

## II. NÁVRHOVÁ ČÁST

### A. POPIS A ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU

#### CELKOVÁ KONCEPCE

Územní studie pracuje s **historickým jádrem bývalé obce**, které se snaží co nejvíce podpořit a zachovat. Těžištěm řešení je “obnovení” **návsi**, která se stane kulturním a společenským centrem Starého Suchdola, s přímým napojením na **Brandejsův statek**. Ten tvoří dominantu a určuje charakter celé lokality a je nezbytné, aby stavba v havarijním stavu byla znovu zapojena do života obce. Náves společně s Brandejsovým statkem bude vytvářet nástupní bod do Údolí Únětického potoka a tím podpoří využití **rekreačního potenciálu**. Důležitým prvkem pro vytvoření veřejného prostranství s příjemnými pobytovými vlastnostmi, a další rozvoj navazujících ploch na severu, je vytvoření cestní sítě, která uspokojí zvyšující se nároky na **dopravní obslužnost**, prostupnost území a zároveň odkloní podstatnou část dopravy z historického jádra bývalé obce.

#### STRUKTURA ÚZEMÍ

##### Náves

V současné době je náves tvořena asfaltovou plochou přes celý veřejný prostor a slouží hlavně pro potřeby automobilové dopravy. Územní studie navrhuje vytvoření nového veřejného prostranství – návsi, které se nalézá ve stávající pozici a je vymezeno historickou zástavbou. V její blízkosti jsou soustředěny nejdůležitější body historické obce, jako je Brandejsův statek, na jehož nádvoří přímo navazuje, stará hasičská zbrojnice a kaple se zvoničkou a zvonem. V krátké docházkové vzdálenosti je i jedna z mála hospod v části Starého Suchdola, které bývaly společenskými centry obce. Pro navrhovanou úpravu návsi by mělo platit, že automobilová doprava zde nemá dominantní funkci, prostranství se vrací lidské měřítku, funkce se vzájemně prolínají. Z toho důvodu je jižní část prostoru řešena v jedné výškové úrovni s komunikací (jednotlivé zóny jsou odděleny dlažbou v odlišném odstínu či velikosti). Náves je doplněna dřevinami a zelení, které budou vytvářet příjemné pobytové podmínky (na základě dendrologického průzkumu stávající zeleně doporučujeme zachovat dominantní dřeviny v prostranství). Na návsi je navržena obytná zóna, která umožňuje pohybu chodců po celém jejím prostoru.

##### Dopravní obslužnost

Z důvodu rozšiřující se zástavby je důležité zlepšení dopravní obslužnosti a prostupnosti území pomocí nové cestní sítě, která navazuje na cestní síť stávající. Nejdůležitějším prvkem je vytvoření „obchvatu návsi“, v severozápadní části řešeného území, který zklidněním dopravy v historickém jádru obce podpoří vznik nového veřejného prostranství. Dalším důležitým prvkem, pro rozšíření zástavby, je vytvoření komunikace, která bude sloužit k dopravní obsluze pozemků ve východní části území. Územní studie zobrazuje ideální vedení komunikace, která umožňuje dopravní obsluhu všech pozemků, obousměrný provoz, minimum obratišť a snaží se o spravedlivé umístění z hlediska majetkoprávních vztahů. Za předpokladu, že se nepodaří najít jednotnou shodu majitelů dotčených pozemků na vybudování průjezdné komunikace, dle jejího ideálního umístění, studie připouští, pouze jako krajní možnost, vybudování dvou slepých pozemních komunikací ukončených obratišti. Při vytváření cestní sítě je důležité vyvarovat se přímým a pravoúhlým cestám a křížením tak, aby bylo dosaženo co nejcitelnějšího začlenění do stávající struktury. Studie se okrajově dotýká i problémového – úzkého místa ulice Pod rybníčkem. V tomto případě však rozsah zadání neumožňuje navrhnout koncepční řešení, bez vazeb do okolního území městské části. Okolnosti ulice Pod rybníčkem mohou být snadno řešeny pomocí dopravního značení, které však není předmětem územní studie. Celková dopravní koncepce bude výsledkem zpracovávané dopravní studie Městskou částí Praha-Suchdol.



## **Historické jádro bývalé obce**

Historické jádro bývalé obce je z velké části zachovalé a je nejdůležitějším prostorotvorným prvkem celého řešeného území, jelikož určuje jeho charakter a stanovuje požadavky na rozšiřující se zástavbu. Z toho důvodu jsou stanoveny určité regulativy na novou zástavbu a veřejný prostor, které jsou popsány v dalších kapitolách této územní studie.

## **Nová zástavba**

Rozšíření zástavby navrhujeme zejména severně od historického jádra bývalé obce. Důležité je začlenění nové zástavby do stávající vesnické struktury tak, aby podpořila význam historického jádra bývalé obce. Níže popsaná pravidla pro novou zástavbu byla inspirována urbanistickými a hmotovými strukturami obdobných českých vesnic a vzorovými příklady nových zástaveb na historické vesnice navazující.

## **Brandejsův statek**

Brandejsův statek byl historicky nejdůležitějším prvkem Starého Suchdola, který určoval charakter místa a tak by tomu mělo být i nadále. Statek včetně nádvoří by měl být začleněn zpět do obce a společně s obnovenou návší vytvářet společenské a kulturní centrum nejen Starého Suchdola. Jako naprostou nezbytnost vnímáme zachování propojení statku s okolními zelenými plochami - pastvinami tak, aby došlo k maximálnímu využití potenciálu původní zemědělské stavby. Městská část tak spolu se Zemědělskou univerzitou získají možnost uchovat historické souvislosti obce a stavby navázané na okolní krajinu.

## **Rekreační potenciál**

Celé řešené území, včetně přírodních lokalit severně od území, má v sobě potenciál na zvýšení rekreační atraktivity a ten se snaží územní studie co nejvíce podpořit. Jedním z prvků je vytvoření nástupního bodu v území, jak pro pěší tak cyklisty, kterým se stane nová návěs společně s Brandejsovým statkem. Dalším prvkem je odklonění dopravy pomocí „obchvatu“ návsi, podél které bude souběžně vedena pěší cesta s oboustranným stromořadím a která postupně přejde v záhumení cestu napojující se na stávající pěšiny a cesty. Záhumení, „panoramatická“ cesta poskytne průhledy do krajiny Kozích hřbetů a především na kapli Sv. Václava s nově vznikajícím hřbitovem.

## **Vazba na stávající strukturu**

Při splnění zvyšujících se nároků na rozšiřující se zástavbu je nutné při návrhu postupovat tak, aby došlo k citelnému navázání na strukturu Starého Suchdola, který je vymezen jako lokalita s typem vesnické struktury. Při návrhu veřejných prostranství byl kladen důraz na dostatečné množství nízké i vzrostlé vegetace tak, aby docházelo k prolínání zeleně a zastavitelných ploch. Na zástavbu a veřejná prostranství jsou stanovena regulativa a doporučení, která jsou popsána v dalších kapitolách této územní studie.

## **Veřejná prostranství**

Důležitým prvkem v řešeném území jsou veřejná prostranství a jejich prostorotvorný efekt. Mimo samotnou návěs se jedná o vegetační plochy vzrostlé zeleně s pobytovou a separační funkcí. Navrhujeme je především v severozápadní části území, kde zelené plochy opticky oddělují novou a původní zástavbu, případně jednotlivé části nově navrhované zástavby. Tím studie vytváří potenciál pro uchování vesnické struktury oblasti. Ve zbytku území, kde již došlo k výraznému členění pozemků, je vytváření zelených ploch s ohledem na majetkoprávní vztahy znemožněno, i když by jejich umístění bylo žádoucí.



## Detail

Detail je důležitým prvkem pro kvalitní veřejná prostranství, a proto by měl být brát ohled na zvolené povrchy, městský mobiliář, veřejná osvětlení apod. Při návrhu je uvažováno s použitím povrchů, které vycházejí z Manuálu tvorby veřejných prostranství hlavního města Prahy a z městského mobiliáře hlavního města Prahy.

## VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Z hlediska využití území je hlavním bodem územní studie vypořádání se s požadavky na rozšiřující se zástavbu. V současné době je dle stávajícího Územního plánu hl. m. Prahy, dále jen Územní plán, převážná část ploch určena k zastavění, vyjma severozápadní části, kde se nachází plocha s bývalým sadem a orná půda. Dřívější sad je stále osázen ovocnými stromy, v dnešní době s využitím jako pastvina, kompostárna. Za ornou půdou se nachází pietní místo s kaplí sv. Václava, kde je navrhován i nový hřbitov, který umísťujeme v rámci nestavebního bloku P04. V blízkosti návsi je zástavba určena převážně k bydlení s drobnými službami v přízemích a nádvořích. Východně od návsi v ulici Ke Kozím hřbetům se nachází restaurační zařízení, v severovýchodní části pak ubytovna s restauračním zařízením.

V blízkosti stávající ubytovny, v pozici bývalého palpostu, navrhujeme v souladu s požadavky městské části rozšíření plochy všeobecně smíšené pro možné umístění stavby technických služeb. Zástavbu navrhujeme nízkopodlažní a doporučujeme odseparovat od obytných a rekreačních ploch pomocí vzrostlé zeleně.

Nové stavební bloky, severně od historického jádra bývalé obce, v místě bývalého sadu, navrhujeme jako čistě obytné. Nové stavební bloky budou od historické části obce odseparovány blokem nestavebním - zeleným pruhem se vzrostlou zelení, veřejného prostranství, v rámci kterého bude umístěno dětské hřiště. Severně jsou stavební bloky ohraničeny navrhovanou komunikací U01, která tvoří hranici zastavitelné a nezastavitelné části území. Zbylé stavební bloky navrhujeme jako čistě obytné.

I když se jedná o urbanisticky nelogické a ekonomicky nevhodné řešení, respektujeme připomínku Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy i návrh Metropolitního plánu a severně od navrhované komunikace U01 nerozšiřujeme obytné plochy. Podporujeme zahuštění zástavby ve stávající zastavitelném území. Zástavba podél komunikace U01 je tak pouze jednostranně a plocha mezi komunikací a novým hřbitovem může být využita pro realizaci výukového a výzkumného krajinného prvku Agrosad, který je projektem České zemědělské univerzity v Praze.

Nestavební bloky v řešeném území jsou navrhovány jako zelené plochy se vzrostlou a nízkou vegetací, které budou vytvářet siluetu obce, prolnutí staveb a krajiny a splynutí s okolní přírodou. V nestavebních blocích budou umístěny nezpevněné cesty s mlatovým povrchem, které zvýší prostupnost a rekreační potenciál území.



## **ZELENÁ A MODRÁ INFRASTRUKTURA**

V rámci řešeného území je v současné době stav zelené a modré infrastruktury nedostatečný. Územní studie stávající prvky infrastruktury zachovává a doplňuje o nové. Existující prvky jsou tvořeny převážně drobnými zelenými a sadovými plochami a zelenými plochami určenými k chovu zvířat.

### **Obecná pravidla**

Hospodaření s dešťovou vodou bude přednostně řešeno decentralizovaným systémem odvodňování, který řeší princip odvodnění v místě dopadu dešťových srážek s využitím zasakování, odpařování a pozdržením odtoku díky zvýšené retenční schopnosti území. V místech, kde to bude možné, budou použity zpevněné plochy umožňující plošné zasakování, jako je dlažba se širokou spárou, propustné asfalty apod. Pokud nebude možné zasakovat přímo v ulici, budou do systému odvodnění zapojeny blízké zelené plochy doplněné o zasakovací průlehy (příkopy), případně budou doplněny filtračními zasakovacími pásy nebo terénními depresiemi.

Řešené území bude v rámci veřejných prostranství doplněno v maximální míře o vzrostlou zeleň, která je reprezentována jednotlivými stromy nebo skupinami stromů. Zahrnuje například aleje, stromořadí, solitéry a skupiny. Při návrhu zeleně budou přednostně použity listnaté stromy a je nezbytné se vyvarovat pro místní krajinu netypických druhů dřevin a jehličnanů (vhodné dřeviny jsou uvedeny dále v textu u jednotlivých prvků zelené infrastruktury). Vzrostlá zeleň byla vždy důležitou součástí venkovských sídel, jelikož má významný vliv na celkovou siluetu obce a její přirozené splynutí s okolní krajinou, odděluje nesourodé prostorové celky, navazuje na krajinnou zeleň, přináší stín, zlepšuje klima a celkově zkvalitňuje pobytové vlastnosti v území. Vzrostlou zeleň doporučujeme v rámci ploch s biologicky aktivní půdou vhodně doplnit o další keřové a bylinné porosty a biotopy, jako jsou keře, keřové porosty, trvalkové záhony, intenzivní okrasné květinové a užitkové záhony, vysoké porosty s jednotlivými patry apod. Mohou být součástí ulice, předzahrádek a dalších veřejných prostranství čímž dojde k prolnutí přírodní a urbanizované krajiny. Pro tyto veřejné plochy doporučujeme vypracování plánu péče a odpovídající formy odborného monitoringu. V rámci veřejného prostranství není umožněno další dělení pozemků ani jejich uzavírání a oplocování.

