NOVÉ CHABRY
URBANISTICKÁ STUDIE

AKCE / Project
NOVÉ CHABRY

OBSAH VÝKRESU / Content of drawing

Č. VÝKRESU / Drawing's No.

DATUM / Date

STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage
URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study

MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3

AUTOR /Author
LOXIA a.s. - architektonický ateliér
Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00, Praha 2
Tel. / Phone: +420 221 511 711
Fax: +420 222 516 651 E-mail: firma@loxia.cz
Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved !
Nedovolenou reprodukci a distribuci tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhat a soudit s platnými zákony ČR a mezinárodními smlouvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

KLIENT / Clients
Nové Chabry Dev
Klimentská 1216/4
110 02 Praha 1

[redacted]

[redacted]

0/13/201

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	**Nové Chabry**
Funkce území dle ÚPD HMP:	funkční území OV-D, OB-D
Místo:	Praha - Dolní Chabry (Beranov)
Katastrální území:	Dolní Chabry

Vlastníci dotčených pozemků:

Nové Chabry Development, s.r.o. : *1374/36 , 1374/42 , 1374/133 , 1374/32 , 1374/138 , 1374/193, 1374/146 , 1374/148 , 1374/144 , 1374/143 , 1374/37 , 1374/141 , 1374/60 , 1374/139, 1374/134 , 1374/135, 1374/151 , 1374/40 , 1374/44 , 1374/136 , 1374/140, 1374/243*

Nové Chabry - E, s.r.o. *: 1374/31 , 1374/137 , 1374/41 , 1374/30*

Nové Chabry - D, s.r.o. *: 1374/147*

Nové Chabry - C, s.r.o. *: 1374/145*

Nové Chabry - B, s.r.o. *: 1374/142 , 1374/59*

Nové Chabry - A, s.r.o. *: 1374/58 , 1374/38*
vše k.ú. Dolní Chabry

Zpracovatel studie: Loxia a.s., Perucká 26, 120 00 Praha 2
kontakt: tel.: +420 221 511 711, 602 371 539 ing. Tomáš Amort

Stupeň dokumentace: Urbanistická studie

[redacted]

AKCE / Project	OBSAH VÝKRESU / Content of drawing	Č. VÝKRESU / Drawing's No.	DATUM / Date	AUTOR /Author	KLIENT / Clients
NOVÉ CHABRY	Identifikační údaje			LOXIA a.s. - architektonický atelier Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00, Praha 2 Tel. / Phone: +420 221 511 711 Fax +420 222 516 651 E-mail: firma@loxia.cz Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved! Nezákonná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhané v souladu s platnými zákony ČR. a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.	**Nové Chabry Developme** Klimentská 1216/46 110 02 Praha 1
STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage			MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3		
URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study					

1. Úvod - důvody vyhotovení studie

Studie dokumentuje navrhované využití dalších fází výstavby projektu Nové Chabry a požadavky na potřebnou vybavenost.
Plocha řešeného území se nachází v Městské části Dolní Chabry, západně od ulice Ústecká. Z jihu sousedí s rozsáhlým areálem autoservisu AAA, východně sousedí s pozemky, kde je uvažována výstavba rodinných domů.
V jižní části řešeného území již probíhá výstavba bytových domů fází A až E již povolené bytové zástavby.

V severní části se nachází zařízení staveniště, zbytky různorodých zpevněných ploch a náletové zeleně. Území lze charakterizovat jako brownfield.

Navrhovaná zástavba vychází z předpokládaného záměru vytvoření nového centra nově vznikající zástavby v Dolních Chabrech - výstavby převážně bytové zástavby. Součástí záměru je i založení nového urbanistického propojení navrhovaného nového centra Dolních Chaber s historickým jádrem
Dolních Chaber /náměstím, kostelem, základní školou/.

2. Současný stav využití území

2.1 *Popis stávajícího stavu, vlastnické vztahy*

V severní části řešeného území se nachází několik objektů , které jsou využívány
převážně jako sklady nebo zázemí stavby. Část plochy je zpevněna, v části jsou dočasné výkopy zeminy, území je možné charakterizovat jako brownfield.
V jižní části řešeného území probíhá výstavba již povolených bytových domů.
Terén řešeného území je rovinný, mírně klesá od jihu k severu.
Dotčené pozemky v rámci řešené plochy jsou v celé ploše vlastněny soukromými společnosti spadajícími pod spol. Star Group ltd.

2.2 *Funkční využití území a jeho okolí*

Funkční využití ploch v řešeném území dle Územního plánu sídelního útvaru města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou o závazné části územního plánu, schválené usnesením rady Zastupitelstva HMP č. 1156 ze dne 26.10.1999 a vydané jako vyhláška č.32/1999 Sb. HMP s účinností od 1.1.2000 je následující, ve znění změny Z1000/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy:

OV - všeobecně obytné, index D
Území sloužící pro bydlení s možností umisťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Funkční využití:
Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba[1a], veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběrny surovin, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby[1 a].

