ATELIER\L

Koncepční rozvaha o území MČ Lipence

Návrh - textová část

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

12 | 2020 - 12 | 2021
revize 07 | 2022

ÚVOD

Identifikační údaje

Název dokumentace:	**KONCEPČNÍ ROZVAHA O ÚZEMÍ - NÁVRHOVÁ ČÁST**		
Objednatel:	Městská část Praha-Lipence K Obci 47, 155 31 Praha-Lipence		
Zhotovitel:	ATELIER L s.r.o., IČ: 25056476 Kafkova 580/26, 160 00 Praha 6		
Zpracovatelé:	Ing. arch. Jana Langerová	ČKA 01462	VP (A.0)
	Ing. arch. Markéta Hugová		
	Ing. arch. Lukáš Kopp		
	Ing. Jaroslav Jelínek		
	Ing. Veronika Vojtěchová		
	Olga Jaklová		
Odborní konzultanti:			
Urbanismus:	Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D.	ČKA 04043	(A.1)
Městské inženýrství:	Ing. Jan Martolos, Ph.D.	ČKAIT IIOO 0201687	
Zak.č.:	2031		
Zpracováno:	prosinec 2020 - prosinec 2021 upraveno v červnu 2022 na základě připomínek a revidováno v červenci 2022 na základě usnesení zastupitelstva č. 517/2022 ze dne 20. 6. 2022		

OBSAH

B NÁVRHOVÁ ČÁST 3

B.1 Textová část 3

B.1.1. Identifikace potenciálů jednotlivých klíčových území, částí a míst, včetně schématického návrhu jejich rozvoje a určení funkčních a prostorových limitů 3

B.1.2. Doporučené požadavky na skladbu a parametry navazující dopravní sítě v území 12

B.1.3. Vymezení realizovatelných dílčích projektů v území s ohledem na zlepšení pobytovosti, kvality veřejných prostranství, veřejné vybavenosti a možnou kulturně-společenskou aktivaci území 14

B.1.4. Kritéria kvality dílčích projektů využitelná pro výběr jejich zpracovatele 21

B.1.5. Zásady pro projektování dílčích částí území 22

B.1.6. Identifikace hodnot stávajícího stavebního fondu s ohledem na možnost využití pro fungování obce a okolní krajiny 25

B.2 Grafická část

B.2.1 Schéma základních oblastí Lipenců

B.2.2 Koncepční schéma

B.2.3 Struktura území

B.2.4 Zásobník projektů

B.2.5 Hlavní veřejná prostranství - schéma záměrů

B.2.6 Úprava profilu Černošické ulice

B.1 NÁVRHOVÁ ČÁST

Cílem koncepční rozvahy je vytvoření podkladu pro dlouhodobou strategii rozvoje území v souladu s principy udržitelného rozvoje.

Účelem analytické části bylo zjistit a vyhodnotit současný stav území. Území bylo podrobně prozkoumáno z hlediska topografie, charakteru zástavby, využití území, vlastnických vztahů, dopravy a místních komunikací, charakteru zeleně, veřejných prostranství, demografie, územně plánovacích podkladů, dokumentace a rozvojových předpokladů a možností. Získané údaje a jejich vyhodnocení byly výchozím podkladem pro zpracování návrhové části.

B.1.1 Identifikace potenciálu jednotlivých klíčových území, částí a míst, včetně schématického návrhu jejich rozvoje a určení funkčních a prostorových limitů

V širších vztazích komunikacemi a vnějším přírodními limity vymezený prostor městské části Praha - Lipence tvoří víceméně izolovaný celek na hranici zástavby a volné krajiny.

Městská část Lipence má mnoho silných stránek: přírodu v okolí, bezprostřední návaznost na plánovaný Park Soutok, přírodní prvky uvnitř sídla (aleje, potoky vedené kdysi ulicemi), rozmanitost jednotlivých oblastí při zachování společného měřítka (rodinné domy v zahradách), z velké části zachovalou původní vesnickou zástavbu, zahradní města, trampské osady a v neposlední řadě nepřerušenou kontinuitu obyvatel.

Má i své problémy a slabé stránky, cílem návrhu je eliminovat je na minimum.

Současnost je výslednicí více než sedmi set let dosud čitelného vývoje, navazujícího na silné podněty místa a přírodní kontext.

Novější zástavba, založená koncem 19. a začátkem 20. století hodnoty místa dále rozvíjela. Jižně od jádra Lipan a Lipenců vznikly hodnotné urbanistické celky, které s jistou pokorou navazovaly na dědictví předků a psaly dál kontinuální příběh místa, který je proto dosud zřetelně čitelný a zahrnuje i velký potenciál pro budoucnost. Některé prvky struktury dřívějších etap vývoje sice zanikly, ale mnohé jsou dodnes zachované, byť často se změněnou funkcí a tvoří důležitou součást kulturního dědictví, které zaslouží ochrany.

Budoucnost Lipenců je především v zachování dosavadních silných stránek – identity, vztahu obsahu a formy, pevné v proměnách. Je sledován jeden společný cíl — učinit Lipence živým a dynamickým místem, které je příjemné pro život a pružně reaguje na současné potřeby svých obyvatel.

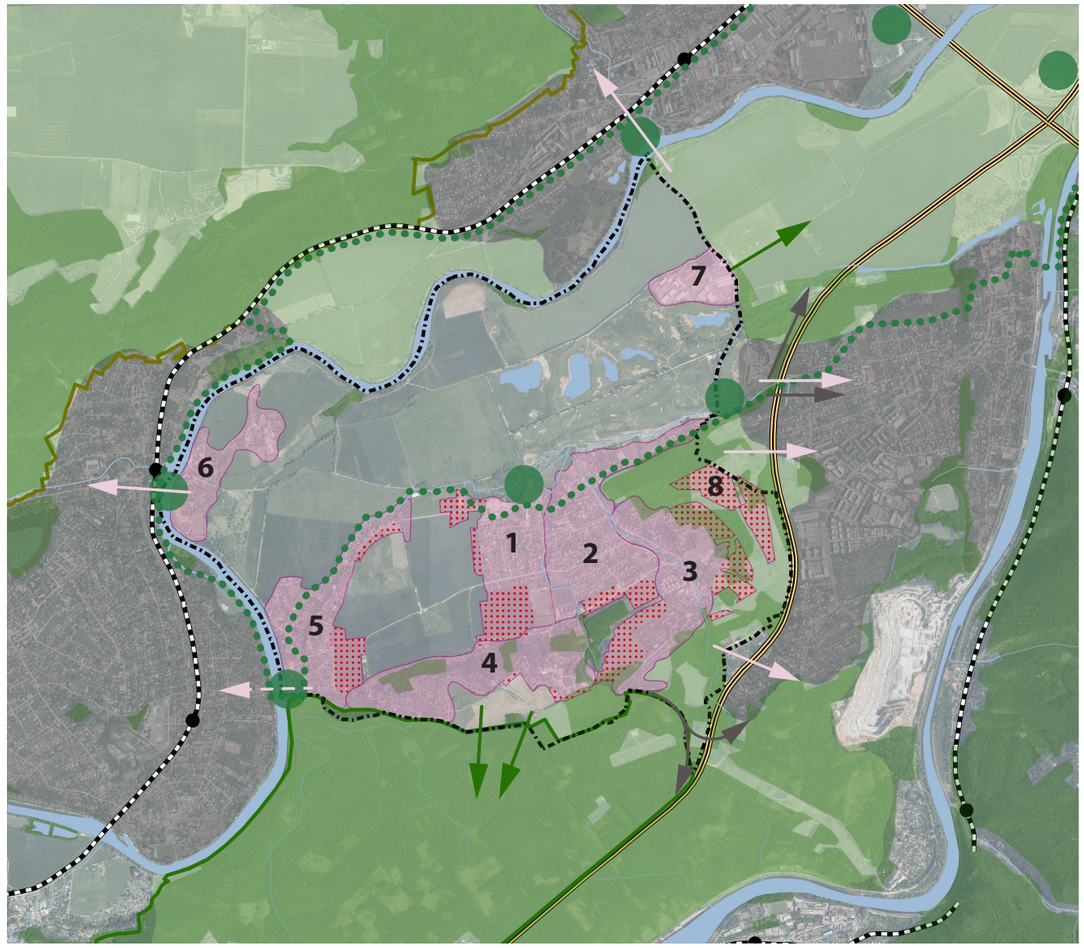
Koncepce bere v potaz záměr MČ Praha-Lipence komunitní centrum U Vrby, jedná se o tradiční místo setkávání obyvatel. Koncepční rozvaha toto místo potvrzuje a vymezuje ho jako jedno z hlavních veřejných prostranství městské části s množností umístění dalších služeb, vyvolaných přítomností centra.

Koncepce nepředpokládá další rozvoj zástavby nad rámec ploch již vymezených územním plánem. Vymezení hranice otevřené krajiny je předurčeno přírodními hodnotami - údolní nivou Berounky a masivem přírodního parku Hřebeny a je zásadní pro zachování krajinného a rekreačního zázemí Lipenců.

Vývoj jednotlivých oblastí městské části probíhal s ohledem na rozdílné podmínky a urbanistický vývoj odlišně. Vznikly rozmanité a mnohotvárné struktury a charakter zástavby, členící území na sedm dílčích různorodých částí, které přesto (nebo právě proto) tvoří jeden harmonický celek, postrádající společná veřejná prostranství (správní centrum a místo komunitního setkávání). Osmá lokalita je čistě návrhová a dosud nezastavěná.

