docházková vzdálenost dětských hřišť (500m)

přibližná docházková vzdálenost dětských hřišť

Mateřská škola Lipence svou dostupností pokrývá především střed MČ Lipence. Její dostupnosti už se nedostává do západní a jihovýchodní části území. Druhá mateřská škola je dostupná pouze pro Dolní Černošice. Kazín a Lipany jsou vzhledem k poloze mimo docházkové vzdálenosti.



Docházková vzdálenost mateřské školy

hranice katastrálního území Lipence

Mateřská škola Lipence

Školka Jednoho stromu

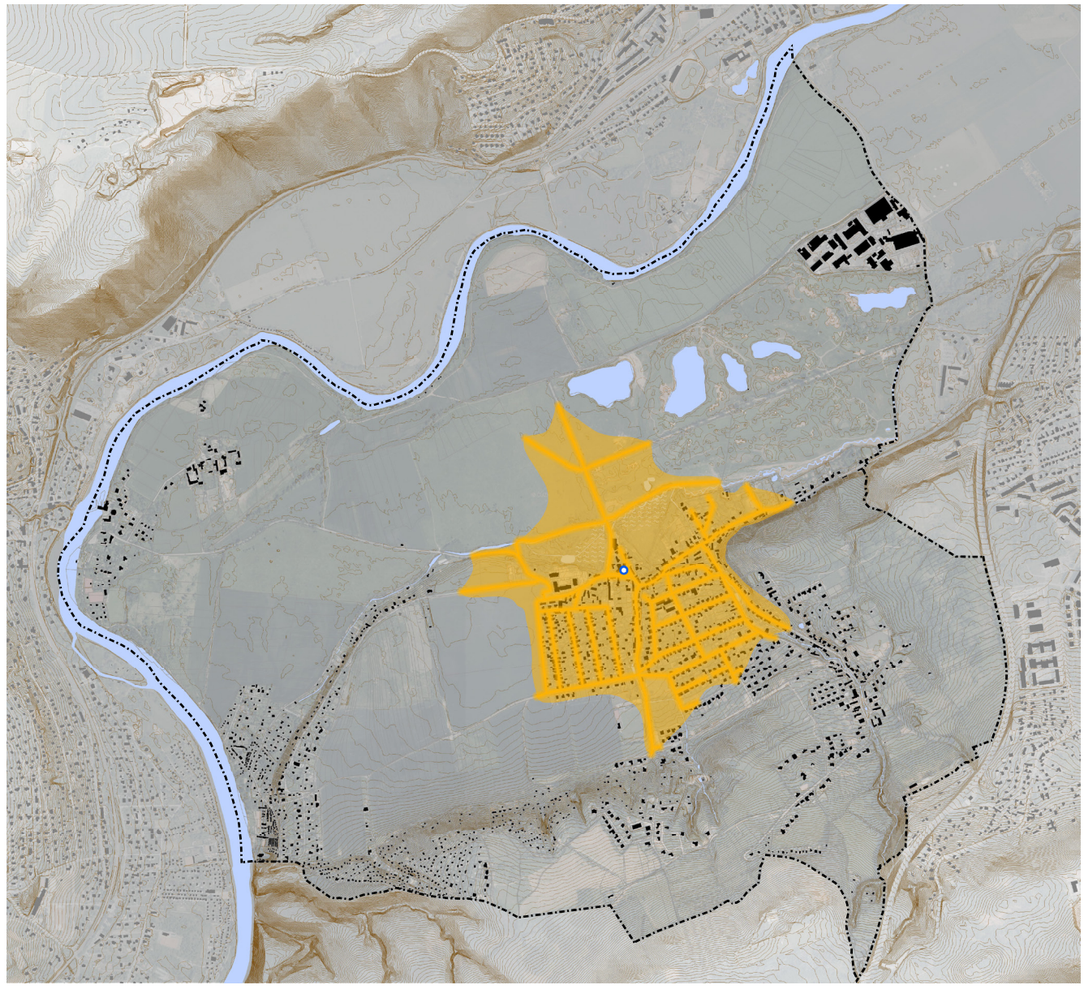
docházková vzdálenost Mateřská skola Lipence (400m)

docházková vzdálenost Školka Jednoho stromu (400m)

přibližná docházková vzdálenost mateřské školy Lipence

přibližná docházková vzdálenost mateřské školy Jednoho stromu

Docházková vzdálenost Základní školy Lipence pokrývá téměř celé území Lipenců, ovšem nedosahuje do jihovýchodního cípu. Dolní Černošice, Kazín a Lipany jsou mimo docházkovou vzdálenost základní školy.



Docházková vzdálenost Základní školy Lipence

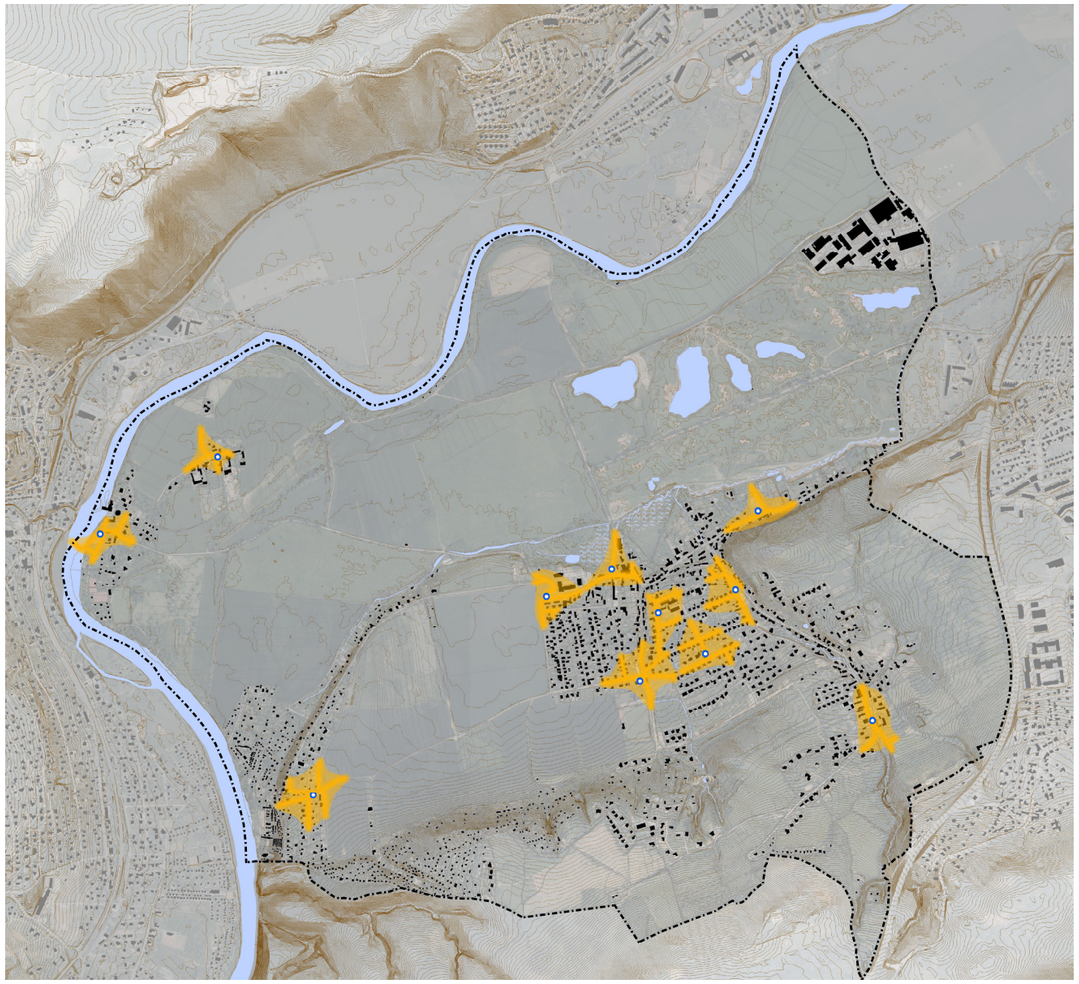
hranice katastrálního území Lipence

ZŠ Lipence

docházková vzdálenost ŽŠ (800m)

přibližná docházková vzdálenost ZŠ

Stanoviště tříděného odpadu jsou umístěna poměrně rovnoměrně. Výjimkou je nová zástavba podél ulice Na Lhotkách, kde zatím stanoviště tříděného odpadu dostupné není.



Docházková vzdálenost stanovišť tříděného odpadu

hranice katastrálního území Lipence

stanoviště tříděného odpadu

docházková vzdálenost stanovišť tříděného odpadu (150m)

přibližná docházková vzdálenost stanovišť tříděného odpadu

A.1.5.2 Veřejná prostranství

Lipence v současnosti nemají žádné výrazné veřejné prostranství, které by jednoznačně určovalo centrum městské části ať už v historické nebo novodobější zástavbě. Jeden velký centrální veřejný prostor s dostatečnou kapacitou pro pořádání společenských a kulturních akcí je velice žádoucí.

Při detailnějším pohledu však zároveň Lipence disponují poměrně velkým množstvím menších veřejných prostor, které mají při dobré péči a citlivé úpravě velký potenciál stát se příjemnými lokálními centry a místy vzájemného setkávání obyvatel. Důležitost existence a zejména kvality takovýchto rozptýlených center dostupných široké veřejnosti je v poslední době obzvlášť patrná.

Charakter stávajících VP

V Lipencích výrazně převládají komunikace se smíšeným provozem a malou intenzitou provozu. Velká část ulic a veřejných prostranství má spíše vesnický charakter, pro který jsou typické užší a proměnlivé profily ulic, absence chodníku a zelené pásy navazující na vozovku bez změny úrovně. Některé úseky ulic působí dojmem extravilánu. V lokalitách Kazín, Dolní Černošice a Na Lhotkách je často vozovka nezpevněná.
Pro lokalitu Údolí hvězd / Na Lhotkách jsou navíc typické extrémně úzké uliční profily. Vesnický charakter může být vnímán jako nedostatek, zároveň je to však velmi výrazný typický rys, na kterém lze stavět identitu veřejných prostranství obce.

- **Vybrané příklady veřejných uličních prostranství**

ul. V alejích – Lipany
vozovka bez chodníků se zelenými pásy

ul. Oddechová – Kazín
vozovka bez chodníků se zelenými pásy

ul. U Žlábku – Lipence
nezpevněná vozovka

ul. K Průhonu – Na Lhotkách
nezpevněná vozovka

Ulice s vyšší intenzitou dopravy a nově rekonstruované ulice se charakterem blíží městu. Chodníky jsou i v tomto případě součástí profilu jen na nejfrekventovanějších komunikacích (Josefa Houdka, Jílovišťská a Černošická). Ulice s nižší intenzitou provozu jsou navrhovány a rekonstruovány jako obytné zóny, typicky s povrchem z betonové dlažby. V některých případech jsou zcela vydlážděny, v některých ulicích jsou zelené ostrůvky, oddělující parkovací stání.

Josefa Houdka
ulice s jednostranným chodníkem

Jílovišťská
ulice s oboustranným chodníkem

Jiříčkova
obytná zóna se zelenými zálivy

Nad Žlábkem
obytná zóna se zelenými zálivy

Jana Čerstvého
obytná zóna plně vydlážděná

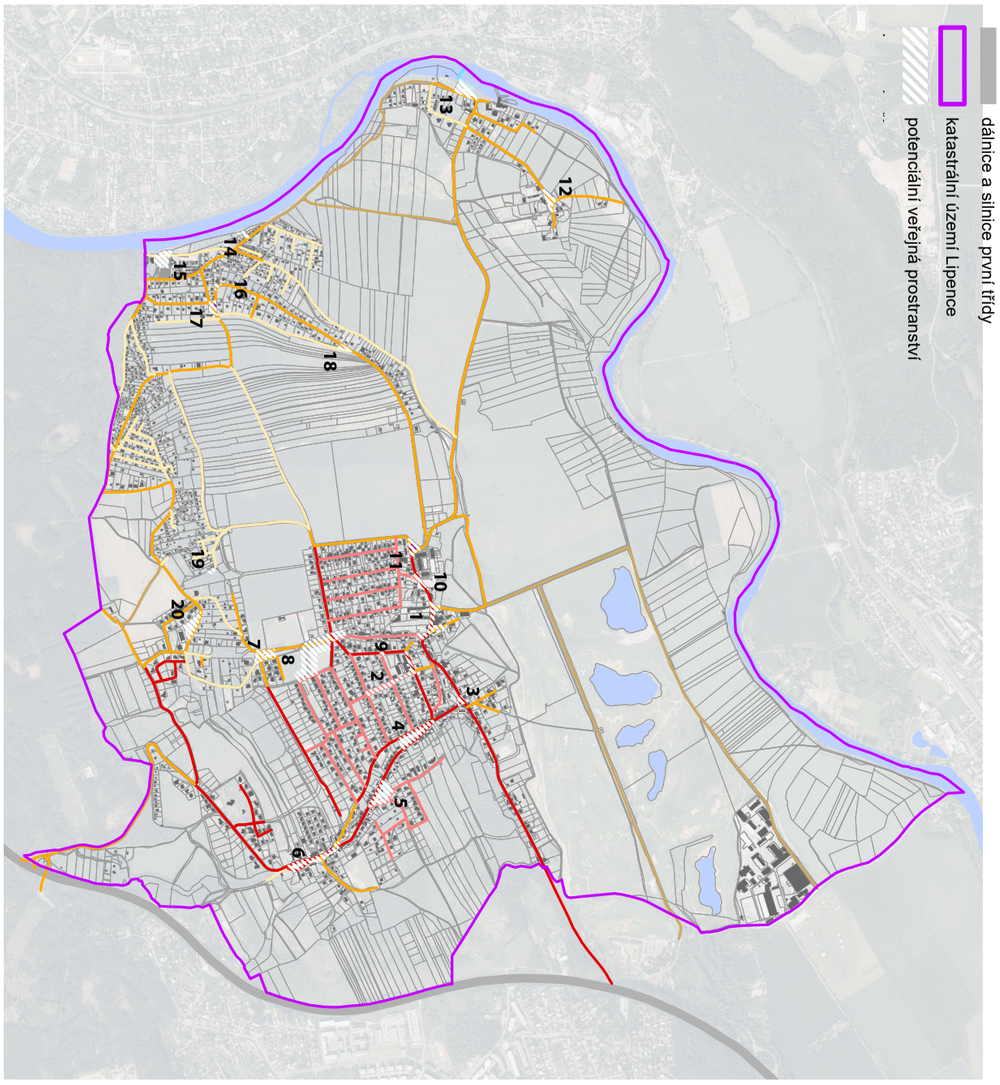
Pěstitelská
obytná zóna plně vydlážděná

Potenciální veřejná prostranství

V rámci analýz bylo vytipováno 20 míst, která jsou nebo se mohou stát veřejnými prostranstvími. Jejich aktivní využití veřejností je často blokováno nevhodným řešením dopravy, některým však stačí k plné funkčnosti pouze drobné úpravy.

Data o jednotlivých prostorech jsou zaznamenána v následující tabulce.

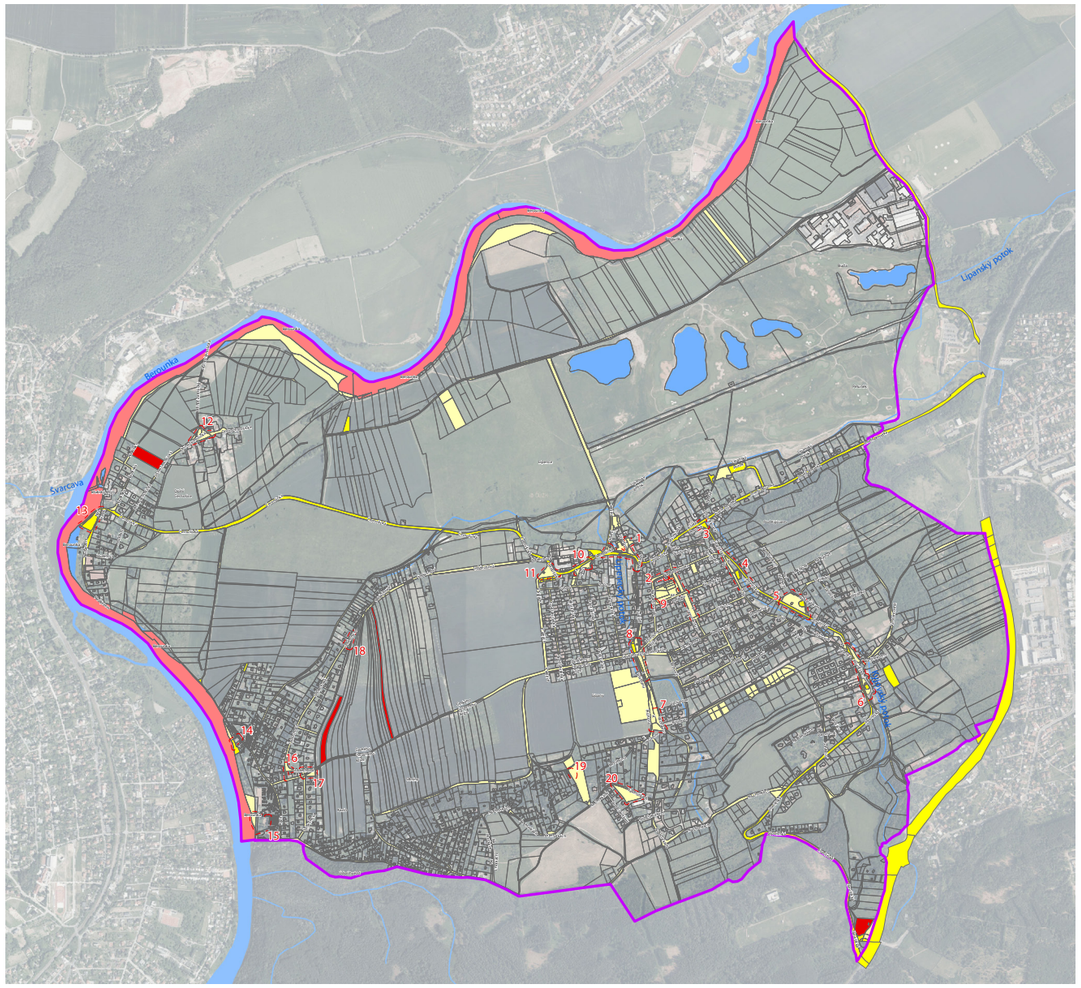
Problémem je nedostatek stávajících (i nefunkčních) veřejných prostranství v lokalitě Na Lhotkách, kde se předpokládá intenzivní zástavba a tím i zvýšená budoucí poptávka.