Doplňkové funkční využití:
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:
Vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně obytném funkčním využití, navrhované v převažujícím podílu celkové kapacity.

výměra plochy OV-D..... 4,5519 ha
z toho řešená část úpravy koeficientu plochy OV-D.....42 961 m2

OB - čistě obytné, index D
Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:
Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití). Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče. Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:
Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu[1]. Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID). Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrny surovin.

výměra plochy OB-D.....**4,3862ha**
z toho řešená část úpravy koeficientu plochy OB-D.....**43 862 m2**

Sousední (navazující) funkční plochy
Funkční plochy OV-D a OB-D navazují i za hranicemi řešeného území. Na severu pak sousedí s plochou OV-C, ZVO_D, na západě s plochou ZMK a VN - D, na jihu s plochou IZ a VN-D, na východě s plochou OB-C - podrobněji viz příslušné situace ve výkresové části.

AKCE / Project	OBSAH VÝKRESU / Content of drawing	Č. VÝKRESU / Drawing's No.	DATUM / Date	AUTOR /Author	KLIENT / Clients
NOVÉ CHABRY	Stávající stav			LOXIA a.s. - architektonický ateliér Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00, Praha 2 Tel. / Phone: +420 221 511 711 Fax: +420 222 516 651 E-mail: firma@loxia.cz Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved! Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.	**Nové Chabry Development,s.r.o.** Klimentská 1216/46 110 02 Praha 1
STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage			MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3		
URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study					

2.3 Prostorové a kompoziční vztahy

Řešené území se nachází v obci Dolní Chabry, s dobrou dopravní dostupností do centra Prahy, konkrétní lokalita je Beranov. Toto zatím spíše průmyslově využívané území se nachází mezi rezidenční čtvrtí Čimice, Horní Chabry a Kobylisy a výhledově je dle územního plánu určeno především pro obytnou zástavbu s potřebnou vybaveností.
Řešené území přiléhá k stávající zástavbě převážně rodinných domů podél ul. Ústecká východně od záměru, mezi řešeným územím a stávající zástavbou investor připravuje výstavbu 1 řady rodinných domů. Jižně již probíhá výstavba bytových domů s 3mi + jedním ustoupeným podlažím. Dále na jih pak je nesourodá zástavba průmyslového typu areálu AAA auto s administrativní budovou o 6 ti NP. Součástí již budovaných bytových domů je již zrealizována cyklostezka vedoucí v zeleni - ve funkčních plochách IZ a ZMK při jižní a západní hranici území.
V rámci povolené výstavby je realizována páteřní V-Z komunikace, promenáda se stromořadím s 3 mi řadami stromů, parkovacími stáními na terénu.

2.4 Dopravní řešení

Území již povolené výstavby je přístupné z ulice Ústecká / v rámci povolené výstavby je povoleno napojení max. 400 bytů/, staveništní doprava je vedena ze západu z ulice K Ládví.
Zastávky MHD jsou v pěší dostupnosti, nejblíže je zastávka autobusu "Počeradská" v ulici Ústecká.

2.5 Technická infrastruktura

Stávající inženýrské sítě v navazujícím okolí - v jižní části pozemku již probíhá povolená výstavba, se kterou souvisí realizace zcela nové komunikace a inženýrských sítí:
- dešťová kanalizace , splašková kanalizace, vodovod, plynovod, vedení NN, telefon.

2.6 Životní prostředí

Vlastní řešené území je téměř bez zeleně, s velkým množstvím uježděných či zpevněných ploch, hal, na severu je zeleň různé kvality. Západní část území navazuje na pás funkční plochy ZMK, jižní část je uzavřena pásem IZ.
Zdroje hluku a emisí z pozemní dopravy souvisí zejména s komunikací Ústecká.
Hydrologický, geologický a radonový průzkum nebyl v rámci této studie vyhotoven - bude řešeno v dalších stupních dokumentace.

[redacted]

AKCE / Project	OBSAH VÝKRESU / Content of drawing	Č. VÝKRESU / Drawing's No.	DATUM / Date	AUTOR /Author	KLIENT / Clients
NOVÉ CHABRY	Stávající stav			LOXIA a.s. - architektonický ateliér Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00, Praha 2 Tel. / Phone: +420 221 511 711 Fax: +420 222 516 651 E-mail: firma@loxia.cz Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved! Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními smlouvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.	**Nové Chabry Development,s.r.o.** Klimentská 1216/46 110 02 Praha 1
STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage			MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3		
URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study					

3. Navrhované využití řešeného území

3.1 *Funkční využití území a jeho okolí*

OV - všeobecně obytné, index E
Území sloužící pro bydlení s možností umisťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Funkční využití:
Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba[1a], veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběrny surovin, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby[1 a].

Doplňkové funkční využití:
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:
Vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně obytném funkčním využití, navrhované v převažujícím podílu celkové kapacity.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	KPP	KZ	PODLAŽNOST	KZP	TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY
SMĚRNÁ ČÁST			INFORMATIVNÍ ČÁST		
E	1,1	0,15	<= 2	0,55	stavby pro podnikání
		0,25	3	0,37	činžovní vily (vilaobytky)
		0,45	4	0,26	činžovní vily, rozvolněná zástavba městského typu
		0,6	5+	0,22	činžovní vily, rozvolněná zástavba městského typu

výměra plochy OV-E.....**45 519 m²**

dle UP je v této ploše plovoucí značka ZP jež pro plochu 4, 5 ha představuje plochu 400 m² parkové plochy

Návrh funkčního využití dané plochy OV:
V ploše jsou navrženy objekty:
- 6 bytových domů již povolené - fáze C, D a část 2 domů fáze B - o výšce 3 + 1 ustoupené podlaží
- 4 bytové domy fáze E o 4 + 1 ustoupeném podlaží
- 2 bytové domy fáze F a část fáze G - o výšce 4 + 2 ustoupená podlaží
- 6 bytových domů fáze J - 4 o výšce 4+ 1 ustoupené podlaží a 2 domy o 4+ 2 ustoupená podlaží

Parková plocha západně od fáze J z této plochy je odečteno 400 m2 jako ZP dle UPD,
centrální prostor s kavárnou, dětskými hřištěm , parkovými plochami parkovací stání na terénu pro návštěvy.
Mezi jednotlivými domy je veřejné pěší propojení chodníky s malými „piazzami" s drobnou architekturou.