Oblasti

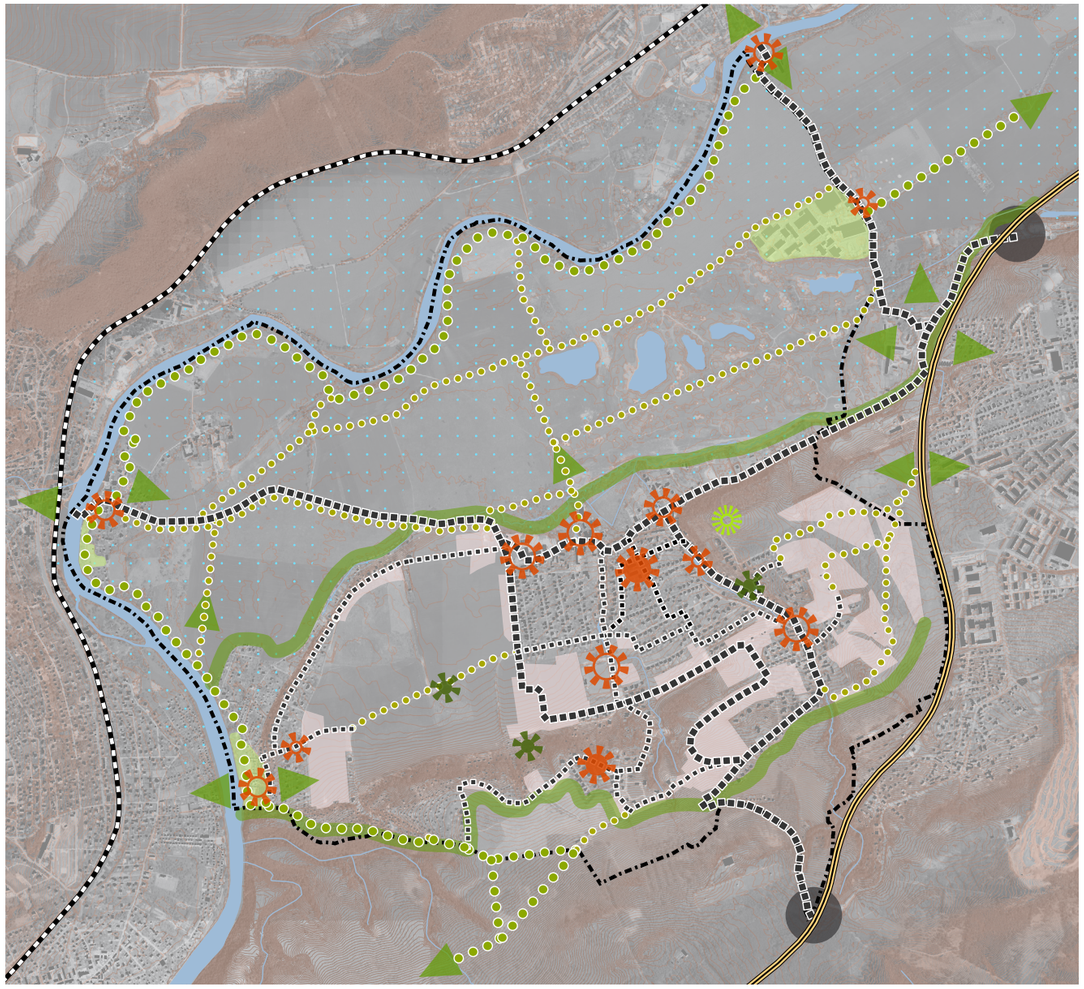
1. Západní část Lipan (jádro Lipan, školní areál, zahradní čtvrť, bytové domy)
2. Východní část Lipan (zahradní město, nové RD, zástavba podél ulice Josefa Houdka)
3. Jádro původní samostatné vsi Lipence, nová výstavba v okolí a na svazích Kyjova
4. Nová zástavba mezi ulicemi Na Lhotkách a K Průhonu
5. Kazín a zástavba mezi ulicemi Oddechová a Za Hrází
6. Dolní Černošice
7. Velkotržnice (na místě bývalého statku Buda)
8. Průmyslová zóna podél Strakonické



Veřejná prostranství a jejich propojení

Prioritou je hierarchicky čitelně uspořádaná polycentrická struktura veřejných prostranství s jasně určeným centrem městské části, obklopeným více či méně vzdálenými svébytnými čtvrtěmi s vlastními lokálními místními centry (veřejnými prostranstvími). Místní centra musí být dostupná z přilehlých zastavěných a zastavitelných ploch a zároveň musí mít dobré pěší a cyklo propojení s hlavními veřejnými prostranstvími městské části. Místní centra se stanou příjemnými místy setkávání, vybavenými městským mobiliářem, dle možností a potřeb doplněnými občanskou a komerční vybaveností.

Síť hlavních veřejných uličních prostranství je definovaná, sleduje stopy historických cest a toky potoků (Jílovišťská a V Roklích). V místech, kde je omezená prostupnost (zejména pro pěší), je navrženo její doplnění. Měřítkem pro tvorbu prostředí při rekonstrukcích i výstavbě nových cest musí být člověk, ideálně senior nebo dítě.



Hlavní centrální veřejná prostranství MČ Lipence

Lipence dnes nemají žádné výrazné veřejné prostranství, které by jednoznačně určovalo centrum městské části.

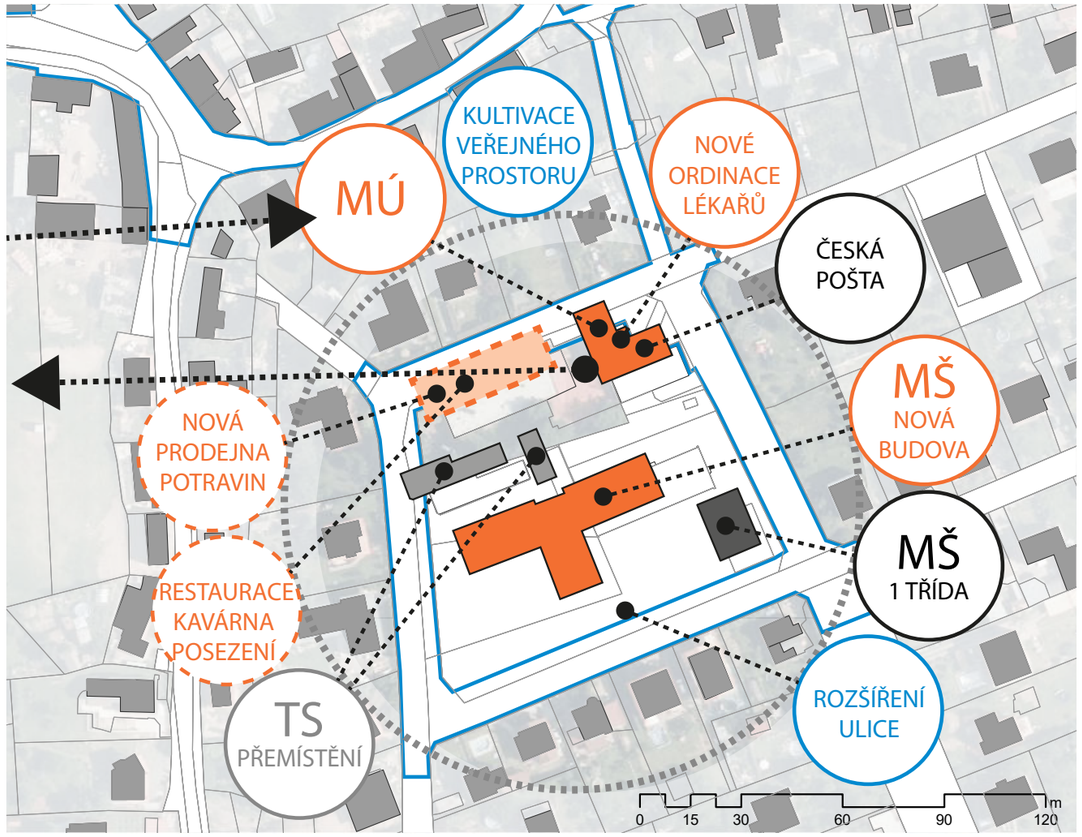
Jednotlivá centra je třeba nově vytvořit, případně revitalizovat (upravit) stávající podvyužité prostory s velkým potenciálem.

Správní centrum MČ Lipence (plocha mezi ulicemi Na Bambouzku, Ke Splávku, K Samoobsluze)

V těžišti plochy s nejvyšší koncentrací obyvatel, v ploše mezi ulicemi Na Bambouzku, Ke Splávku a K Samoobsluze je navrženo centrální náměstí s občanskou vybaveností, které zároveň nabízí možnost přemístění úřadu MČ Lipence do důstojné polohy na budoucí hlavní náměstí městské části. Pro umístění správního centra městské části je vhodné využít budovu pošty, která umožňuje intenzivnější využití (nástavby dalšího patra, možná i věže s hodinami). Budova „radnice“ skýtá předpoklad stát se důstojnou dominantou městské části. Výhodou je vlastnictví velké části dotčeného území městem.