### **Navrhované prvky**

Implementace prvků zelené a modré infrastruktury, na pozemku určeném ke stavebnímu záměru, je podmínkou pro povolení tohoto záměru. Jako hlavní bod vesnické struktury je doplnění nezastavitelného pozemku zahradou v maximální předepsané míře. Zahrada by měla být osázena dřevinami s dominancí ovocných stromů a měla by sloužit pro vsakování dešťových vod v místě dopadu (na pozemku záměru). Je možné využít zasakování odpařování, případně retence s možností využití srážkových vod pro zavlažování zahrad. Pro zpevněné plochy je vhodné využití povrchů umožňující vsakování, jako je dlažba se širokou spárou či zatravnovací dlažba.

V ulici Ke Kozím hřbetům dojde k doplnění jednostranného zeleného pásu se stromořadím a podélným parkováním, které bude řešeno zatravnovací dlažbou. Dojde k vyspádování a odvedení dešťových vod do zeleného pásu. Nová záhumní cesta pro pěší a cyklisty bude lemována stromořadím oboustranným. Obě tyto aleje lze považovat za hlavní a musí být osázeny velkými stromy např.: *Quercus frainetto*, *Platanus x acerifolia*, *Tilia euchlora*, *Corylus colurna*. Pro komunikace obytných ulic jsou pak navrhované stromořadí se středními stromy např.: *Quercus robur*, *Prunus cerasifera* 'Nigra', *Aesculus x carnea* 'Briotii'.



**MZI1** – náves – Rekultivace stávající návsi, která v současné době umožňuje vsakování dešťových vod v minimální míře a nenabízí podmínky vhodné k pobytu. Z toho důvodu je navržena vzrostlá zeleň, která bude při komunikaci v dlážděné ploše zasazena do ochranných mříží, ostatní stromy budou v zelené ploše, do které budou odvedeny dešťové vody ze zpevněných povrchů vyspádováním, případně pomocí odvodňovacích kanálků. Na základě dendrologického průzkumu musí být v prostoru návsi specifikovány dřeviny určené k zachování. Za vhodné solitérní dřeviny lze uvažovat např. *Salix alba* 'Tristis', *Aesculus hippocastanum* 'Baumannii', dřeviny skupinové pak např. *Gleditsia triacanthos* 'Skyline', *Tilia cordata* 'Winter Orange'.

**MZI2** – pobytová louka – V současné době je plocha využívána k zemědělské činnosti. Předpokládá se rekultivace a vytvoření zelené rozkvetlé louky, případně části projektu ČZU - Agrosad. Na hranicích s komunikací bude plocha doplněna o zasakovací průleh. Nezpevněné cesty budou tvořeny mlatovým povrchem. V ploše je možná výsadba listnatých dřevin s tím, že jejich umístění musí být prověřeno v detailnější studii s ohledem na nutnost zachování průhledů ke kapli sv. Václava.

**MZI3** – Zelená plocha, která vytváří hranici mezi historickým jádrem bývalé obce a novou zástavbou. V současné době je plocha součástí sadu, vhodné stromy budou ponechány a případně doplněny dosadbou mladých ovocných stromů. V ploše bude umístěno dětské hřiště. Nezpevněné cesty budou tvořeny mlatovým povrchem. Při hranicích s komunikacemi bude plocha doplněna o zasakovací průleh. Z vhodné dřeviny lze uvažovat okrasné nebo produkční odrůdy rodů *Malus* a *Prunus*.

**MZI4** – Zelené plochy s parkovými úpravami a vzrostlou listnatou zelení, do kterých budou vyspádovány přilehlé zpevněné povrchy. Vhodné dřeviny jsou např.: *Gleditsia triacanthos* 'Skyline'.

**MZI5** – Louka v současné době bez využití v sousedství plánovaného záměru „Alšova vyhlídka“. Dojde k rekultivaci a výsadbě vzrostlé listnaté zeleně. Na louce vznikne nezpevněná cesta s mlatovým povrchem. Na hranicích s komunikací bude plocha doplněna o zasakovací průleh. Z vhodné dřeviny lze uvažovat okrasné nebo produkční odrůdy rodů *Malus* a *Prunus*.







- PODKLADNÍ VRSTVY**
- ■ ■ ■ hranice řešeného území
  - ▭ parcelní kresba
  - ▭ zástavba stávající a s vydaným UR
  - vrstevnice po 1 m
- STRUKTURA ÚZEMÍ**
- uliční čára
  - ▭ plocha uličního prostranství
  - ▭ plocha stavebního bloku
  - ▭ plocha nestavebního bloku
  - ▭ nezpevněná cesta
  - ×××××××× hřbitov
  - B01 identifikace stavebního bloku
- ZELENÁ A MODRÁ INFRASTRUKTURA**
- kompozičně významné stromořadí v uličním prostranství či nestavebním bloku
  - ▬▬▬▬▬▬ doplnění prvků MZI do uličního prostranství
  - ▬▬▬▬▬▬ podmínka implementace prvků MZI v rámci nové výstavby
  - MZI... prvky MZI viz textová část





## DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

### Koncepce dopravní infrastruktury

Navrhovaná zástavba v oblasti Starý Suchdol je napojena na stávající místní komunikaci ul. Dvorská, která je napojena stykovou křižovatkou na silnici II/241 ul. Kamýcká. Dále je na jižní straně navrhované lokality stávající místní komunikace ul. Suchdolská, která je rovněž napojena na silnici II/241 cca 1,3km od křižovatky ul. Dvorská. Pro výjezd z lokality je možné použít jednu z těchto 2 místních komunikací.

V lokalitě jsou stávající místní komunikace, které budou doplněny o nové místní komunikace. V lokalitě jsou navrženy místní komunikace III.třídy (třída C) a IV.třídy (třída D).

Celá oblast místních komunikací v lokalitě Starý Suchdol je navržena jako ZÓNA 30, vyjma obytných zón.

Navrhovaná síť místních komunikací je rozdělena do tří vrstev dle jejich významu a funkce pro obsluhu území. Nejvýznamnější komunikace budou stávající komunikace doplněné o novou komunikaci na západní straně lokality (U01, U02, U03 a U04). Tyto „hlavní“ komunikace budou mít městský charakter a umožní převedení největších intenzit vozidel v území.

Druhou vrstvou komunikační sítě jsou místní komunikace, které obsluhují soubory obytných ulic. Tyto místní komunikace jsou navrženy obousměrné s šířkou prostoru 8,00m. Vozovky jsou navrženy dle TP 218 šířky 5,00m (U02, U03 a U04) a 5,5m (U01).

Třetí vrstvou jsou pak lokální úseky obytných zón, místní komunikace IV. třídy, které obsluhují přímo dané nemovitosti nebo v místě navrhovaného náměstí (křižovatka ul. Dvorská, Pod Rybníčkem, Ke Kozím hřbetům).

Nové ulice jsou vždy doplněny chodníky v šířce min. 2m, hlavní přístupová komunikace na západní straně lokality U01, je doplněna na jedné straně chodníkem šířky 3,00m, který bude sloužit jako společný pás pro cyklisty a chodce a bude tak sloužit jako přístupová komunikace pro cyklisty do lokality. Navržené cyklotrasy zobrazené ve studii jsou vedeny s ohledem na propojení stávajících či připravovaných cyklotras v souladu s platným Generelem cyklistické dopravy.

Na stávajících komunikacích, kde nejsou dodrženy normové požadavky na šířku a uspořádání uličního profilu, a není možné tento stav stavebně měnit - doporučujeme opatření, která tato kritická místa alespoň částečně vylepší. Jedná se například o umístění vhodného dopravního značení (průjezd zakázán, omezení rychlosti apod.). Upozorňujeme, že komplexní řešení by mělo být zpracováno v celkové dopravní studii celé městské části, která je v současné době zpracovávána mimo rámec územní studie.

### Doprava v klidu

Parkovací stání pro jednotlivé objekty se předpokládá na pozemcích každého investora nebo na předzahrádkách před objektem. Pro zvýšení kapacity parkování a pro návštěvy jsou ve vybraných ulicích navrženy zálivy pro podélné parkování, které budou přerušovány novými stromy (U04 a U03b). Další parkovací stání pro návštěvu pietního území v okolí kaple sv. Václava a pro účely rekreace v přírodní rezervaci Údolí Únětického potoka umísťujeme ve východní části nestavebního bloku P04.

V budoucnu lze předpokládat, že navýšení požadavků dopravy v klidu s ohledem na rostoucí zájem o rekreační potenciál oblasti bude možné uspokojit v rámci navrhovaného dopravního terminálu. Uvažované parkoviště bude kapacitně využíváno především ve všední dny, o víkendech a svátcích tak bude možné uvolněnou kapacitu využít pro potřeby oblasti.



## **Městská hromadná doprava**

Lokalita je napojena na MHD v místě stávajících zastávek BUS MHD „Suchdol“ na jižní straně lokality a BUS MHD „Výhledy“ na JZ straně lokality na ul. Kamýcká. Tyto zastávky jsou od nevdálenějšího místa v lokalitě vzdálené cca 800m. V budoucnu je plánována výstavba tramvajové trati Podbaba – Suchdol, která bude zakončena v lokalitě na Výhledech. Zde bude součástí terminálu veřejné dopravy, v němž se počítá s ukončením autobusových linek z přilehlé části regionu.

## **Letecká doprava**

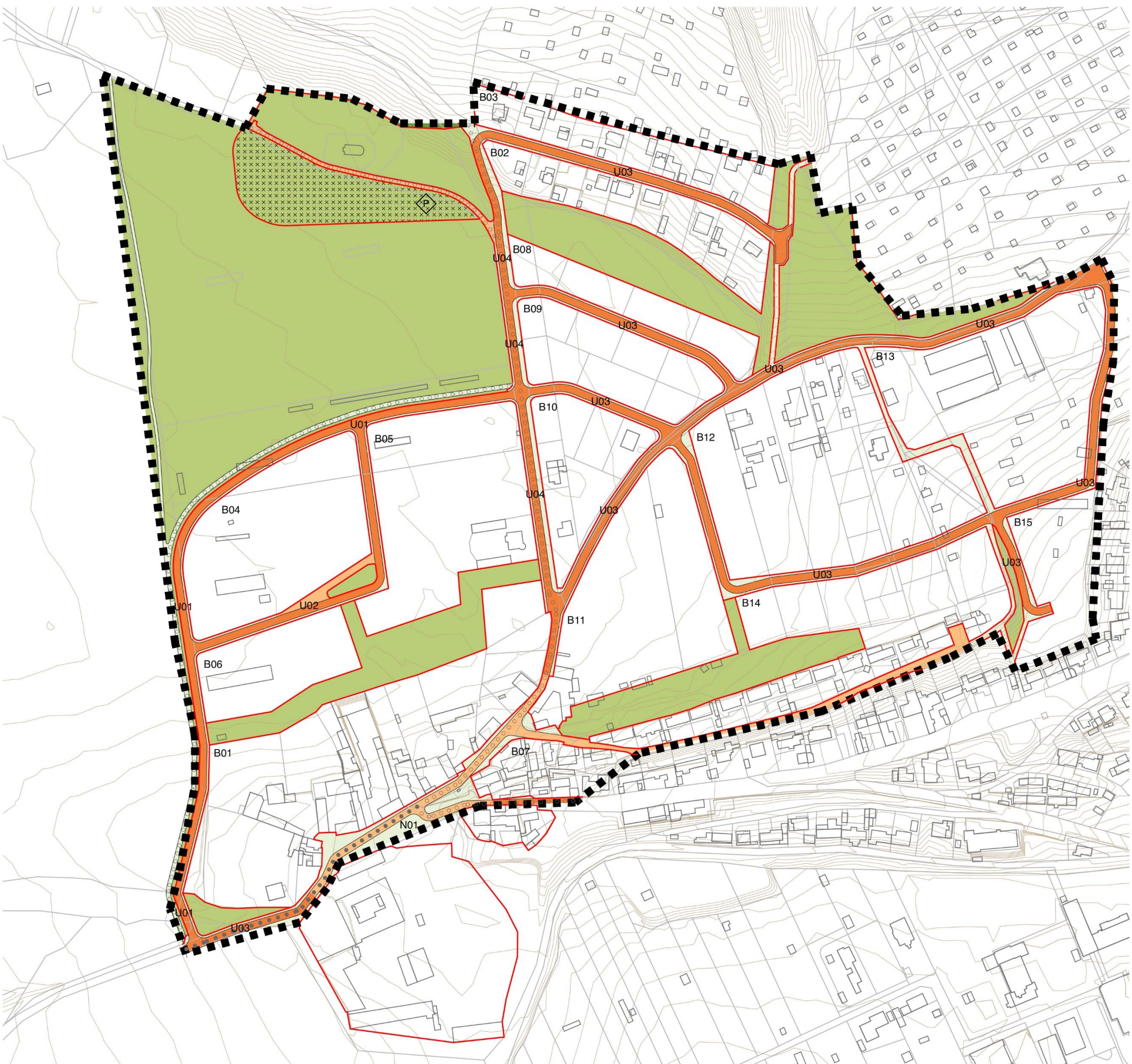
Výstavbou paralelní přistávací a vzletové dráhy 06-24 na Letišti Václava Havla by došlo k novému vymezení hranice ochranného hlukového pásma Letiště Václava Havla viz analytická část. Nová hranice by měla zasahovat nad stávající i navrhovanou zástavbu v řešeném území. Rozšířením ochranného pásma by tak došlo k navýšení hlukových imisí v území, a to by se tak stalo součástí varovné zóny, kde je nutné před výstavbou nových objektů (s výjimkou výrobních provozů) provedení důsledného posouzení záměru. Stavebník je povinen předložit příslušnému stavebnímu úřadu průkaz o splnění limitu pro vnitřní hluk ve stavbách k bydlení a stavbách občanského vybavení. Výstavba předškolních a školních zařízení, nemocnic, lázeňských objektů, rekreačních zařízení a jiných objektů citlivých na hluk by tak bylo v daném území doslova nemožné.

