

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-SUCHDOL



ÚZEMNÍM STUDIE NA MÍRÁCH

Objednatel: Městská část Praha-Suchdol
Zpracovatel: TUREK - ARCHITEKT
Akad. arch. Tomáš Turek
Palackého 254, 252 63 Roztoky
IČO: 14474395

Zadání

Dokumentace byla vypracována na základě smlouvy o dílo č. 139/2009 ze dne 8. září 2009 a podkladu zadání projednaného a odsouhlaseného Zastupitelstvem městské části Praha-Suchdol.

Cílem územní studie je navrhnout základní komunikační síť a parcelaci území tak, aby bylo možno po řádném projednání uvolnit alespoň část pozemků pro výstavbu. V současné době není obytná výstavba na celém tomto území možná a to jednak kvůli stávající parcelaci, která odpovídá původnímu využití pro zemědělskou produkci a dále navrhovanou trasou vnějšího silničního okruhu kolem Prahy, jehož ochranná pásma zabírají převážnou část řešeného území.

Územní studie má za cíl nalézt řešení, které by respektovalo navrhovanou trasu okruhu v jedné variantě, a řešení bez okruhu ve variantě druhé.

Podklady

- katastrální mapa řešeného území
- územní plán sídelního útvaru hl. města Prahy
- koncept nového územního plánu hl. města Prahy - 12/2009
- projekt k územnímu řízení – trasa silničního okruhu kolem Prahy, stavba 518
- studie tramvajové tratě Podbaba - Suchdol
- studie na přemístění fotbalového hřiště Slavoj Suchdol
- projekt domu s chráněnými dílnami „Lenka“
- projekt bytové výstavby za školou - investor APV Invest s.r.o.
- studie bytové výstavby na bývalých pozemcích Sokola - v okolí sokolovny
- diplomní projekt Urbanistické studie mč Praha-Suchdol / Radek Bláha, ČVUT Praha, 2008

Analýza území

Podrobný historický vývoj a analýza současného stavu byla zpracována v diplomním projektu a je samostatnou přílohou č. 2 územní studie.

Základní limity území jsou:

- stávající parcelace, obdélníkové pozemky výrazně protažené o délkách více jak 100 m a šířkách od 10 do cca 30 m ve směru sever jih. V současné době dělené příčnými nezpevněnými cestami ve směru východ západ s nedostatečným profilem pro potřeby dopravní obslužnosti bydlení.
- navrhovaná trasa silničního okruhu okolo Prahy s ochrannými pásmy
- vedení VTL a STL plynového potrubí s ochrannými a bezpečnostními pásmy plynu územím
- vedení dvou linek VN 110 kV s ochranným pásmem
- individuální výstavba nerespektující budoucí záměry v lokalitě
- vydaná stavební povolení / dům Lenka / či zahájené stavby / bytová výstavba za školou / , které omezují koncepční řešení celého území
- nevyjasněné funkční využití a vlastnické vztahy Brandejsova statku
- výhledově nebezpečí zatížení celého území hlukem při realizaci paralelní dráhy letiště Praha Ruzyně
- v Konceptu nového územního plánu je navrhovaná trasa tramvajové linky, která by měla zásadní vliv na řešení veřejné dopravní obslužnosti (MHD) v Suchdole, ale i ve vazbě na dostupnost stanice metra A, Dejvic a centra Prahy.

Návrh

Realizované stavby či vydaná stavební povolení zcela znemožnily úvahy o plném či alespoň částečném využití původních územních plánů a konceptů zástavby pro celé území Suchdola z dvacátých a třicátých let minulého století. Jasná přehledná původní koncepce kříže Kamýcké ulice a Internacionální s kruhovými náměstími, propojení již založené uliční sítě včetně zelených pásů s obloukovými ulicemi ve východní části území již není možno realizovat ani v případě, že nedojde ke stavbě silničního okruhu.

Proto územní studie přichází s novou koncepcí, která maximálně respektuje stávající parcelaci / snažší přerozdělení /, snaha o možnost v maximální míře zachovat polohu nových parcel v souladu s původními, snaha o maximální vstřícnost k vlastníkům pro následné budoucí přerozdělení pozemků / .

Umístění veřejné zeleně dané platným územním plánem vychází ze záměru parkem propojit významnější centra Suchdola, náměstí a areál školy Mikoláše Alše se Sokolovnou, učinit území prostupné příjemným prostředím mimo hlavní dopravní zátěž.

Další výraznou osou je dvouproutá komunikace od školy k navrhovanému fotbalovému hřišti ve směru východ západ. Kromě urbanistického záměru výrazné osy posílené zelení / dvouřadá alej v zeleném pásu / se jedná o hlavní dopravní tepnu, která by v budoucnu umožnila průjezd MHD a obsluhu území ve vazbě na tramvajovou linku do Dejvic.