Posouzení souladu návrhu s ÚPD:
1) maximální celková podlažní plocha (KPP = 1,1)

Plocha řešené části změnou koeficientu	43 361 m²
Odpočet ZP	400 m²
Uvažovaná plocha pozemků pro výpočet HPP	42 961 m²
Možná maximální HPP	**47 257 m²**
navržená celková podlažní plocha:	
- bytové domy již povolené / fáze část B-D/	12 363 m²
- bytové domy navrhované - fáze E, F, část G + K, J + kavárna	34 894 m²
Celkem navržená HPP	**47 257 m²**

2) minimální plocha zeleně

Podlažnost HPP = 47 253 m², zastavěná plocha ZP= 10 900 m²	
Podlažnost = HPP / ZP = 4,34 => 4 --->	(KZ = 0,45)
Započítaná část pozemků	42 961 m²
minimální plocha zeleně	**19 332 m²**
navržená plocha zeleně:	
- stromy a keře v trávníku	12 586 m²
- stromy se střední korunou ve zpevněné ploše - 55 ks	1 375 m²
- stromy s velkou korunou ve zpevněné ploše - 36 ks	1 800 m²
- vegetační souvrství na konstrukci o tl. více než 0,3 m ...	
... 5853 m² x 20%	1 171 m²
- popínavá zeleň - 502 m²	3 011 m²
Celkem navržená zeleň:	**19 983 m²**
pozn.: Min 75 % zeleně je	14 499 m²
Na rostlém terénu navrženo	15 761 m²

Podrobný výpočet viz grafické přílohy

OB - čistě obytné, index F
Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:
Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití). Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče. Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:
Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu[1]. Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID). Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrny surovin.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	KPP	KZ	PODLAŽNOST	KZP	TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY
SMĚRNÁ ČÁST			INFORMATIVNÍ ČÁST		
F	1,4	0,25	<= 3	0,47	činžovní vily, činžovní domy, stavby pro podnikání
		0,4	4	0,39	zástavba městského typu
		0,45	5	0,26	rozvolněná zástavba městského typu
		0,45	5+	0,23	rozvolněná zástavba městského typu

výměra plochy OB-F.....**4,3862ha**
z toho řešená část plochy OB-F.....43 862 **m²**

Návrh funkčního využití dané plochy OB:
V ploše jsou navrženy objekty:
- 6 bytových domů fáze G - 4 čtyřpodlažní bytové domy + s ustupujícím podlažím (jeden zasahuje do plochy OV_E)
- 1 čtyřpodlažní bytový dům s 2x ustupujícím podlažím + část domu zasahující z plochy OV- E 4 + 2 np
- 4 bytové domy fáze H - 2x (čtyřpodlažní bytové domy + s 1 ustupujícím podlažím)
  - 2x (třípodlažní bytové domy + s 1 ustupujícím podlažím)
- 4 bytové domy fáze I - třípodlažní + s 1 ustupujícím podlažím

Parkovací stání na terénu pro návštěvy
Mezi jednotlivými domy je veřejné pěší propojení chodníčky s malými „piazzami" s drobnou architekturou

AKCE / Project	OBSAH VÝKRESU / Content of drawing	Č. VÝKRESU / Drawing's No.	DATUM / Date
NOVÉ CHABRY	Návrh		

STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage: URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study

MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3

AUTOR /Author
LOXIA s.r.o. - architektonický ateliér
Pracoviště / Office: Porucká 26, 120 00 Praha 2
Tel. / Phone: +420 221 511 711
Fax: +420 222 516 651 E-mail: firma@loxia.cz
Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!
Neautorizované reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními smlouvami o ochraně autorských práv platných na území ČR

KLIENT / Clients: **Nové Chabry Development,s.r.o.**
Klimentská 1216/46
110 02 Praha 1

Posouzení souladu návrhu s ÚPD:

1) maximální celková podlažní plocha (KPP = 1,4)

Plocha řešené části	43 862 m2
Možná maximální HPP	**61 407 m2**
navržená celková podlažní plocha:	
- bytové domy již povolené / fáze A-B/	14 545 m2
- bytové domy navrhované - fáze H,I část G	46 862 m^2
Celkem navržená HPP	**61 407 m2**