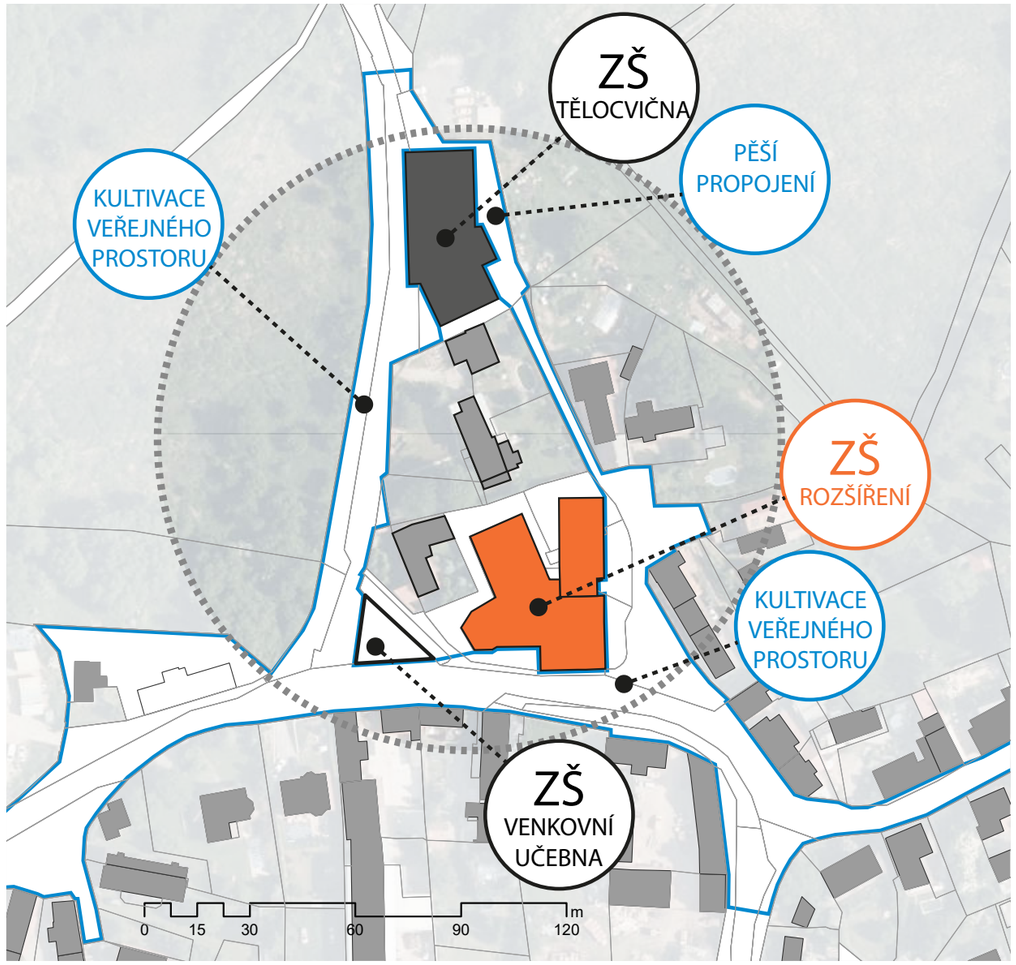
Ke vzniku správního centra by přispělo výrazně intenzivnější využití okolních ploch a budov. Přestavba a nástavba budovy stávající samoobsluhy, její využití pro další služby nebo nájemní a startovací byty by byla dalším přínosem pro území. Je však podmíněna spoluprací soukromých vlastníků pozemku i budovy.

Mateřskou školu v ideální poloze v docházkové vzdálenosti obytných ploch je vhodné zachovat. Budovy a plocha technických služeb by v novém kontextu zasloužily zásadní přestavbu a vhodnější využití (např. pro tržiště). Pro zázemí technických služeb se doporučuje najít vhodnější umístění (např. poblíž ČOV). Návrh prostranství by bylo vhodné pojmout komplexně, nejlépe uspořádáním urbanisticko-architektonické soutěže.



Školní kampus

V okolí základní školy a stávající budovy úřadu městské části může vzniknout školní kampus s výhodou těsné blízkosti plánovaného Parku Soutok. V současnosti probíhají přípravy na rozšíření základní školy. Koncepce navrhuje navázat kultivací, zvýšením bezpečnosti a pěší prostupnosti předprostoru školy i jejího bezprostředního okolí.



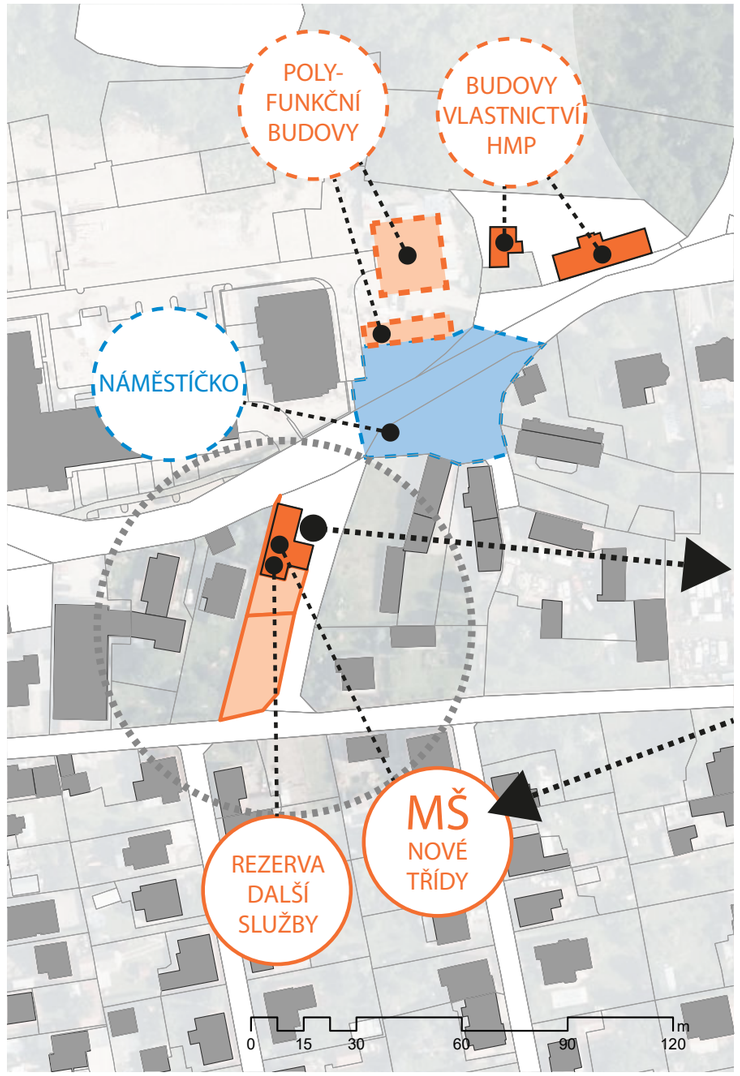
Lipenecká náves

Historické centrum vsi Lipence, donedávna úžasný prostor se vzrostlými lipami. Po nezdařené přestavbě nepřátelská dopravní asfaltová plocha s minimálními nepromyšlenými chodníky. Nádrž, obehnaná dálničními svodidly je nepřístupná a ve veřejném prostranství jde o nepřijatelný prvek.

Urbanisticky i společensky cenný prostor je vhodné upravit, zpřístupnit pěším a umožnit zde krátkodobou rekreaci. Doplnění služeb v přilehlých budovách je vhodné ale nikoli nutné. Nové řešení by mělo aktivně pracovat s vodními plochami i toky přístupnými ve veřejném prostranství.

Okolí stávající budovy ÚMČ

Přemístěním úřadu MČ do budovy pošty se uvolní budova a přilehlá zahrada pro umístění jiných funkcí občanského vybavení, např. nových tříd mateřské školy v docházkové vzdálenosti zahradního města a nové výstavby na místě panského dvora. Potenciál ke zlepšení má také prostor náměstíčka u nově instalovaného pomníku, křížku a zvoničky. Jeho realizace, podobně jako návaznost na polyfunkční budovy severně od něj, je podmíněna dohodou s investorem sousedních bytových domů.



Komunitní centrum U vrby

Komunitní centrum U vrby se nachází v ideální poloze nedaleko centra a v návaznosti na sportovní areál, dětské hřiště, společensky a kulturně využívanou plochu jižně od ulice Štemberova. Jedná se o tradiční místo setkávání obyvatel, které jednoznačně zasluhuje zachování a doplnění dalších funkcí v navazujícím území (např. domov seniorů). Optimální je také doplnění vybavenosti a služeb v jižní části v souladu s územním plánem. Při větším rozvoji území je vhodné prověřit řešení a dopady záměru urbanistickou studií.

Hlavní uliční veřejná prostranství

Ulice Josefa Houdka

Problémem je nedostatečná šířka, nesprávný podélný sklon a někde i úplná absence chodníku. Úprava ulice byla navržena velmi nešťastně, zohledňuje jen řidiče aut a je bezohledná k chodcům. Má to být zcela naopak. Při změnách v území je třeba znovu nepřipustit chodníky „lochneska“, podélný sklon chodníku má být plynulý, nesnižovat celou plochu chodníku v místě vjezdu (rozdíl mezi vozovkou a chodníkem má být řešen strmým spádem u obrubníku, pro auto je snadno překonatelný).