Uvažovaný průjezd MHD / dopravní řešení uvažované v Konceptu nového územního plánu hl.m. Prahy / kolem Brandejsova statku ulicemi Pod Rybníčkem a Dvorská, je s ohledem na uliční profil a konfiguraci terénu zcela nereálný.

Třetím kompozičním prvkem je protažení ulice Gagarinovy jako paralelní pěší osy k frekventované ulici Kamýcké. Zde navrhovaná alej navazuje na založenou a památkově chráněnou alej v části ulice mezi stávající zástavbou v ulici Gagarinova na Budovci. Pěší tah prochází celým Suchdolem od „Akcízu“ na křižovatce ulic Suchdolská / Kamýcká k Brandejsovu statku a dále je možné pokračovat až do Tichého údolí. Historická cesta Levý Hradec, Suchdol, Pražský Hrad zůstane zachována alespoň pouze jako čistě pěší mezi nově navrhovanými pozemky.

Poloha veřejné vybavenosti pro dům s pečovatelskou službou v severní části řešeného území je nahrazena v souladu se záměry městské části funkcí bydlení. / viz připomínky ke Konceptu nového územního plánu, plocha pro dům s pečovatelskou službou by měla být stabilizována na pozemcích ve správě městské části mimo řešené území při ulici Suchdolské.

I v této severní části území je navrženo rozšíření komunikace a umístění aleje, jako městotvorného prvku, aby území nebylo jednotvárné a podřízené čistě zájmům maximálního využití pozemků pro zástavbu.

Při hledání optimální polohy komunikací se vycházelo z uliční sítě stávající výstavby, byl brán zřetel na optimální velikost navrhovaných parcel, jejich obslužnost a v neposlední řadě na vazbu k navrhovanému okruhu. Navržené řešení vyhovuje oběma požadavkům zadání, které umožní realizaci stejné základní uliční sítě v obou případech, tzn. při stavbě okruhu i bez něj. Proto dále bude dopracovávána pouze jedna varianta návrhu sítě ulic.

V návrhu územní studie se předpokládá výstavba individuálních soliterních rodinných domů, což je v souladu s územním plánem a v souladu se záměry městské části. Kompaktnější výstavba řadových nebo bytových domů není žádoucí, neboť intenzivnější navýšování počtu obyvatel Suchdola by mohlo způsobovat překročení kapacity stávající infrastruktury. Mezi hlavní limity budoucího rozvoje se nyní jeví kapacity sítě, zejména kapacita ČOV v Roztokách, či nebezpečí nadměrné dopravní zátěže na již tak vytížených komunikacích např. ulice Kamýcká.

Záměrně není v tomto území uvažováno s umístěním velkoprodejny, který by ve svých důsledcích asi vedl k zániků drobných obchodů rozmístěných po území Suchdola a především by do zastavěného území zaváděl dopravu.

Velký trojúhelníkový pozemek v západní části území, který je ve správě hl.m. Prahy je částečně ponechán pro sport /přemístěné fotbalové hřiště TJ Slavoj Suchdol/ veřejnou vybavenost /předpokládané přemístění stávající hasičské zbrojnice vedle budovy Úřadu městské části/ a dále plochy smíšené /bydlení a služby/. Velká část kolem Brandejsova statku je ponechána jako rezerva pro sport a rekreaci, resp. zeleň jako rezerva pro rozvoj budoucích aktivit v souvislosti s využitím statku. Územím procházejí pouze nezbytné komunikace, které umožní dopravní obslužnost pozemků Na Mírách, vedení inženýrských sítí a provázanost nově navrhované výstavby se stávající.

Infrastruktura

Řešení zásobování lokality energiemi, nezbytné přeložky ing. sítě, řešení komunikací návrhy zeleně jsou dle smlouvy součástí druhé etapy projektových prací, která odvisí od projednání a odsouhlasení I. etapy vlastníky pozemků. Zásadním omezením v území je, jak už bylo uvedeno, trasa plynovodů, zejména VTL 500 s bezpečnostním pásmem širokým 40m. Ve variantě bez okruhu je vedení plynovodu ponecháno v původní trase, jednak s ohledem na předpokládané vysoké finanční nároky případné přeložky a dále s ohledem na skutečnost, že se jinou vhodnější trasu územím nepodařilo nalézt. Bezpečnostní pásma jsou na pozemcích /zahradách rodinných domů/. Vedení VN se předpokládá uložit do země formu kabelového vedení. U varianty s okruhem se přeložky sítě budou řešit v rámci realizace okruhu.