## **Významné zdroje a cíle dopravy v řešeném území a jeho blízkém okolí**

V řešeném území se v současné době nachází několik cílů dopravy. Přírodní rezervace Údolí Únětického potoka, Brandejsův statek, pietní území v okolí kaple sv. Václava, areál Trojanova mlýna a areál ubytovny a dílen v ulici Bažantní čp. 786/20. Pro zajištění dostatečné kapacity místních komunikací se navrhuje nový „obchvat“ návsi napojený přes ulici Dvorskou na komunikaci Kamýcká. Obchvat bude sloužit pro hlavní směr příjezdu návštěvníků do území. Odlehčením dopravy, hlavně při návštěvě Přírodní rezervace Údolí Únětického potoka, by mohlo dojít výstavbou parkoviště P+R v lokalitě Výhledy.







- PODKLADNÍ VRSTVY**
- ■ ■ ■ hranice řešeného území
  - ▭ parcelní kresba
  - ▭ zástavba stávající a s vydaným UR
  - vrstevnice po 1 m
- STRUKTURA ÚZEMÍ**
- uliční čára
  - ▭ plocha stavebního bloku
  - ▭ plocha nestavebního bloku
  - × × × × × × hřbitov
  - U01 identifikace uličního profilu
  - N01 identifikace náměstí
  - B01 identifikace stavebního bloku
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**
- obruba
  - ▭ místní obslužná komunikace - obousměrná
  - ▭ obytná zóna
  - ▭ plochy volného pohybu chodců v řešeném území
  - • • • • cyklistická trasa návrh / stav
  - ◊ P lokální parkoviště





## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V průběhu zpracování Územní studie je podstatná část technické infrastruktury v rámci řešeného území ve fázi přípravných prací, projektování, případně realizace. Z toho důvodu řeší Územní studie technickou infrastrukturu pouze v rámci nově navržených uličních prostranství a napojení nově definovaných stavebních bloků. Obecně bude technická infrastruktura sdružována do vedení společných s dopravní infrastrukturou. Veškerá infrastruktura bude provedena dle příslušných technických norem, standardů a technických norem.

### Odkanalizování území

Řešené území je odkanalizováno oddílnou soustavou splaškové a dešťové kanalizace, jejíž podstatná část je realizována současně se zpracováním Územní studie. Území bude i nadále důsledně odkanalizováno prostřednictvím oddílné kanalizace.

Splaškové vody ze stavebních bloků B04, B05 a B06 budou napojeny v rámci nových komunikací do nové stoky v ulici Ke Kozím hřbetům, odkud pokračuje pod novými komunikacemi mezi stavebními bloky B08, B09 a B10 přes ulici Bažantní skrz stávající cestu pro pěší mezi bloky B12 a B13, za kterou dojde i k napojení stoky pod novou komunikací mezi bloky B11, B12, B13, B14 a B15. Splašková stoka bude napojena na stávající splaškovou gravitační kanalizaci v ulici V Údolí. Nové kanalizační stoky budou vedeny v rámci navrhovaných veřejných prostranství dle příslušných technických norem a pražských standardů.

Trasa dešťové kanalizace bude vedena v souběhu s navrženou splaškovou kanalizací pod novými komunikacemi dopravní infrastruktury. Srážkové odpadní vody budou přednostně řešeny decentralizovaným systémem odvodňování a až následně dojde k svedení vod do dešťové kanalizace. Dešťová voda z jednotlivých stavebních záměrů musí být likvidována v rámci pozemku investora (viz. modrá infrastruktura).

Dle Pražské vodohospodářské společnosti a.s. (dále jen PVS), je na území MČ Praha-Suchdol z dlouhodobého hlediska realizován záměr celkové změny koncepce odkanalizování tohoto území. Cílem záměru je postupné převedení splaškových vod z MČ Praha - Suchdol na Ústřední čistírnu odpadních vod na Císařském ostrově. Řešená lokalita je v současné době odvodňována na čistírnu odpadních vod v Roztokách pomocí stejného kanalizačního systému, jako část obce Suchdol - Výhledy. V budoucnu je záměrem odpojení Výhled od ČOV Roztoky vybudováním nové čerpací stanice odpadních vod u Brandejsova statku a svedení splaškových vod z tohoto území jejich přepojením přes kanalizaci v ulici Kamýcká na ÚČOV Praha. Ve vazbě na tuto územní studii by měla být dále zpracována technická studie, která prověří možnost převedení splaškových vod z území pomocí výtlačku (např. podchycením splaškových vod v nejnižším bodu ulice Bažantní a odtud zpět čerpáním) na nově uvažovanou ČSOV u Brandejsova statku a odtud dále na ÚČOV Praha.

### Zásobování vodou

Řešené území leží v tlakovém pásmu č. 4040 GR Suchdol pro Suchdol. Ze západu je území zásobováno vodou z vodovodního řadu z ulice Kamýcká po ulici Dvorská až do řešeného území, odkud je rozveden do jednotlivých ulic pod stávajícími komunikacemi. Vodovodní řad je napojen na vodojem Lysolaje o celkovém objemu 60 m<sup>3</sup>, s kótou hladiny 282.6/280.7 m. n. m. a vodojem Suchdol o celkovém objemu 20000 m<sup>3</sup>, s kótou hladiny 342.65/337.50 m. n. m. Severním okrajem řešeného území prochází přiváděcí řad ON 400 LT/ ON 375 OC. Nově navržené stavební bloky budou zásobovány pitnou vodou uličními rozvody, vedených v rámci nově navržených komunikací, které budou napojeny na stávající vodovodní řady v ulicích Ke Kozím hřbetům a Bažantní. Nové vodovody budou



vedeny v rámci navrhovaných veřejných prostranství dle příslušných technických norem a pražských standardů.

### **Zásobování plynem**

Hlavním přívodním páteřním plynovodem je STL plynovod napojený na VTL regulační stanici 378 Suchdol II., ze které je veden ulicí Kamýčká, přes ulici Internacionální, Suchdolská a Pod Rybníčkem až do území. V ulici Dvorská se napojuje na ulici Ke Kozím Hřbetům, odkud je rozveden do celého řešeného území. Nově vymezené stavební bloky budou napojeny na nový plynovod, který bude rozveden v rámci navrženého uličního prostranství. Z hlediska cílového kapacitního posílení a zokruhování (navýšení bezpečnosti a provozní spolehlivosti) zásobování plynem celé dané oblasti Starého Suchdola, navrhujeme výhledové pokračování STL plynovodu, pro rezervní zdvojení přívodního STL plynovodu kromě od ul. Internacionální - Suchdolská - Do vrchu - V údolí a Pod Rybníčkem ještě i z dalšího směru od zdrojové VTL regulační stanice č. 378 Suchdol II. Nové plynovody budou vedeny v rámci veřejných prostranství dle příslušných technických norem. STL plynovody v profilech PE o vnějším průměru DN 90/63/50 v ulicích Ke Kozím hřbetům, Pod Rybníčkem, Starosuchdolská, Bažantní, U kapličky, byly zčásti vybudované v rámci již realizovaných investičních záměrů (r. 2016/ Ekospol, a.s., r. 2019/ MČ Praha - Suchdol).

### **Zásobování elektrickou energií**

Území je zásobováno elektrickou energií, na úrovni VN i NN, převážně podzemního vedení, které je do území rozvedeno uličními sítěmi z ulic Dvorská a V Údolí. V řešeném území se nachází jedna trafostanice, která je v současné době v poloze stavebního bloku B05. V rámci uličních prostranství budou ukládány nové kabelové trasy VN a NN tak, aby bylo umožněno zásobování všech zastavitelných ploch v řešeném území elektrickou energií.

### **Elektronické komunikace**

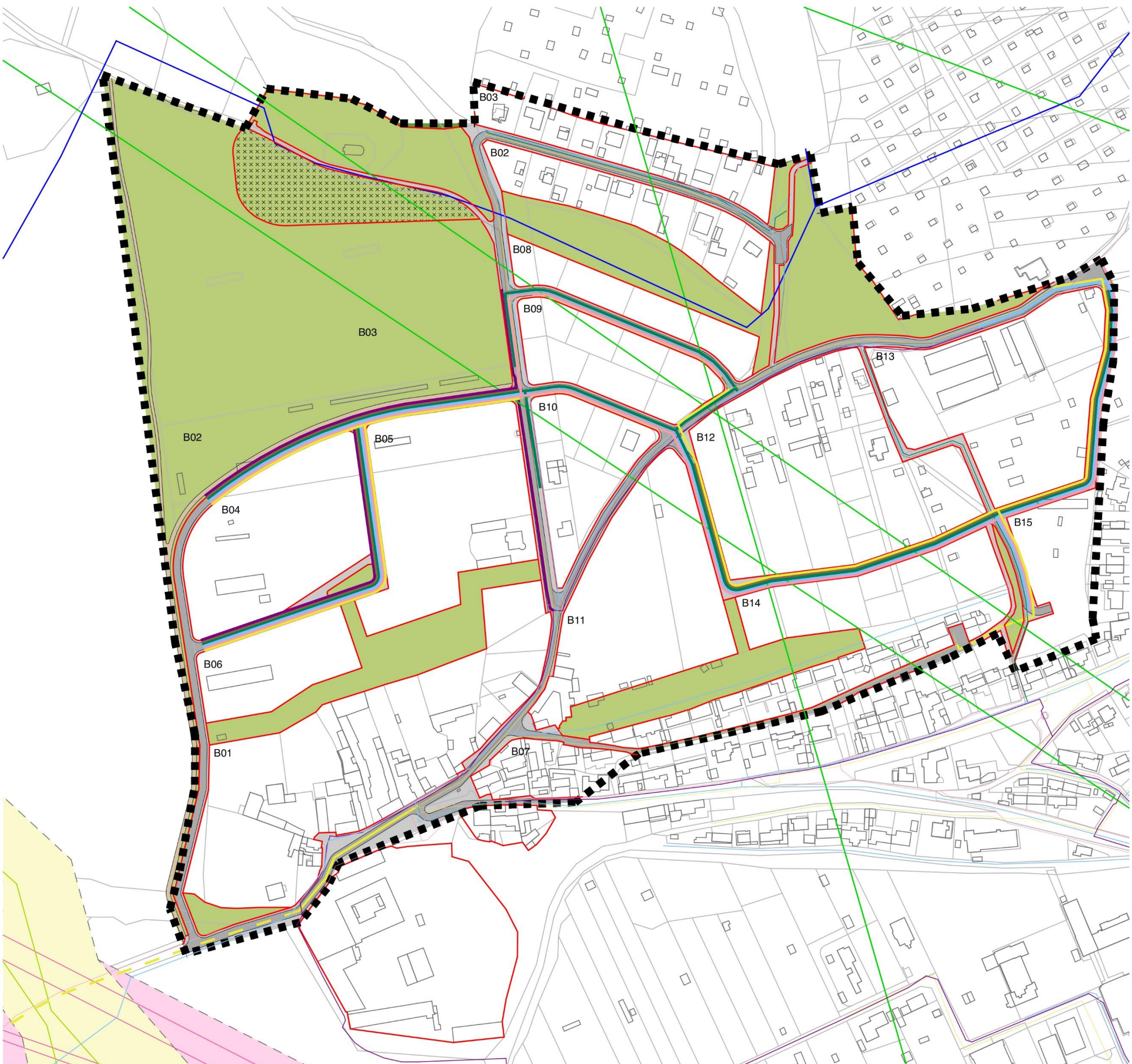
Sítě elektronických komunikací budou ukládány v uličních prostranstvích dle příslušných technických norem a budou napojeny na stávající síť na základě potřeb v území a podmínek správců infrastruktury. Princip rozvodů distribučního vedení NN a elektronických komunikací bude založen na jejich sdružování do kabelovodů s cílem účelného využití uličního prostoru, zejména s ohledem na možnost výsadby stromořadí.