Potenciální veřejná prostranství a dopravní režim komunikací

Id	název	vlastník	chodníky	intenzita dopravy	využití	vybavenost	závady
1	Černošická u školy	HMP	oboustranné	2625	vozovka, chodník, zeleň, potok, bus, odpad, parkování	ZŠ, Lip KAFE (zrušené)	zábradlí, zátaras
2	K Samoobsluze / U Bambouzku	HMP	sdílený prostor / oboustranné	350	zeleň, sdílená vozovka, parkování	pošta, MŠ, obchod	parter obchodu
3	Jílovišťská / Josefa Houdka	HMP	oboustranné	4840	vozovka, chodník, zeleň, bus	kaplička	trafo
4	Jílovišťská / U Lip	HMP+FO	jednostranný	2485	vozovka, chodník, zeleň, retence, odpad	obchod	částečně na soukromém pozemku
5	Jílovišťská / U Žlábku	HMP	jednostranný	1205	zeleň, vozovka, trafo, bus, nádrž		svodidla
6	Lipenecká náves	HMP	částečně oboustranné	985	vozovka, chodník, zeleň, retence, potok, bus, odpad		svodidla
7	Boudova / K Průhonu	HMP	jednostranný	315	vozovka, chodník, zeleň		zábradlí
8	K Průhonu u hasičů	HMP+FO	jednostranný	295	zeleň, potok, chodník, vozovka, odpad	hřiště, hasiči, fotbal, modeláři	plot u nádrže
9	Na Bambouzku / Ke Splávku	HMP	jednostranný	275	vozovka, chodník, zeleň		
10	Černošická u radnice	HMP	jednostranný	2625	vozovka, chodník, zeleň, pomníky	radnice	
11	Černošická točka	HMP+PO	jednostranný	1895	vozovka, bus, chodník, zeleň, trafo, odpad		ostrůvek, trafo
12	Dolnočernošická náves	HMP	ne		pomník, zeleň, bus, parkování, odpad		stav povrchů
13	Předpolí čenošické lávky	HMP+FO	pěší cesta		parkoviště, zeleň, odpad		organizace parkování
14	Přívoz U Berounky	HMP+FO	ne		zahrádka, hřiště, parkování, zeleň, přívoz	restaurace	parkování, oplocený VP
15	Tornádo	SMJ+HMP+PO	ne		zahrádka, tenis, parkování, zeleň, přívoz	restaurace	
16	zatčka v Oddechové	HMP	ne	935	vozovka, zeleň		
17	Oddechová / Českého červeného kříže	HMP+FO	ne	935	vozovka, bus, zeleň, odpad		
18	Oddechová / Ke Kazínu	HMP+různé	ne	1075	vozovka, zeleň, bus		
19	K Obsinám	HMP	ne		zeleň, parkování, trafo		
20	Na Lhotkách	HMP	ne	240	zeleň, vozovka		zarostlé

tabulka potenciálních veřejných prostranství



Pozemky v majetku města - veřejná prostranství

katastrální území Lipence

veřejná prostranství

KN

pozemky v majetku státu, hl. m. Prahy a ve správě MČ

Státní pozemkový úřad

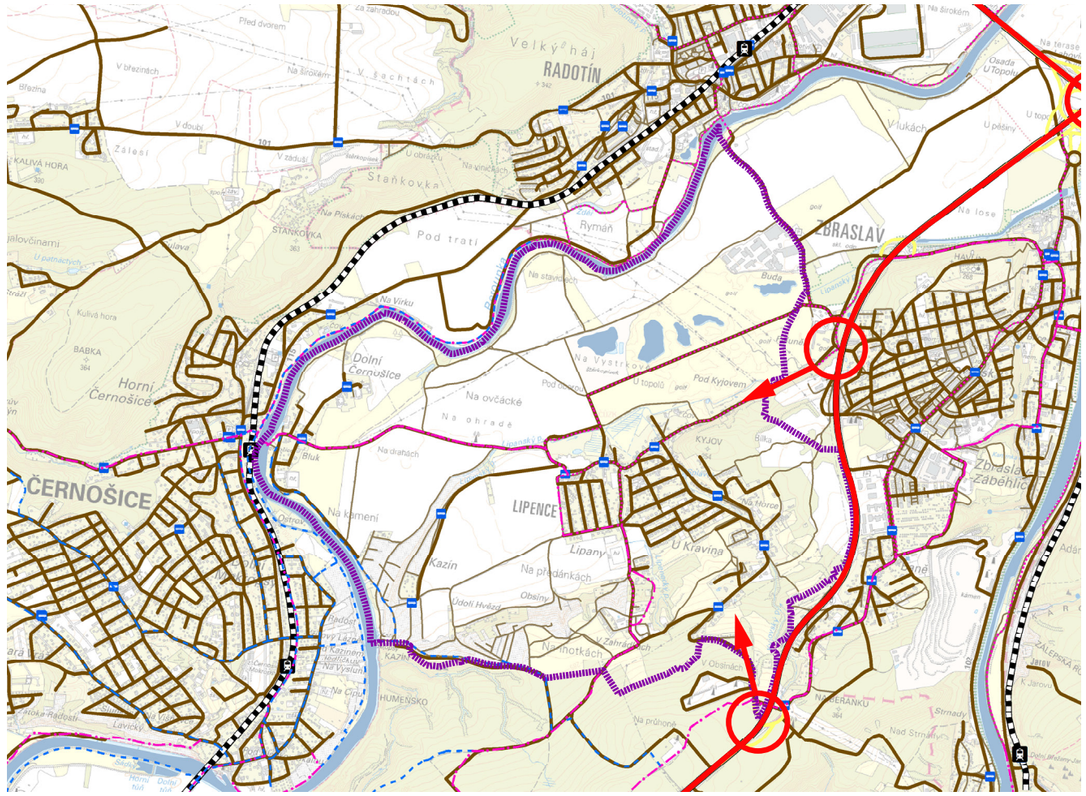
Povodí Vltavy, státní podnik

Hlavní město Praha

Hlavní město Praha - svěřené MČ Lipence

A.1.5.3 Dopravní infrastruktura

A.1.5.3.1 Širší vztahy



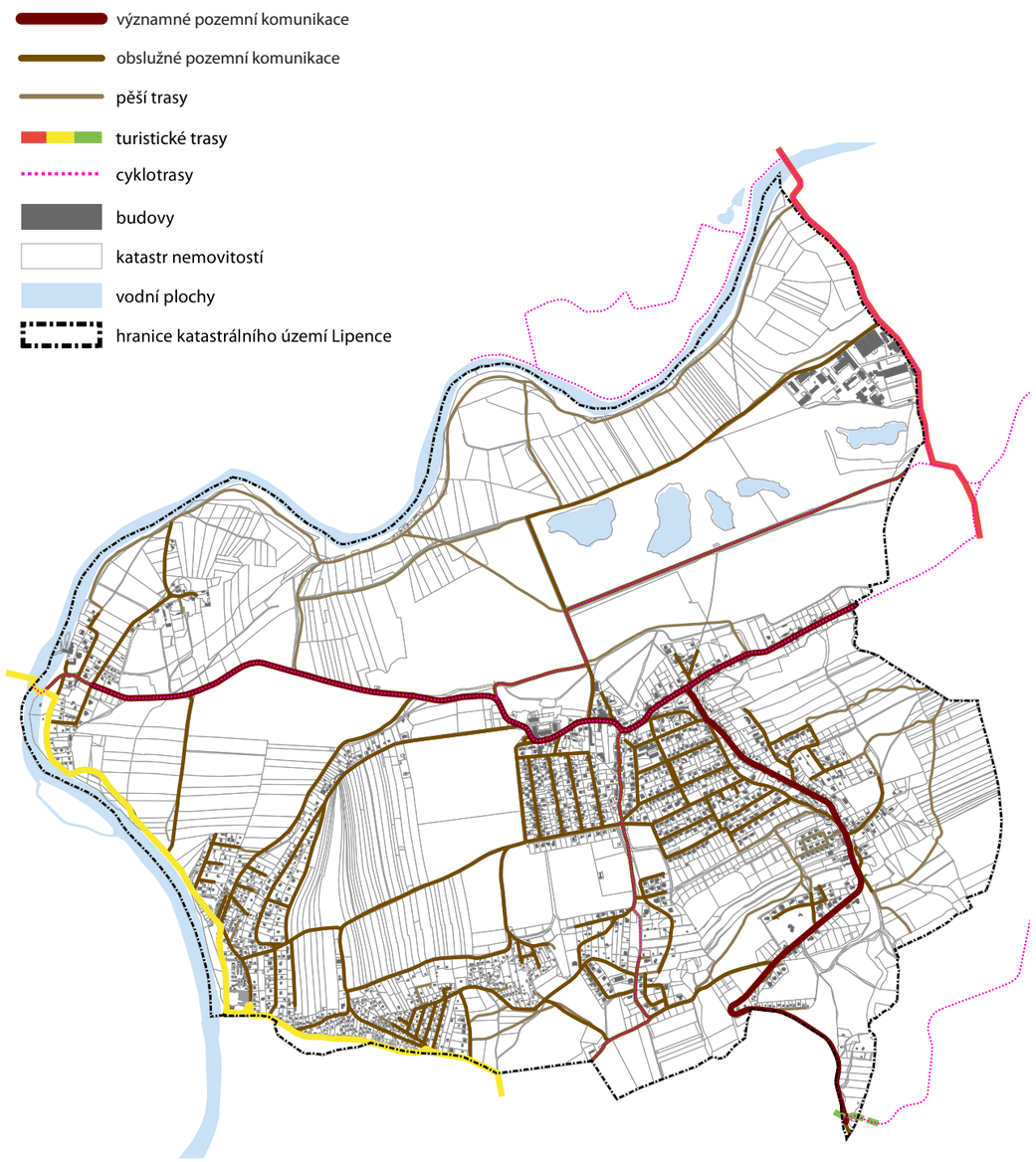
Lipence jsou klidnou rezidenční městskou částí na okraji Prahy. Jsou napojeny dvěma mimoúrovňovými křižovatkami na silnici I. třídy I/4 (Strakonická) na území MČ Praha-Zbraslav. Propojení přes Berounku do Radotína a Horních Černošic je možné pouze pro pěší a cyklistickou dopravu přes lávky.

Díky konfiguraci komunikační sítě MČ Lipence nejsou zatíženy významněji tranzitní dopravou. Pouze při mimořádné události na silnici I/4 mohou být ulice Jílovišťská a Josefa Houdka využívány jako objízdná trasa.

Městská hromadná doprava je v území zajišťována spoji autobusů 241, 242, 243 a 907. Důležitá pro území je i železniční trať Praha - Beroun a na ní dvě zastávky Černošice a Praha-Radotín. Obě tyto zastávky jsou ovšem poměrně vzdálené od centra Lipenců a pro pěší dostupnost je nutné dojet autem na odstavná parkoviště v předpolí lávek.

A.1.5.3.2 Komunikační síť, pěší, cyklistické a ostatní trasy

Územím prochází cyklotrasa 8100 (kolem Prahy) z Černošic do Zbraslavi a odpojuje se zde cyklotrasa na Mníšek pod Brdy (Mníšecko-Č). U Peluňku se z cyklotrasy 8100 odpojuje a dále prochází podél východní hranice území cyklotrasa A11 (Zbraslav - Radotín - Zadní Kopanina - Řeporyje) a s ní v souběhu červená turistická trasa / evropská dálková turistická trasa E10-Svatojakubská cesta (Zbraslavský klášter - Všeruby). Podél jihovýchodního okraje prochází územím žlutá turistická trasa (Jíloviště - Černošice). Nejjižnější cíp území protíná souběžně s naučnou stezkou cyklotrasa Mníšecko-M.



Systém komunikací, pěších a cyklotras

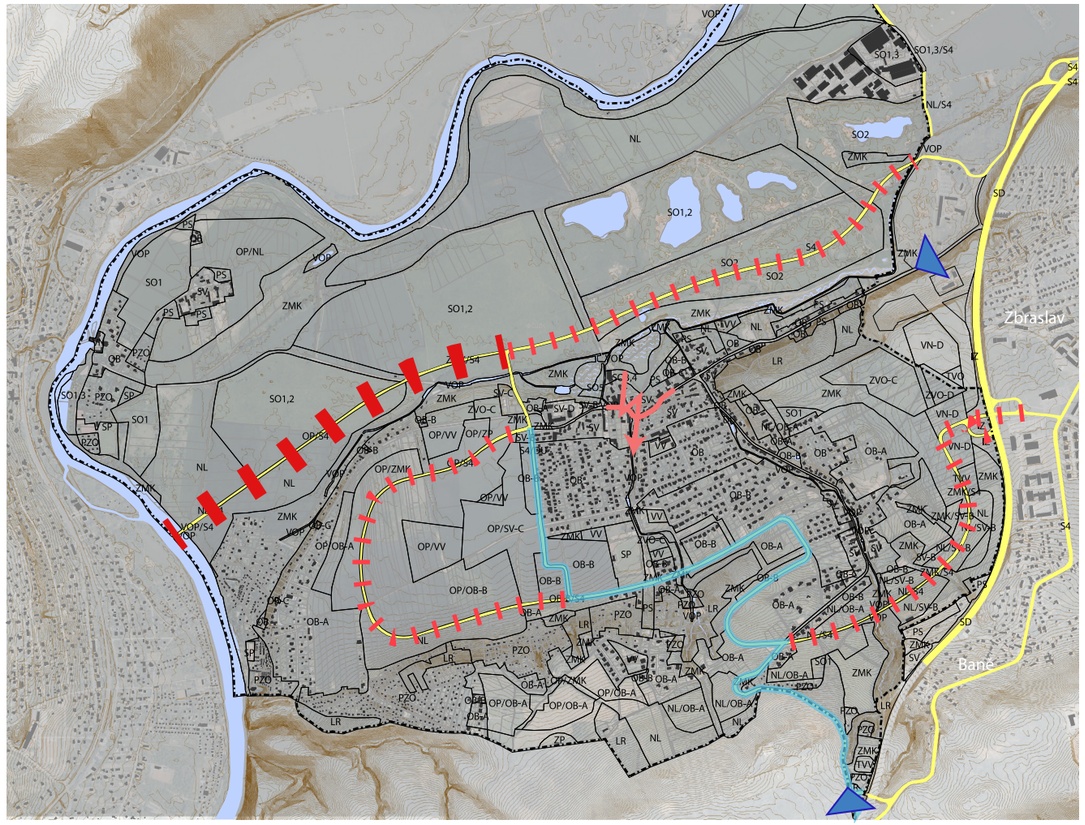
Propojení a prostupnost území je obecně v Lipencích dobrá. Velká část území je tvořena otevřenou krajinou. Nejčastější bariérou je zástavba. Územně nejrozsáhlejší bariérou pěšího pohybu je golfové hřiště (**1**), prostupné pouze starou alejí ve směru východ - západ. Významnou bariérou je také tok Berounky (**2**), který je možné překročit pouze na dvou místech, na pěší lávce do Horních Černošic a na pěší lávce do Radotína. Z hlediska vazeb na okolí, je velmi důležitá bariéra silnice I. třídy I/4 na území Zbraslavi podél východní hranice Lipenců.

V území se také nachází další drobné, ale významné bariéry a omezení prostupnosti. Provozně i společensky je uzavřena gated community v ulici Jílovišťská (**3**). Nadbytečným omezením provozu je zaslepení ulice Pod Cukrákem (**4**). Přerušení ulice Boudova (**5**) generuje nutným objížděním další dopravu v přilehlých ulicích. Obdobně by zátěž obytných území snížilo chybějící severo-jižní propojení z Jílovišťské do Boudovy (**6**). Komplikující je také závora u vjezdu do lesa v ulici Na Lhotkách (**7**). Zde je legitimní potřeba omezení vjezdu motorových vozidel. Trasa je však zároveň značena jako cyklotrasa Mníšecko (-červená) a průjezd kol i průchod pěších není zajištěn. Nadbytečné se jeví i omezení průchodu pěších k mostu přes I/4 na Zbraslav (ulice K Výtopně) (**8**). Problematická je bariéra mezi ulicemi Jílovišťská a U Lip, prostupná pouze velmi omezeně po hrázi retenční nádrže na Kyjovském potoce (**9**).

Ploty a bariéry v území

Významnou dopravní závadou je vysoké zatížení ul. Černošická / Josefa Houdka a její dopravně technický stav (úzká místa u křižovatky s ul. V Roklích). Řešením by mohlo být přeložení trasy severně do trasy navrhované územním plánem. Tato přeložka však prochází cenným územím a současně se nachází v zátopovém území. Kompletní severní obchvat sídla přemostěním Berounky do Mokropes byl již opuštěn. Částečné přeložení komunikace má menší význam a negativní důsledky odříznutí Lipenců od rekreačního zázemí nivy a budoucího parku Soutok jsou příliš velké.