Podrobný výpočet viz grafické přílohy

2) minimální plocha zeleně

Podlažnost HPP = 61 458 m2, zastavěná plocha ZP= 14 678m2

Podlažnost = HPP / ZP = 4,187 => 4 ---> KZ = 0,4

Započítaná část pozemků	43 862m2
minimální plocha zeleně	**17 545 m^2**
navržená plocha zeleně:	
- stromy a keře v trávníku	12 870 m^2
- stromy se střední korunou ve zpevněné ploše - 55 ks	1 375 m^2
- stromy s velkou korunou ve zpevněné ploše - 0 ks	0 m^2
- vegetační souvrství na konstrukci o tl. více než 0,3 m ...	
... 8313 m^2 x 20%	1 663 m^2
- popínavá zeleň 351 m^2 tj.	2 108 m^2
Celkem navržená zeleň:	**18 096m^2**
pozn.: Min 75 % zeleně je	13 159 m^2
Na rostlém terénu navrženo	14 245 m^2

3.2 *Prostorové a kompoziční vztahy*

Návrh předpokládá výstavbu souboru bytových domů v oblasti Dolní Chabry-Beranov. Lokalita v širším kontextu sousedí s rozsáhlými obytnými čtvrtěmi s panelovou zástavbou (Kobylisy, Čimice) a územní plán v této návaznosti navrhuje její budoucí rozvoj převážně pro bydlení a potřebné vybavení.

V místě není v stávajícím stavu dostatečná občanská vybavenost. Návrh nové obytné zástavby počítá s jejím adekvátním rozšířením. Východně od řešeného území je již v přípravě výstavba mateřské školy, obchodů a další vybavenosti.

V rámci urbanistické studie je navrženo vytvoření nového centra nově vznikající zástavby části Dolních Chaber umístěného zhruba uprostřed řešeného území - s kavárnou, dětskými hřišti a parkovou plochou. Ve studii je rovněž navrženo a založeno urbanistické propojení nově vznikajícího a starého centra Dolních Chaber lineárním parkem, jež propojuje centra a současně vytvoří pěší promenádu se zelení a drobnou architekturou / dětské hřiště, hrací prvky.../ a tím vytváří novou rekreační osu obce.

Samotná obytná zástavba je řešena jako soubor viladomů.. Západo-východním směrem územím prochází páteřní komunikace - ulice se stromořadím a parkováním pro návštěvy. Tato komunikace rozděluje etapy již ve výstavbě - jižně od komunikace / fáze A-D/ od části nově navrhované zástavby - severně od komunikace. V zeleni mezi samotnými viladomy je navržena síť pěších tras a odpočinkových plácků. Z jihu a západu uzavírá zástavbu pás zeleně, kterým vede nová cyklostezka. Na cyklostezku přirozeně navazují i nové pěší cesty navrhovaného území.

Z hlediska výškového řešení je uvažováno od stávající výstavby / rodinné domy na východě/ doplnění nové řady rodinných domů / není předmětem této studie/ mezi stávající zástavbou a novými bytovými domy.

Navrhované nové bytové domy výškově navazují na již realizované domy 1. etapy jež mají 3 + jedno ustoupené nadzemní podlaží. Navrhované domy mají 4 + 1 ustupující podlaží. V střední části kolem nového centrálního parku s kavárnou pak mají navržené domy 4 + 2 ustupující podlaží a ve východní části jsou navržené domy s podlažností 3+1 ustupující podlaží.

3.3 *Dopravní řešení*

Dopravní napojení

Dopravní napojení 1. etapy je řešeno z ulice Ústecká, pro rozvojové plochy bude vybudováno nové západní dopravní napojení - z ulice K Ládví. Po naplnění územního plánu bude toto napojení přepojeno z ulice Dopraváků.

Přístup pěších je řešen obdobně jako dopravní napojení automobilů. V rámci nových ulic se předpokládá vybudování komunikace pro pěší (min. šířky 2,0 m), a to v návaznosti na stávající komunikaci pro pěší v ulici Kobyliská.

Dopravní řešení v areálu

V rámci areálu je navržena páteřní komunikace ze západu na východ, na kterou navazují další propojení severním směrem. Podél komunikací je navržena zeleň s parkováním pro návštěvy.

Vstup do areálu je navržen z ulice Kobyliská a z nového západního napojení. Chodníky pro pěší jsou navrženy podél všech komunikací a pak jako samostatné trasy v zeleni mezi viladomy.

Přístup osob s omezenou schopností pohybu a orientace je umožněn do všech objektů.

V rámci omezení kapacity dopravního napojení z východní strany / max 400 bytů/ budou v areálu provedena dopravně technická opatření zajišťující, že ostatní domy budou dopravně napojeny z nového „západního" připojení.

Dopravní dostupnost

Řešené území je dopravně napojeno městskou hromadnou dopravou - autobusové linky v ulici Ústecká.

3.4 *Technická infrastruktura*

Navrhovaná zástavba řešeného území bude připojena na nové vedení inženýrských sítí - viz. rekapitulace stávajících inženýrských sítí.

[redacted]

AKCE / Project: NOVÉ CHABRY	OBSAH VÝKRESU / Content of drawing: Návrh	Č. VÝKRESU / Drawing's No.	DATUM / Date	AUTOR /Author: LOXIA a.s. - architektonický ateliér, Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00, Praha 2, Tel. / Phone: +420 221 511 711, Fax: +420 222 516 651, E-mail: firma@loxia.cz, Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved! Neoprávněná reprodukce a distribuce tohoto materiálu celku jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními smlouvami o ochraně autorských práv platných na území ČR	KLIENT / Clients: **Nové Chabry Development,s.r.o.** Klimentská 1216/46 110 02 Praha 1
STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage: URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study			MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3	

3.5 *Životní prostředí*

ÚSES
Řešené území není součástí ani nenavazuje na plochy ÚSES.