### **Veřejné osvětlení**

V rámci řešeného území bude umístěno veřejné osvětlení, které bude rozmístěno dle stávající standardů, technických norem a požadavků na osvětlení veřejných prostranství. Veřejné osvětlení by mělo být tvarově jednoduché a odpovídat charakteru a měřítku místa, barevností bude shodné s použitým mobiliářem. Nové trasy budou ukládány v rámci uličních prostranství tak, aby bylo umožněno rozvedení podzemního vedení do celého řešeného území.







- PODKLADNÍ VRSTVY**
- ■ ■ ■ hranice řešeného území
  - ▭ parcelní kresba
  - ▭ zástavba stávající a s vydaným UR
- STRUKTURA ÚZEMÍ**
- uliční čára
  - ▭ plocha uličního prostranství
  - ▭ plocha stavebního bloku
  - ▭ plocha nestavebního bloku
  - ×××××××× hřbitov
  - B01 identifikace stavebního bloku
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
- hlavní vodovodní řad - stav
  - rozváděcí vodovodní řad - stav
  - vodovodní řad - návrh
  - kanalizační stoka - stav
  - kanalizační stoka splašková - návrh
  - kanalizační stoka dešťová - stav
  - kanalizační stoka dešťová - návrh
  - podzemní trasa elektrického vedení 22kV - stav
  - transformační stanice 22/0,4kV - stav
  - podzemní trasa elektrického vedení 22kV - návrh
  - nadzemní trasa elektrického vedení 110kV - stav
  - ▭ ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení (ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.)
  - plynovod NTL,STL - stav
  - plynovod NTL,STL - návrh
  - plynovod NTL,STL - výhledový návrh
  - plynovod VTL - stav
  - ▭ bezpečnostní pásmo VTL plynovodu a bezpečnostní pásmo plynových zařízení (ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.)
  - optický kabel - stav
  - optický kabel - návrh
  - radioreléový spoj - stav





## VEŘEJNÁ VYBAVENOST

V řešeném území navrhujeme umístění ploch pro rekreaci a volný čas v rámci nově navržených funkčních ploch ZMK, umístění sportoviště je z důvodu stávajících majetkoprávních vztahů nereálné, proto uvažujeme pouze s drobnými hřišti.

V současné době chybí na území Starého Suchdola místo pro veřejné setkávání lidí, k tomuto účelu bude sloužit nová náves, společně s veřejně přístupnými prostory Brandejsova statku.

V okolí kaple svatého Václava je uvažováno s výstavbou nového hřbitova a pietního místa.

V území se již dnes nachází hospoda a ubytovna.

Dle Analýzy infrastrukturních potřeb hl. m. Prahy (zaměřená na infrastrukturu vybrané občanské vybavenosti) není MČ Praha–Suchdol vyhodnocena jako oblast s kapacitní nedostatečností mateřských a základních škol. Ve výpočtu z roku 2018 je uveden deficit do přibližně 50 míst a dle výpočtového modelu pro rok 2030 je pro základní školy uvažováno s mírným zhoršením (tzn. nárůstem deficitu) a pro školy mateřské s mírným zlepšením. Upozorňujeme ale, že s nárůstem počtu obyvatel může vzniknout potřeba na doplnění kapacit mateřské a základní školy. Nároky na občanskou vybavenost doporučujeme vyřešit mimo řešené území v rámci strategie celé městské části (částečně například v navazující lokalitě Výhledy). Na území Starého Suchdola není z majetkoprávních důvodů a komplikované obslužnosti umístění ploch občanské vybavenosti vhodné.

## VEŘEJNÝ ZÁJEM

### Veřejně prospěšné stavby a opatření

Studie uvažovala s možnou dopravní veřejně prospěšnou stavbu, kterou bude navrhovaný „obchvat“ historického jádra bývalé obce. Stavba je důležitá z důvodu naplnění základní koncepce této územní studie. Bez výstavby této komunikace není možná další výstavba v západní části území. Novou komunikaci nakonec navrhujeme zařadit do Podmíněnosti staveb dle Územního plánu hl. m. Prahy.

## ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V rámci územní studie navrhujeme polohu staveb a zařízení pro technické služby, které bude situováno v severovýchodní části řešeného území na pozemcích hl. m. Prahy, které jsou ve svěřené správě MČ Praha–Suchdol, v lokalitě bývalého palpostu. Z toho důvodu měníme část funkční plochy PZO (zahrádky a zahrádkové osady) na SV (všeobecně smíšené).

Územní studie je v souladu se Strategií adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu (schválené usnesením RHMP č. 1723 ze dne 18. 7. 2017), jejíž vize je dlouhodobé zvýšení odolnosti a snížení zranitelnosti hlavního města Prahy vůči dopadům změny klimatu postupnou realizací vhodných adaptačních opatření a tím zabezpečit kvalitu života obyvatel hlavního města.

V blízkosti řešeného území se nachází Evropsky významná chráněná lokalita Kaňon Vltavy u Sedlce. Z maloplošných chráněných území je možné v okolí Starého Suchdola nalézt Kozí hřbety, Údolí Únětického potoka a Roztocký háj - Tiché údolí. V územním systému ekologické stability je zahrnut v současnosti pouze útvar Kozích hřbetů vedený jako nadregionální funkční biocentrum. Součástí řešeného území je přírodní rezervace Údolí Únětického potoka, jehož část zasahuje do území podél komunikace v ulici Ke Kozím hřbetům. Ochrana životního prostředí bude zabezpečena dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.



## PODMÍNĚNOST STAVEB (ETAPIZACE)

Územní studie navrhuje etapizaci z hlediska vzájemné podmíněnosti.

- A. Jedná se o výstavbu v rámci stávajících stavebních bloků v historickém jádru bývalé obce. Výstavba zde může probíhat bez další podmíněnosti a závislosti na technické a dopravní infrastruktuře, podmínkou je splnění dalších regulativů a podmínek. V rámci výstavby může dojít pouze k doplňování stávající struktury.
- B. Výstavba v nezastavěných a zastavěných částech stavebních bloků, které jsou napojeny na stávající dopravní a technickou infrastrukturu mohou být zastavěny bez další podmíněnosti, při splnění regulativů pro danou zástavbu.
- C. Jedná se o stavební bloky, které jsou v současné době bez napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Tyto stavební bloky jsou členěny do dvou celků – východní a západní.
  - Východní část může být zastavěna až po vystavení potřebné technické infrastruktury a nové komunikace, která je napojena z ulice Bažantní. Zároveň dojde k vyrovnaní a přerozdělení v rámci majetkových vztahů. O vybudování komunikace je doporučeno uzavřít mezi vlastníky dohodu o parcelaci.
  - Západní část může být zastavěna až po vytvoření „obchvatu“ a potřebné dopravní a technické infrastruktury. Bez vytvoření „obchvatu“ je zástavba nepřijatelná, jelikož by došlo k dalšímu zvyšování zátěže historického jádra bývalé obce automobilovou dopravou.



## PRAVIDLA A DOPORUČENÍ PRO ZÁSTAVBU

Následující pravidla a doporučení mají za cíl stanovit jednotící prvky pro budoucí zástavbu v řešeném území, aby byly vytvořeny předpoklady pro vznik kvalitního obytného prostředí, které navazuje a podpoří stávající strukturu historického jádra obce. Pravidla jsou stanovena pouze pro stavební bloky v nestabilizovaném území. Stabilizované jsou pouze stavební bloky B01a, B02, B03, B05b, B07, B10a, B11a a B14a, ve kterých je možné pouze doplňovat stávající strukturu.

**Níže uvedená část vstupuje v platnost v okamžiku, kdy studie slouží jako podklad pro rozhodování v území.**

### Parcelace vymezených bloků

- Doporučená parcelace je zakreslena v grafické části, viz výkres prostorového řešení, počet jednotlivých parcel je možné zvýšit či snížit pokud budou dodrženy další pravidla a doporučení.
- V rámci stavebních bloků B01b, B04, B05a, B06, B08, B09, B10b a B11b je minimální velikost parcely 600 m<sup>2</sup>, u stavebních bloků B12a, B13, B14b a B15 je minimální velikost parcely 450 m<sup>2</sup>. Maximální velikost stavební parcely je 1500 m<sup>2</sup> (v případě většího pozemku je míra 1500 m<sup>2</sup> limitující pro výpočet velikosti záměru, zbylou část pozemku je možné využít pouze jako zahradu, případně sad).

### Umístění na pozemku

- Hrana průčelí musí být umístěna rovnoběžně s uliční čarou. Výjimku tvoří pouze stavební blok B12a a B14b, kde je s ohledem na stávající majetkoprávní vztahy povoleno umístění hrany hřebene střechy rovnoběžně s uliční čarou. U rohových a atypických parcel se postupuje přiměřeně k řešené situaci.
- Ve stavebních blocích B04, B05a a B06 je možné umístění vedlejší i hlavní stavby na hranici se sousedním pozemkem, umístění bude vycházet z grafické části, viz výkres prostorového uspořádání. Při pozměnění parcelace se bude postupovat přiměřeně.
- U zástavby s předzahrádkami (stavební bloky B04, B05a a B06) je stavební čára umístěna 5,5 m od uliční čáry, hlavní stavba bude umístěna na stavební čáře. Mezi stavební a uliční čarou není možné umístění nadzemní stavby ani její části.
- U zástavby bez předzahrádek (stavební bloky B08, B09, B10b, B11b, B12a, B13, B14ba B15) je stavební čára umístěna 5,5 m od hranice uliční čáry, hlavní stavba bude umístěna na stavební čáře. Mezi stavební a uliční čarou není možné umístění nadzemní stavby ani její části vyjma oplocení.

### Oplocení

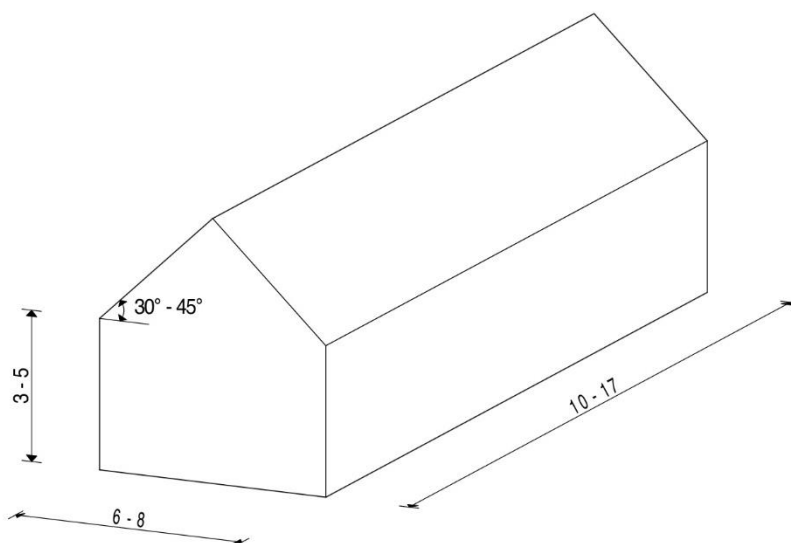
- U zástavby s předzahrádkami (stavební bloky B04, B05a a B06) je na hranici s uličním prostranstvím stanovena výška oplocení 2 - 3m, oplocení je umístěno souběžně s hranou zástavby, která je 5,5 m od hranice uliční čáry.
- U zástavby bez předzahrádek (stavební bloky B08, B09, B10b, B11b, B12a, B13, B14b a B15) je oplocení umístěno ve vzdálenosti 0,5 m od uliční čáry s výškou oplocení 1 m, oplocení musí být dřevěné průhledné.
- Oplocení mezi jednotlivými pozemky je libovolné s maximální výškou 1,8 m
- Oplocení na rozhraní zástavby mimo uliční prostranství bude průhledné s maximální výškou 1,8 m, mezi průhledné oplocení lze zařadit i živý plot.