Odlehčení ulici Josefa Houdka by mohla přinést nová mimoúrovňová křižovatka na silnici I/4 s propojením do ulice Jílovišťské. Lze však předpokládat, že investiční náklady na takovou stavbu nebudou úměrné jejímu přínosu.



vstupy do území

posílení vazby

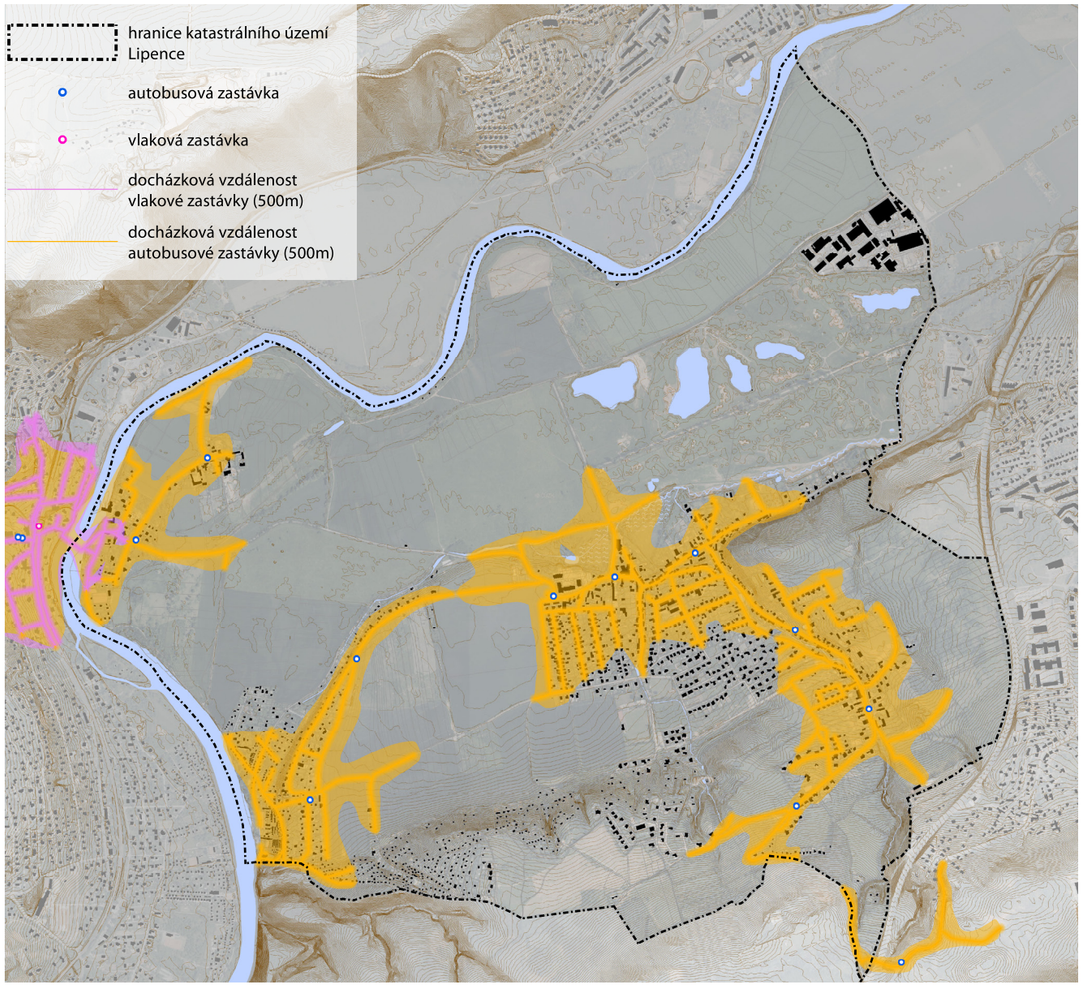
jednoznačně k vypuštění

zvážené k vypuštění

hlavní limit - úzké hrdlo

analýza systému dopravy dle platného ÚP

A.1.5.3.3 MHD



Docházková vzdálenost PID

Většina území Lipenců má dobrou dostupnost na zastávky městské hromadné dopravy. Hromadnou dopravou není obsloužena oblast rodinných domů kolem ulice Štemberovy včetně nových rozvojových ploch. Blízká zastávka U Žlábku není dostupná kvůli bariéře zastavby a Kyjovského potoka. Obslouženo není také území navazující na ulici Na Lhotkách a Údolí hvězd. Autobus do této části Lipenců vůbec nezajíždí.

Linka 241 Lipence - Smíchovské nádraží jezdí ve špičce 4x v hodině a mimo špičku 2x v hodině. Dojezd na Smíchovské nádraží je 22 minut. Linka 242 (Dolní Černošice) Lipence - Zbraslavské náměstí jezdí ve špičce 2x v hodině a mimo špičku 1x v hodině. Dojezd na Zbraslavské náměstí je 16 minut. Do zastávky Dolní Černošice zajíždějí pouze některé spoje. Linka 243 spojuje Kazín a Lipence, kde je návaznost spojů na linku 241. Ve špičce jezdí 2x v hodině a mimo špičku 1x v hodině.

Část Dolních Černošic je také v docházkové vzdálenosti vlakové zastávky Černošice. I proto obyvatelé vzdálenějších částí Lipenců odstavují auta na parkovišti v Dolních Černošicích a využívají dobrého vlakového napojení. Neoficiální odstavné parkoviště je také v předpolí lávky do Radotína, docházková vzdálenost však není tak výhodná. Na trati Praha hl. m. - Beroun jezdí spoje ve špičce 4x v hodině a mimo špičku 2x v hodině. Dojezd na Smíchovské nádraží je 18 minut, dojezd na Hlavní nádraží je 27 minut.

A.1.5.3.4 Doprava v klidu z hlediska obslužnosti území

Převážná většina zástavby v území jsou rodinné domy, kde je předpokládáno odstavování automobilů na vlastním pozemku. To se promítá do uspořádání veřejných prostranství. Zejména ve starší zástavbě je počet parkujících aut v uličním prostoru nízký. Někdy i proto, že šířka uličního profilu parkování na veřejném prostranství neumožňuje. Veřejný prostor bez aut je rozhodně kvalita, kterou je vhodné zachovat a podpořit důsledným vymezováním odstavných stání na vlastním pozemku a nevytvářením nadbytečných parkovacích stání v ulicích.

Vhodné je doplnění parkovacích míst v ulici Jílovišťská. Nová zástavba vzniká s profily ulic v aktuálně obvyklém standardu s parkovacími stáními nebo pruhem (nepříliš vhodné řešení).

Pro veřejnou vybavenost jsou určena parkovací stání u základní školy, mateřské školy, pošty a úřadu městské části. Parkovací kapacity pro veřejnou vybavenost jsou dostatečné, kapacitu parkování u ZŠ je nutné prověřit.

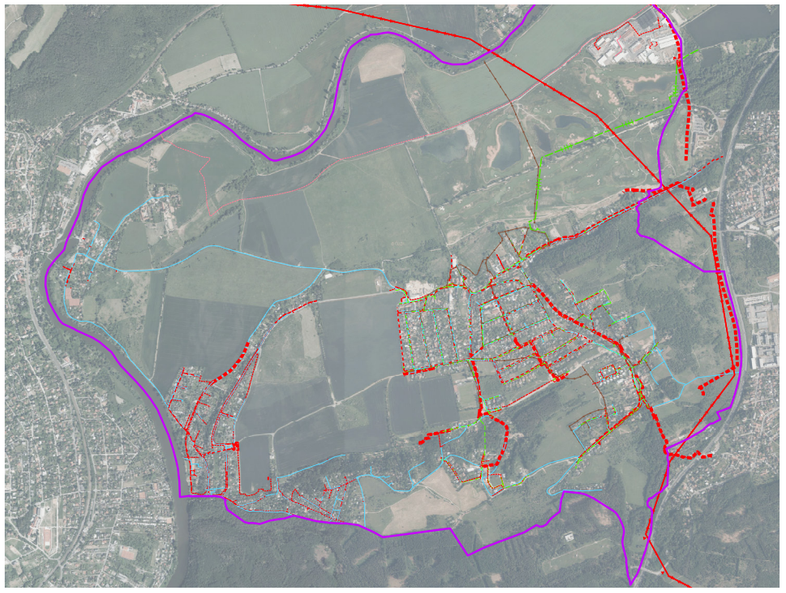
Parkovací a odstavná stání v ulici Nad Jezem u pěší lávky do Horních Černošic je vhodné oficializovat a parkovací plochu zpevnit. Lze předpokládat její dlouhodobé využití pro odstavování aut při cestě za hromadnou dopravou a službami v Černošicích.

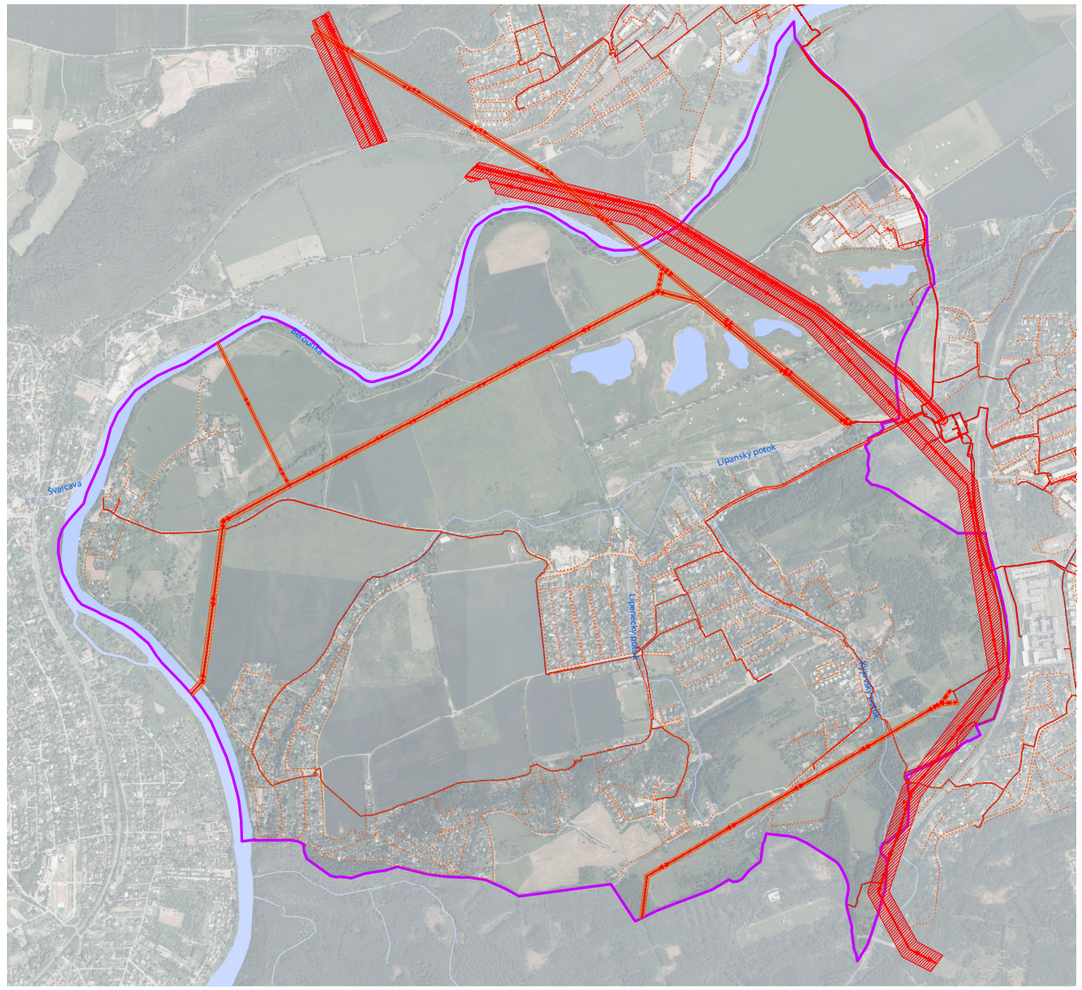
Při vzniku nových obytných, komerčních i jiných záměrů je nutné důsledně vyžadovat zajištění parkovacích stání v dostatečné kapacitě na vlastním pozemku.

A.1.5.4 Technická infrastruktura

Všechna zastavěná území v Lipencích jsou elektrifikována a jsou připojena na veřejný vodovod. Kanalizace je zavedena pouze v rámci hlavního sídla (Lipence, Lipany, Na Lhotkách) a v Dolních Černošicích. Zástavba v Kazíně a Údolí Hvězd je odkázána na domovní jímky. Také plyn je zaveden pouze do části území. Plynofikovány nejsou části Kazín, Dolní Černošice a Údolí Hvězd.

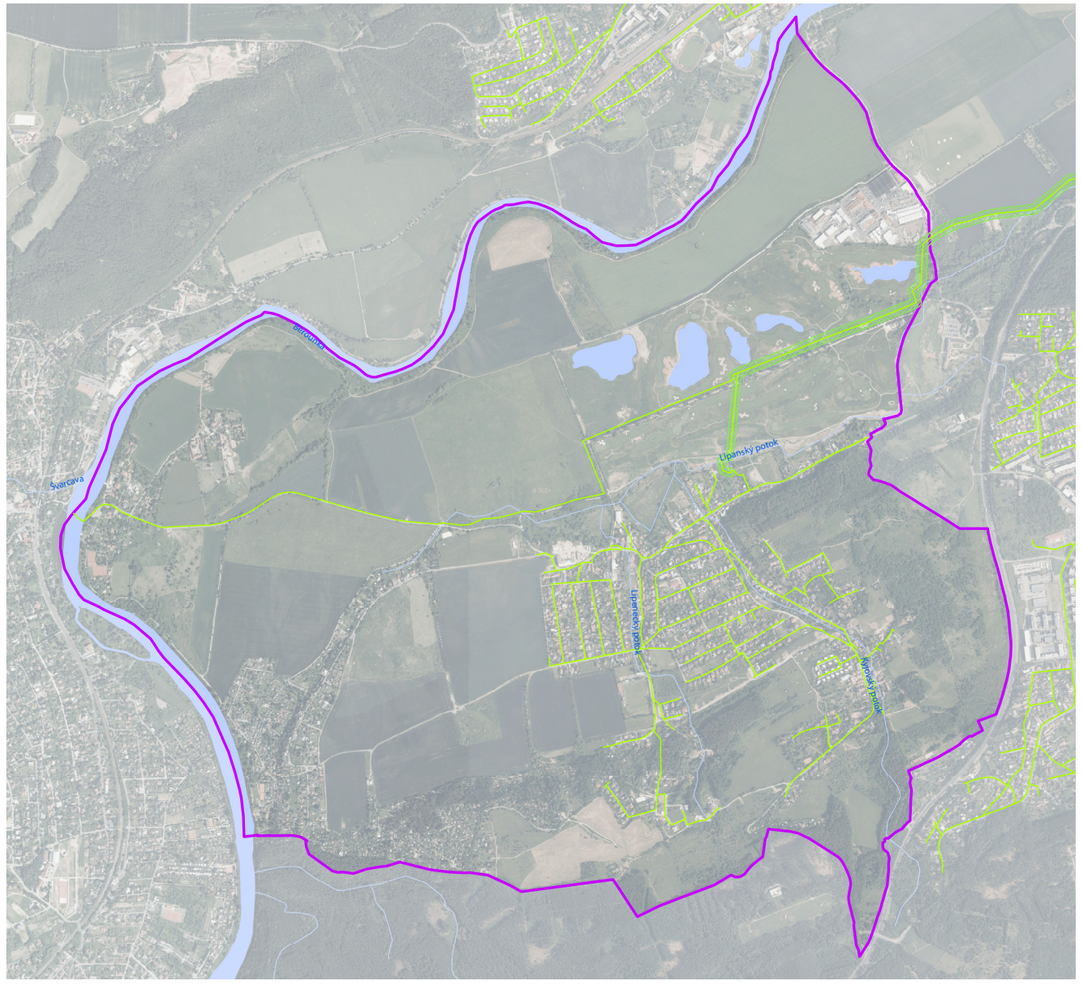
- kanalizace - splašková - podz. - ověř.
- plynovod - E_PK_PKKAB - kabel PKO
- plynovod - STL - podz. - ověř.
- plynovod - VTL - podz. - ověř.
- plynovod - osa chráničky - podz.
- silnoproud - NN - podz. - ověř.
- silnoproud - VN - podz. - ověř.
- silnoproud - VVN - nadz.
- silnoproud - bez rozl. - podz. - ověř.
- slaboproud - bez rozl. - nadz.
- slaboproud - bez rozl. - podz. - ověř.
- vodovod - bez rozl. - podz. - ověř.
- vodovod - pitná - podz. - ověř.
- vodovod - podz. objekty, chráničky, čerp. stan. a vodojemy





TI elektrické vedení dle ÚAP

- katastrální území Lipence
- VN nadzemní
- ochranné pásmo nadzemního vedení VN
- nadzemní vedení VVN
- ochranné pásmo nadzemního vedení VVN
- podzemní vedení NN
- podzemní objekt elektro.
- podzemní vedení VN