Ulice Černošická

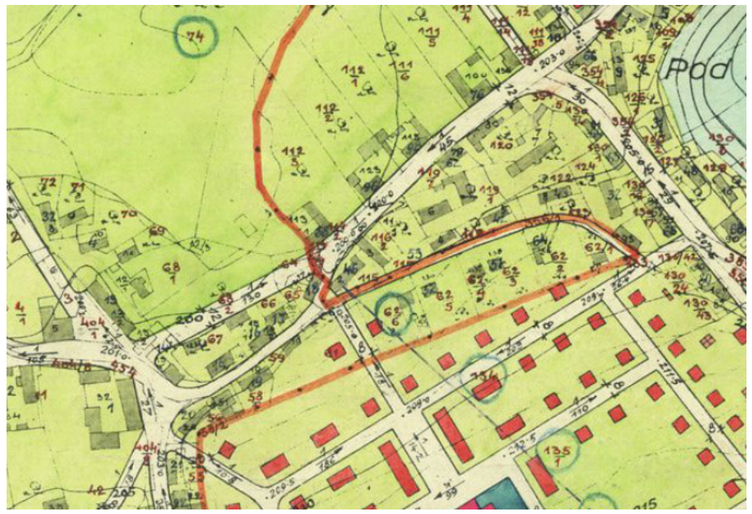
Problémem je opět nedostatečná šířka, nevhodné směrové řešení a na mnoha místech oboustranná absence chodníku. Západní část Černošické ulice v úseku mezi křižovatkou s ulicí Jana Čerstvého a školou ("esíčko") je navíc nejkritičtějším úsekem ve veřejném uličním prostranství městské části Lipence. Profil ulice zohledňuje jen řidiče aut a nebere zřetel na chodce. Mělo by to být zcela naopak, prioritu má bezpečnost pěších.

Kritický úsek dopravního napojení rozvíjejícího se území řešili naši předkové nekompromisně.

Rok 1924

regulační plán:

Navržena nová přímá ulice zahradami domů podél severní strany Černošické ulice (a zbourání několika domů)

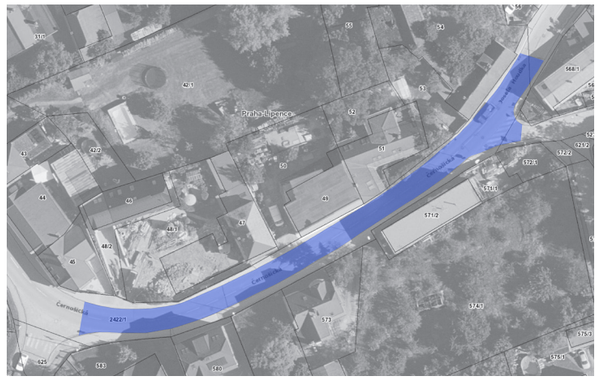


Rok 1932
regulační a zastavovací plán pro obce Lipany a Lipenec

Návrh nové přímé ulice včetně demolic přebírá, ulice ústí přímo do prostoru před školou.

Varianty řešení problému:

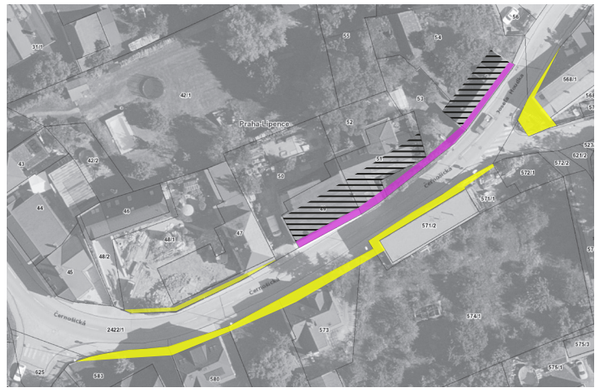
Tzv. "nulová varianta" - zachování současného stavu je neudržitelná a není proto dále uvažována.



Další varianty:

1 Při zachování stávajícího uličního profilu, místy zúženého na méně než 6 m (např. mezi domy čp. 52 a čp. 835) lze bezpečnost chodců zajistit jedině zúžením vozovky a zřízením alespoň jednostranného průběžného chodníku na jižní straně ulice.

2 Výrazně vhodnější je rozšíření uličního profilu a získání nezbytného prostoru pro chodník na úkor některých předzahrádek. Řešení je podmíněno dohodou s vlastníky dotčených pozemků.



3 Varianta odvedení dopravy mimo zastavěné území a zjednosměrnění kritického úseku by technicky umožnilo problém odstranit ve stávajícím profilu (kterým by ale stejně i potom nadále musely projíždět autobusy, zajišťující obsluhu území).

Doporučuje se zpracování podrobné studie proveditelnosti jednotlivých variant.

Jílovišťská ulice

Pěší propustnost mezi Jílovišťskou ulicí a ulicí U Lip/K Vlásence je velmi špatná. Bývala tu dvě propojení, dnes je však cca 750 m úsek bez příčného propojení, Absence průchodu znemožňuje pohodlnou docházkovou vzdálenost ze zahradního města k autobusové zastávce a naopak ze zástavby v Jílovišťské ulici do mateřské školy. Je doporučeno prověřit možnost propojení obnovit (zanikla pravděpodobně až v 21. století). Místa možných propojení jsou naznačena v kapitole B.1.3.C. Podél ulice teče Kyjovský potok. Je vhodné jej zapojit do uličního profilu (změna nivelety vodní hladiny, chodník podél potoka).

Ulice V Roklích

Podél západní strany ulice tekl potok, v současnosti je od čp. 259 zatrubněný.

Další veřejná prostranství (současná a potenciální)

Stávající prostranství vyžadující rekultivaci

- současný stav konečné autobusu u bývalého panského dvora je zcela technicistní a zaměřený na dopravní řešení. Zvolené prvky a technická řešení jsou nevhodná pro městská veřejná prostranství nepřívětivá pro chodce. Provoz MHD spíše nebude intenzivní, prostor lze proto řešit více pobytově.
- humanizace veřejných prostranství, znehodnocených nadužívanými většinou nadbytečnými bezpečnostními prvky (červenobílé zábradlí podél mělkých struh, dálniční svodidla uvnitř zastavěného území apod.). Pro rekultivaci se doporučuje inspirace v Manuálu tvorby veřejných prostranství (vydal IPR) – https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/obecne/mtvp.pdf
- v úseku Černošické ulice mezi západním okrajem zastavěného území a DČ se doporučuje zřídit podél vozovky stavebně oddělenou smíšenou pěší a cyklistickou stezku. Separace nemotorové dopravy výrazně přispěje ke komfortu pěšího a cyklistického propojení.

Doplnění nových veřejných prostranství

- Oddechové (případně i piknikové) místo vybavené mobiliářem u remízku vedle promenády s novou alejí v ulici Českého červeného kříže.
- Vyhlídkové místo Kyjov lze doplnit mobiliářem, altánkem. Zvážit úpravu přístupové cesty.
- Prověřit možnost zřízení veřejného prostranství v prostoru „V“ u spoje ulic Jílovišťská a U Lip

B.1.2 doporučené požadavky na skladbu a parametry navazující dopravní sítě v území

Lipence jsou minimálně zatíženy transitní automobilovou dopravou, s výjimkou Zbraslavi jsou všechny vazby na sousední městské části (Radotín) a obce (Černošice, Jílovíště) výhradně pěší a cyklistické. Lipence nejsou přímo napojeny na železniční trať, nejbližší a nejvíce využívaná je železniční trať Praha- Beroun, vedená na levém břehu Berounky, železniční stanice Černošice a Praha-Radotín jsou dostupné lávkami. Železniční trať Praha-Zbraslav – Vrané nad Vltavou, vedená po pravém břehu Vltavy, je mimo dochozí vzdálenost.

Dopravní síť je součástí veřejných prostranství sídla, přesto při projektování úprav veřejných prostranství většinou chybí architekt. V důsledku toho jsou řešeny pouze dílčí části (obvykle především nebo pouze motorová doprava) bez vyhodnocení vlivu uvažovaných úprav na celkovou kvalitu prostoru a na související širší oblast města. Měřítkem pro tvorbu prostředí musí být člověk, ideálně senior nebo dítě. Všechny zásahy do dopravní sítě (přinejmenším v místech, kde je předpokládán pohyb chodců), by měl vést urbanista (architekt) - samozřejmě ve spolupráci s dopravním inženýrem. Při přípravě dopravních záměrů ve volné krajině je nezbytná spolupráce s architektem - krajinářem.

Priority jednotlivých druhů dopravy

1. Pěší
2. Cyklistická
3. Hromadná
4. Automobilová

Pěší doprava

Pěší doprava by měla být považována za prioritní pro většinu cest po MČ. Tomu je nutné přizpůsobit uspořádání uličních profilů a doplnit a kultivovat další pěší propojení.

Cyklistická doprava

Cyklistická doprav dnes slouží spíše pro rekreaci. Lze uvažovat o jejím posílení pro lokální dopravu, tato snaha může být limitována terénní konfigurací.

Hromadná doprava

Je vhodné maximálně posílit význam a kapacitu hromadné dopravy pro cesty mimo městskou část. K tomu lze doporučit následující opatření.

- Posílení frekvence autobusových spojů o víkendech.
- Zavedení minibusových linek obsluhujících Velkotržnici Lipence, pěší lávku do Radotína, zástavbu v lokalitách Na Lhotkách a Údolí hvězd.

současný stav ulice Černošické

možný způsob řešení oddělené pěší a cyklostezky

Automobilová doprava

Automobilová doprava by měla být ideálně využívána jen v nezbytných případech (převoz zboží, pomoc seniorům, komplikovaná logistika).