## Hmotové řešení staveb

- V řešeném území je stanovena maximální podlažnost nové zástavby na 2.NP, mezi nadzemní podlaží je počítáno i podkroví tzn., že je možné zastavět parcelu stavbou s přízemím a podkrovím. Nízkopodlažní zástavba o 1.NP je z důvodu začlenění do stávající struktury nepřipustná.
- Střecha musí být sedlová se sklonem střechy  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , přípustná je kombinace rozdílných typů střech s podmínkou převažující části se sedlovou střechou s přípustným sklonem. Je možné použití polovalby, která nesmí být vyšší jak  $1/3$  výšky střechy od okapní části po hřeben.
- Minimální výška hřebene je 7m a maximální 10m od úrovně přilehlého terénu, vedlejší stavba nesmí převyšovat stavbu hlavní.
- Je nepřipustný půdorys domu nepravidelného tvaru se zaoblenými nebo zešikmenými úseky, nepřipustný je půdorys ve tvaru čtverce nebo čtverci se podobající obdélník. Za vhodný je protáhlý obdélníkový půdorys v ideálním poměru 1:2 (za kratší stranu je považována strana průčelí)

## Doporučené půdorysné a výškové rozměry zástavby:





## DEFINICE POUŽITÝCH REGULATIVŮ

Řešené území definují uliční prostranství a stavební a nestavební bloky. Hranice, mezi uličním prostranstvím a bloky, je vymezena uliční čarou. Stavební bloky jsou dále definovány třemi druhy stavebních čar – uzavřenou, otevřenou a volnou, maximální výměrou hrubých podlažních ploch, maximálním podílem zastavěnosti bloku a maximální podlažností případně výškou římsy. Při definování použitých regulativů bylo převážně vycházeno z nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě v Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP s aktualizovaným odůvodněním.

- Uliční prostranství - část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; uliční prostranství a veřejně přístupné části bloků společně tvoří veřejná prostranství.
- Uliční čára - vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům.
- Stavební čára - způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou, která je hranicí vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry:
  - Ustupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat.
  - Rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.
- Dle výše napsaných parametrů se v území uplatní převážně stavební čára:
  - Uzavřená – jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná
  - Otevřená – jejíž zástavba nikde nesmí ustupovat a která nesmí být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná
  - Volná – jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která může být v celé své délce souvislé a úplně zastavěná
- Maximální výměra hrubých podlažních ploch – je maximálním povoleným součtem všech hrubých podlažních ploch v rámci stavebního bloku, jenž definuje
- Hrubá podlažní plocha – je dána součtem ploch vymezených vnějším obrysem všech konstrukcí jednotlivých podlaží budovy, čímž se rozumí veškerá plocha podlaží včetně nosných i nenosných konstrukcí a prostupů vyplněných instalacemi nebo vertikálními komunikacemi. Nezapočítávají se naopak volné prostory v jednotlivých podlažích budov. Definice nad rámec základního vymezení z hrubé podlažní plochy vylučuje otevřené a částečně otevřené části staveb, typicky balkony, lodžie, střešní terasy, patia, průchody apod. Pro adekvátní započtení ploch podlaží se šikmými stěnami nebo stropem je zavedena pro výpočet úroveň 1,2 m nad úrovní podlahy, která koreluje s nižší mírou využitelnosti půdorysu. I zde se však započítává vnější obrys konstrukcí v této úrovni.
- Maximální podíl zastavěnosti bloku – procentuálně definuje maximální zastavěnou plochu v rámci stavebního bloku. Podíl všech zastavěných a nezastavěných ploch v rámci stavebního bloku, jenž definuje, nesmí tuto hodnotu překročit.
- Maximální podlažnost / výška římsy – stanovuje maximální počet nadzemních podlaží případně maximální výšku římsy. Při stanovení maximální podlažnosti je uvažováno s podkrovím jako nadzemním podlažím a je tedy do maximální hodnoty již započteno. Výškou římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky.



## **B. POPIS JEDNOTLIVÝCH ULIČNÍCH PROFILŮ, NÁMĚSTÍ, STAVEBNÍCH A NESTAVEBNÍCH BLOKŮ**

### **Uliční profily**

#### **U01**

- 14 m
- obousměrná komunikace
- chodníky, stromořadí, v zeleném pásu umístěn zasakovací průleh, na uliční prostor přímo navazují předzahrádky, ve kterých budou umístěny parkovací stání

#### **U02**

- 8 m
- obousměrná komunikace
- chodníky, na uliční prostor přímo navazují předzahrádky, ve kterých budou umístěny parkovací stání

#### **U03**

- 8 m
- obousměrná komunikace
- chodníky, ve vzdálenosti 0,5 m od uliční čáry oplocení, parkovací stání budou řešena na pozemku mimo uliční prostor

#### **U03b – variantní řešení U03**

- 9 m
- obousměrná komunikace
- chodník, stromořadí a podélná parkovací stání řešena zatravňovací dlažbou, ve vzdálenosti 0,5 m od uliční čáry oplocení, další parkovací stání budou řešena v rámci soukromých pozemků mimo uliční prostor

#### **U04**

- 10 m
- obousměrná komunikace
- chodníky, stromořadí a podélná parkovací stání řešena zatravňovací dlažbou, ve vzdálenosti 0,5 m od uliční čáry oplocení, další parkovací stání budou řešena v rámci soukromých pozemků mimo uliční prostor

### **Náměstí**

Náves **N01** vytváří kulturní a společenské centrum v historickém jádru bývalé obce. Na severní a západní straně je náves vymezena stávající, převážně třípodlažní zástavbou. Z jihu je vymezena Brandejsovým statkem, jehož nádvoří se má s návší lehce prolínat. V současné době slouží náves převážně automobilové dopravě s asfaltovou komunikací přes celý veřejný prostor. Vydlážděním prostoru, v jedné výškové úrovni, vznikne reprezentativní prostor, který může sloužit k setkávání a shromažďování. Oddělení jednotlivých zón bude řešeno dlažbou s různou velikostí a odstíny. Do prostoru je umístěna vzrostlá zeleň, která má vytvářet příjemné pobytové podmínky.



## Stavební bloky

Podrobnější regulace a požadavky na zástavbu jsou stanoveny v kapitole Pravidla a doporučení pro zástavbu. Stanovení maximálních podílu zastavěnosti a výšky zástavby vychází ze stávající struktury a navrhované možné zástavby.

Pokud není stanoveno jinak, tak maximální výška zástavby je stanovena na 2NP, čímž je myšleno přízemí s podkrovím. Nízkopodlažní zástavba o 1NP u hlavní stavby je nepřipustná, nízkopodlažní budou pouze stavby vedlejší, na pozemku se stavbou hlavní určené k bydlení, jako jsou garáže, kůlny apod.

### **B01a, B07, B11a, B14a**

Stavební bloky jsou součástí stabilizované části území v historickém jádru bývalé obce. Regulace vycházejí ze stávajícího stavu a v blocích je povoleno pouze doplňování stávající struktury. Funkční využití je převážně ponecháno bydlení, pouze v rámci bloku B01a je umístěna drobná výroba a občanská vybavenost a v rámci bloku B11a restaurační zařízení.

U stavebního bloku B01a je stanovena směrem do návsi otevřená stavební čára s výškou zástavby 3NP a maximálním podílem zastavěnosti bloku 50%, mimo náves je stanovena výška zástavby 2NP. V kontaktu s veřejným prostorem v ulici Dvorské a Ke Kozím hřbetům, je stanovena stavební čára volná.

U stavebních bloků B11a a B07 je stanovena výška zástavby 2NP s maximálním podílem zastavěnosti bloku 50%. Blok B11a je vymezen otevřenou stavební čárou, blok B07 je vymezen otevřenou stavební čárou pouze do nové návsi, jinak je stanovena volná stavební čára.

Stavební blok B14a je vymezen směrem k ulici Starosuchdolské otevřenou stavební čárou, je stanovena výška zástavby 2NP s maximálním podílem zastavěnosti bloku 30%.

### **B01b**

Jedná se o stavební blok určený k zástavbě funkcí čistě obytnou, který přímo navazuje na historické jádro bývalé obce se stávající zástavbou. Při návrhu budoucí výstavby musí být jednoznačnou prioritou včlenění objektů do stávající struktury historického jádra. V kontaktu s veřejným prostorem, v ulici Ke Kozím hřbetům, je stanovena otevřená stavební čára, ve zbylé části je stanovena stavební čára volná. Je stanovena výška zástavby 2NP s maximálním podílem zastavěnosti bloku 20%.

### **B02, B03**

Jedná se o již zastavěné stavební bloky, které vznikly postupnou zástavbou zahrádkářské osady, se strukturou charakteristickou pro zahradní město. Jedná se o stabilizované území, regulace v těchto blocích vychází ze stávající struktury. Je stanovena volná stavební čára s maximálním podílem zastavěnosti bloku 15% a 18%.

### **B04, B05a, B06**

Jedná se o stavební bloky určené k zástavbě funkcí čistě obytnou. Směrem k veřejným prostranstvím je stanovena otevřená stavební čára, která je umístěna ve vzdálenosti 5,5 m od uliční čáry. Hlavní stavba společně s oplocením bude umístěna na stavební čáře, aby mohly vzniknout předzahrádky, které rozšíří veřejný prostor a vytvoří rozhraní mezi soukromou a veřejnou částí. Stavební čára mimo veřejná prostranství je volná. V ulici Ke Kozím hřbetům může být oplocení umístěno 0,5 m od uliční čáry. Maximální podíl zastavěnosti bloku je 20%.



### **B05b, B10a, B12b**

Stavební bloky jsou součástí zastavěné části území. Regulace vycházejí ze stávajícího stavu, v blocích je v souladu s územním plánem umožněno pouze doplňování stávající struktury. Jedná se o stavební bloky se zástavbou charakteristickou pro zahradní město, určené čistě obytné funkci. Je stanovena výška zástavby 2NP s maximálním podílem zastavěnosti bloku 20% a 25%.

### **B11b**

Stavební blok vytvářející přechod mezi stávající a novou zástavbou, určené čistě obytné funkci. Směrem k ulici Ke Kozím hřbetům, Bažantní a nové navrhované komunikaci je stanovena otevřená stavební čára, která je umístěna ve vzdálenosti 5,5 m od uliční čáry, oplocení bude umístěno 0,5 m od uliční čáry. Stavební čára mimo veřejná prostranství je volná. Maximální podíl zastavěnosti bloku je 25%.

### **B08, B09, B10b**

Stavební bloky určené k zástavbě funkcí čistě obytnou, část stavebního bloku B10b je již zastavěna. Z důvodu již dané parcelace je těžké navázat na zástavbu stávající. Je stanovena otevřená stavební čára vyjma ulice Bažantní a na rozhraní s nestavebním blokem, kde je stanovena volná stavební čára. Stavební čára, na rozhraní s veřejným prostranstvím, je umístěna 5,5 m od uliční čáry, oplocení bude umístěno 0,5 m od uliční čáry. Maximální podíl zastavěnosti bloku je 20%.

### **B12a, B14b, B15**

Stavební bloky určené k zástavbě funkcí čistě obytnou. Je zde stanovena otevřená stavební čára vyjma ulice Bažantní, na rozhraní s nestavebním blokem a při pěší cestě na východní straně bloku B12a, kde je stanovena volná stavební čára. Stavební čára, na rozhraní s veřejným prostranstvím, je umístěna 5,5 m od uliční čáry, oplocení bude umístěno 0,5 m od uliční čáry. Maximální podíl zastavěnosti bloku je 25%.

### **B13**

Stavební blok, ve kterém je uvažováno se zástavbou funkcí čistě obytnou při jižním okraji a při severním okraji bude ponechána stávající smíšená funkce SV, která je rozšířena pro vytvoření rezervy k umístění zařízení technických služeb. Vyjma jižního okraje s otevřenou stavební čarou, při nové komunikaci, je stanovena volná stavební čára s maximálním podílem zastavěnosti bloku 25%.