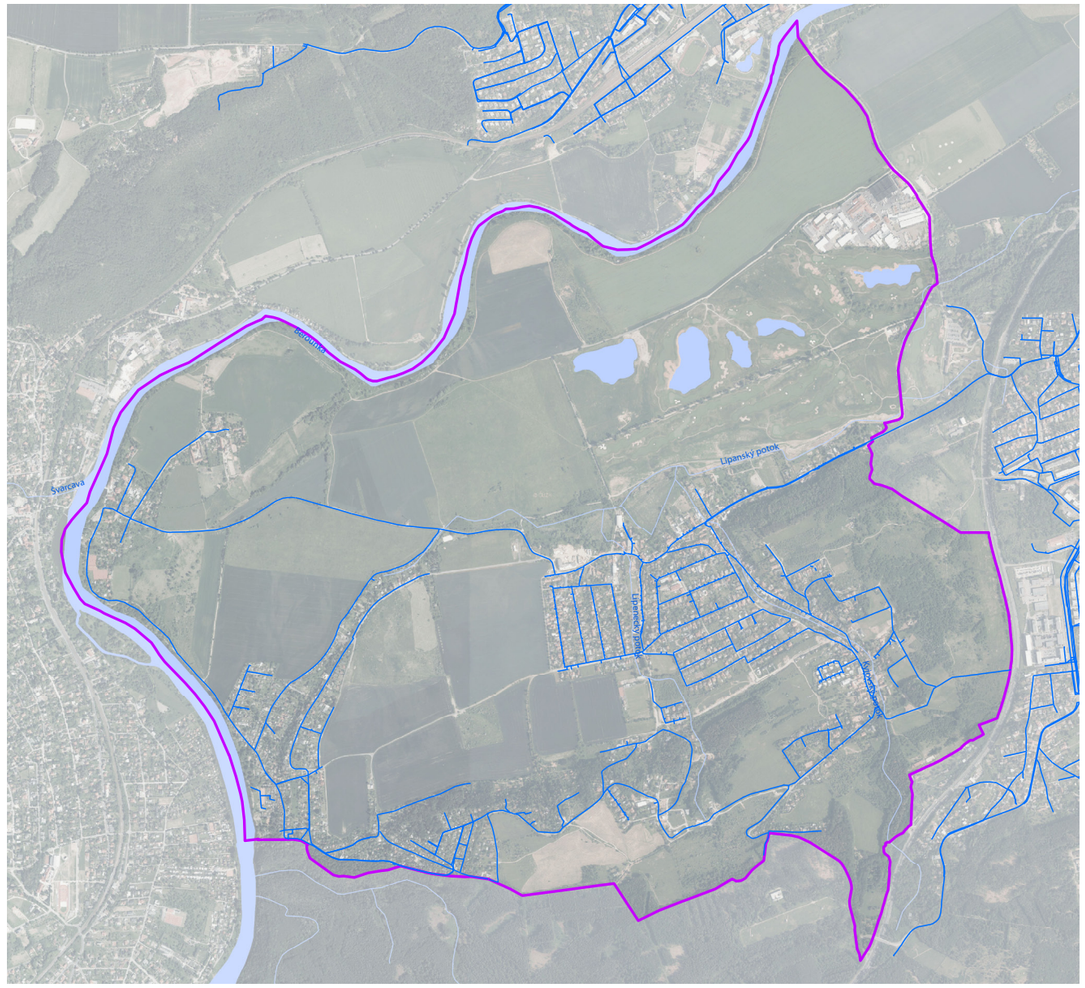


TI plyn dle ÚAP

katastrální území Lipence

plynovod

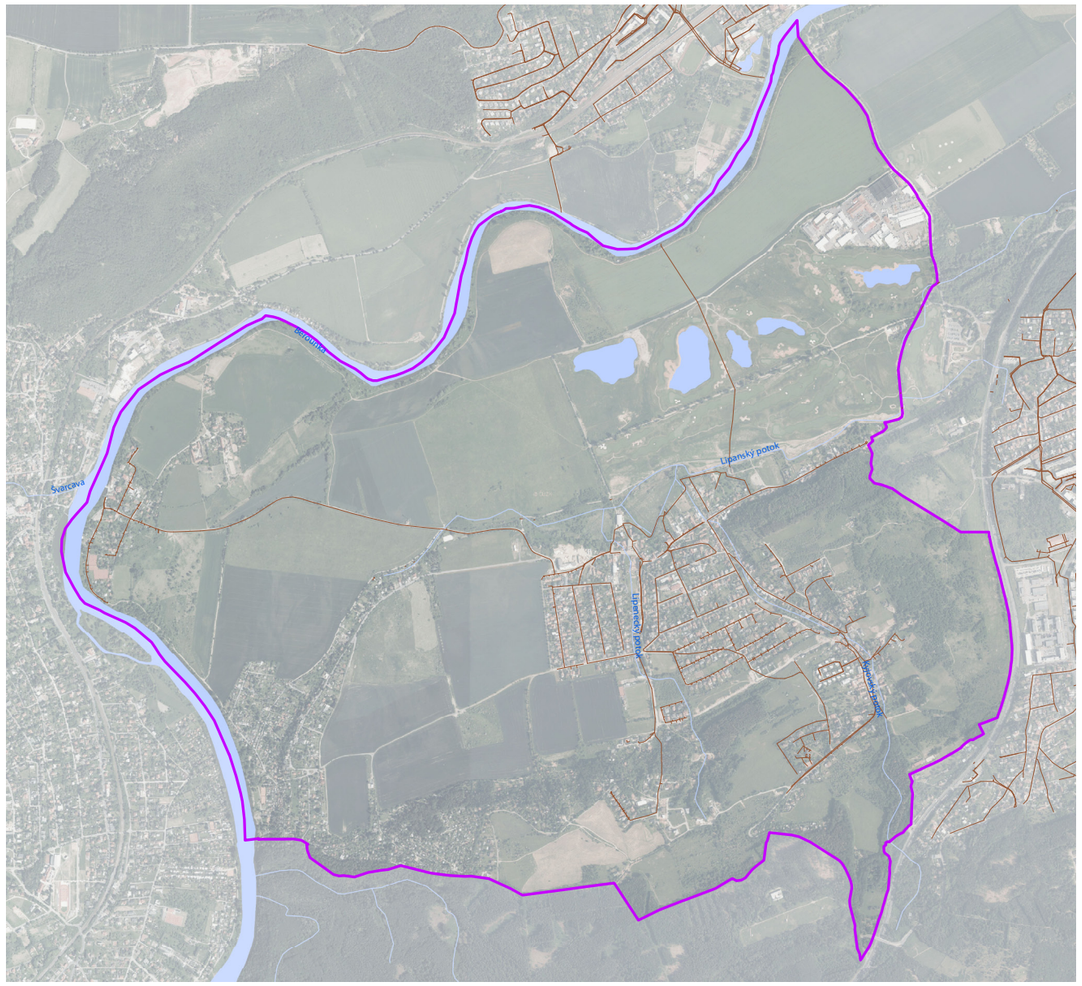
vysokotlaký plynovod (podzemní)



TI vodovodní řad dle ÚAP

katastrální území Lipence

vodovodní řad



TI kanalizace dle ÚAP

katastrální území Lipence
kanalizační stoka

A.1.6 Procesy a zájmy v území

A.1.6.1 Vztah k příměstskému parku Soutok

V návaznosti na Koncepci pražských břehů a Memorandum o spolupráci na rozvoji a budoucím využití území kolem soutoku Berounky a Vltavy v Praze Rada Hlavního města Prahy rozhodla v roce 2015 o zpracování Akčního plánu pro založení Příměstského parku Soutok. Relevantní části akčního plánu a zejména jeho podkladů a dokumentů (analytických podkladů, generelu prostupnosti a dalších záměrů) jsou okomentovány v následující kapitole. Témata a problémy se v jednotlivých analýzách často opakují. Proto jsou části dokumentů týkající se Lipenců nejprve pouze citovány. Komentář a vyhodnocení jsou pak souhrnně uvedeny v poslední části.

A. 1.6.1.1 Socioekonomická studie pro založení příměstského parku Soutok - problémy / hodnoty

zpracovatel: CzechGlobe - Ústav výzkumu globální změny AV ČR, v.v.i.

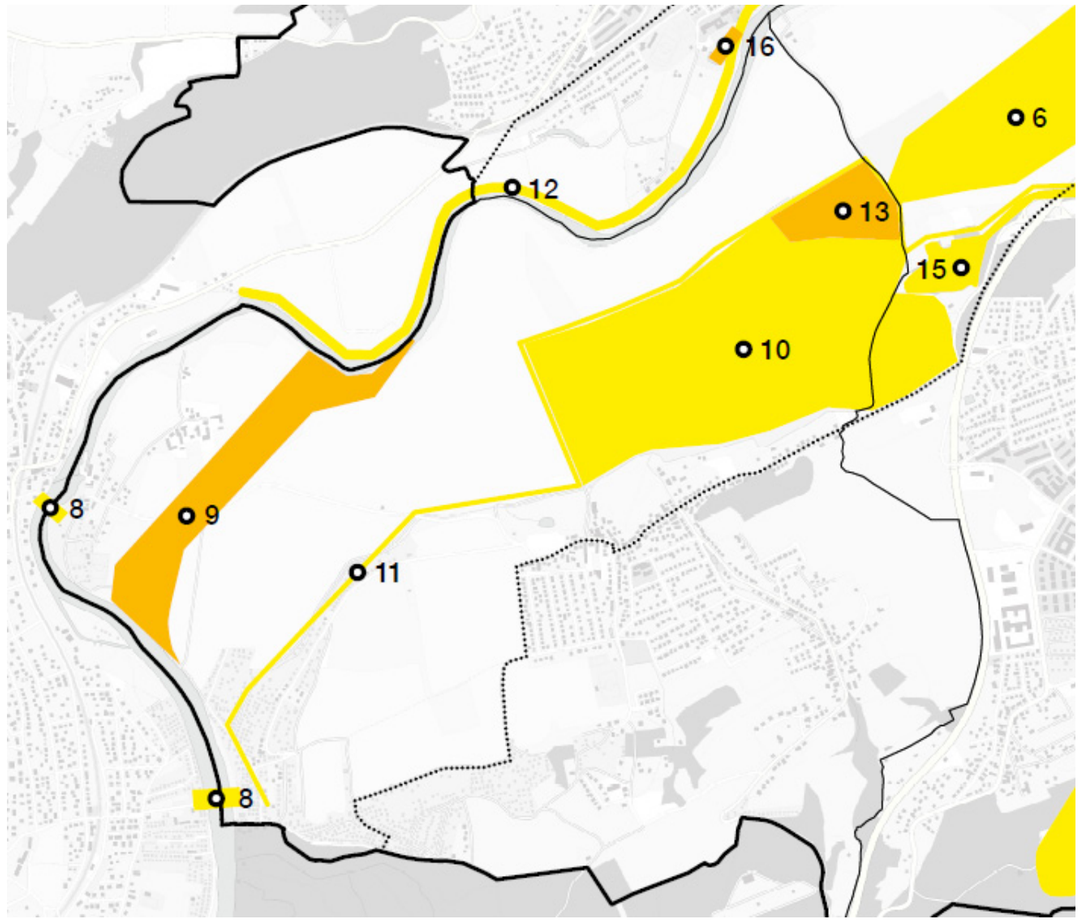


Schéma problémů a hodnot

citace z projektu Park Soutok	komentář
8. Lávka *Lávka mezi Černošicemi a Lipenci je v havarijním stavu a je potřeba ji opravit kvůli evakuaci v případě povodní. Úřední předpisy však nařizují nákladnější lávku respektující generel splavnění Berounky.* *Pěší lávka je konfliktním objektem na hranici tří hodnotových světů: domácí hodnoty akcentují její význam pro místní v každodenním životě, či v případě záplav. Občanský rozměr se týká jejího katastrálního přináležení – užívají ji obyvatelé z Lipenců, Černošic i pražští rekreanti.*	Urbanistická soutěž doporučená IPR je žádoucí.
9. Původní koryto Berounky *Obnova původního koryta Berounky u Černošic je součástí místních protipovodňových opatření.* *Dle některých je však lokalita zatížena nadměrným chovem koní, znečišťujících vodu a tvořících překážky pro zvěř i povodeň.* *Chov koní je mnohými vnímán jako k přírodě šetrná aktivita, někteří místní se znalostí území chápou, ale chov jako pro místní přírodu za nepříznivý – jde o střet přírodních hodnot v „neposkvrněné formě" a hodnoty přírody využívané člověkem k podnikání. Tento střet je v soutoku velice častý, jelikož majitelé hledají různé způsoby pro využití svých pozemků, čímž určují více či méně přírodní charakter území.*	Obnova původního koryta Berounky v průlehu mezi Lipenci a Dolními Černošicemi je žádoucí. Je vhodné ověřit způsob využití dotčených a navazujících pozemků s ohledem na propustnost území pro povodeň a migraci živočichů. Více viz kapitola A.1.6.2.
10. Golf *V nedávné době došlo ke stavbě jezírek na území golfu v MČ Lipence. Pro některé představují vhodné místo pro rozvoj přírodní rozmanitosti. Většina lidí však bere Lipenecké golfové hřiště jako kompromis: sice je území méně prostupné kvůli ohrazení, ale alespoň je upravené. Kontroverzní je stavba tzv. "3. jamky" která ve všech ohledech připomínala těžbu štěrkopísku.* *V záplavovém území nivy by hřiště nevadilo ani mnohým z těch, kteří vidí území jako primárně hodnotné přírodně. Zdůrazňování fyzické prostupnosti soukromého podnikatelského záměru odkazuje na hodnoty domovské krajiny pro běžné uživatele.*	Golfové hřiště ani jeho rozšíření nemusí mít nutně negativní dopad do území. Z hlediska sociální soudržnosti a přijetí obyvateli je třeba zachovat a dále rozšiřovat fyzickou prostupnost území.
11. Cyklostezka *Cyklistika je v údolí soutoku řek velmi populární, území je však paradoxně špatně propojené cyklostezkami. Výstavba cyklostezek napříč údolím společně se záchytnými parkovišti pro návštěvníky je rozhodně příležitostí. Páteřní cyklostezka by také odlehčila současně nadužívané komunikace.*	Záměr zkvalitní síť cyklostezek a podpoří cyklistickou dopravu v území.

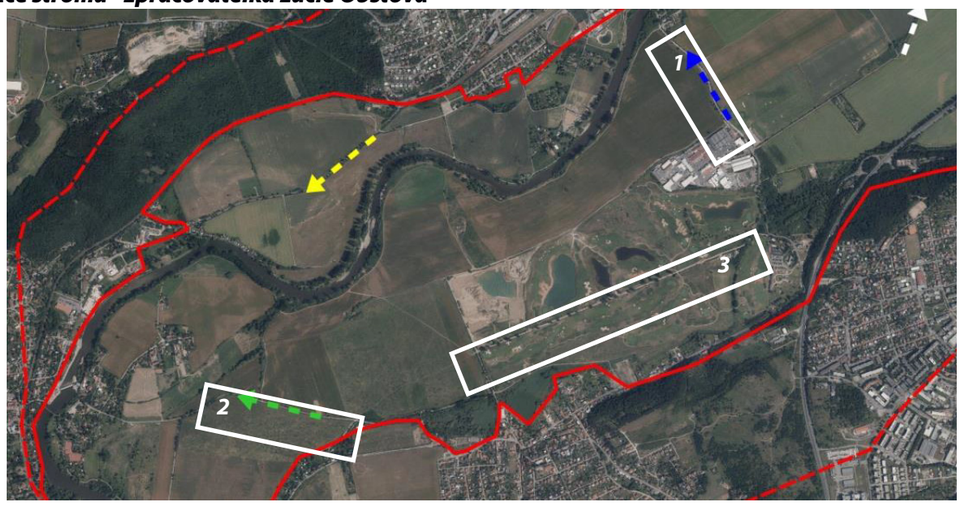
citace z projektu Park Soutok	komentář
13. Velkotržnice *Velkotržnice zaměstnává stovky pracovníků z okolních MČ a zásobuje značnou část Prahy. V rámci údolí plní důležitou funkci.* *Ohledně tržnice však panuje představa, že je zanedbaná a plná cizinců. Její současný stav tomu do značné míry odpovídá, tržnice potřebuje obnovu. Ačkoliv jsou její majitelé motivováni k činu, brání jim v tom nejistý ÚP, kdy z části hrozí návrat ke koncepci bez velkotržnice, z čehož by vyplývaly jisté problémy. Hrozily by soudní pře s vlastníky a v případě zrušení provozu, by v současných objektech vznikla noclehárna.* *Proti setrvání velkotržnice se staví významná část obyvatel, včetně zastupitelstva MČ Zbraslav a Černošice. Mezi slabiny tržnice patří intenzivní doprava a překážení v rozlivu při povodni.*	Zachování, obnova a případná transformace Velkotržnice Lipence je z pohledu Lipenců žádoucí. Při dalším rozvoji je nutné respektovat omezení daná záplavovým územím a přizpůsobit jim technologii výstavby. Statek Buda byl vždy jako malá vyvýšenina přirozené únikové místo v době menších povodní a je žádoucí na tuto historickou paměť krajiny navázat. Doprava navázaná na provoz velkotržnice se může dostat do konfliktu s plánovaným pěším a cyklistickým propojením Zbraslav - Radotín. Rozvoj cestní sítě je proto nutné koordinovat. Více viz kapitola A.1.6.9.
15. Lipenecký potok a tůň Krňák *Lipenecký potok a tůň Krňák by po revitalizaci sloužily jako přírodní prvky, jejich obnova je velmi žádoucí.*	Revitalizace Lipanského potoka byla již částečně realizována v úseku Lipanský park - Peluněk. Přírodní funkce území je obnovena. Je třeba zajistit návaznost na napouštěcí objekt údolnice Berounky.

A. 1.6.1.2 Vstupní analýza pro biologické průzkumy

Rešerše informací o biodiverzitě území - zpracovatel Pavel Marhoul

V území je dle dostupných podkladů evidován výskyt 59 zvláště chráněných druhů, z toho jeden druh rostliny, 10 druhů bezobratlých a 48 druhů obratlovců. K nejvýznamnějším recentně se vyskytujícím druhům v území patří užovka podplamatá, ledňáček říční a bobr evropský.

Inventarizace stromů - zpracovatelka Lucie Obstová



výřez z analýzy inventarizace stromů (číslování doplněno v rámci zpracování KR)

1 *Alej Velkotržnice Lipence – ulice K Radotínu (modrá šipka)*

Druhově bohatší alej u ulice K Radotínu je tvořena 40 stromy ve složení: hloh, hrušeň obecná, jabloň domácí, ořešák královský, vrba, javor jasanolistý a jasan ztepilý. Koruny několika stromů této aleje zastiňuje souvislý porost chmele otáčivého či loubince popínavého. Třináct dřevin této aleje se jeví jako vhodné pro saproxylické organismy. Vhodným opatřením v této aleji by bylo odstranění invazního druhu javoru jasanolistého, který na konci aleje vytváří na pravém břehu Berounky jednodruhový zápoj.

2 *Alej Dolní Černošice – Lipence (zelená šipka)*

Alej vysázená podél silnice spojující Dolní Černošice a Lipence je tvořená cca 94 stromy, z nichž je pro saproxylické organismy vhodných 21. Mimo ovocné stromy jako je hrušeň obecná, jabloň domácí a slivoň švestka, tvoří tuto alej i druhy jako trnovník akát či olše lepkavá. Vzrostlí jedinci trnovníku akátu zde místy vytvářejí souvislé stromořadí, které částečně zastiňuje dřeviny na druhé straně komunikace.

3 *Alej na golfovém hřišti*

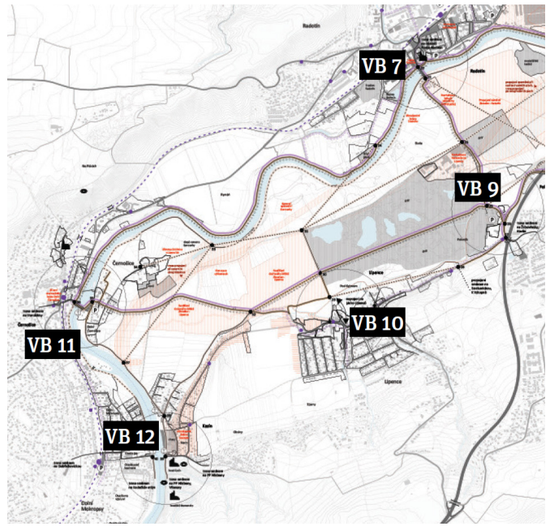
Výrazným krajinným prvkem nivy Berounky je golfové hřiště v Lipencích. Tento areál je inspirován linksovými hřišti ve Skotsku a Irsku. Tato hřiště jsou většinou charakterizována holou plání s krátce střiženou trávou, která se prolíná s trávou vysokou. V areálu golfového areálu v Lipencích se nachází alej 31 vysokých topolů, které lemují cyklostezku protínající celý areál. Pro saproxylické organismy byl vyhodnocen pouze jeden z těchto stromů, proto nebyla tato alej zařazena samostatně mezi aleje.

komentář: Rešerše informací o biodiverzitě území a Inventarizace stromů jsou v projektu akceptovány. Je vhodná podpora výsadby alejí. Při jejich obnově a údržbě je vhodné volit způsoby péče podporující saproxylické organismy.