Pouze dvě napojení na nadřazenou komunikační síť jsou limitem pro další rozvoj městské části. Ulice Josefa Houdka a na ni navazující ulice Černošická mají kritické zúžené místo v centru Lipan. Ulice Jílovišťská je nekomfortní výškovým profilem, směrem a způsobem napojení na silnici I/4. Možná řešení jsou odstranění zúženého místa na ulici Černošické (varianty podrobněji řešeny v kapitole B.1.1), rozvoj území limitovat a soustředit na jih, posílit význam jižního spojení Jílovišťská - Boudova x V Alejích a upravit řešení komunikace napojující Jílovišťskou ulici.

Parkování rezidentů je třeba řešit primárně na vlastních pozemcích. Parkování návštěvníků a uživatelů služeb je vhodné v odůvodněných případech řešit vyznačením (nových) parkovacích míst. Mezi veřejné služby vyžadující parkovací místa (dlouhodobá nebo krátkodobá) patří například městský úřad a základní škola. Dále vhodné řešit parkování u Berounky typu park and ride pro spojení na vlakové stanice Černošice a Radotín.

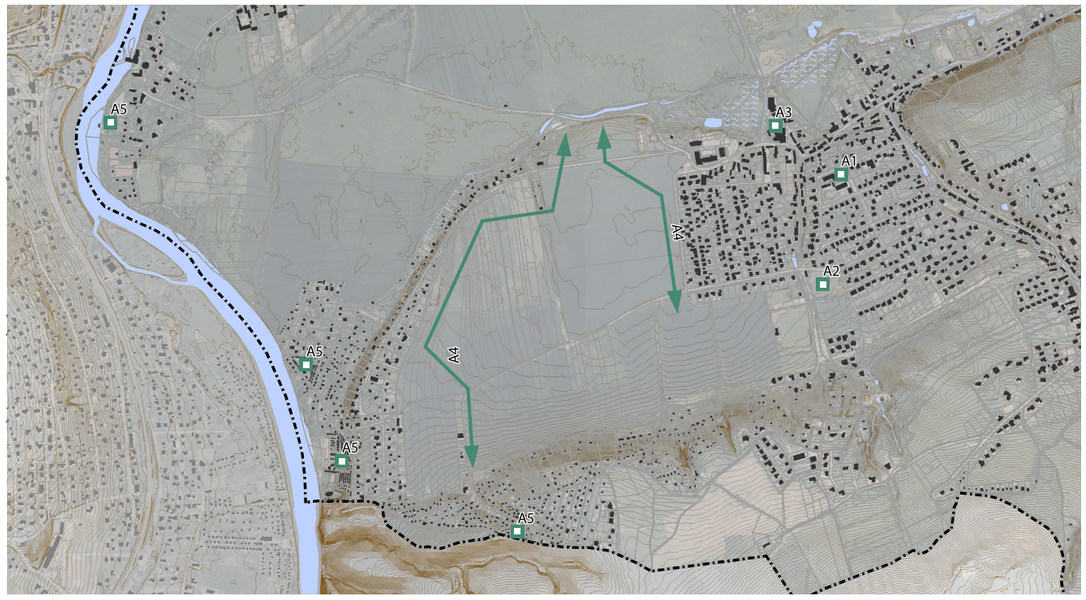
B.1.3 vymezení realizovatelných dílčích projektů v území s ohledem na zlepšení pobytovosti, kvality veřejných prostranství, veřejné vybavenosti a možnou kulturně-společenské aktivace území

Analýzou území, z podnětů obyvatel a sběrem záměrů (například z projektu parku Soutok) byla vytipována řada projektů vhodných ke zlepšení kvality veřejných prostranství a rozvoji služeb. Pro některé z nich jsou již zpracované podklady, většinou je však nutno dále rozpracovat podle aktuálních potřeb a preferencí městské části.

Některé projekty mají větší prioritu a důležitost a byly již zmiňovány v předchozích kapitolách. Pro úplnost jsou však v soupisu zahrnuty také.

Pro přehlednost jsou záměry roztříděny podle typu zásahu na projekty zahrnující větší a komplexnější územní celky, projekty týkající se veřejných prostranství, projekty řešící odstranění dopravních závad, projekty zaměřené primárně na stavební úpravy objektů a projekty začleňující vodu do veřejných prostranství i do krajiny.

B.1.3.A Komplexní přeměna větších území



A1 nové správní centrum městské části

- vytvoření reprezentativního centra, přesun úřadu
- podrobněji řešeno v kapitole B.1.1

A2 komunitní centrum U vrby

- podrobněji řešeno v kapitole B.1.1

A3 školní kampus

- podrobněji řešeno v kapitole B.1.1

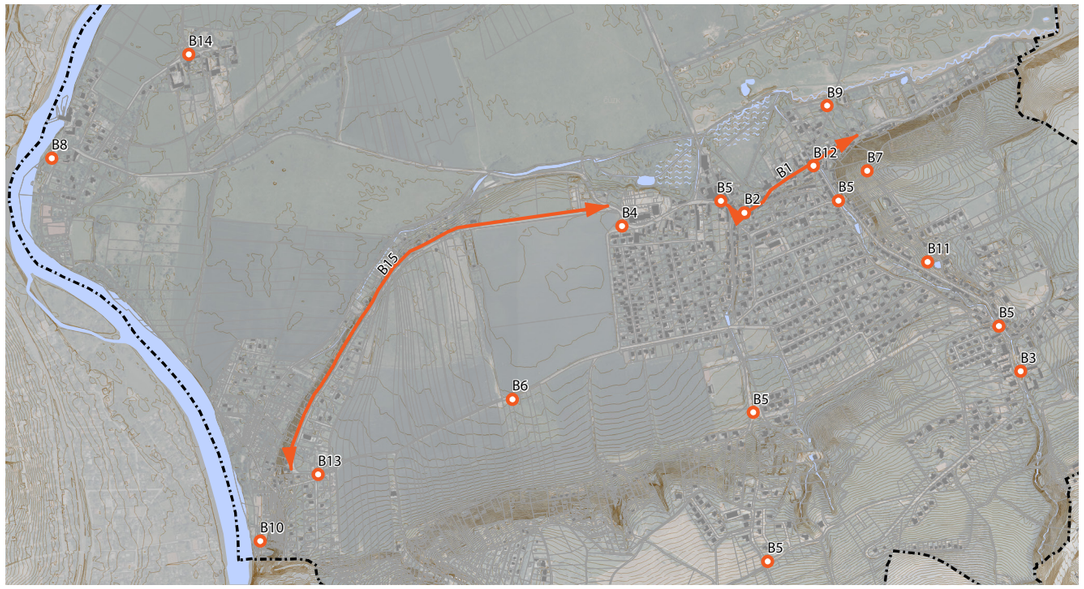
A4 řešení rozhraní sídla a krajiny

- projekt vyplývající ze záměru parku Soutok
- koncepční řešení hrany nové zástavby směrem do krajiny
- zachování propojení mezi údolní nivou a plošinou pod Obsinami (umožnění migrace zvěře)
- oddělení jádra Lipenců s místní částí Kazín (srůstání by nevratně poškodilo urbanistickou strukturu sídla)

A5 trampské osady

- zachování jedinečného fenoménu, zasluhující stanovení zcela specifických regulativů, zajišťujících ochranu jedinečné (nebo úplně jediné) z velké části dochované struktury

B.1.3.B Veřejná prostranství



B1 upřednostnění chodců ve veřejném prostranství

- zejména v ulicích Josefa Houdka a Černošická
- podrobněji řešeno v kapitole B.1.1

B2 úprava uličního profilu Černošické ulice

- variantní řešení zúženého místa
- preference chodců
- podrobněji řešeno v kapitole B.1.1

B3 rekultivace Lipenecké návsi

- podrobněji řešeno v kapitole B.1.1

B4 rekultivace veřejného prostranství konečné autobusu u bývalého panského dvora

- podrobněji řešeno v kapitole B.1.1

B5 humanizace veřejných prostranství

- odstranění prvků a značení nevhodných pro intravilán a pohyb chodců ve veřejném prostranství (nevhodně řešená svodidla, zábradlí, obrubníky a patníky)
- ulice Jílovišťská, Černošická, Na Lhotkách, Boudova
- podrobněji řešeno v kapitole B.1.1

B6 doplnění pobytového místa u remízku v ulici Českého červeného kříže

- oddechová funkce
- podrobněji řešeno v kapitole B.1.1

B7 zkultivování vyhlídkového místa Kyjov

- podrobněji řešeno v kapitole B.1.1

B8 vstupní bod do Parku Soutok - Dolní Černošice

- úprava veřejného prostranství
- projekt vyplývající ze záměru parku Soutok

B9 vstupní bod do Parku Soutok - Lipence

- projekt vyplývající ze záměru parku Soutok

B10 vstupní bod do Parku Soutok - Kazín

- projekt vyplývající ze záměru parku Soutok

B11 rehabilitace sadu s rybníčkem U Žlábku

- přeměna na park - městskou zeleň

B12 rehabilitace prostranství u kapličky na křižovatce Jílovšťské a Josefa Houdka

- potenciál příjemného pobytového místa, stávající zeleň
- vazba na MHD

B13 revitalizace točny autobusů Oddechová / Českého červeného kříže

- v současnosti nadbytek zpevněných ploch, nevyužité plochy zeleně
- zachovat venkovský lokální charakter
- umožnit pobytovou funkci