## **Nestavební bloky**

### **P01**

Nestavební blok vytváří přírodní rozhraní mezi novou a historickou zástavbou bývalé obce. V rámci bloku bude umístěno i drobné dětské hřiště. Je počítáno s umístěním vzrostlé listnaté zeleně, ideálně ovocných stromů, které budou společně se zástavbou vytvářet charakteristické vesnické panorama, kdy dochází k prolínání zeleně a zástavby.

### **P02**

Nestavební blok umístění za záhumení cestu. Předpokládají se sadové úpravy za účelem vytvoření pobytové louky, případně agrosadu. Možná je výsadba listnatých dřevin při zohlednění zachování pohledů na kapli sv. Václava.

### **P03**

Nestavební blok vytvářející veřejné prostranství mezi novými stavebními bloky, s parkovými úpravami a vzrostlou listnatou zelení, který bude zlepšovat pobytové vlastnosti a zároveň bude sloužit k vsaku dešťových vod z přilehlých komunikací.

### **P04**

Nestavební blok určen k umístění nového hřbitova a parkovacích stání pro návštěvníky. Hřbitov bude realizován, dle vítězného projektu z architektonické soutěže vyhlášené v roce 2017 viz analytická část a navazující dokumentace k územnímu řízení.

### **P05**

Plocha v přímém kontaktu s novým hřbitovem a kaplí sv. Václava bude sloužit jako pietní místo s parkovými úpravami viz analytická část.

### **P06, P08, P09, P10**

Nestavební bloky tvořené stávajícími zelenými plochami, které budou v rámci možností doplněny o vzrostlou listnatou zeleň

### **P07**

Jedná se o soukromý pozemek využíván v současné době k hospodářské činnosti, ke které by měl sloužit i v budoucnosti. Zároveň bude vytvářet rozhraní mezi stávající a novou zástavbou.

### **P11**

Nestavební blok mezi bývalou zahrádkářskou osadou se stavbami, které v dnešní době již částečně slouží k trvalému bydlení, a zástavbou nově vznikající. Budou zde provedeny drobné parkové úpravy a dojde k vytvoření pěšiny s Alšovou vyhlídkou, viz analytická část.



## C. BILANČNÍ HODNOTY

### Uliční prostranství

	výměra (m <sup>2</sup> )	počet PS (var.A)	počet PS (var.B)	produkce dešťové vody (m <sup>3</sup> /rok)
<b>uliční prostranství</b>	37317	48	156	9329

Var. A - při navržení uličního profilu U03, který neumožňuje umístění podélných parkovacích stání podél komunikací

Var. B - při navržení uličního profilu U03b, který umožňuje v zeleném pásu umístění, spolu se stromořadími, podélná parkovacích stání

### Nestavební bloky

označení nestavebního bloku	výměra (m <sup>2</sup> )	produkce dešťové vody (m <sup>3</sup> /rok)
<b>P01</b>	5967	149
<b>P02</b>	40505	1013
<b>P03</b>	339	8
<b>P04</b>	5558	139
<b>P05</b>	6205	155
<b>P06</b>	781	20
<b>P07</b>	5190	130
<b>P08</b>	476	12
<b>P09</b>	541	14
<b>P10</b>	6867	172
<b>P11</b>	6367	159
<b>celkem</b>	<b>78796</b>	<b>1970</b>



Stavební bloky – výpočet maximálních hrubých podlažních ploch

	označení stavebního bloku	výměra (m <sup>2</sup> )	max HPP - limit ÚP včetně navržených změn (m <sup>2</sup> )	KPP	KZ
plocha OB - A (změna z ploch PS a OB-A)	B04	11358	2500	0,2	0,8
	B05a	11621	2558		
	B06	5190	1143		
	P01	259	-		
	P03	339	-		
	U02	2237	-		
	<b>celkem</b>	<b>31004</b>	<b>6201</b>		
plocha SV-B (změna z ploch SV-B a PZO)	B13	9959	3006	0,3	0,65
	veřejné prostranství	62	-		
	<b>celkem</b>	<b>10021</b>	<b>3006</b>		
plocha OB - A (změna z plochy OB-A)	B08	4005	1124	0,2	0,8
	B09	6464	1814		
	P11	1622	-		
	U03	1382	-		
	U04	1214	-		
	<b>celkem</b>	<b>14687</b>	<b>2938</b>		

	označení stavebního bloku	výměra (m <sup>2</sup> )	max HPP - limit ÚP včetně navržených změn (m <sup>2</sup> )	KPP	KZ
plocha OB - A (změna z plochy OB-A)	B10b	3526	705	0,2	0,8
	<b>celkem</b>	<b>3526</b>	<b>705</b>	-	-
plocha OB - B (změna z plochy OB-A a OB-B)	B11b	11895	4031	0,3	0,65
	B12a	13796	4675		
	B13	4281	1451		
	B14b	7726	2618		
	B15	4374	1481		
	P07	306	-		
	P08	475	-		
	U03	4667	-		
	<b>celkem</b>	<b>47520</b>	<b>14256</b>		



## Stavební bloky

označení stavebního bloku	zastavěné plochy a HPP						využití území						odhad obyvatel, návštěvníků a počtu parkovacích stání		
	výměra (m <sup>2</sup> )	zastavitelnost (%)	min. výměra nezastavitelné části bloku (m <sup>2</sup> )	max HPP - limit ÚP včetně navržených změn (m <sup>2</sup> )	HPP navržené struktury (m <sup>2</sup> )	předpokl. využití	rozdělení HPP dle využití (m <sup>2</sup> )	funkční plocha dle platného ÚP	funkční plocha dle návrhu ÚS	KPP	průměrná podlažnost	KZ	počet obyvatel	počet návštěvníků	počet PS
B01a	21116	50	10558	7514	7514	bydlení	3756	SV	SV	-	-	-	50		59
						drobná výroba	3006	SV	SV	-	-	-		60	73
						vybavenost	752	SV	SV	-	-	-		25	18
B01b	1307	20	1046	261	224	bydlení	261	OB-A	OB-A	0,2	2	0,8	3		4
B02	6792	15	5773	1735	1735	bydlení	1735	OB	OB	-	-	-	23		27
B03	5535	18	4539	1644	1644	bydlení	1644	OB	OB	-	-	-	22		26
B04	11358	20	9086	2500	2400	bydlení	2500	PS	OB-A	0,2	2	0,8	33		39
B05a	11621	20	9297	2558	1800	bydlení	2558	PS/OB-A(ZP)	OB-A	0,2	2	0,8	34		40
B05b	1661	25	1246	540	540	bydlení	540	OB	OB	-	-	-	7		8
B06	5190	20	4152	1143	1000	bydlení	1143	PS	OB-A	0,2	2	0,8	15		18
B07	3127	50	1564	2395	2395	bydlení	2395	OB	OB	-	-	-	32		37
B08	4005	20	3204	1124	865	bydlení	1124	OB-A(ZP)/ZMK	OB-A	0,2	2	0,8	15		18
B09	6464	20	5171	1814	1557	bydlení	1814	OB-A(ZP)	OB-A	0,2	2	0,8	24		28
B10a	2181	20	1745	860	860	bydlení	860	OB	OB	-	-	-	11		13
B10b	3526	20	2821	705	679	bydlení	705	OB-A(ZP)	OB-A	0,2	2	0,8	9		11
B11a	825	50	413	987	987	bydlení	586						8		9
						vybavenost	395	SV	SV	-	-	-		13	10
B11b	11895	25	8921	4031	1200	bydlení	4031	OB-A(ZP)/ZMK	OB-B/ZMK	0,3	2	0,65	54		63
B12a	13796	25	10347	4675	1950	bydlení	4675	OB-A(ZP)	OB-B	0,3	2	0,65	62		73
B12b	5614	25	4211	2028	2028	bydlení	2028	OB	OB	-	-	-	27		32
B13	14240	25	10680	4457	2170	bydlení	1451	OB-B	OB-B	0,3	2	0,65	19		23
						skladování, výroba	1000	PZO	VN-B	0,3	2	0,65		20	5
						vybavenost	2006	SV-B	SV-B	0,3	2	0,65		67	16
B14a	5665	30	3966	3470	3470	bydlení	3470	OB	OB	-	-	-	46		54
B14b	7726	25	5795	2618	1550	bydlení	2618	OB-A(ZP)/OB-B	OB-B	0,3	2	0,65	35		41
B15	4374	25	3281	1481	1146	bydlení	1481	OB-B	OB-B	0,3	2	0,65	20		23
							<b>celkem</b>						<b>552</b>	<b>185</b>	<b>768</b>



## Stavební bloky

označení stavebního bloku	počet obyvatel	počet návštěvníků	odhad potřeb a spotřeb médií a hmot				odhad produkovaného množství		
			voda (m3/rok)	teplo (MWh/rok)	plyn (m3/rok)	el. energie (MWh/rok)	splaškové vody (m3/rok)	dešťové vody (m3/rok)	odpad (kg/rok)
<b>B01a</b>	54	85	3 413	277	55 304	74	2 940	13 725	14 430
<b>B01b</b>	3	-	175	14	2 839	4	105	849	468
<b>B02</b>	23	-	1 343	109	21 767	29	805	4 415	3 588
<b>B03</b>	22	-	1 285	104	20 821	28	770	3 598	3 432
<b>B04</b>	33	-	1 927	156	31 231	42	1 155	7 382	5 148
<b>B05a</b>	34	-	1 986	161	32 177	43	1 190	7 553	5 304
<b>B05b</b>	7	-	409	33	6 625	9	245	1 079	1 092
<b>B06</b>	15	-	876	71	14 196	19	525	3 373	2 340
<b>B07</b>	32	-	1 869	151	30 284	40	1 120	2 032	4 992
<b>B08</b>	15	-	876	71	14 196	19	525	2 603	2 340
<b>B09</b>	24	-	1 402	114	22 713	30	840	4 201	3 744
<b>B10a</b>	11	-	642	52	10 410	14	385	1 417	1 716
<b>B10b</b>	9	-	526	43	8 517	11	315	2 292	1 404
<b>B11a</b>	8	13	610	49	9 878	13	462	536	2 262
<b>B11b</b>	54	-	3 154	256	51 105	68	1 890	7 732	8 424
<b>B12a</b>	62	-	3 621	293	58 676	78	2 170	8 967	9 672
<b>B12b</b>	27	-	1 577	128	25 552	34	945	3 649	4 212
<b>B13</b>	19	87	1 916	155	31 053	41	1 883	9 256	9 750
<b>B14a</b>	46	-	2 686	218	43 534	58	1 610	3 682	7 176
<b>B14b</b>	35	-	2 044	166	33 124	44	1 225	5 022	5 460
<b>B15</b>	20	-	1 168	95	18 928	25	700	2 843	3 120
<b>celkem</b>	<b>553</b>	<b>185</b>	<b>33 503</b>	<b>2 715</b>	<b>542 930</b>	<b>724</b>	<b>21 805</b>	<b>96 207</b>	<b>100 074</b>





**D. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ****Bilance množství a složení odpadu**

označení stavebního bloku	Složení odpadu (kg/rok)										
	odpad (kg/rok)	papír/ lepenka	Plasty	Sklo	Kovy	Bioodpad	Textil	Minerální odpad	Nebezpečný odpad	Spalitelný odpad	Zbytek
<b>B01a</b>	14 430	3 258	2 537	1 128	307	3 120	574	102	45	1 785	1 573
<b>B01b</b>	468	120	79	52	8	73	21	10	2	50	52
<b>B02</b>	3 588	922	603	402	61	560	161	79	18	380	402
<b>B03</b>	3 432	882	577	384	58	535	154	76	17	364	384
<b>B04</b>	5 148	1 323	865	577	88	803	232	113	26	546	577
<b>B05a</b>	5 304	1 363	891	594	90	827	239	117	27	562	594
<b>B05b</b>	1 092	281	183	122	19	170	49	24	5	116	122
<b>B06</b>	2 340	601	393	262	40	365	105	51	12	248	262
<b>B07</b>	4 992	1 283	839	559	85	779	225	110	25	529	559
<b>B08</b>	2 340	601	393	262	40	365	105	51	12	248	262
<b>B09</b>	3 744	962	629	419	64	584	168	82	19	397	419
<b>B10a</b>	1 716	441	288	192	29	268	77	38	9	182	192
<b>B10b</b>	1 404	361	236	157	24	219	63	31	7	149	157
<b>B11a</b>	2 262	511	398	177	48	489	90	16	7	280	247
<b>B11b</b>	8 424	2 165	1 415	943	143	1 314	379	185	42	893	943
<b>B12a</b>	9 672	2 486	1 625	1 083	164	1 509	435	213	48	1 025	1 083
<b>B12b</b>	4 212	1 082	708	472	72	657	190	93	21	446	472
<b>B13</b>	9 750	2 202	1 714	762	208	2 108	388	69	30	1 206	1 063
<b>B14a</b>	7 176	1 844	1 206	804	122	1 119	323	158	36	761	804
<b>B14b</b>	5 460	1 403	917	612	93	852	246	120	27	579	612
<b>B15</b>	3 120	802	524	349	53	487	140	69	16	331	349
<b>celkem</b>	<b>100 074</b>	<b>24 894</b>	<b>17 019</b>	<b>10 315</b>	<b>1 815</b>	<b>17 203</b>	<b>4 366</b>	<b>1 808</b>	<b>450</b>	<b>11 076</b>	<b>11 129</b>



## Geologie

Územní studie nemění ani nezasahuje do geologických podmínek v řešeném území.