A. 1.6.1.3 Generel prostupnosti území

- ***Koncepce vstupních bodů území parku***

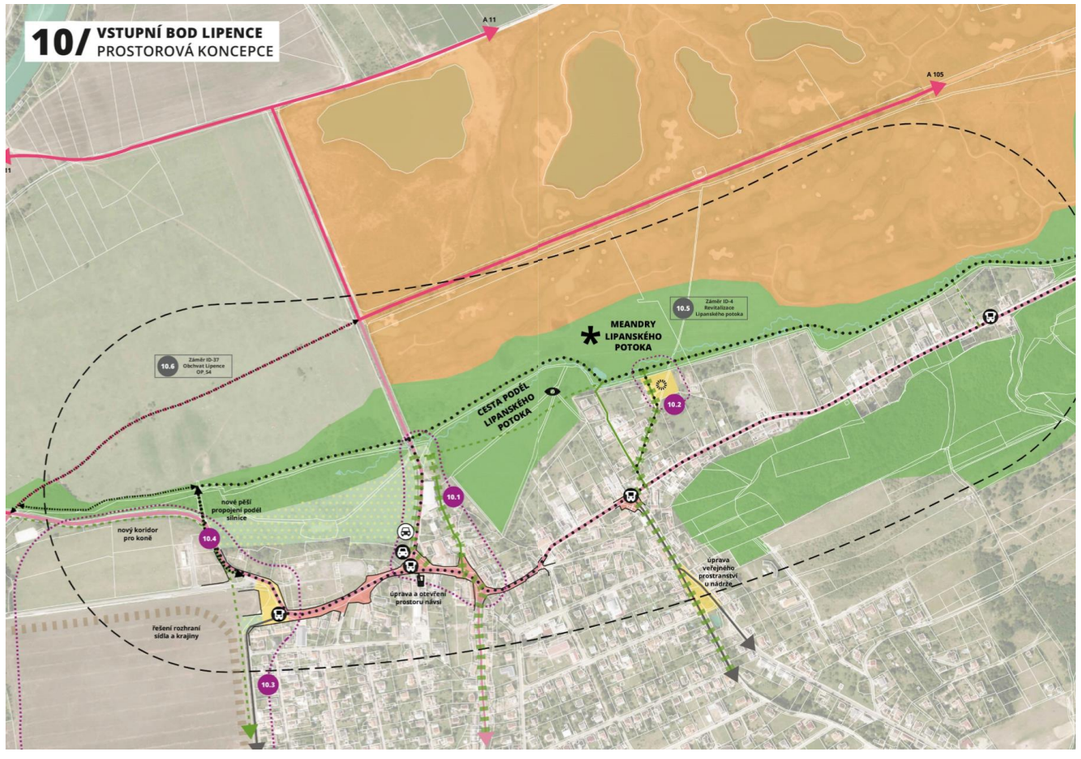
Tyto body jsou vybrány na základě dnešního stavu a svého potenciálu. Předpokladem je, že vstupy budou využívány místními i návštěvníky a v jejich okolí se bude vytvářet zázemí pro uživatele území.



VB 7 Radotín
VB 9 Peluněk

VB 10 Lipence

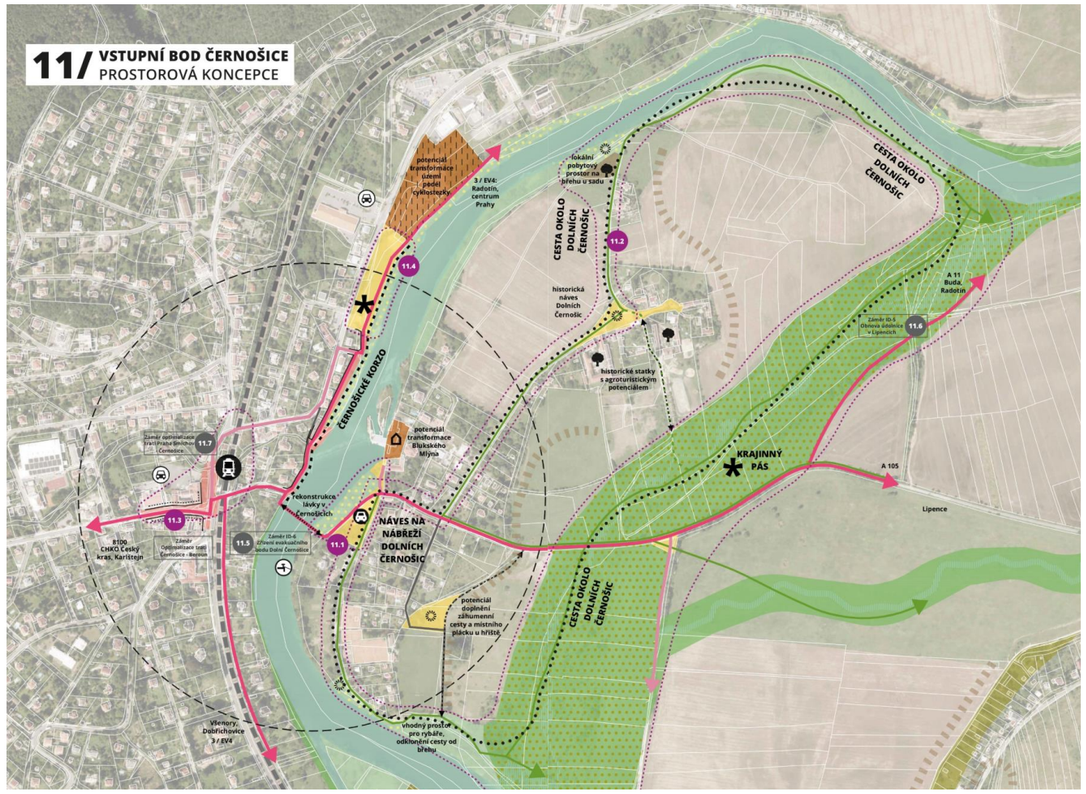
- **10.1 úprava veřejných prostranství centra a vstup do krajiny**
  - částečně upraveno v rámci revitalizace potoka a „venkovní třídy ZŠ“
  - chybí úprava prostranství před ZŠ
  - otevření prostoru návsi jde proti oplocení a principu „venkovní třídy“
- **10.2 doplnění pobytového místa na rozhraní zástavby a potoka**
  - vhodná lokalita
  - je nutné vyřešit majetkoprávní vztahy



- **10.3 řešení rozhraní sídla a krajiny**
  - podnět do návrhové části
- **10.4 pěší propojeni podél silnice**
  - respektovat
- **10.5 revitalizace Lipanského potoka**
  - v dotčeném území realizována – I. etapa
- **10.6 obchvat Lipence**
  - nedoporučen

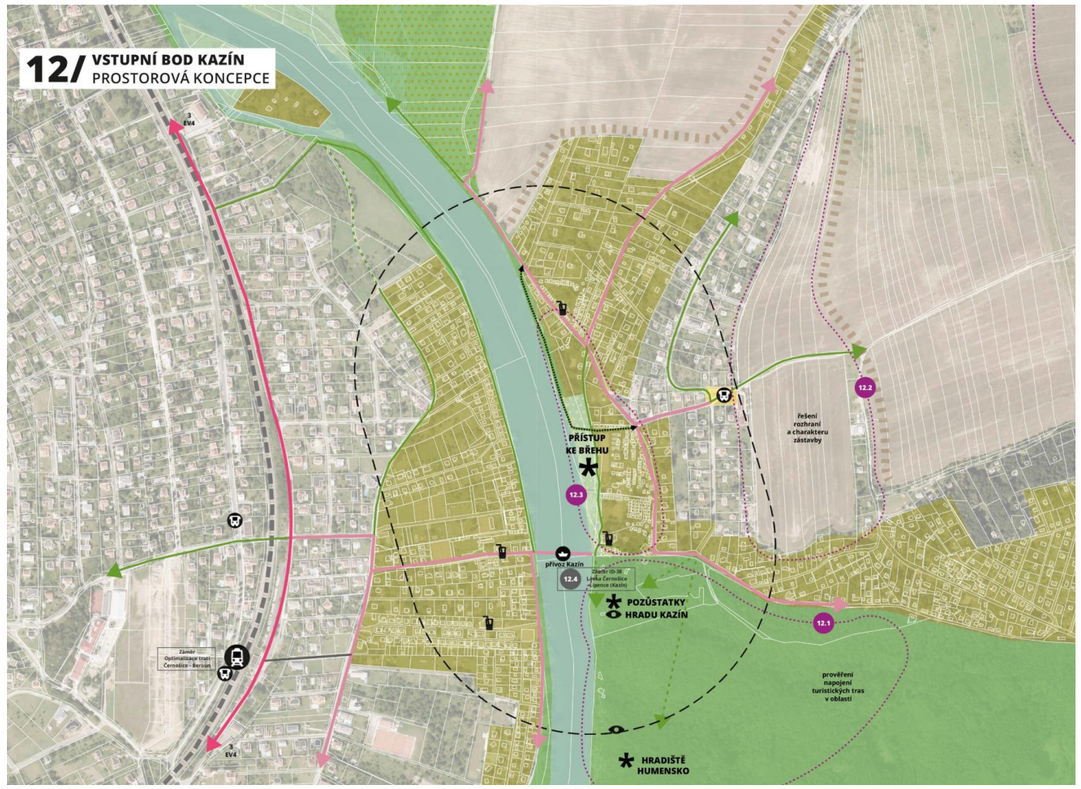
VB 11 Černošice

- **11.1 úprava návsi na nábřeží Dolních Černošic**
  - respektována, bude součástí návrhu
- **11.2 cesta okolo Dolních Černošic**
  - koordinace s projektem údolnice
  - respektována
- **11.5 zřízení evakuačního bodu Dolní Černošice**
  - popsáno v kapitole A.1.6.1.4
- **11.6 obnova údolnice v Lipencích**
  - popsáno v kapitole A.6.1.1. a A.1.6.1.4



VB 12 Kazín

- **11.1 doplnění turistických tras na Kazín a Humensko**
  - respektováno – spíše mimo zájmové území
- **11.2 řešení rozhraní zástavby a krajiny**
  - regulace nové zástavby
- **11.3 zřízení přístupu ke břehu Berounky**
  - je nutné vyřešit majetkoprávní vztahy
- **11.4 zřízení lávky Lipence Kazín**
  - popsáno v kapitole A.1.6.3



- ***Koncepce skeletu sítě propojení***

Pro budoucí návrh skeletu cestní sítě jsou navrženy dva jeho základní typy dle místní určitosti a zvyklosti – trasa a propojení.

Trasa *je dělena na stav a návrh a je určena tam, kde je trasování dáno zvyklostí nebo daností (např. podél toků apod.). Stav tak potvrzuje stávající trasování a návrh ho doplňuje v jednotlivých místech.*

Propojení *je definováno mezi dvěma pevnými uzlovými body. Trasa je modifikována dle přesného návrhu a její vedení je volné.*

V případě realizace záměru, který ovlivňuje vedení trasy nebo propojení, je definována jejich alternativa. Současně je definováno nutné minimum skeletu cest pro optimální fungování. Hustější skelet cest je při zpřesnění návrhem možný v případě, že není poškozen celkový charakter a koncepce území. Pro etapizaci a doplňování skeletu cest je vytvořen princip okruhování tras.

- ***Koncepce uzlových bodů***

Jsou definovány dva základní typy uzlových bodů, dle jejich místní určitosti a zvyklosti – pevné a volné.

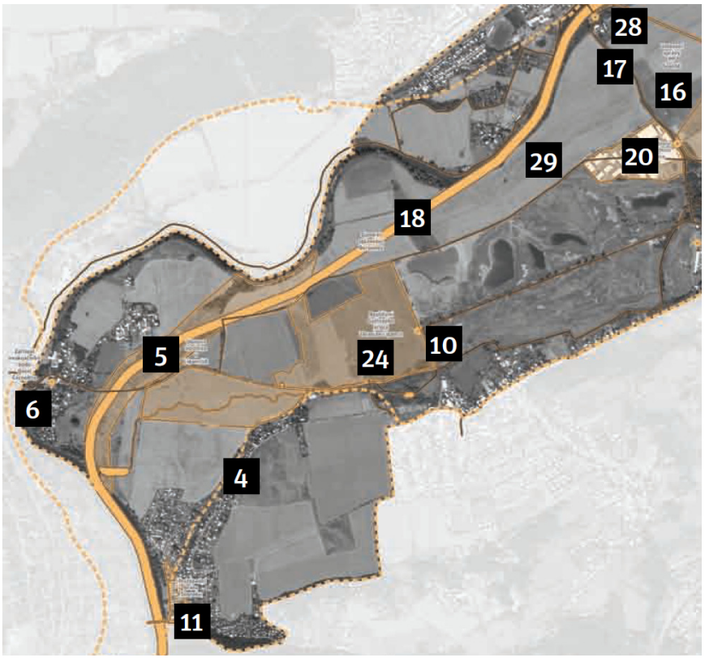
Pevný uzlový bod *je určen tam, kde je uzel - projev vstupů území a jasná křižovatka cest - definován zvyklostí nebo daností (mosty, lávky). Pevný uzlový bod je pevným bodem skeletu.*

Volný uzlový bod *vzniká automaticky na křížení tras a propojení v území.*

komentář

Vstupní body území parku, koncepci skeletu sítě propojení a koncepci uzlových bodů projekt akceptuje. Při plánování rozvoje v návaznosti na vstupní body VB 10 (Lipence), VB 11 (Dolní Černošice), VB12 (Kazín) brát ohled na potenciální potřeby zázemí návštevníků parku a vytvářet podmínky a prostorové rezervy pro tyto funkce. Návrh nových cest v území bude koordinován s koncepcí sítě propojení a uzlových bodů a generelem stezek a cyklostezek.

A. 1.6.1.4 Záměry v území



citace z projektu Park Soutok	komentář
4 Revitalizace Lipanského potoka *Stavba bude obsahovat zrušení stávajícího technicky upraveného koryta a obnovu jeho přírodního charakteru spočívajícího v meandrujícím pásu s brody, tůněmi a vegetačního opevnění v podobě výsadby. Jedná se o úpravu v délce cca 2,8 km v úseku od křížení Lipanského potoka s ul. K Radotínu po severní okraj chatové osady Kazín.*	Revitalizace Lipanského potoka byla již částečně realizována v úseku Lipanský park - Peluněk. Přírodní funkce území je obnovena. Je třeba zajistit návaznost na napouštěcí objekt údolnice Berounky.
5 Obnova údolnice v Lipencích *Záměrem je obnovení stavu před rokem 1970 a zajištění ochrany Dolních Černošic při nižších povodních. Aktuálně je údolnice zavalena materiálem. Jednalo by se o přírodě blízké protipovodňové opatření. Opatření je nutné doplnit evakuačním bodem pro únik obyvatel před vysokými povodněmi. Projekt koliduje se záměrem splavnění Berounky. Záměr generelu splavnění Berounky vede část nově navrženého kanálu právě ve stopě údolnice. Rozpor s původním záměrem obnovy údolnice je v řešení koryta a zavodnění území (údolnice se zaplní vodou až v případě zvednutí hladiny Berounky v době povodní, generel na druhou stranu počítá s trvalým zavodněním). Iniciátor a nositel záměru je MČ Praha Lipence, je také klíčovým partnerem pro řešení záměru.* *Správce povodí v území soutoku Povodí Vltavy s obnovou údolnice souhlasí. Dle jejich vyjádření jde pouze o přiznání vody, která již v daném území je. Existuje projekt zvýšení černošické silnice pro přemostění údolnice - hráz s propustky, IPR však s tímto řešením nesouhlasí z důvodu narušení krajinného rázu.*	Obnova původního koryta Berounky v průlehu mezi Lipenci a Dolními Černošicemi je žádoucí. Je vhodné ověřit způsob využití dotčených a navazujících pozemků s ohledem na propustnost území pro povodeň a migraci živočichů. Více viz kapitola A.1.6.2.
6 Zřízení evakuačního bodu Dolní Černošice *Jedná se o nutnost vybudovat evakuační bod pro únik obyvatel v případě vysokých povodní. Nabízí se rekonstrukce současné lávky (převáděna do vlastnictví hl. m. Praha), která by byla v případě potřeby pojízdná, nebo vybudování jiné únikové komunikace. Je zásadní z hlediska protipovodňové ochrany. Úřední předpisy však nařizují nákladnější lávku respektující generel splavnění Berounky a přísnější normy protipovodňové ochrany, což komplikuje situaci mj. i kvůli ceně lávky.* *Z hlediska správce povodí - Povodí Vltavy je jednodušší vybudování nového přemostění údolnice pro únik obyvatel, než rekonstruovat stávající lávku přes Berounku. Evakuační body- lávku je třeba nutně přetrasovat, aby byly příjezdy bezpečné.*	Berounka byla v roce 2020 vyňata z využitelných vodních cest zákonem č. 44/2020 Sb. (novela zákona o vnitrozemské plavbě). Ruší se tak omezení, které mělo splavnění na stavbu lávky v Černošicích a obnovení údolnice původního koryta Berounky. Generel splavnění Berounky také není aktuální a negativní vlivy úpravy koryt přestaly být hrozbou. Požadavky protipovodňové ochrany na lávku v Černošicích jako na únikovou komunikaci z evakuačního bodu je třeba respektovat. Urbanistická soutěž doporučená IPR je žádoucí.
10 Informační totemy *Jedná se o realizaci informačních totemů v uzlových místech PP Soutok (historický příběh, záměry PP Soutok, servis point pro návštěvníky, stůl a lavice k posezení).* *Iniciátorem a nositelem záměru je IPR Praha, investor je hl. m. Praha. Klíčovým partnerem pro řešení je IPR Praha.*	Projekt informačních totemů je akceptován.