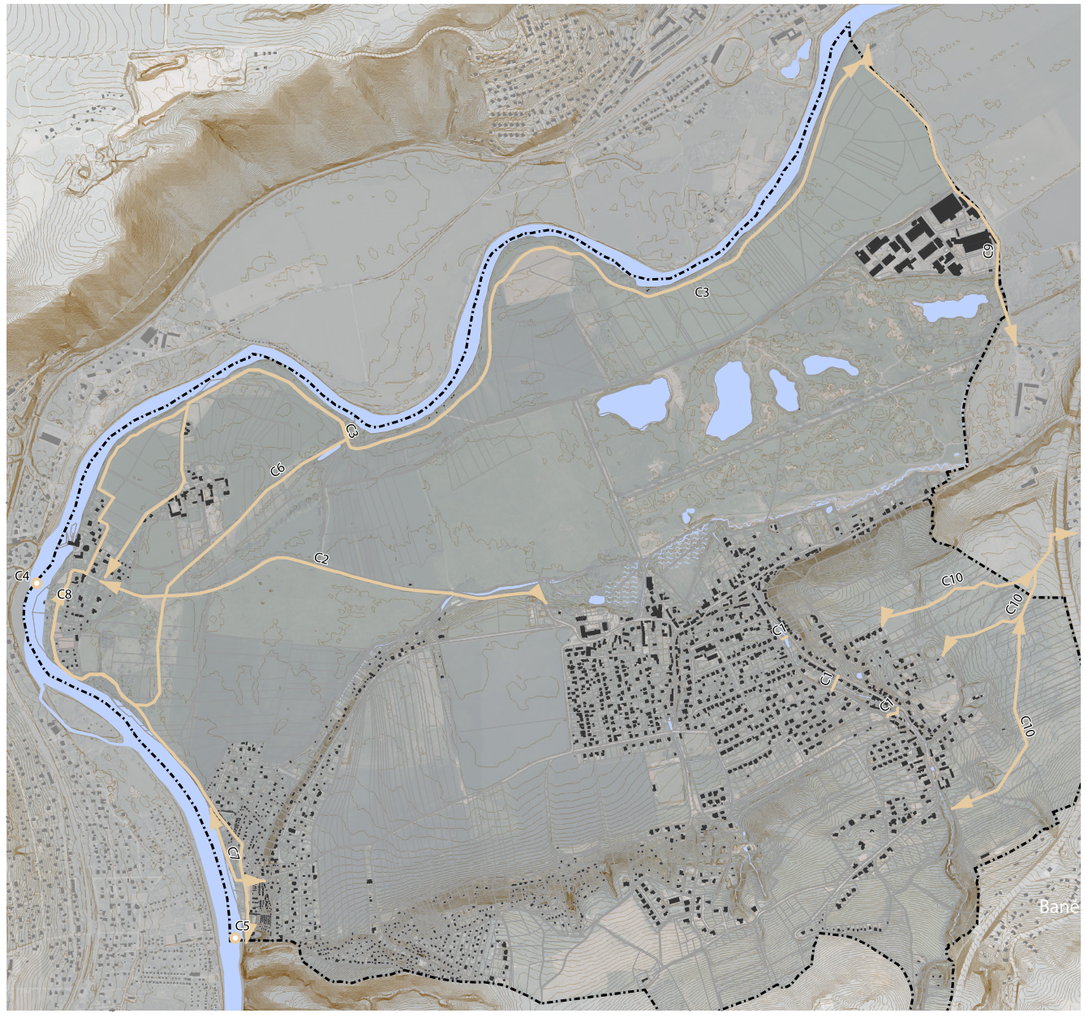
B14 úprava návsi u Husova balvanu Dolní Černošice

- zachování venkovského charakteru, úprava povrchů

B15 rekonstrukce ulice Oddechová

- rekonstrukce komunikace

B.1.3.C Doprava



C1 zlepšení prostupnosti mezi ulicemi Jílovišťská a U Lip/ K Vlásence

- v pokračování ulice Ke Splávku (přechod přes potok zanikl až v 21. století)
- mezi ulicemi Štemberova a Osluněná
- po obecním pozemku v pokračování ulice Boudova

C2 vytvoření stavebně oddělené pěší cesty a cyklotrasy

- úsek Černošické ulice v nezastavěném území

C3 rehabilitace cesty podél Berounky

- v celé délce na území Lipenců

C4 rekonstrukce lávky do Černošic

- projekt vyplývající ze záměru parku Soutok

C5 nová lávka v Dolních Mokropsech

- projekt vyplývající ze záměru parku Soutok

C6 zokruhování cesty okolo Dolních Černošic

- projekt vyplývající ze záměru parku Soutok

C7 zpřístupnění břehu Berounky

- projekt vyplývající ze záměru parku Soutok

C8 evakuační bod Dolní Černošice

- projekt vyplývající ze záměru parku Soutok
- spojit s humanizací "parkoviště" v předpolí Černošické lávky

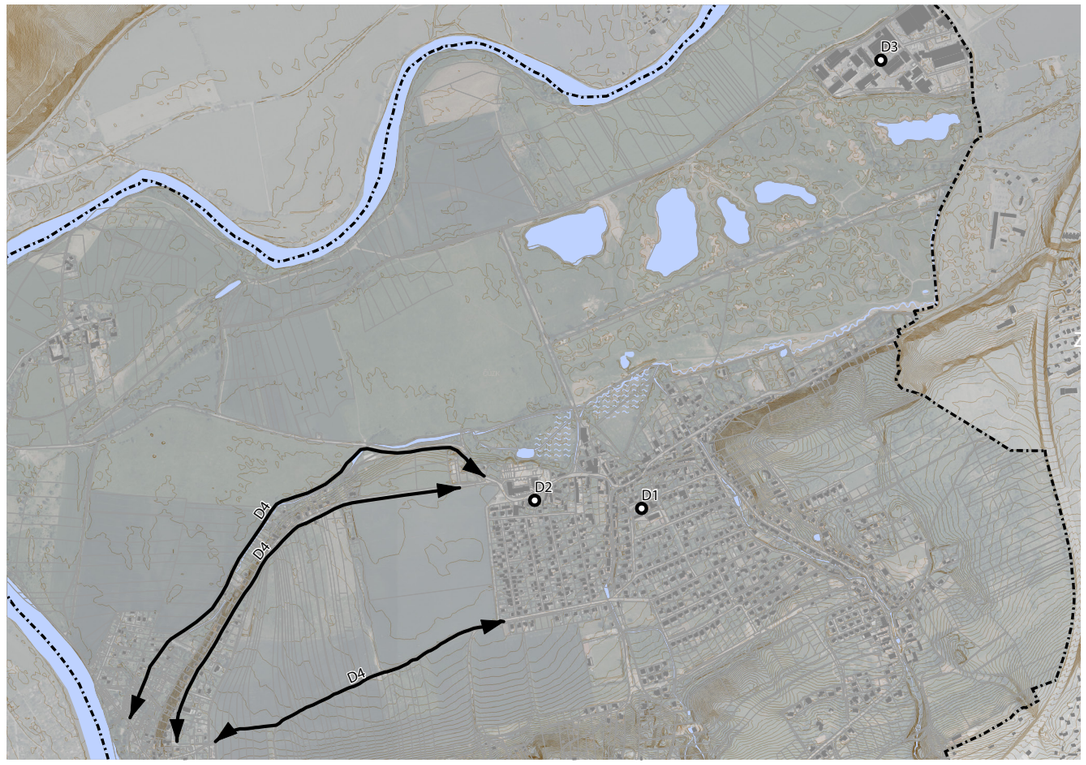
C9 kultivace pěšího propojení Zbraslav – Radotín podél ulice K Radotínu

- projekt vyplývající ze záměru parku Soutok

C10 pěší propojení Lipenců a Zbraslavi přes rekultivovanou skládku

- cesty k mostu přes I/4 do ulice K Výtopně ve Zbraslavi

B.1.3.D Stavební projekty



D1 podpora intenzivnějšího využití budovy č. p. 264 (obchod)