Zeleň
Součástí návrhu je revitalizace celého průmyslového areálu. Dojde k odstranění náletové zeleně a naopak zachování zeleně hodnotné v maximální možné míře. Stávající zeleň bude vhodně doplněna kvalitní novou výsadbou. V rámci návrhu je pak uvažováno se založením moderně řešených parkových ploch.

Omezení hluku a emisí
Dopravní napojení pro navrhované území je řešeno tak, aby nedocházelo k navýšení emisí a hluku v stávající výstavbě rodinných domů při ul. Ústecká. Z toho důvodu je navrženo „západní dopravní napojení s napojením z ul. K Ládví. Rovněž staveništní doprava bude řešena výhradně tímto napojením.

Hladina spodní vody, radon, geologie
Po vyhotovení hydrogeologického a radonového průzkumu budou navržena technická opatření založení budov tak, aby splňovala veškeré technické požadavky - v principu se jedná o technické řešení založení a řešení spodní stavby objektů.

3.6. posouzení vlivu na vybavenost území.

Celková předpokládaná kapacita projektu Nové Chabry - cca 1100 bytů vyvolá nové potřeby vybavenosti v území. Jedná se zejména o:

a) obchodní plochy
b) služby
c) mateřská škola
d) základní škola
e) ostatní

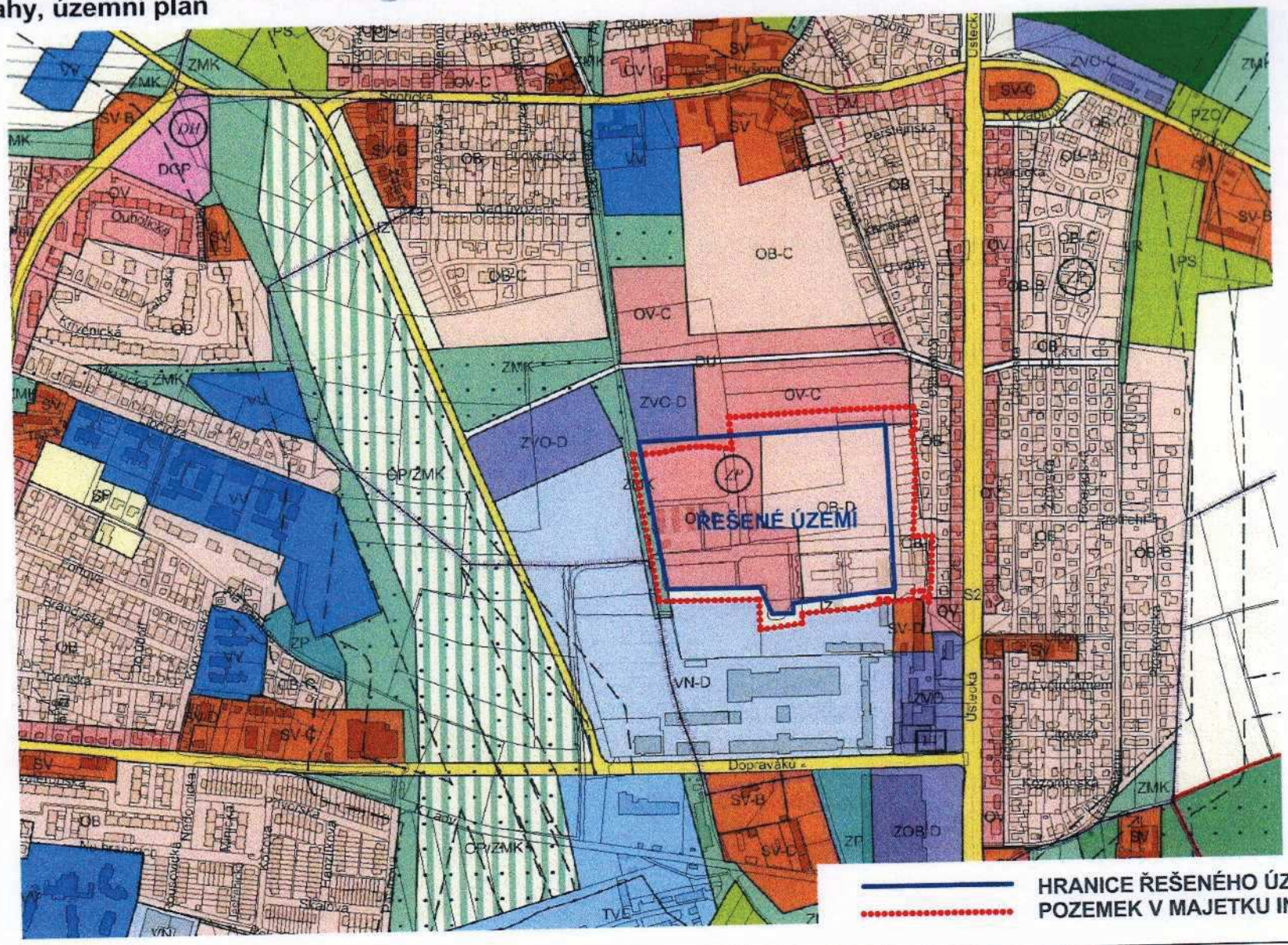
Součástí návrhu projektu Nové Chabry je počítáno s výstavbou občanské vybavenosti.
Jedná se o klub/ kavárnu s dětskými hřišti v centru nové výstavby, která by měla mít cíl místa setkávání obyvatel.
V jihovýchodní části souboru je již povolena výstavba nové mateřské školy, obchodních ploch a služeb.
V jihozápadní části (západně od fáze D) je dále uvažována výstavba dalších obchodních a multifunkčních ploch, které zajistí potřebné kapacity nejen pro novou bytovou výstavbu ale i pro stávající obyvatele.