citace z projektu Park Soutok	komentář
11 Jihozápadní brána Soutoku *Jedná se o úpravu okolí JZ brány plánovaného PP Soutok. Záměrem je vybudovat umělecko - kulturní kolonii pro rezidenční pobyty v bývalých slunečních lázních na místě kabin z bývalých poštovních vozů. Jde o úpravu a resuscitaci genia loci místa a vybudování zázemí ve stávající restauraci Tornádo. Záměrem je také vybudovat sezónní lávku pro pěší a cyklisty přes řeku Berounku. Klíčový partner pro záměr je IPR Praha.*	Projekt Jihozápadní brány Soutoku odkazuje na původní uměleckou komunitu chatové osady Tornádo a navrhuje vybudovat umělecko - kulturní kolonii pro rezidenční pobyty s cílem podpořit komunitní život v lokalitě. Chatové osady však mají svoje fungující komunity a soukromé vlastníky a bez důsledného zapojení místních do plánu i realizace celého záměru lze očekávat spíše negativní dopad na komunitu.
13 Koncepce stezek *Možnost zpracovat generel stezek a cyklostezek s důrazem na prostupnost území a propojení jednotlivých městských částí navzájem. Iniciativa Veteran bicycles club Zbraslav (VBC). V současné době je koncepce celkové prostupnosti území řešena atelierem G+G ve spolupráci s IPR. IPR Praha je klíčovým partnerem pro řešení tohoto záměru.*	Záměr zkvalitní síť cyklostezek a podpoří cyklistickou dopravu v území.
17 Propojení náměstí Zbraslav – Radotín *Jedná se o zajištění propojení dvou městských částí, které spolu správně úzce souvisí. Jedná se o vytvoření komfortního pěšího a cyklistického propojení. V záměru je potřeba zajistit překonání bariéry silnice Strakonická pro pěší i cyklisty. Klíčový partner pro jednání ohledně záměru jsou dotčené MČ a hl. m. Praha.*	Záměr zajistí komfortní překonání komunikace Strakonická a zlepší prostupnost území pro pěší a cyklistickou dopravu.
18 Generel splavnění Berounky *Podle zákona č. 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě je řeka Berounka zařazena mezi dopravně významné využitelné vodní cesty. Podle vyhlášky Ministerstva dopravy č. 222/1995 je úsek zařazen mezi vodní cesty I. třídy místního významu (pro rekreační plavbu). V roce 2012 Ředitelství vodních cest ČR nechalo zpracovat „Generel splavnění řeky Berounky z Prahy do Berouna pro I. třídu". Plavební kanál v oblasti Lipence, nový jez v Radotíně a Srbsku, 10 nových plavebních komor, prohrábka dna po celé délce toku, zánik proudných úseků řeky (CHKO Český kras a Křivoklátsko, Karlštejn - Koda, ÚSES). Splavnění Berounky by mělo negativní vliv na životní prostředí. Starostové dotčených obcí i obyvatelé se splavněním nesouhlasí.* *Povodí Vltavy zohledňuje přínos splavnění z hlediska rozvoje rekreační dopravy na řece, ale toto zaměření nepřinese efektivitu jako realizace záměru pro nákladní dopravu. Zároveň uvádí rozpor záměru s koncepcí sledovaných tras pro tah ryb, který generel nerespektuje. Potvrzuje, že splavnění přispěje protipovodňové ochraně. Klíčovým partnerem pro jednání je Ředitelství vodních cest.*	Berounka byla v roce 2020 vyňata z využitelných vodních cest zákonem č. 44/2020 Sb. (novela zákona o vnitrozemské plavbě). Ruší se tak omezení, které mělo splavnění na stavbu lávky v Černošicích a obnovení údolnice původního koryta Berounky. Generel splavnění Berounky také není aktuální a negativní vlivy úpravy koryt přestaly být hrozbou. Požadavky protipovodňové ochrany na lávku v Černošicích jako na únikovou komunikaci z evakuačního bodu je třeba respektovat.

citace z projektu Park Soutok	komentář
20 Revitalizace velkotržnice Lipence *Jedná se o záměr revitalizovat stávající tržnici. Areál leží v záplavovém území kategorie C – průtočné. Její umístění je v rozporu s platným ÚP hl. m . Prahy. Část staveb jsou pouze dočasné stavby. Tržnice zaměstnává cca 450 lidí a má rozlohu 11 ha, je významná pro zásobování Prahy. Kvůli nejistotě plynoucí z řešení legalizace stavby, není možné v rámci velkotržnice investovat. Priorita VT Lipence je najít symbiózu velkotržnice a parku, protože její přemístění je ekonomicky nerealizovatelné a problematické z hlediska vlastnických práv. VT Lipence má řadu podnětů pro spolupráci s parkem – např. zázemí pro stroje na úpravu parku, opravna kol, vstup do parku.* *Pozemek areálu patří rodině Dobenínů, která ho dlouhodobě pronajímá VT na základě plné moci. V areálu se nachází stavby stálé a dočasné. Dočasné mají povolení do 31.12.2018. Dle tvrzení SK jsou trvalé stavby v horším stavu než dočasné. Budovy patří různým vlastníkům. Dle tvrzení VT je větších vlastníků přibližně deset a všichni souhlasí s revitalizací areálu. Zástupci VT jsou si vědomi nevzhledného a zastaralého stavu VT a rádi by areál revitalizovali a modernizovali. Dokud ale nebudou mít k dispozici jasné stanovisko o zachování tržnice, nebudou do areálu investovat. Na revitalizaci VT mají zpracovanou studii. Klíčovým partnerem pro jednání ohledně tohoto záměru jsou zmínění zástupci VT Lipence.*	Zachování, obnova a případná transformace Velkotržnice Lipence je z pohledu Lipenců žádoucí. Při dalším rozvoji je nutné respektovat omezení daná záplavovým územím a přizpůsobit jim technologii výstavby. Statek Buda byl vždy jako malá vyvýšenina přirozené únikové místo v době menších povodní a je žádoucí na tuto historickou paměť krajiny navázat. Doprava navázaná na provoz velkotržnice se může dostat do konfliktu s plánovaným pěším a cyklistickým propojením Zbraslav - Radotín. Rozvoj cestní sítě je proto nutné koordinovat. Více viz kapitola A.1.6.9.
23 Zásoba spodních vod *Zásoba vody jako strategický zdroj, který zmírňuje dopady klimatických změn. V současnosti není jednoznačně vyjasněná situace kolem zásoby podzemní vody, její kvality a možnosti využití. Oblast soutoku disponuje potencionálně využitelnými zdroji podzemní pitné vody, reálná využitelnost ale naráží na několik překážek (existence mnoha potenciálních zdrojů znečistění v okolí či neexistence poptávky po dalším zdroji pitné vody). V minulosti bylo provedeno několik průzkumů kvality a zásob podzemní vody. IPR Praha si nechává zpracovat podrobné hydrologické a hydrogeologické zhodnocení území, které finálně posoudí situaci podzemní vody a pomůže rozhodnou o vhodném využití lokality budoucího PP Soutok. Hotov by měl být na podzim 2017.*	Je nutné regulovat záměry s rizikem znečištění spodních vod. Také je vhodné hledat alternativní způsoby využití orné půdy, které při udržení ekonomické návratnosti podpoří krajinně citlivou zemědělskou výrobu.
24 Rozšíření golfového hřiště Zbraslav- Lipence *Jedná se o rozšíření stávajícího golfového hřiště - modelaci terénu, vybudování zavlažovacího a odvodňovacího systému, zapojení celé sportovní plochy i jednotlivých herních prvků do okolí, vybudování cestní sítě a výsadbu zeleně. Projekt je zpracován ve dvou variantách. Dle stávajícího ÚP z roku 1999, je navržena varianta 12-ti jamková s výměrou terénních úprav 423.668 m^2. Dle ukončeného Konceptu z roku 2009, je navržena varianta 15-ti jamková s výměrou terénních úprav 568.879 m^2. Obě tyto varianty se liší územní rezervou pro plánovanou komunikaci Zbraslav - Černošice (ÚPn '99). Dle Metropolitního plánu je pravděpodobná varianta dle Konceptu z roku 2009.*	Golfové hřiště ani jeho rozšíření nemusí mít nutně negativní dopad do území. Z hlediska sociální soudržnosti a přijetí obyvateli je třeba zachovat a dále rozšiřovat fyzickou prostupnost území.

citace z projektu Park Soutok	komentář
29 Zemědělská činnost v oblasti *Pražská agrární společnost s.r.o. (PAS) je stávajícím nájemcem zemědělských pozemků rodiny Bartoň-Dobenín. Plánem nájemce je uchování statutu quo, který spočívá v pokračování zemědělské činnosti v území. Zemědělská produkce sestává zejména z orby obilovin, sóji a řepky. V zájmu Pražské agrární společnosti je, aby zůstaly co největší plochy pro obdělávání půdy, jelikož se jejich rozparcelováním zásadně zhorší výnosy. PAS respektuje zájmy rodiny Bartoň-Dobenín a nemá vlastní záměry, kromě udržení současného stavu ekonomické návratnosti v orbě. Pro PAS je ekonomicky udržitelné obhospodařovat nejméně 5 ha uceleného pole. Menší pozemek by pro jejich techniku nebyl výnosný. PAS omezení frekvence nelegálního vstupu a pohybu přes pronajímaná pole a tím i jejich poškozování.* *Rozvoj jednotlivých částí území, jejich koncepce a plány, jsou přenášeny na nájemce jako iniciátory, nositele i investory záměru. Pronajímatelé si nepřejí ze své strany parametry smluv revidovat či měnit. Klíčovým partnerem pro řešení tohoto záměru je právě Pražská agrární společnost s.r.o., za majitele je to zástupce rodiny Barton-Dobenin.*	Je vhodné hledat alternativní způsoby využití orné půdy, které při udržení ekonomické návratnosti podpoří krajinně citlivou zemědělskou výrobu.
Obnova lužního lesa *Je nutné projekt koordinovat s průlehem a dalšími suchými poldry a zpracovat projekt Vegetační úpravy a výsadba nových stromů. Dotčené pozemky jsou částečně soukromé a ve vlastnictví MČ, je nutný jejich výkup nebo dohoda o využití. Realizace pomocí měkkých (často zaplavovány, složeny z měkkých dřevin) a tvrdých (méně ovlivněny vodním tokem, složeny z tvrdých dřevin) luhů a pastevních lesů. Zajistila by se tak retence vody a CO2 v krajině, podpora biodiverzity a zlepšila by se klimatická funkce, atraktivnost území a jeho estetické hodnoty.*	Koordinovat se záměrem obnovy údolnice Berounky.
Severní obchvat Lipenců *Vytvořil by bariéru v PPS a nenávratně poškodil říční krajinu. Je v kolizi s údolnicí a Lipanským potokem a golfovým hřištěm. Variantně řešit v územní studii Lipence.*	nedoporučen

A.1.6.2 Lipence průleh - studie proveditelnosti

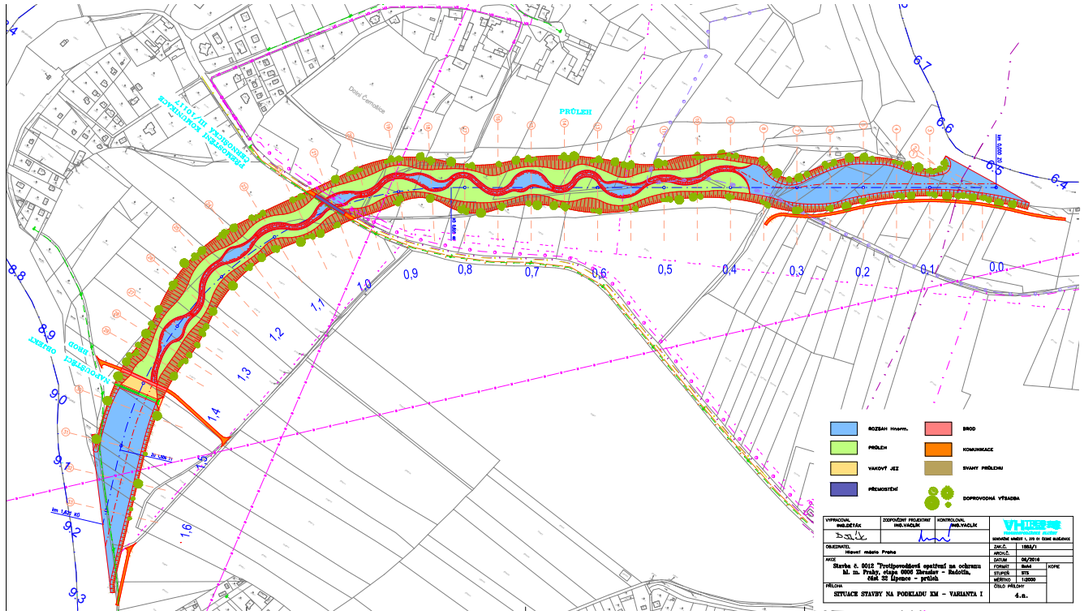
VH – TRES spol. s r. o., 2016

Biologický a dendrologický průzkum

Bude-li stavba realizována přírodě blízkým způsobem, nedojde výstavbou k poškození přírodního prostředí v lokalitě ani k negativnímu ovlivnění populací ochranářsky významných druhů. Z existujících významných biotopů by bylo žádoucí v maximální míře zachovat porost starých vrb při středním a severním úseku průlehu a tůň spolu s mokřadními biotopy při vyústění průlehu zpět do koryta řeky.

Varianta I.

průleh dotovaný vodou a s vodními prvky



Výhody:

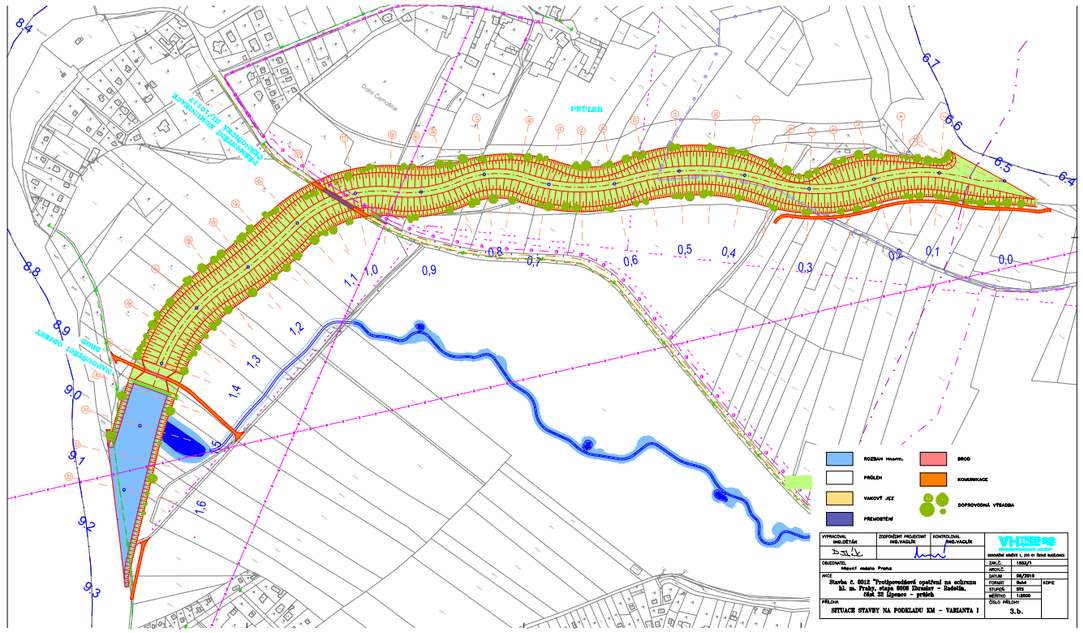
- spojení protipovodňové ochrany s přírodě blízkou revitalizační funkcí průlehu
- možnost provedení více stavebních variant (více či méně ekologické)
- vývoj vlhkomilných společenstev
- ostatní pozitiva vodního prvku v krajině (estetika, krajinotvorba atd.)

Nevýhody:

- nutný odběr z jezové zdrže
- pozemky alespoň z části bude nutné v místě a okolí vodoteče vykoupit
- složitější údržba (a to jak odběru do průlehu, tak i samotného průlehu)
- přerušení cestní sítě na severu v dolní části průlehu

Varianta II.

Potom průleh ve tvaru misky bez dotace vody, který bude ve funkci pouze při povodňových stavech.



Výhody:

- varianta bez nároku na odběr z jezové zdrže
- snadná údržba (2x ročně sečení)
- možnost nevykupovat pozemky, lze i nadále využívat jako louky, pastviny

Nevýhody:

- pouze protipovodňový prvek, z přírodního hlediska vznikne pouze zatravněné a zahloubené miskovité koryto

komentář

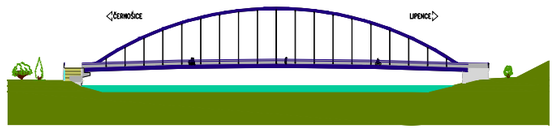
Obě varianty lze začlenit do návrhu, výběr závisí na vypořádání majetkoprávních vztahů a náročnosti údržby pro obec. V případě varianty I. je vhodné doplnit body, kde bude možné vodoteč překročit, aby zůstala zachována prostupnost krajiny pro pěší.

A.1.6.3 Studie lávky Lipence

Pontex s.r.o., 2009

Orientační hodnota hladiny Q100 v místě lávky je 200,75 m n.m. Se splavněním Berounky se nepočítá. Konstrukci lávky je možno navrhnout výhradně s ohledem na její polohu nad Q100.