## Příroda a krajina

Územní studie podporuje a doplňuje přírodní a krajinné prvky v území. Do řešeného území zasahuje zvláště chráněné území Údolí Únětického potoka a jeho ochranné pásmo, jenž územní studie podporuje vytvořením nových prvků zelené infrastruktury (stromořadí, zelené pásy v uličním prostranství). Územní studie navrhuje zelené plochy, které navazují a propojují celoměstský systém zeleně. Do řešeného území částečně zasahuje i ochranné pásmo vzdálenost 50 m od okraje lesa.

## Ovzduší

V rámci územní studie neumísťujeme do území nové zdroje znečištění. Drobné navýšení může dojít navýšením dopravy z důvodu rozšíření zástavby, které nebude mít podstatný vliv na imisní situaci v území.

Dle údajů map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2014 – 2018) dosahují v oblasti umístění stavby průměrné roční koncentrace oxidu dusičitého (NO<sub>2</sub>) v rozmezí hodnot 15,1 – 18,0 µg/m<sup>3</sup>, poletavého prachu frakce PM<sub>10</sub> v rozmezí hodnot 24,4 – 24,7 µg/m<sup>3</sup>, poletavého prachu frakce PM<sub>2,5</sub> v rozmezí hodnot 17,9 – 18,1 µg/m<sup>3</sup>, benzenu hodnoty 1,1 µg/m<sup>3</sup> a benzo(a)pyrenu v rozmezí hodnot 1,4 – 1,5 ng/m<sup>3</sup>. U 24hodinových imisních koncentrací PM<sub>10</sub> je 36. nejvyšší hodnota v úrovni 43,9 resp. 44,5 µg/m<sup>3</sup>. Zájmové území lze na základě těchto údajů charakterizovat jako oblast, kde nedochází k překračování ročních imisních limitů znečišťujících látek, s výjimkou benzo(a)pyrenu. Z toho důvodu doporučujeme pro budoucí zástavbu minimalizovat množství nových zdrojů znečišťování ovzduší, případně využití bezemisních zdrojů vytápění.

Upozorňujeme, že u budoucích návrhů záměrů budou vyžadovány požadavky vyplývající z hlavního koncepčního dokumentu z hlediska ochrany ovzduší – Programu zlepšování kvality ovzduší – aglomerace Praha CZ01, který přijalo hl. m. Praha jako závazný dokument s cílem v co nejkratší době dosáhnout imisních limitů na celém území města a trvale je udržet.

## Hluk

V rámci územní studie neumísťujeme do území nové zdroje hlukových imisí, k drobnému navýšení s nepodstatným vlivem může dojít navýšením dopravy z důvodu rozšíření zástavby, zároveň rozšířením zelených ploch a umístěním vzrostlé zeleně na veřejná prostranství situaci zlepšujeme.

Výstavbou paralelní přistávací a vzletové dráhy 06-24 na Letišti Václava Havla by došlo k novému vymezení hranice ochranného hlukového pásma Letiště Václava Havla viz analytická část. Nová hranice by měla zasahovat nad stávající i navrhovanou zástavbu v řešeném území. Rozšířením ochranného pásma by tak došlo k navýšení hlukových imisí v území a to by se tak stalo součástí varovné zóny, kde je nutné před výstavbou nových objektů (s výjimkou výrobních provozů) provedení důsledného posouzení záměru. Stavebník je povinen předložit příslušnému stavebnímu úřadu průkaz o splnění limitu pro vnitřní hluk ve stavbách k bydlení a stavbách občanského vybavení. Výstavba předškolních a školních zařízení, nemocnic, lázeňských objektů, rekreačních zařízení a jiných objektů citlivých na hluk by tak bylo v daném území doslova nemožné.



Upozorňujeme zároveň na důsledky § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, který zavádí princip priority v území, tzn., že ochranu proti působení hluku zajišťuje ten, kdo vstupuje do území jako druhý. Záměr na realizaci paralelní dráhy RWY 06R/24L je již zakotven v platné územně plánovací dokumentaci, a to včetně územně plánovací dokumentace vyššího stupně po 1. aktualizaci zásad územního rozvoje hl. m. Prahy.

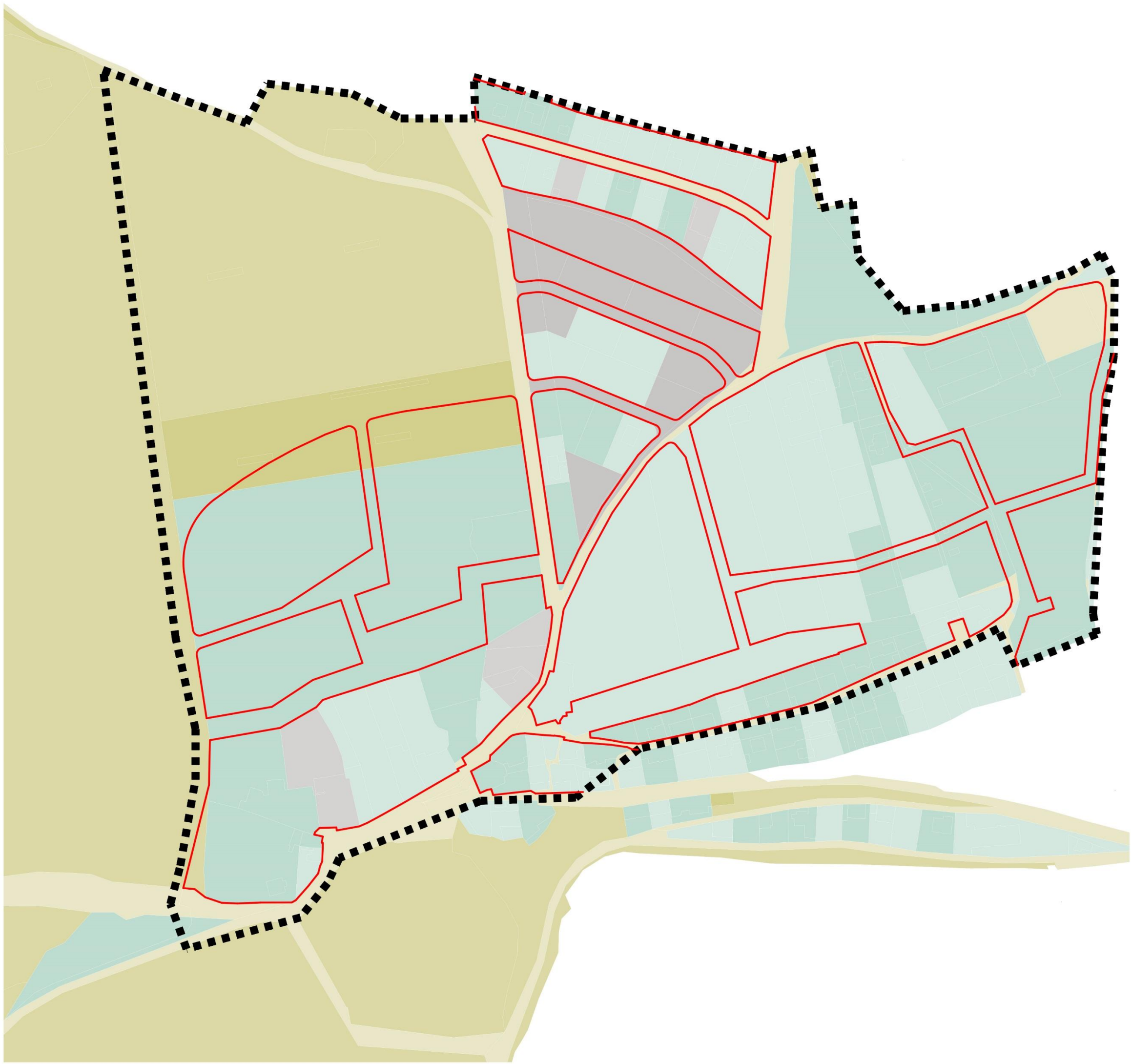
## **E. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY A EKONOMIE**

V rámci Územní studie byly majetkoprávní vztahy v mezích možností respektovány a jednotlivé stavební bloky navrhnuty i s ohledem na stávající majetkoprávní strukturu pozemků dle katastru nemovitostí.

Umístění staveb a zařízení pro technické služby, v rámci funkční plochy SV, je na pozemcích hl. m. Prahy, které jsou ve svěřené správě MČ Praha–Suchdol.

Zastavitelná plocha ve východní části řešeného území je v majetku čtrnácti soukromých vlastníků. Z toho důvodu je navrženo takové členění a umístění komunikace, které tyto majetkové poměry v co největší míře respektuje a zachovává. S jednotlivými vlastníky byla vedena složitá jednání a řešení je dlouhodobě hledaným kompromisem. Z tohoto důvodu doporučujeme mezi vlastníky uzavřít dohodu o parcelaci tak, aby mohla být nová komunikace realizována a došlo k dalšímu rozvoji v oblasti.

Nová veřejná prostranství jsou umisťována převážně u nové zástavby na západě území, na pozemcích, které jsou v majetku dvou soukromých vlastníků, ve správě pozemkového fondu ČR a ve vlastnictví hl. m. Prahy. Vytvoření veřejných prostranství je podmínkou pro umožnění výstavby v této lokalitě.



- LEGENDA
- ■ ■ ■ hranice řešeného území
  - hl. m. Praha ve svěřené správě MČ Praha - Suchdol
  - hl. m. Praha bez MČ včetně jím ovládaných subjektů
  - ČR včetně státem ovládaných subjektů
  - fyzické osoby
  - spoluvlastněno dvěma a více subjekty vlastnického práva
  - tuzemské právnické osoby
  - zbývající tuzemské právnické osoby



## F. POROVNÁNÍ NÁVRHU S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM A METROPOLITNÍM PLÁNEM

### Porovnání s platným Územním plánem hl. m. Prahy

Studie slouží jako podklad pro případné změny Územního plánu není se stávajícím Územním plánem v přímém rozporu. Dochází k rozšíření zástavby, zpřesnění hranic funkčního využití, odstranění plovoucí značky apod.

Největší navrhovaná změna Územního plánu je u nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití PS (sady, zahrady a vinice), kterou při hranici s historickým jádrem bývalé obce, navrhujeme změnit na plochu s rozdílným způsobem využití OB (čistě obytné) – změna číslo I., NL (louky, pastviny) – změna číslo II., DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství) – změna číslo III. a ZMK (zeleň městská a krajinná) – změna číslo IV. První část, na hranici zastavitelného území, přiřazujeme k sousední ploše OP (orná půda, plochy pro pěstování zeleniny), kterou zároveň dle dohody se zpracovateli „krajinařské studie pro prověření a návrh využití území v rámci naplňování akčního plánu pro výsadbu stromů – Kozí hřbety/Suchdol“, MČ Praha-Suchdol a sekretariátu náměstka primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka pro oblast územního rozvoje a územního plánu, měníme na plochu s rozdílným způsobem využití NL (louky, pastviny). Druhou část, směrem k historickému jádru bývalé obce, navrhujeme jako zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití OB (čistě obytné) s kódem míry využití plochy A. Koeficient A navrhujeme z důvodu návaznosti na vesnickou strukturu tak, aby nedocházelo k nadměrnému zastavování parcel a následnému znemožnění zemědělského využití historicky spojeného s územím Starého Suchdola. Domníváme se, že při užití vyššího kódu využití území (například B) by docházelo k nežádoucímu navyšování kapacity zástavby prostřednictvím nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch a to až do úrovně koeficientu C. Navrhovaný kód míry využití plochy A vychází z Územní studie navržené ideální struktury zástavby. Hranice mezi oběma částmi je tvořena plochou s rozdílným využitím DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství), v rámci které je umístěna nová komunikace U01, tzv. „obchvat“. Novou komunikaci navrhujeme zařadit do Podmíněnosti staveb dle Územního plánu hl. m. Prahy – změna číslo III. Povolení výstavby v rámci navrhované plochy OB (čistě obytné) bude možné až po realizaci nového „obchvatu“. Plocha s rozdílným využitím ZMK (zeleň městská a krajinná) vytváří rozhraní mezi nově navrhovanou výstavbou v rámci plochy OB (čistě obytné) a historickým jádrem bývalé obce v rámci plochy SV (všeobecně smíšené).