Pokud bude projekt vybudován v plném rozsahu výše popsaném, tak nárůst počtu obyvatel vyvolá rovněž nárůst potřebné kapacity - základní školy. Základní škola není součástí projektu Nové Chabry.
Doporučujeme potřebný nárůst kapacit řešit přístavbou stávající základní školy v Dolních Chabrech.

[redacted]

AKCE / Project	OBSAH VÝKRESU / Content of drawing	Č. VÝKRESU / Drawing's No.	DATUM / Date	AUTOR /Author	KLIENT / Clients
NOVÉ CHABRY	Návrh			LOXIA a.s. - architektonický ateliér Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00, Praha 2 Tel. / Phone: +420 221 511 711 Fax: +420 222 516 651 E-mail: firma@loxia.cz Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved! Nezákonná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR	**Nové Chabry Development,s.r.o.** Klimentská 1216/46 110 02 Praha 1
STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage			MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3		
URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study					

Širší vztahy, územní plán



AKCE / Project
NOVÉ CHABRY

OBSAH VÝKRESU / Content of drawing
Širší vztahy, územní plán

Č. VÝKRESU / Drawing's No.

DATUM / Date

STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage
URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study

MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3
1:6000

AUTOR /Author
LOXIA a.s. - architektonický ateliér
Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00, Praha 2
Tel. / Phone: +420 221 511 711
Fax: +420 222 516 651 E-mail: firma@loxia.cz
Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!
Nezákonné rozmnožování a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními smlouvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

KLIENT / Clients
Nové Chabry Development,s.r.o.
Klimentská 1216/46
110 02 Praha 1

HRANICE POZEMKU V MAJETKU INVESTORA

AKCE / Project
NOVÉ CHABRY

OBSAH VÝKRESU / Content of drawing
Situace stávajícího stavu

Č. VÝKRESU / Drawing's No.

DATUM / Date

MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3

STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage
URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study

AUTOR /Author
LOXIA a.s. - architektonický ateliér
Pracoviště / Office: Perucká 28, 120 00, Praha 2
Tel. / Phone: +420 221 511 711
Fax: +420 222 516 651 E-mail: firma@loxia.cz
Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhání v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními smlouvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

KLIENT / Clients
Nové Chabry Development,s.r.
Klimentská 1216/46
110 02 Praha 1

[redacted]

HRANICE POZEMKU V MAJETKU INVESTORA

AKCE / Project	OBSAH VÝKRESU / Content of drawing	Č. VÝKRESU / Drawing's No.	DATUM / Date
NOVÉ CHABRY	Nadhledová perspektiva stávajícího stavu		
STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage		MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3	
URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study			

AUTOR /Author

LOXIA a.s. - architektonický ateliér
Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00, Praha 2
Tel. / Phone: +420 221 511 711
Fax: +420 222 516 551 E-mail: firma@loxia.cz
Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními smlouvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

KLIENT / Clients

Nové Chabry Development,s.r.o.
Klimentská 1216/46
110 02 Praha 1

AKCE / Project
NOVÉ CHABRY

OBSAH VÝKRESU / Content of drawing
Navrhovaný stav - urbanistické vazby

Č. VÝKRESU / Drawing's No.

DATUM / Date

STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage
URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study

MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3

AUTOR /Author
LOXIA a.s. - architektonický ateliér
Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00, Praha 2
Tel. / Phone: +420 221 511 711
Fax: +420 222 516 651
E-mail: firma@loxia.cz
Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!
Nedovolená reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jeho... [illegible]

KLIENT / Clients
Nové Chabry Development,s.r.o.
Klimentská 1216/46
110 02 Praha 1

AKCE / Project: NOVÉ CHABRY	OBSAH VÝKRESU / Content of drawing: Architektonická situace - urbanistické vazby	Č. VÝKRESU / Drawing's No.	DATUM / Date	KLIENT / Clients: **Nové Chabry Development,s.r.o.** Klimentská 1216/46 110 02 Praha 1
STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage: URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study		MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3		

AUTOR /Author
LOXIA a.s. - architektonický ateliér
Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00 Praha 2
Tel. / Phone: +420 221 511 711
Fax: +420 222 516 651 E-mail: firma@loxia.cz
Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!
Neautorizované reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními smlouvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

LEGENDA

- HRANICE POZEMKU INVESTORA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZELEŇ
- OBJEKTY
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - CHODNÍKY
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY, - KOMUNIKACE
- PARKOVACÍ STÁNÍ
- STROM

POZN: PARKING 1 - 2PP

PŘEDPOKLÁDANÁ HRUBÁ PODL. PLOCHA BYTŮ: 71 358 m²

[redacted]

AKCE / Project
NOVÉ CHABRY

OBSAH VÝKRESU / Content of drawing
Situace navrhovaného stavu

Č. VÝKRESU / Drawing's No.