Varianta A – ocelový oblouk



dva samostatné oblouky s horním ztužením

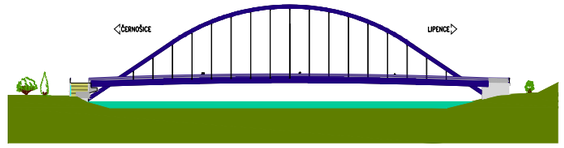
Výhody:

- stabilní konstrukce
- velmi dobré využití materiálu
- jednoduchost a stabilita řešení při přiměřené ceně a optimální délce konstrukce (je instalována kolmo na tok, minimalizuje délku přemostění)
- druhé nejnižší stavební náklady

Nevýhody:

- z hlediska vzhledu působí poněkud fádně
- ostré půdorysné lomy neumožňují zcela plynulý přejezd cyklistů (na levém břehu stav neodstranitelný v jakékoliv variantě řešení - nedostatek místa)

Varianta B - ocelový mezilehlý oblouk



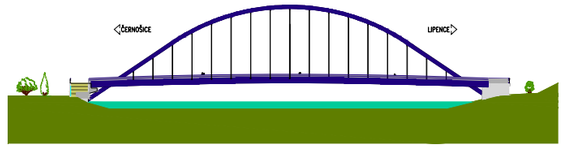
Výhody:

- jeden oblouk pohledově subtilnější, elegantnější tvar
- ostatní výhody velmi podobné variantě A

Nevýhody:

- vyšší stavební náklady (menší tuhost konstrukce musí být kompenzována robustnějšími průřezy a tím větší spotřebou materiálu)

Varianta C - závěsná konstrukce



varianta využívá hmotu Kazína k potlačení dominanty pylonu

Výhody:

- subtilní konstrukce působí velmi lehkým dojmem
- montáž lehčími prostředky než konstrukce A, B a D (ale nutnost osadit v korytě více pomocných podpor)
- nízká hmotnost konstrukce (ale vyžadovány výrazně sofistikovanější technologie pro zavěšení konstrukce)

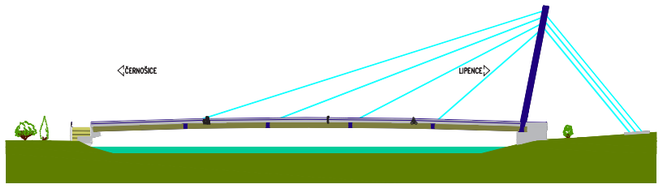
Nevýhody:

- konstrukce nebude dosahovat tuhosti mostů variant A, B, D
- s ohledem na zpětná lana není možno řeku překonat v nejkratším směru (narůstá plocha nosné konstrukce a tím i její cena)
- druhé nejvyšší stavební náklady

Varianta D - ocelová příhradová konstrukce

Výhody:

- technicky velmi jednoduchá konstrukce
- snadná montáž s max. dvěma pomocnýma podporami
- snadná udržovatelnost
- velká tuhostí
- minimální udržovací náklady
- nejnižší stavební náklady



Nevýhody:

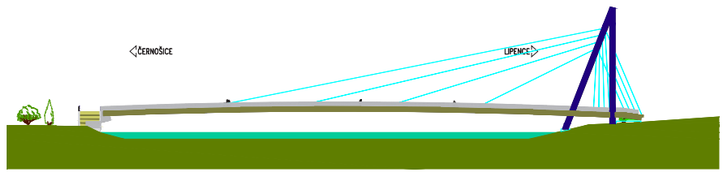
- působí hmotně (typ konstrukce asociuje spíše železniční most než lávku)

Varianta E - závěsná lávka v půdorysném oblouku

podobné výhody a nevýhody jako varianta C

Výhody:

- rampa na pravém břehu plynule navazuje na pole nad řekou (zmenšuje se nárok na zábory plochy tím, že není nutno provádět zpětná kotevní lana)



Nevýhody:

- zvětšuje se plocha nosné konstrukce mostu a tím i cena (rampy na pravém břehu jsou vedeny na mostní konstrukci nikoli na zemním tělese opatřeném opěrnými zdmi)
- nejvyšší stavební náklady a náročnost údržby

komentář

- všechny varianty jsou ověřené, snadno realizovatelné konstrukce
- stavba znamená výrazný zásah do krajiny v pohledově exponovaném místě (blízkost Kazína, turisticky atraktivní), estetická kvalita stavby je proto důležitý faktor

A.1.6.4 Studie dopravního zatížení MČ Praha-Lipence

CityTraffic, s.r.o., 2021

Dopravní studie analyzuje aktuální zatížení dopravní sítě městské části Praha-Lipence. V dopravním modelu byla vypracována dopravní prognóza pro časové horizonty roku 2030 a 2040. Pro jednotlivé časové horizonty, tj. 2020, 2030 a 2040, budou vypracovány variantní modely s různými dopravními opatřeními či novými komunikacemi. Cílem bylo identifikovat hlavní současné problémy a navrhnout řešení, která povedou k zmírnění negativní dopadů ze zvýšené intenzity dopravy generované novou výstavbou.

Očekávaný vývoj zatížení dopravní sítě Lipenců

Ve srovnání s předchozím dopravním sčítáním z roku 2017 je zřejmý výrazný nárůst intenzity dopravy zejména na hlavních dopravních komunikacích. Nárůst je na některých komunikacích nad očekávání vysoký – i o více než 15 %. To je velmi dynamický nárůst, který je ve srovnání s obecným trendem překvapivý, přestože se jedná o suburbánní oblast Prahy.

Očekávatelná nová bytová výstavba přinese další nárůst intenzit dopravy. Míra dopravního zatížení místních komunikací bude v nejbližší dekádě v důsledku obecných procesů růstu automobilizace a mobility obyvatelstva pravděpodobně přibližně o 10–15 % narůstat. Poté v kontextu s rozvojem carsharingu, zkvalitňování systému pražské MHD (a obecně systému veřejné dopravy) a rozvoje dalších forem udržitelné dopravy lze předpokládat, že se počet míra automobilizace ustálí.

komentář

Studie dobře identifikuje problematické body a omezení dopravní sítě. Je cenným zdrojem dat a předpokládaných dopravních zátěží v horizontu dalších desetiletí. Vhodně upozorňuje na zvyšující se význam MHD a nutnost nezanedbat dimenzování nových komunikací umožňující pravidelnou autobusovou dopravu. Některá navrhovaná dopravní opatření (severní obchvat) jsou z hlediska urbanistického, krajinářského a environmentálního dopadu do území sporná a je nutné je dále prověřovat.

A.1.6.5 Koncepční rozvaha Lipence v kontextu PP Soutok

NATLAND, 2021

Připomínky MČ

1. POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK

160 bytových jednotek ve všech lokalitách vs. plán Natlandu 262 bytových jednotek

komentář

Počet obyvatel nelze ovlivnit. Plocha a typ bytů má vliv na obložnost bj. Bj jsou stále nejpřesnější způsob odhadu nárůstu obyvatel a automobilové dopravy. Doporučujeme zachovat kritéria posouzení.

2. POŽADAVEK NA m² NEBYTOVÉ PLOCHY VE 2. ETAPĚ LIPENECKÉHO PARKU

min. 250 m² vs. plán Natlandu 150m²

komentář

Schváleno až 305 m² obchodních ploch (dostačující pro prodejnu Tesco Expres), umístění v centru obce výhodné pro maloobchod, restaurace v ploše ZVO a lékař v ploše VV, jsou adekvátní využití pro tyto plochy a nelze jimi nahrazovat funkce schválené pro plochy SV.

3. PIAZETTA S PARKOVÁNÍM U PAMÁTNÍKU

V rámci 2. fáze LP vznikne na Černošické ulici "piazzetta", průjezdné náměstíčko u památníku s parkováním.

komentář

Dotaz na rozsah je relevantní. Nezapomenout na kapacitní chodníky. Pozor na parkování (pro projekt?) na pozemku HMP.

4. SNÍŽENÍ BUDOVY UBYTOVACÍHO ZAŘÍZENÍ

požadavek 3NP, 3.NP bude ustupující vs. povolené 4NP

komentář

je-li výška zástavby schválena, nástroje ke změně jsou omezené

5. FORMA SENIORSKÝCH RESIDENCÍ

Seniorské rezidence pouze ve formě nájemného bydlení s pečovatelskou službou. Alternativně RD.

komentář

požadovat prokázání formy DPS

6. KONTRIBUCE PRO MČ PRAHA-LIPENCE

100 m² nebytové plochy; 200 m² bytů; Natland se bude podílet na realizaci semaforů v Černošické ulici.

komentář

Dle aktuální verze metodiky pro kontribuce je tarif 700/2300 Kč/m², tj. 13 457 717 Kč pro uváděné výměry

- plochu piazzety na pozemku investora nelze započítat do kontribucí; z deklarovaných 6PS ve výkresu pouze 3PS

A.1.6.6 Obytná zástavba na parcele 2234/37

Exafin, 2021 (původní ÚR ???)

Stanovisko vychází z výkresu/části DÚR řešení předmětného území. Navržené urbanistické řešení území má řadu nedostatků.

- zdvojené komunikace (ulice z obou stran parcely) na několika místech jsou z hlediska využití území velmi neefektivní a zvyšují náklady na infrastrukturu.
- dlouhé slepé ulice s nutnými obratišti neprostupné pro pěší
- dlouhé bariéry zástavby bez prostupu do krajiny
- nevyhovující šířkový profil komunikací
- chybějící veřejné prostory
- zastavěnost neodpovídající ÚP
- umístění domů na parcelách nereflektuje pro zástavbu komplikovaný (využití pozemků, energeticky úsporná zástavba) severní svah

A.1.6.7 Projekt Lipence – obytná zástavba Kazín

MAVERICK DEVELOPER, ???

Záměr zástavby mezi ulicemi Českého červeného kříže a K Údolí hvězd (OB-A).

komentář:

Bez podrobností – nelze dále posoudit

A.1.6.8 Obytná zástavba na parcele 2190/4

Vltavská Estate, ???

Pozemek není ÚP určen k zastavění, slepá ulice přes 200m délky, zcela nedostatečná šířka veřejného prostoru.

A.1.6.9 Velkotržnice Lipence

Dočasnost staveb na území areálu Velkotržnice Lipence končí k 31.12.2022. Areál se nachází v nevyhovující stavební, hygienické a dopravní situaci a probíhají vícestranná jednání, která by měla vést k postupné revitalizaci a stabilizaci lokality. Zároveň je v tuto chvíli zavržena původní varianta, jež předpokládala přesun Velkotržnice Lipence do oblasti bývalé pískovny mezi vrchem Kyjovem a Zbraslaví.

komentář:

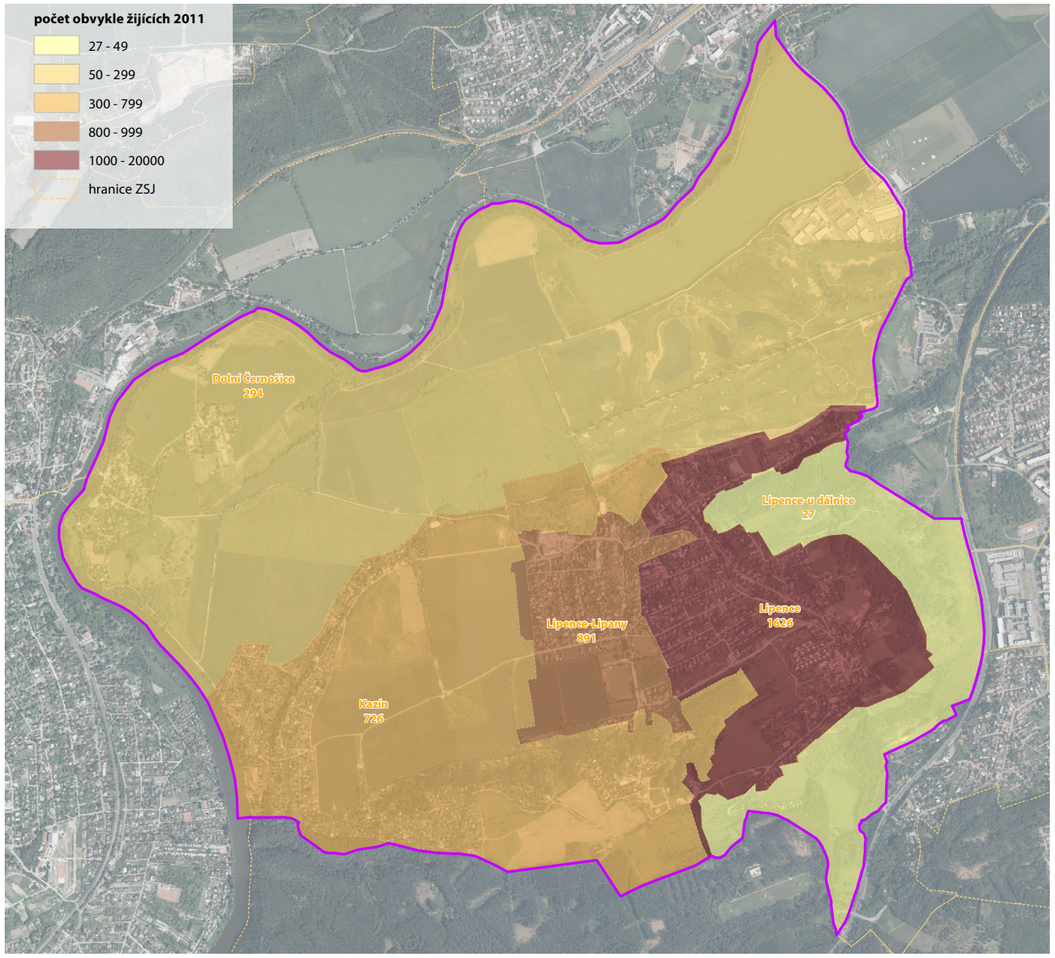
Velkotržnice Lipence je současným významným fenoménem v území. Je vhodná její stabilizace a to jak z pohledu historické paměti krajiny tak z důvodu zachování pracovním míst.

A.1.7 Demografie

Vývoj počtu obyvatel od roku 1869 do roku 1921 je podle výsledků SLBD poměrně mírný a kontinuální. Do roku 1930 nastal skokový nárůst v rámci stovek obyvatel (pravděpodobně díky stavebnímu boomu po I. sv. válce) a za následné dvacetileté období počet obyvatel naopak o cca stovku klesl (zřejmě způsobeno II. sv. válkou). Výrazně narůstat začal opět až od roku 1991, přičemž největší nárůst nastal mezi lety 2001 a 2011, kdy se počet obyvatel více než zdvojnásobil.

Celkový počet trvale nebo dlouhodobě bydlících obyvatel v Lipencích je 2 911, počet obvykle žijících obyvatel je 3 564. Rozdíl je způsoben velkým počtem obyvatel v chatových osadách, kteří zde nejsou trvale hlášeni, ale tráví zde většinu roku. Trvale žijící obyvatelé jsou co se týče pohlaví dost vyrovnaní (muži 1 484 a ženy 1 427). Největší počet obyvatel je v ekonomicky produktivním věku 15-64 let (1 849), dále pak počet obyvatel ve věku 0-14 (569). Nejméně obyvatel je ve věku 65 a více (493).

Data z Českého statistického úřadu poskytují vzdělanost obvykle žijících obyvatel od 15 let - nejvíce je obyvatel s vysokoškolským vzděláním (1 022), dále pak se středním vyučením bez maturity (821) a středním vzděláním s maturitou (837). V rámci obyvatel obvykle žijících v Lipencích vyjíždí do zaměstnání a vzdělání v rámci Prahy většina obyvatel, jen minimum obyvatel uvedlo, že dojíždí mimo Prahu.



počet obvykle žijících obyvatel podle základních sídelních jednotek

Údaje za jednotlivé základní sídelní jednotky

- **Lipence u dálnice**

Základní sídelní jednotka s nejmenším počtem obyvatel a nejmenší hustotou zalidnění (minimum zastavěného území).

- **Dolní Černošice**

Největší základní sídelní jednotka s druhou nejmenší hustotou zalidnění.

- **Kazín**

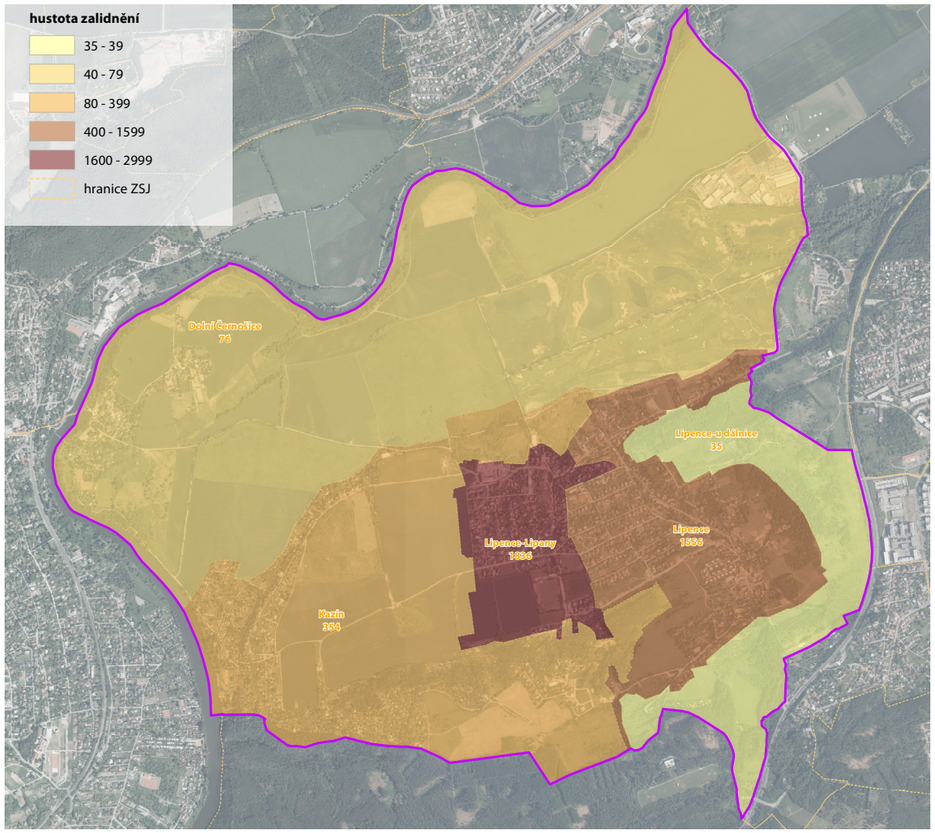
Svou rozlohou druhou největší základní sídelní jednotkou s poměrně malou hustotou osídlení – poměrně menší část území zastavěná, velké množství rekreačních objektů (719).

- **Lipence**

Největší počet trvalých ale i obvykle žijících obyvatel, druhá základní sídelní jednotka s největší hustotou zalidnění – struktura zástavby (rozvolněnější, větší pozemky, novější zástavba).