Další navrhovanou změnou Územního plánu je nahrazení části stávající plochy s rozdílným způsobem využití PZO (zahrádky a zahrádkové osady) ve východní části řešeného území plochou s rozdílným způsobem využití SV (všeobecně smíšené) s kódem míry využití plochy B – změna číslo V.

V rámci územní studie navrhujeme zrušit plovoucí značku ZP (nyní umístěnou v ploše s rozdílným způsobem využití OB-A) a navrhujeme novou plochu s rozdílným způsobem využití ZMK (zeleň městská a krajinná) – změna číslo IV. Paralelní změna Územního plánu na zrušení plovoucí značky ZP již proběhla a její název je: změna ÚP Z2860 - zrušení plovoucí značky ZP. Její návrh byl schválen 02. 07. 2020 usnesením zastupitelstva HMP 18/45.

Oproti stávajícímu Územnímu plánu (s ohledem na složitá jednání s vlastníky pozemků) zahrnujeme do ploch s rozdílným způsobem využití i stávající či navrhované komunikace, které jsou důležité z důvodu umožnění rozšíření zástavby a naplnění základních myšlenek této studie. Komunikace umísťujeme do ploch s rozdílným způsobem využití DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství) – změna číslo VI.

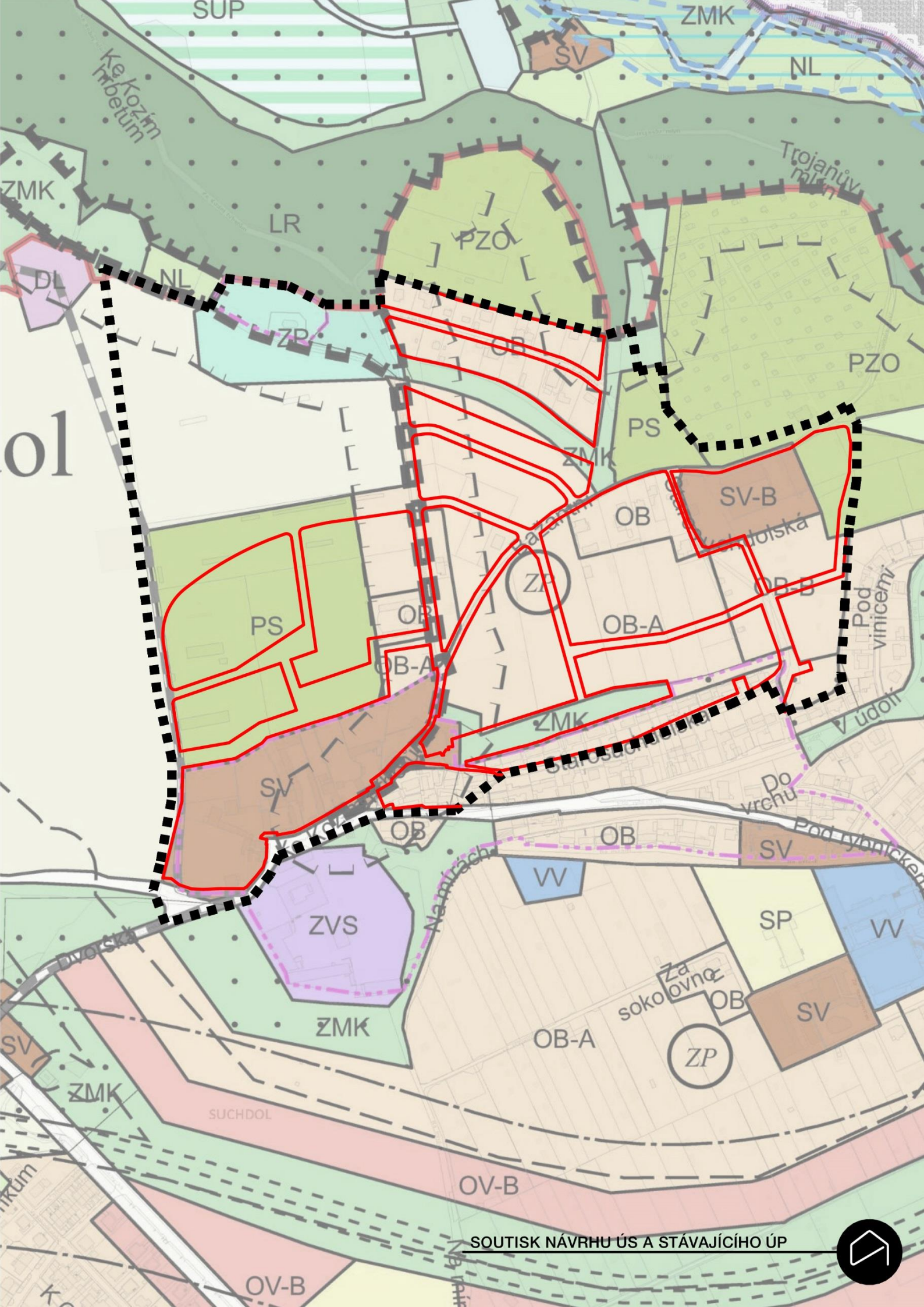
Dále, na základě této územní studie, upravujeme a zpřesňujeme hranice ploch ve shodné ploše s rozdílným způsobem využití OB (čistě obytné), ale s rozdílnými kódy míry využití území – změna číslo VII, VIII a IX. Navrhované řešení podrobněji viz grafická část – výkres využití území.

### Výpočet koeficientu podlažních ploch (KPP) a koeficientu zeleně (KZ) u navrhovaných změn

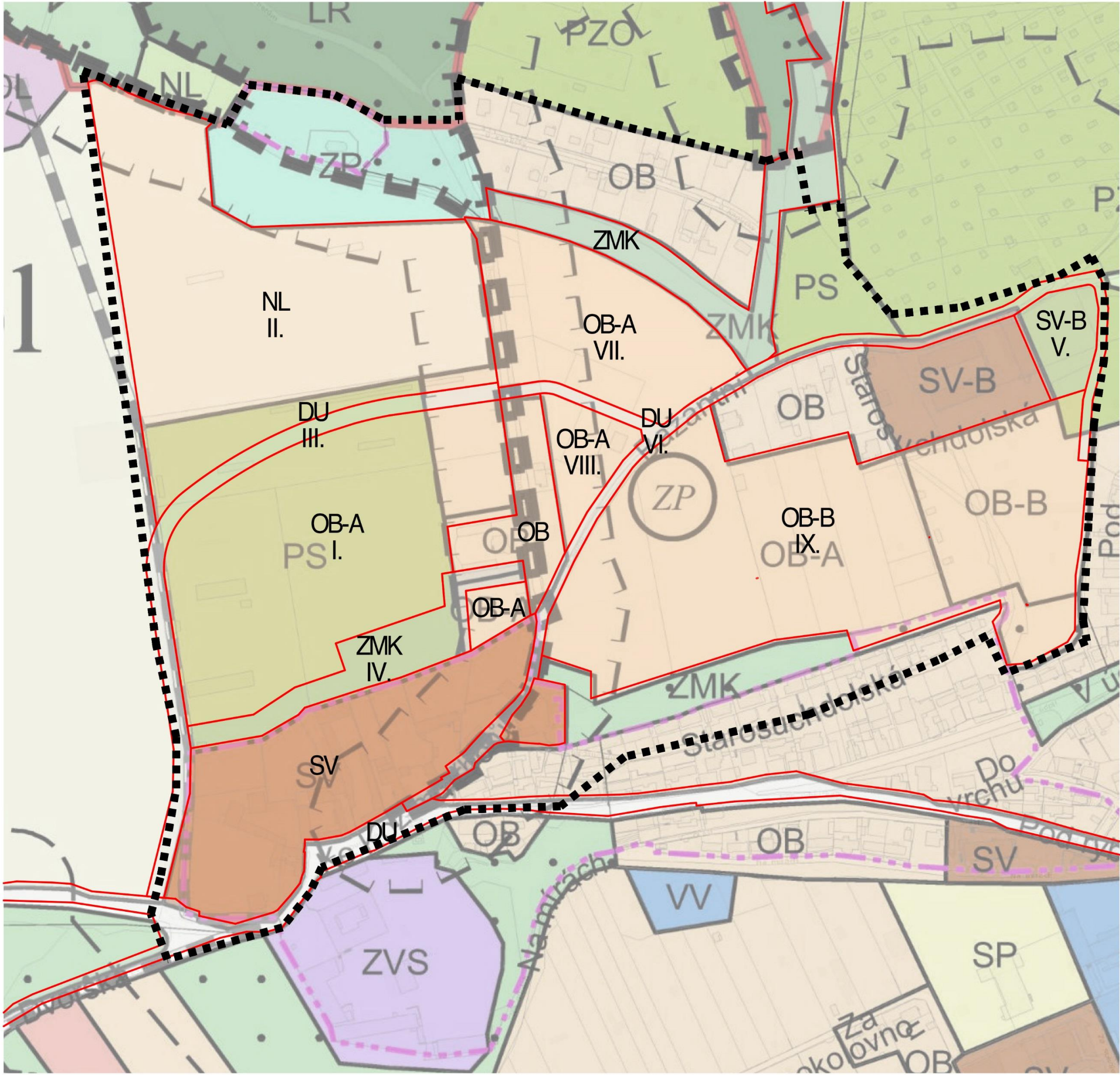
označení plochy	funkční plocha	kód míry využití	výměra (m <sup>2</sup> )	KPP (m <sup>2</sup> )	podlažnost	KZ (m <sup>2</sup> )
I.	OB	A	31004	6201	1	20153
					2	24803
II.	NL	-	39529	-	-	-
					-	-
III.	DU	-	5766	-	-	-
					-	-
IV.	ZMK	-	5717	-	-	-
					-	-
V.	SV	B	2989	897	1	1495
					2	1943
VI.	DU	-	6770	-	-	-
					-	-
VII.	OB	A	14687	2938	1	9547
					2	11750
VIII.	OB	A	3526	705	1	2292
					2	2821
IX.	OB	B	47520	14256	1	23760
					2	30888













## Porovnání s připravovaným územní plánem hl. m. Prahy (tzv. Metropolitní plán)

Převážná část řešeného území se dle Metropolitního plánu nachází v lokalitě 241 / Starý Suchdol. Jedná se o stabilizované zastavitelné území s vesnickým typem struktury, obytným využitím území a s plochou výškové regulace stanovené na dvě nadzemní podlaží.

Cílový charakter lokality je dotvořit a posilovat lokalitu Starý Suchdol, která je definována jako lokalita s původní vesnickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a posílení historického jádra vesnice u ulice Dvorská, obklopeného rodinnými domy a ve vymezených transformačních plochách doplnění zástavby.

V řešeném území jsou stanoveny dvě rozvojové plochy 413/241/2373 a 413/241/2457 s vesnickou strukturou a s obytným funkčním využitím. Rozvojová plocha 413/241/2373, jež tvoří převážnou část území, má stanovenou maximální zastavitelnost stavebních bloků na 30 %.

Řešení územní studie je převážně v souladu s připravovaným Metropolitním plánem, pouze zastavitelnost stavebních bloků v rámci rozvojové plochy 413/241/2373 činí v územní studii 25% oproti 30% stanovenými Metropolitním plánem.

V připravovaném Metropolitním plánu hodnotíme záporně rozšíření zastavitelného území do, v současné době, nezastavěné plochy severně od historického jádra bývalé obce (dnes plocha s rozdílným způsobem využití PS), jež by mělo být umístěno do plochy rozvojové či transformační. V takto vymezeném využití může vznikat zástavba bez dalších regulativů, což je v návaznosti na historické jádro nežádoucí.