- podrobněji řešeno v kapitole B.1.1

D2 detašované třídy MŠ

- podrobněji řešeno v kapitole B.1.1

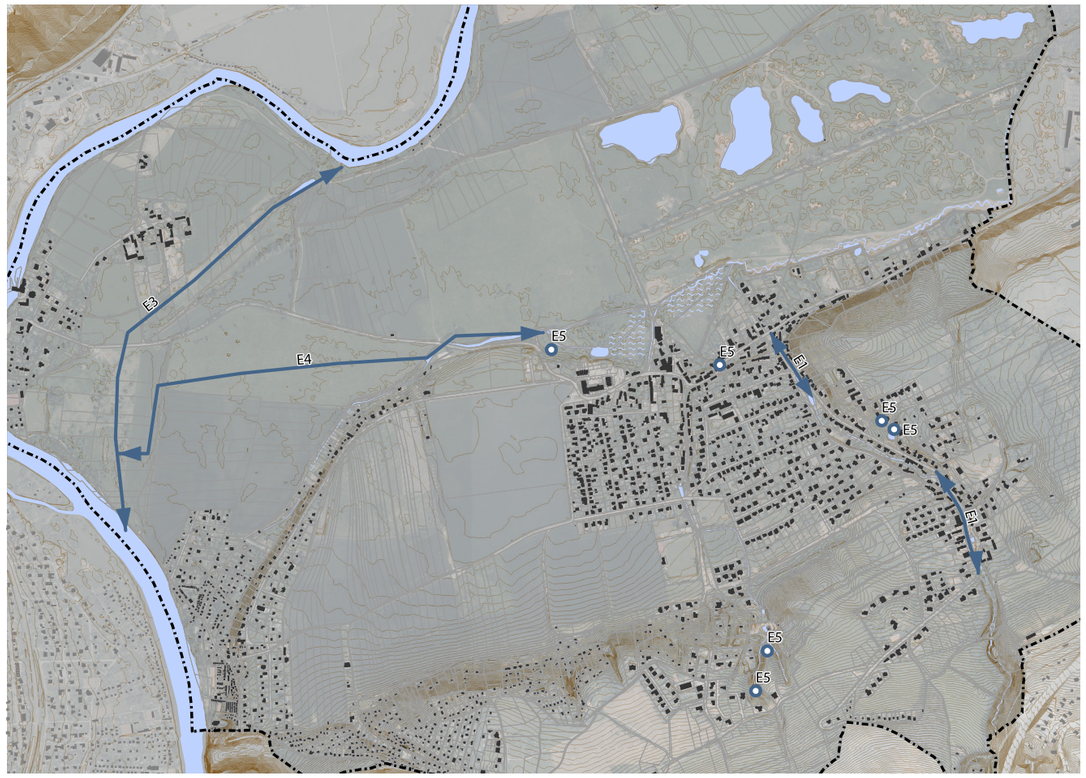
D3 areál Velkotržnice Lipence

- zachování a kultivace (podmínkou je změna ÚP). Vyvýšená plocha bývalého dvora Buda plnila po staletí i funkci záchranného útočiště v nivě volně žijících zvířat při povodních

D4 odkanalizování Kazína

- doplnění nezbytné technické infrastruktury pro zajištění odpovídajícího standardu a možnosti rozvoje v sídle Kazín
- vedení kanalizace je možné ve třech paralelních větvích s napojením na stávající kalizační řad

B.1.3.E Voda ve městě a v krajině



E1 zapojení Kyjovského potoka do uličního profilu Jílovišťské

E3 realizace průlehu u Dolních Černošic

- v bývalém meandru Berounky
- projekt vyplývající ze záměru parku Soutok

E4 dokončení revitalizace Lipanského potoka

- včetně vodního díla napojení na Berounku v rámci průlehu
- projekt vyplývající ze záměru parku Soutok

E5 obnova a ochrana studánek

- Nad Lipany, U srubu – ohrožené
- Sklípek, Zahradní, Za plotem, U žlábku - zkultivovat

B.1.4 kritéria kvality dílčích projektů využitelná pro výběr jejich zpracovatele

Pro různé dílčí projekty doporučujeme zpracování různých typů studií před zpracováním vlastní projektové dokumentace.

Pro celý systém veřejných prostranství je vhodné pořídit studii veřejných prostranství, která podrobně prověří možnosti napojení, stanoví jejich etapizaci a případnou podmíněnost a určí jak obecné požadavky na sjednocený charakter všech prostranství (materiály, mobiliář, preference chodců, nakládání s vodou, typy zeleně), tak specifické parametry a využití jednotlivých ploch. Ty pak mohou být jak podkladem pro zadání dalších stupňů projektové dokumentace, tak vodítkem pro výběr zpracovatele. Až na tuto studii veřejných prostranství a vyjasnění názoru na VP v celých Lipencích by měly v optimálním případě navázat další podrobnější studie jednotlivých prostranství, budou-li potřeba.

UAS

Řešení veřejných prostranství navázaných na navrhované nové správní centrum - prostor před poštou / novou radnicí a ulice K Samoobsluze, Ke Splávku a Na Bambouzku - by mělo vzniknout ideálně na základě urbanisticko-architektonické soutěže, nebo alespoň po výběrovém řízení, kde nesmí být rozhodujícím kritériem cena, ale profesionalita (mj. předložení portfolia).

ÚS1-4

Pro velké rozvojové plochy určené územním plánem z další zástavbě je vhodné zpracovat územní studie. Cílem je předejít postupnému nekoncepčnímu zastavování, které má často za následek neprostupnost území, nevyužitelnost zbytkových pozemků nebo neefektivní využití veřejných prostředků (dopravní a technická infrastruktura) v území.

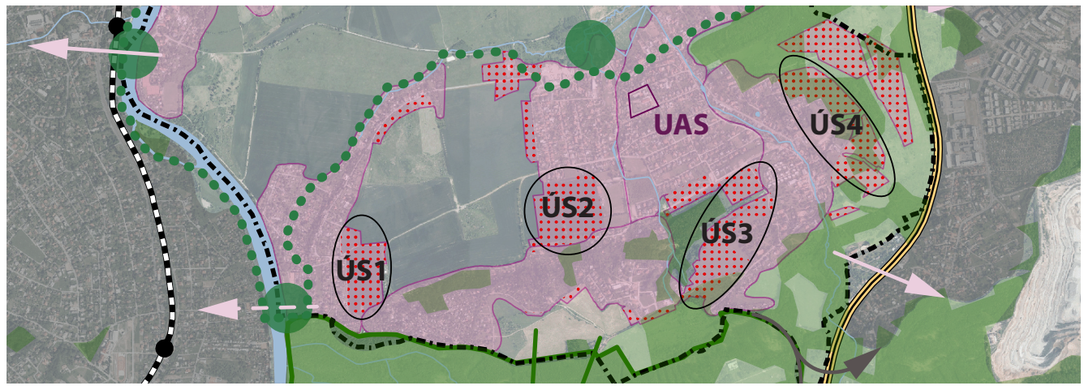
Lokalita ÚS1 - rozvojové plochy navazující na Kazín a Údolí hvězd. Studie by měla řešit citlivý přechod mezi drobnou zástavbou chatových osad a novou zástavbou rodinných domů. Důraz by měl být kladen na kvalitu a dostatečnou kapacitu veřejných ploch a řešení přechodu mezi zástavbou a krajinou.

Lokalita ÚS2 - zástavba mezi ulicí Českého červeného kříže, fotbalovým hřištěm a terénním zlomem. Nová zástavba by měla zlepšit prostupnost území. Zástavba je v blízkosti centra obce, bude-li vyřešeno dostatečně kapacitní dopravní napojení na hlavní tahy, lze zvážit kapacitnější využití území rodinnými domy.

Lokalita ÚS3 - zástavba svahu mezi ulicemi Na Lhotkách a Boudovou. Hlavním cílem studie by mělo být zajištění prostupnosti území a kapacitního propojení na ulici Jílovišťskou. Důležitá je také návaznost a přístupnost zelených ploch na západním pokraji lokality.

Lokalita ÚS4 - zástavba na náhorní plošině nad Kyjovem. Prioritou studie je zajištění prostupnosti území a dostatečně dimenzovaná veřejná prostranství.

Vhodné je také zpracovat studii proveditelnosti variant řešení zúženého místa v ulici Černošické. Kromě nákladů je nutné zohlednit dopady do krajiny, generované zátěže na jiné části území a možné dopady změny silnice I/4 na dálnici D4 a následných změn napojení dopravní sítě.

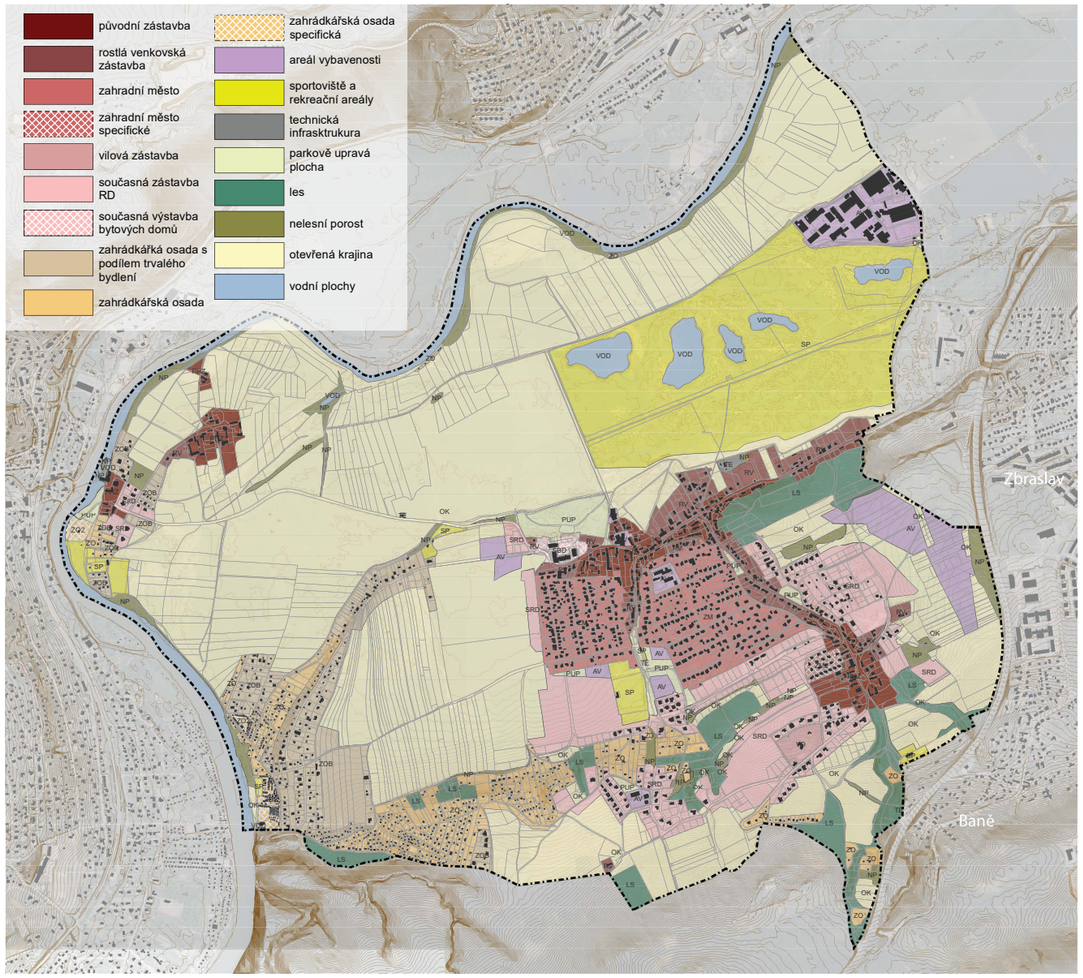


B.1.5 zásady pro projektování dílčích částí území

Urbanistický vývoj jednotlivých oblastí městské části probíhal s ohledem na rozdílné podmínky odlišně. Vznikly rozmanité a mnohotvárné struktury oblastí a charakter zástavby. Každá struktura vyžaduje jiný přístup, popsaný ve stručné metodice. Podrobně jsou struktury zástavby znázorněny ve výkrese B.2.3.