- **Lipence – Lipany**

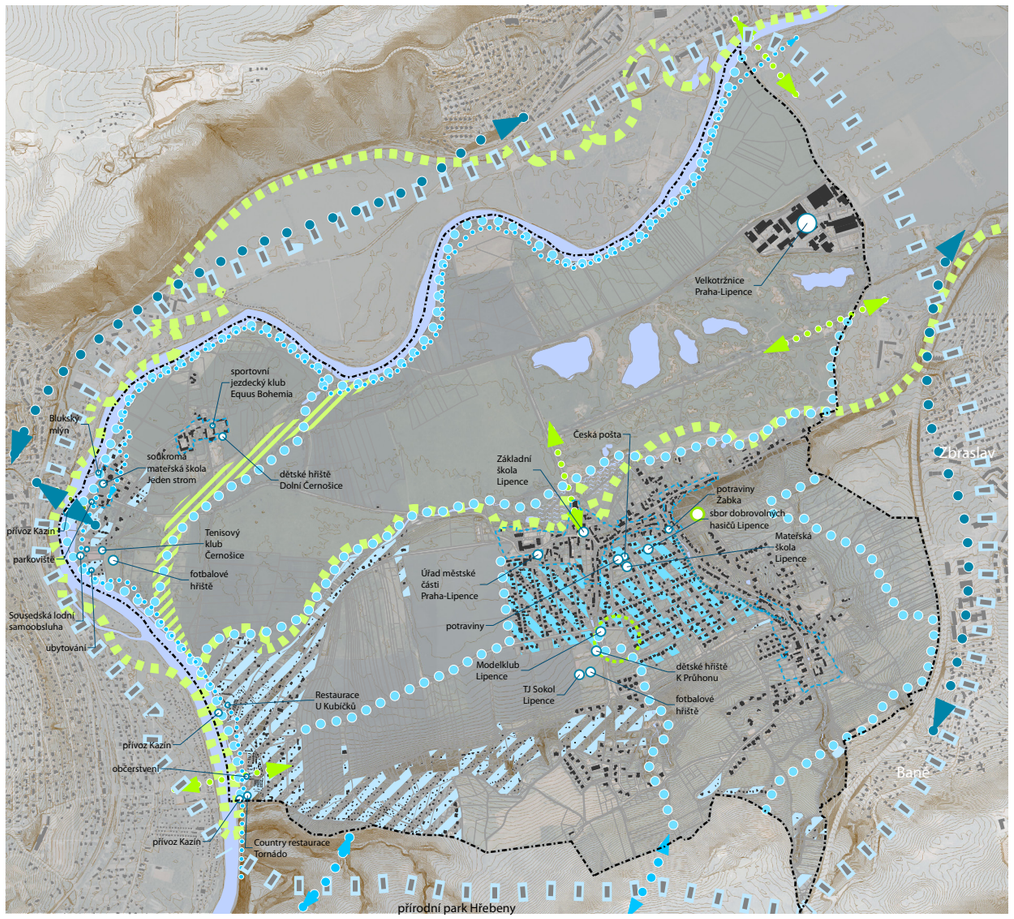
Podle počtu obyvatelstva v pořadí třetí základní sídelní jednotka, podle hustoty zalidnění první - struktura zástavby (starší zástavba, menší pozemky).



počet obvykle žijících obyvatel podle základních sídelních jednotek

A.1.8 Závěr

Hodnoty a potenciály



Výkres hodnot a potenciálů

- hranice katastrálního území Lipence
- svébytnost městské části
- důležité napojení
- návaznost na PP Hřebeny
- občanská vybavenost (velikost symbolu dle významu)
- rekreace podél břehu Berounky
- přírodní osy
- příklad ulice se zachovalým vesnickým charakterem
- zahradní město
- trampské osady
- nová lávka
- vstupní bod parku Soutok
- potenciál vzniku nové vyhlídky
- příležitost vzniku nového centra
- potenciál vytvoření nového ramene Berounky
- potenciál Příměstského parku Soutok

Hodnoty

architektura a urbanismus

- Rozmanitý charakter jednotlivých částí:
  - Struktura zástavby s převažujícím podílem rodinných domů v zahradách
  - Dochovaná struktura rostlé zástavby v okolí jader původních vesnic Lipany a Lipence a osady Pod Kyjovem, podél ulic ve stopě historických cest
  - Zahradní město, založené dle schváleného Regulačního a zastavovacícho plánu z r. 1932
  - Drobné měřítko a fenomén prvorepublikových trampských osad, zahrádek a rekreace (Kazín, Údolí Hvězd, Pod akáty, Tornádo, Black White, Cvrkovy lázně)
  - Specifický charakter velkotržnice, vzniklé transformací původní historicky doložené zemědělské usedlosti Buda, později areálu Státního statku Praha, umístěném na vyvýšeném místě nejméně zasahovaném velkými vodami
- Téměř tisíciletá historie (Lipany písemně zmíněny 1115, Lipenec 1258)
- Zachovaný vesnický / neměstský charakter některých ulic
- Relativně velký podíl zelených ploch ve veřejných prostranstvích
- Většina ploch potenciálně hodnotných veřejných prostranství je ve vlastnictví města

příroda a krajina

- Geografická poloha, zasazení do krajiny
  - Návaznost na Přírodní park Hřebeny
  - Zelené plochy (cca 1 km pás podél Berounky, délka cca 3 km k ulici K Radotínu) s potenciálem rekreačního využití (park Soutok)
  - Přírodní břeh Berounky, vodní plochy v parku Soutok
  - Rozmanitost krajinného charakteru (niva, kopec Kyjov, stoupající svah k Cukráku)
  - Potoky a mokřadla
- Malý podíl zastavěných a ostatních ploch (jen 16 %, v hl. m. Praze 46,7 %), vysoký podíl zemědělské půdy (77,1 % - v hl. m. Praze 40,7 %)
- Nezatrubněné toky v uličních prostranstvích

komunita

- Nadpoloviční počet obyvatel tvoří místní rodáci (nad 60 %)
- Aktivní spolková a kulturní činnost (Hasiči, TJ Sokol, Modelklub, V srdci lip, z.s.)
- Mladé obyvatelstvo (15 % dětí do 14 let – v hl. m. Praze jen 12,8%, jen 13 % obyvatel nad 65 let – v hl. m. Praze 16,4 %)
- Příjemná přátelská atmosféra (lidé se zdraví, hovoří spolu)

vybavenost

- Velkotržnice Lipence (od roku 1991) – komerční vybavenost a zdroj pracovních příležitostí
- Rozmanité možnosti sportovních aktivit

doprava

- Za normálních okolností žádná zátěž průjezdnou dopravou, ovšem při dopravních komplikacích na silnici I/4 je území využíváno jako objízdná trasa.

- Dostupnost železničních stanic Černošice (Z Dolních Černošic i pěší) a Radotín
- Většina veřejných prostorů ve staré části zástavby bez parkujících aut – dostatečná kapacita stání na soukromých pozemcích
- Nově rekonstruované povrchy části komunikací

Potenciály

architektura a urbanismus

- Možnost vzniku plnohodnotného centrálního veřejného prostranství městské části (náměstí)
- Možnost rehabilitace a doplnění veřejných prostranství a center v jednotl. částech MČ
- Podpora rozmanitosti charakteru jednotlivých částí MČ včetně sociokulturního celku Kazín (zachování identity)
- Stanovení regulativů rozvojových ploch a stabilizovaného území
- vodní toky v uličním profilu

doprava

- Zvýšení prostupnosti zastavěného území pro pěší a cyklistickou dopravu a návaznosti na sousedící MČ, obce a krajinu
- Podpora propojení Dolních Černošic s levým břehem Berounky (soutěž na novou lávku a předpolí)
- Koncepce celkového dopravního řešení

vybavenost

- Využití potenciálu záměru park Soutok
- Zachování a legalizace tržnice, rozvoj v podnikatelskou zónu pro okolní obce, rozvoj služeb s vyšší přidanou hodnotou

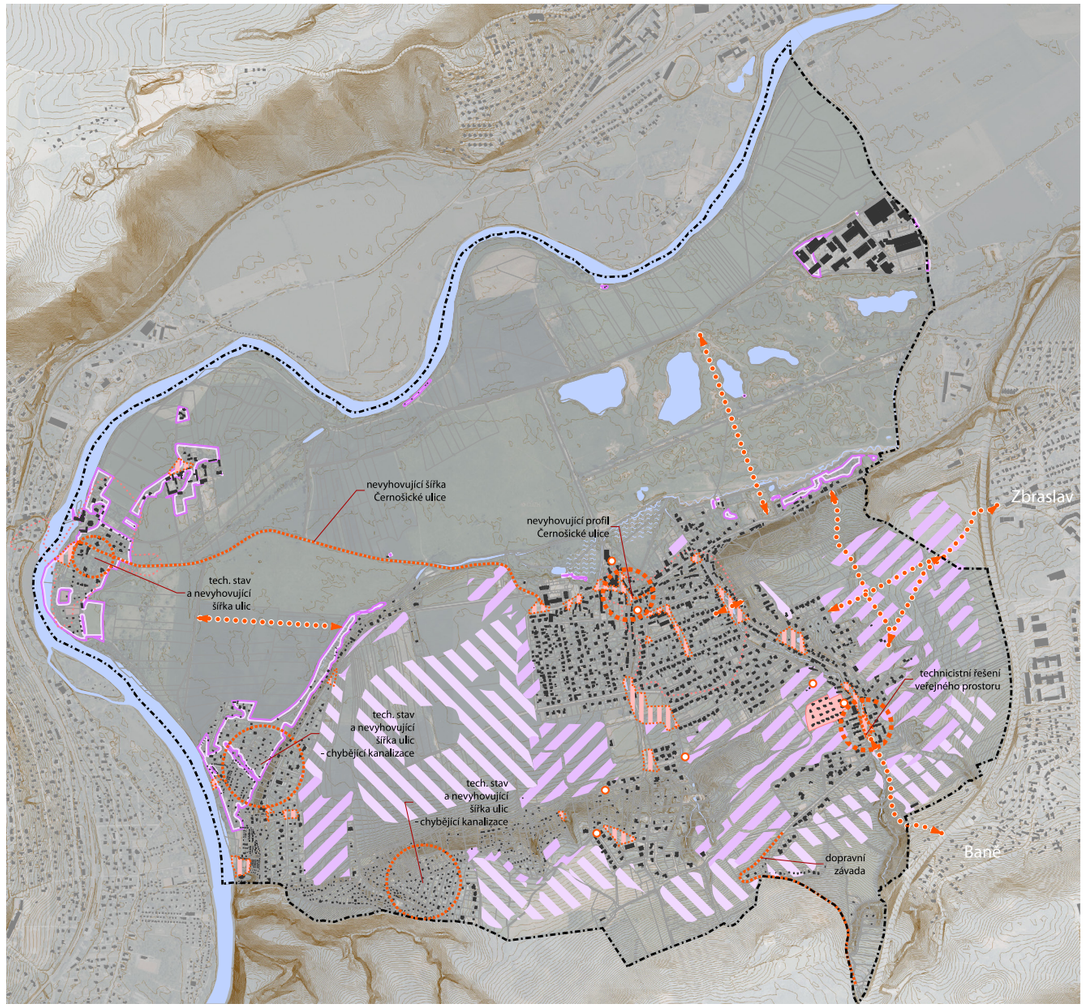
komunita

- Koordinace s navazujícími městskými částmi (Zbraslav, Radotín, Lochkov) a obcemi Stř. kraje (Černošice, Jíloviště)

příroda a krajina

- Realizace záměru prohloubení průlehu jako protipovodňové opatření pro Dolní Černošice

Problémy a rizika



Výkres problémů a rizik

- hranice katastrálního území Lipence
- slepé ulice
- chybějící napojení
- původní, nyní nedostačující, centra sídel
- nedostatečný profil nebo špatná geometrie
- nevyhovující/ chybějící veřejná prostranství
- uzavřený rezidenční areál
- hranice optimální docházkové vzdálenosti MŠ
- riziko nekoordinovaného rozvoje - návrhové plochy ÚP
- riziko nekoordinovaného rozvoje - plochy rezervy ÚP
- zastavěné území sídel ohrožené povodní Q5

Problémy

doprava

- Organizace dopravy
- Bariéry pěší a cyklo prostupnosti
  - Zaslepená ulice na Bambouzku v SZ části
  - Zaslepená ulice K Topolům u tělocvičny
  - Chybějící pěší propojení mezi ulicí Jílovišťskou a U Lip/K Vlásence (hráz)
  - Chybějící pěší a cyklistické propojení na Zbraslav ke stávajícímu mostu K Výtopně (přes bývalou skládku na Kyjově)
  - Golfové hřiště prostupné pouze ve východo-západním směru
  - Závora u vjezdu do lesa v ulici Na Lhotkách na cyklotrase Mníšecko (-červená) - průjezd kol i průchod pěších není zajištěn.
- Bariéry automobilové dopravy
  - Zaslepení ulice Pod Cukrákem
  - Přerušení ulice Boudova
- Nepřehledná a nekapacitní mimoúrovňová křižovatka Strakonická x Jílovišťská x Na Baních.
- Stavební stav některých křižovatek (ČČK x Štemberova x K Průhonu, Černošická x Oddechová).
- Dopravní zátěž ulic Černošická a Josefa Houdka s nevyhovujícím průjezdným profilem (nedostatečná šířka pro provoz pěších a cyklistů) mezi ulicemi V roklích a Jana Čerstvého.
- Nadužívání bariérových prvků (svodidla, zábradlí, zátarasy a provizorní obrubníky).
- Nedostatečná šířka Černošické ulice mezi Lipanským statkem a Dolními Černošicemi (šířka vozovky cca 4 m, nezpevněná krajnice, bez chodníku) – pěší trasa, značená cyklotrasa, obousměrný automobilový provoz, autobus
- Špatný technický stav (místy havarijní) a nedostatečný šířkový profil (2,5 – 5 m) ulic v trampských osadách.
- Preference automobilové dopravy v rekonstruovaných úsecích (na úkor ostatních funkcí - nové chodníky provedeny stylem „lochneska“). Chybějící chodníky a často nedostatečné šířkové průchozí profily chodníků
- Nevyhovující stav povrchů v obytných zónách, propadající se vozovka, nerovnosti (např. ulice Pod Lečí)

Černošická

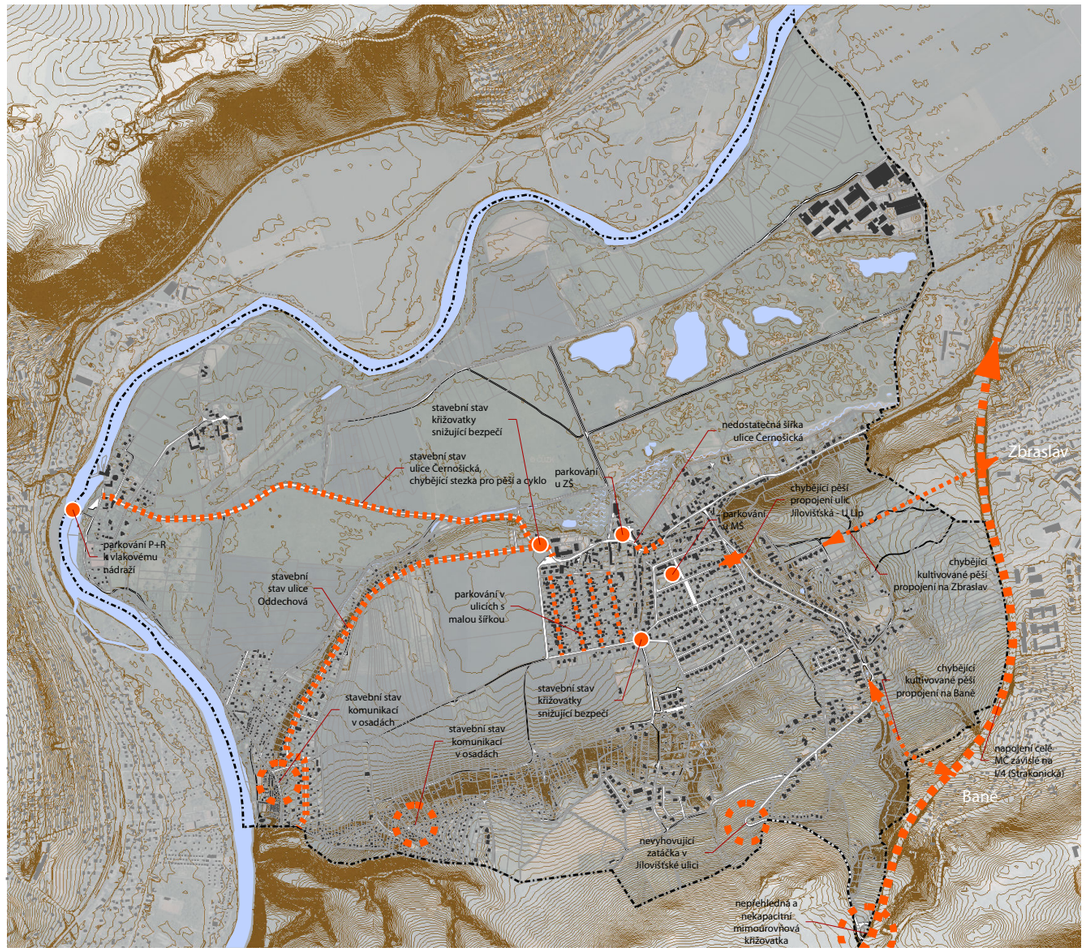
Jílovišťská

Boudova

Na Lhotkách

Jílovišťská

Černošická



Doprava - problémy

architektura a urbanismus

- Chybějící centrum městské části (chybí centrální veřejné prostranství – náměstí)
- Neuspokojivý stav některých veřejných uličních prostranství (svodidla, zábradlí, ploty…)
- technicistní řešení úprav vodních toků a retenčních nádrží v uličním profilu

vybavenost

- Omezená pěší dostupnost občanského vybavení (vč. zdravotnictví)

Rizika

architektura a urbanismus

- Nebezpeční vzniku separovaných celků bez vazby na MČ
  (např. enkláva izolovaných 20 RD za závorou západně od Jílovišťské)
- Nekoordinovaný rozvoj zástavby a ztráta jedinečné identity místa
- Ztráta přístupnosti veřejného prostranství s parkovištěm na nábřeží u Tornáda (pozemek je sice městský, ale nemá žádnou veřejnou přístupovou cestu narůstá rozsah oplocených pozemků v okolí)

komunita

- Skokové nárůsty počtu obyvatel nepodporují sounáležitost
- Ztráta sociální sounáležitosti, degenerace městské části na satelit

příroda a krajina

- Povodně

vybavenost

- Zánik nebo přemístění velkotržnice (ztráta pracovních příležitostí a nákupních možností)

doprava

- Při dalším rozvoji zástavby chybějící severojižní propojení mezi ulicí Jílovišťská a novou obytnou zástavbou (ulice Boudova, Pod Lečí)

Podklady

Územní plán hl. m. Prahy	IPR Praha	
ÚAP Praha	IPR Praha	2020
Projekt Soutok - analytické podklady	IPR Praha	2018
Projekt Soutok - Přínosy pro MČ Lipence	IPR Praha	2019
Lipence průleh - studie proveditelnosti	VH - TRES spol. s. r. o.	2016
Studie lávky Lipence	Pontex s. r. o.	2009
Studie dopravního zatížení MČ Praha-Lipence	CityTraffic, s. r. o.	2021
Koncepční rozvaha Lipence v kontextu PP Soutok	Natland RE	2021
oznámení o záměru (EIA) Velkotržnice Lipence	TERSTAV	2008
Lipence - studie k předběžnému projednání	AGE project	
Projekt Lipence	MAVERICK	
Projekt Panorama	Exafin	2021
Archivní mapy	ČÚZK	