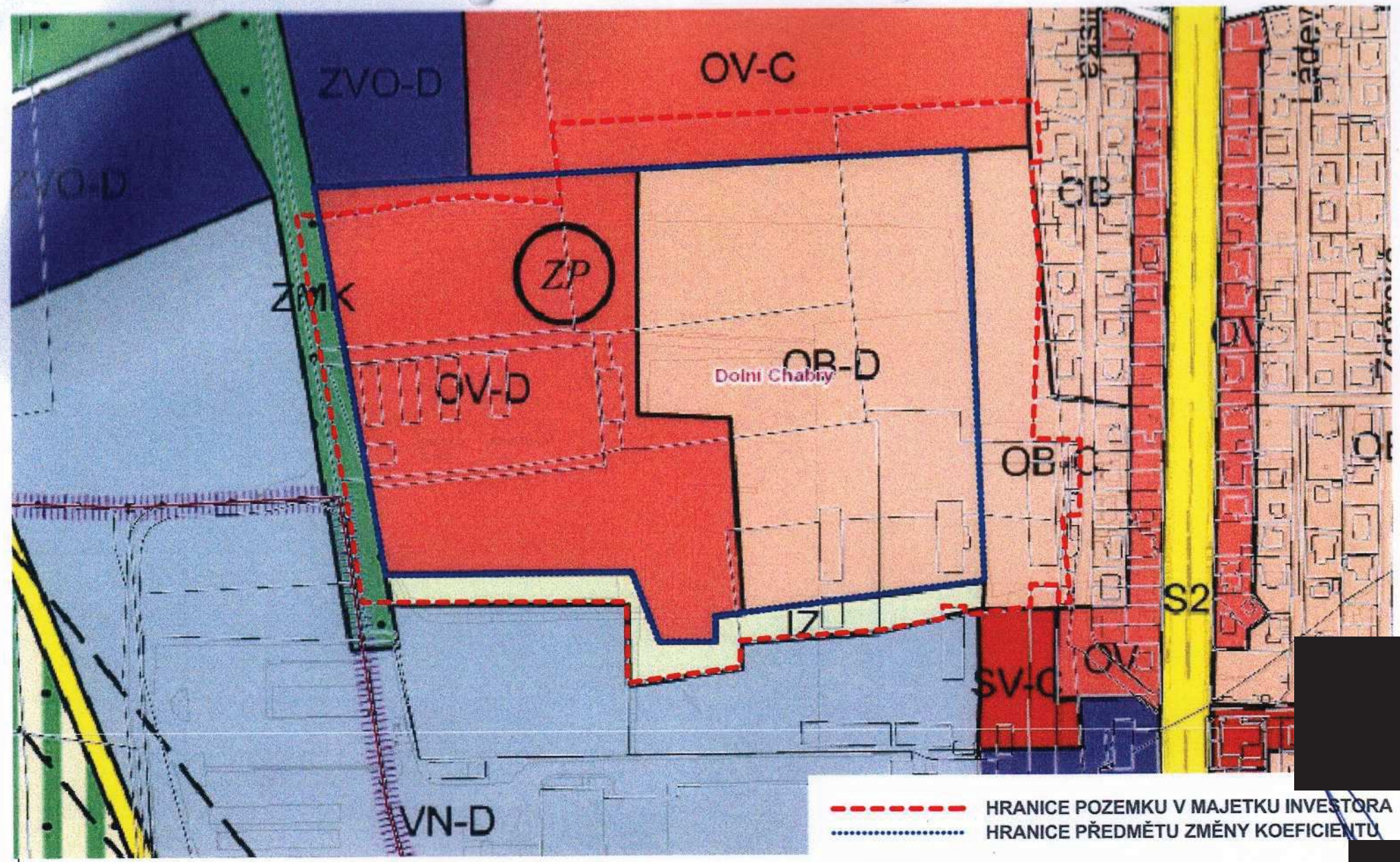
DATUM / Date

MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3

STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage
URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study

AUTOR /Author
LOXIA a.s. - architektonický atelier
Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00, Praha 2
Tel. / Phone: +420 221 511 711
Fax: +420 222 516 651
E-mail: firma@loxia.cz
Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!
Nezákonná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR

KLIENT / Clients
Nové Chabry Development,s.r.o.
Klimentská 1216/46
110 02 Praha 1



HRANICE POZEMKU V MAJETKU INVESTORA

HRANICE PŘEDMĚTU ZMĚNY KOEFICIENTU

[redacted]

AKCE / Project

NOVÉ CHABRY

OBSAH VÝKRESU / Content of drawing

Lokalizace území v situaci územního plánu - stávající stav

Č. VÝKRESU / Drawing's No.