Tabulky bilancí ploch

VARIANTA BEZ OKRUHU PLOCHY	PLOCHY URČENÉ PRO VÝPOČET m ²		PLOCHY HLM. PRAHY m ²	
celkové řešené území	201,168	100.0%	100,492	100.0%
komunikace	45,167	22.5%	11,621	11.6%
veřejná zeleň	5,918	2.9%	22,963	22.9%
sport a tělovýchova	0	0.0%	14,473	14.4%
veřejné vybavení	0	0.0%	3,118	3.1%
čistě obytné plochy	150,083	74.6%	13,559	13.5%
všeobecně obytné plochy	0	0.0%	34,758	34.6%

PARCELY PRO BYDLENÍ V RD		
počet parcel	153	18
nejmenší velikost parcely	664	503
největší velikost parcely	1,664	1,112
průměrná velikost parcely	981	753

POMĚR VEŘEJNÉHO NA BYDLENÍ			
komunikace a zeleň	51,085	25.4%	34,584 34.4%

VARIANTA S OKRUHEM PLOCHY	PLOCHY URČENÉ PRO VÝPOČET m ²		PLOCHY HLM. PRAHY m ²	
celkové řešené území	158,327	100.0%	75,297	100.0%
komunikace	38,582	24.4%	7,259	9.6%
veřejná zeleň	4,330	2.7%	23,528	31.2%
sport a tělovýchova	0	0.0%	14,473	19.2%
veřejné vybavení	0	0.0%	3,118	4.1%
čistě obytné plochy	115,415	72.9%	5,820	7.7%
všeobecně obytné plochy	0	0.0%	21,099	28.0%

PARCELY PRO BYDLENÍ V RD		
počet parcel	123	8
nejmenší velikost parcely	714	714
největší velikost parcely	1,664	1,130
průměrná velikost parcely	938	728

POMĚR VEŘEJNÉHO NA BYDLENÍ			
komunikace a zeleň	42,912	27.1%	30,787 40.9%

Závěr

První etapa Územní studie slouží zejména jako podklad pro vlastníky pozemků. Studie navrhla možný způsob uspořádání pozemků, tak aby se z nich staly stavební parcely, navrhuje vedení komunikací pro obsluhu tohoto území, umístění zeleně v souladu s požadavky územního plánu a pro vedení inženýrských sítí. Jak vyplývá z grafických výstupů studie, podařilo se nalézt koncept vedení komunikací, který je shodný pro obě zadané varianty. Obě varianty se tedy liší jen mírou využití nově vzniklých pozemků pro plánovanou obytnou zástavbu.

Vznik nového uspořádání území „Na Mírách“ může vzniknout pouze v případě, že se všichni jednotliví majitelé těchto pozemků na navrhovaném řešení dohodnou. Bez této dohody všech majitelů je využití území velmi problematické až prakticky nemožné, protože je třeba vypořádat podílů pozemků na umístění komunikací, inženýrských sítí a zeleně.

Budoucí využití těchto pozemků pro obytnou výstavbu je také ohroženo záměrem rozšíření letiště o paralelní dráhu, zatížením tohoto území nadlimitním leteckým hlukem, rozšířením ochranného hlukového pásma na toto území, což by vedlo k výraznému omezování obytné výstavby.

Pro realizaci záměru výstavby nebo zhodnocení pozemků budou muset vlastníci zajistit:

- založit subjekt, který povede jednání s jednotlivými vlastníky a bude je prezentovat na veřejnost, resp. v jednáních s orgány státní správy. Tohoto úkolu se městská část nemůže zhostit, ten je plně v kompetenci vlastníků pozemků. Městská část může tomu úsilí poskytnout potřebnou součinnost;
- provést přeparcelaci pozemků;
- poskytnut příslušné části na komunikace a zeleň;
- zainvestovat jednotlivé pozemky tzn. zajistit potřebnou infrastrukturu, vč. komunikací a veřejné zeleně;
- aktivně vystupovat v projednávání územního plánu, silničního okruhu a paralelní dráhy, protože v těchto uvedených případech hrozí zásadní zásah do předmětného území, který by výrazně změnil kvalitu a hodnotu pozemků.

Přestože shoda mezi vlastníky bude obtížně dosažitelná a přestože nyní nejsou žádné záruky, že se navrhovanou studií podaří projednat s orgány státní správy, vypracování „**Územní studie lokality Na Mírách**“ je jediná možnost, jak v danou chvíli pomoci pokročit s řešením daného území a pokusit se uvolnit alespoň část pozemků pro výstavbu a zabránit jejich budoucímu znehodnocení.

Městská část tím dostává k dispozici nástroj, dle kterého může posuzovat předkládané záměry na zástavbu jednotlivých pozemků, může odhadovat požadavky na infrastrukturu a další veřejné vybavení.

Přílohy:

- výkres vlastnických vztahů území
- výkres funkčního využití území - varianta s okruhem
- výkres funkčního využití území - varianta bez okruhu

V Praze, 29. března 2010