společné zásady pro celé území:

- Využití území řešit v souladu s platným územním plánem
- Záměry musí přispět k zachování a dotvoření stávající urbanistické struktury, musí být v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a na jeho charakter.
- Změny v území nesmí omezit prostupnost, všechny stávající ulice a pěší trasy musí zůstat zachovány a dle možností doplněny.
- Změny v území nesmí omezit pěší propojení podél, do a uvnitř ploch zeleně. Další regulativy se na plochy zeleně neuplatňují.



Původní 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.

Cílem je podpora zachování charakteru stabilizovaného obytného území, zachování prostorového a výškového uspořádání, dotvoření a rehabilitace prostorového uspořádání s důrazem na cenné části území. Zachování a doplnění založené prostupnosti uvnitř území a podpora pěších propojení vně území do okolních ploch zeleně. Charakter, jeho typické a cenné znaky jsou popsány v analytické části. Struktura je rozsahem a charakterem stabilizovaná a nepředpokládá se je jí další rozšiřování.

Rostlá venkovská zástavba

Navazuje na původní historickou zástavbu podél ulic Josefa Houdka, Černošická, Jílovišťská, V Roklích a Jana Čerstvého.

Cílem je podpora zachování charakteru stabilizovaného obytného území, zachování prostorového a výškového uspořádání, dotvoření a rehabilitace prostorového uspořádání s důrazem na cenné části území. Zachování a doplnění založené prostupnosti uvnitř území a podpora pěších propojení vně území do okolních ploch zeleně. Charakter, jeho typické a cenné znaky jsou popsány v analytické části. Struktura je rozsahem a charakterem stabilizovaná a nepředpokládá se je jí další rozšiřování.

Zahradní město

Založená struktura v jižní části Lipan a severní části Lipenců s pravidelným rastrem ulic.

Cílem je podpora zachování charakteru stabilizovaného obytného území, zachování prostorového a výškového uspořádání, dotvoření a rehabilitace prostorového uspořádání s důrazem na cenné části území. Zachování a doplnění založené prostupnosti uvnitř území a podpora pěších propojení vně území do okolních ploch zeleně. Charakter, jeho typické a cenné znaky jsou popsány v analytické části. Struktura je stabilizovaná. Využití prvků typických pro tuto zástavbu (například pravidelné, komponované a provázané trasování ulic) je vhodné zejména v přiléhajících rozvojových plochách.

Současná zástavba bytových domů

Výstavba bytových domů v Lipencích je v území novým prvkem, vyskytuje se pouze v lokalitě Lipenecký park na místě bývalého hospodářského dvora. Struktura je volně inspirována půdorysným uspořádáním zaniklého dvora. Strukturu není vhodné opakovat v dalších lokalitách.

Současná zástavba rodinných domů

Převážně volně rostlá zástavba na jihu a východě Lipenců. Míra využití území je dána územním plánem. Podmíněně přípustné navýšení HPP je možné pouze v odůvodněných případech daných urbanistickou kompozicí (nároží, dominanty, apod.) nebo využitím (vybavenost, služby). V území lze stavět samostatné rodinné domy, dvojdomy a řadové rodinné domy. Maximální podlažnost je 2NP. Obdobně jako u míry využití území v případech odůvodněných urbanistickou kompozicí nebo využitím až 3NP. Uliční čára je vymezena průhlednými nebo poloprůhlednými ploty, případně živými ploty do výšky 1,5 m. Minimální šířka uličního profilu je 8 m. V případě odděleného provozu aut a chodců je maximální šířka vozovky 5,5 m s výjimkou ulic, které budou využívány hromadnou dopravou. Na komunikacích využívaných MHD je maximální šířka vozovky 6,5 m. Uliční profil obsahuje alespoň jeden chodník o minimální šíři 2 m.

Současná zástavba rodinných domů – uzavřená

Založená struktura developerského projektu s jednotným architektonickým výrazem západně od Lipenecké návsi. Lokalita je neprůjezdná a neprůchozí, tvoří neprostupnou bariéru. Strukturu rozhodně není vhodné opakovat v dalších lokalitách.

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 jejím zástupcem pouze vila č. p. 525 na Jílovištské. Strukturu není vhodné opakovat v dalších lokalitách.

Chatové osady

Zástavba na území Kazína, Údolí hvězd, Na Lhotkách a částečně i na území Dolních Černošic.

Cílem je podpora zachování charakteru stabilizovaného území, zachování prostorového a výškového uspořádání, dotvoření a rehabilitace prostorového uspořádání s důrazem na cenné části území. Zachování a doplnění založené prostupnosti uvnitř území a podpora pěších propojení vně území do okolních ploch zeleně. Charakter, jeho typické a cenné znaky jsou popsány v analytické části. Struktura je rozsahem a charakterem stabilizovaná a nepředpokládá se je jí další rozšiřování.

Chatová osada – specifická

Původní trampské a rekreační osady Tornádo, Nad Jezem, Pod akáty a další s velmi charakteristickou strukturou.

Cílem je podpora zachování charakteru stabilizovaného území, zachování prostorového a výškového uspořádání, dotvoření a rehabilitace prostorového uspořádání s důrazem na cenné části území. Zachování a doplnění založené prostupnosti uvnitř území a podpora pěších propojení vně území do okolních ploch zeleně. Charakter, jeho typické a cenné znaky jsou popsány v analytické části. Struktura je rozsahem a charakterem stabilizovaná a nepředpokládá se je jí další rozšiřování.

Chatová osada s podílem trvalého bydlení

Části chatových osad v druhé polovině 20. století přeměněné na bydlení. Míra využití území je dána územním plánem. Podmíněně přípustné navýšení HPP je možné pouze v odůvodněných případech daných urbanistickou kompozicí (nároží, dominanty, apod.) nebo využitím (vybavenost, služby). V území lze stavět samostatné rodinné domy. Maximální podlažnost je 2 NP. Uliční čára je vymezena průhlednými nebo poloprůhlednými ploty případně živými ploty do výšky 1,5 m. Minimální šířka uličního profilu je 8 m. V případě odděleného provozu aut a chodců je maximální šířka vozovky 5,5 m s výjimkou ulic, které budou využívány hromadnou dopravou. Na komunikacích využívaných MHD je maximální šířka vozovky 6,5 m. Uliční profil obsahuje alespoň jeden chodník o minimální šíři 2 m.

Areály

Uzavřené areály veřejné vybavenosti a produkce. Výstavba nových areálů je podmíněna zachováním zejména pěší prostupnosti území.

Sportoviště a rekreační areály

Sportovní areály pro golf, fotbal, tenis a venkovní volnočasové aktivity. V případě vzniku nových sportovních areálů od výměry 2,5 ha musí být zajištěna jejich prostupnost. V případě vzniku nových sportovních areálů sousedících s areály stávajícími, by měla být zajištěna prostupnost mezi jednotlivými areály. Již existujících areálů se podmínka netýká.

B.1.6 identifikace hodnot stávajícího stavebního fondu s ohledem na možnost využití pro fungování obce a okolní krajiny

Lipence trpí nedostatkem veřejné i komerční vybavenosti. Jakákoli stávající fungující služba je tedy hodnotou pro fungování obce. V Lipencích se nacházejí také budovy, které mají potenciál zlepšit dostupnost a kvalitu služeb v obci.

Možnost rozšíření služeb nabízí podvyužitá budova současné pošty, kam by bylo možné přemísti úřad městské části a doplnit jej dalším veřejným vybavením. Obdobně je o změně využití možné uvažovat v areálu velkotržnice Lipence, která má potenciál sloužit jako zázemí pro rekreační využití nivy Berounky a vstup do parku Soutok.

Podklady

Územní plán hl. m. Prahy	IPR Praha	
Pražské stavební předpisy	IPR Praha	2018
VODA VE MĚSTĚ - Metodika pro hospodaření s dešťovou vodou ve vazbě na zelenou infrastrukturu	ČVUT	2021
Manuál tvorby veřejných prostranství hlavního města Prahy	IPR Praha	2014
Projekt Soutok - analytické podklady	IPR Praha	2018
Projekt Soutok - Přínosy pro MČ Lipence	IPR Praha	2019
Vize pro Lipence 2040	MČ Praha-Lipence	2020
Strategický plán hlavního města Prahy	IPR Praha	2016