DATUM / Date

STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage

URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study

MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3

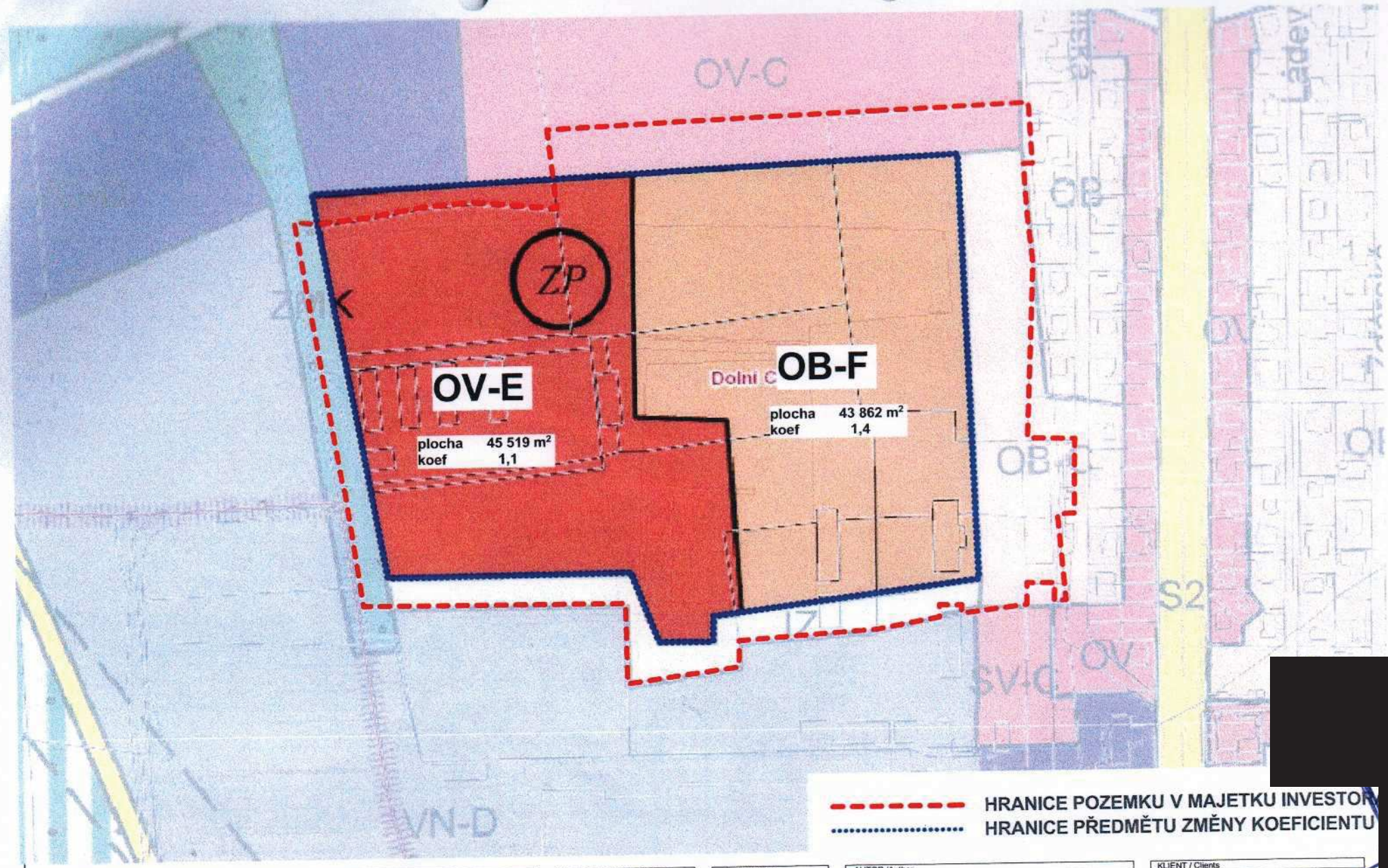
AUTOR /Author

LOXIA a.s. - architektonický ateliér
Pracoviště / Office: Perucká 28, 120 00, Praha 2
Tel. / Phone: +420 221 511 711
Fax: +420 222 516 651 E-mail: firma@loxia.cz
Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!
Neautorizovaná reprodukce a distribuce kteréhokoli druhu/média jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními smlouvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

KLIENT / Clients

Nové Chabry Development,s.r.o.
Klimentská 1216/46
110 02 Praha 1

[redacted]



AKCE / Project
NOVÉ CHABRY

OBSAH VÝKRESU / Content of drawing
Návrh na změnu koeficientů

Č. VÝKRESU / Drawing's No.

DATUM / Date

STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage
URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study

MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3

AUTOR /Author
LOXIA a.s. - architektonický ateliér
Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00, Praha 2
Tel / Phone: +420 221 511 711
Fax +420 222 516 651 E-mail: firma@loxia.cz
Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR, a mezinárodními smlouvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

KLIENT / Clients
Nové Chabry Development,s.r.o.
Klimentská 1216/46
110 02 Praha 1

AKCE / Project
NOVÉ CHABRY

OBSAH VÝKRESU / Content of drawing
Plánované zápaní napojení - schéma

Č. VÝKRESU / Drawing's No.

DATUM / Date

STUPEŇ DOKUMENTACE / Project stage
URBANISTICKÁ STUDIE/ Urban Study

MĚŘÍTKO / Scale při tisku A3

AUTOR /Author
LOXIA a.s. - architektonický ateliér
Pracoviště / Office: Perucká 26, 120 00, Praha 2
Tel. / Phone: +420 221 511 711
Fax: +420 222 516 051
E-mail: firma@loxia.cz
Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními smlouvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

KLIENT / Clients
Nové Chabry Development,
Klimentská 1216/46
110 02 Praha 1