



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA



10

**podněty  
k novému územnímu plánu**



# MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

podněty k novému územnímu plánu

PREAMBULE

## 1 UDRŽITELNÝ ROZVOJ MĚSTA

### 1/ Recyklace – udržitelný rozvoj města

Změnit zaměření rozvoje města z extenzivního plošného rozrůstání města do krajiny na efektivnější využití stávajícího zastavěného území a jeho infrastruktury, tím šetřit životní prostředí ve městě a chránit příměstskou krajinu  
vrstva 11 Městská struktura

NÁSTROJE

## 2 PRIORITY MĚSTSKÉ ČÁSTI

### 2/ Dvouúrovňový plán – strategické priority rozvoje

Oddělit od sebe systémové (strategické) prvky rozvoje HMP od operativních (funkční a prostorové regulativy).  
vrstva 21 Priority rozvoje  
vrstva 22 Etapizace  
vrstva 23 Toky

## 3 FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### 3/ Zjednodušení funkcí – funkce v území

Zásadním způsobem zjednodušit funkční regulaci.  
vrstva 31 Funkce + plovoucí značky (dovybavení)

## 4 STRUKTURA A CHARAKTER ČTVRTI

### 4/ Charakter čtvrti

Funkční regulaci doplnit o regulaci prostorovou, prostorovou regulaci formulovat jako rovnocennou s regulací funkční  
vrstva 41 Charakter čtvrti + lokality  
vrstva 42 Stabilita území + KPP  
vrstva 43 Veřejné prostory a prostupnost

APLIKACE

## 5 SOUHLAS OBCE

### 5/ Souhlas obce

Výrazným způsobem zvýšit roli samosprávy při posuzování vybraných jevů.  
vrstva 51 Urbanisticky významná území





# 1 UDRŽITELNÝ ROZVOJ MĚSTA

## Stavíme velikou vesnici

Zamýšlíme se nad tím, proč nefungují mechanismy samosprávné demokracie tak, abychom v centru Čech stavěli město. Takové, jak je známe ze současných Mekk urbánního života – Londýna, Berlína či Barcelony, abychom uvedli příklad měřítkem bližší Praze.

V čem spočívá kořen procesu, který ve svém důsledku může znamenat nehmota lokální centra s rozteklými okraji?

Je zřejmé, že neexistuje obecná dohoda, zda-li ono živé, koncentrované či husté město chceme. Z toho vyplývá obava politické elity volené na poměrně krátké období.

Krátká exkurze:

- Zákony jsou zjevné (desatero), poznané (Archimédův zákon) a dohodnuté (stavební zákon a OTP).

- Jsme v zásadě smíšené etnikum definované hranicí obsazeného teritoria s dohodnutým znakem – jazykem (v současném světě se nejedná o samozřejmost).

- Pro naše vzorce chování není v dnešní době, vzhledem ke složitému vývoji, charakteristický etnický, ale spíše sociálně-kulturní původ. Jsme v dobrém i špatném smyslu dcery a synové naší krajiny a venkova.

- Jsme zbaveni značné části historicky městského obyvatelstva hovořícího německým jazykem. Zřetelně stále tíhneme k životu v krajině.

Tento v zásadě pozitivní vztah má v dnešní době paradoxní dopady:

Nebudujeme totiž sevřená města, ale „velké vesnice“. Město je jak v koncepci, tak v konkrétním příkladu těžko „projednatelné“<sup>1</sup>. Tyto svoje vzorce chování vkládáme skrze své technické elity do dohodnutých zákonů (OTP). V pražském pojetí lze vedle sebe postavit dva domy jen pokud je jejich vzdálenost větší než jejich výška (a to dokonce bez ohledu na světové strany!)<sup>2</sup> Téměř zábavné je, že tento požadavek není součástí obdobné normy, která platí na zbytku České republiky.

Přestože začínáme až téměř dětsky poznávat radosti městského života, město ničíme. Teze Athénské charty, kterou stále používáme jako argument přiměřenosti, vhodnosti, vzduchu, vodě a zemi, přitom už neplatí. Vzduch má totiž smysl, když voní, voda, když proudí a stromy, když šumí.

## Kompaktní město je na černé listině

### Není čas něco změnit?

Co můžeme pro změnu udělat? Co venku a co uvnitř?

1) Chápat Prahu-velkoměsto jako součást proměnlivého organismu celého regionu - neuvažovat pouze v intencích uměle vymezených správních jednotek (Hlavní město Praha, Středočeský kraj...).

2) Vnímat jasnou radiální strukturu metropole – ta je patrná zejména na dopravním uspořádání (Praha jako uzel celostátní silniční a dálniční sítě, železničních tras) a poloze lokálních městských center středních Čech (Beroun, Kladno, Mělník, Kolín...).

a. Vymezit a propojit již částečně existující pásy volné krajiny kolem města – megapark.

b. V dopravním řešení vymezit a podpořit tři dopravní okruhy (Městský okruh, Pražský okruh a tzv. aglomerační okruh).

c. Vytvořit hierarchii typů sídel v závislosti na infrastruktuře (zejména dopravní).

3) Posilování vlastností jednotlivých sídel v závislosti na jejich typu.

a. Vědomé zahušťování zdrojových sídel a jejich částí, které jsou obdařeny stávající strukturou s potenciálem rozvoje (např. Jižní Město).

b. Zachování volné („řídce urbanizované“) krajiny.

1/ Vyhláška 501 § 25 odst.1: „vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky: urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí.“

2/ Vyhláška HMP č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze čl. 8 odst.2: „Jsou-li v některé z protilehlých stran sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň vyšší z protilehlých stěn.“



# 1 UDRŽITELNÝ ROZVOJ MĚSTA

## Recyklace města / ochrana krajiny

Současný pohled na rozvoj měst osciluje mezi třemi základními tezemi:

### teze č. 1: Stále větší vesnice (rozvojová vize)

Překážky při zahušťování zástavby ve městě se zohledněním polohy ve městě, se stoupajícím standardem, vedou k faktickému naředování města.

Rozrůstání města do krajiny a zábor nových ploch „na zelené louce“ je nejvýznamnějším rozvojovým potenciálem.

Prodlužování, a tím i prodražování technické infrastruktury a dopravy.

Rostoucí vzdálenosti (za nákupy, práci/školou, službami ap.) znamenají vyšší investice, nižší kvalitu naředěním (např. veřejné dopravy, služeb ap.) a vyšší energetickou náročnost i vyšší exhalace.

Naředění koncentrace obyvatel vede k nižší efektivnosti veřejné dopravy, zejména výkonných ekologicky příznivých kolejových systémů a elektrických trakcí. Tím vede k vyššímu používání automobilů.

Zvětšování a naředování města znamená stále vyšší podíl plochy veřejných prostor a veřejné zeleně na obyvatele, tzn. jde o rozpor mezi požadavkem na kvalitu a čistotu veřejných prostorů a zeleně a faktickým zvětšením plochy na jednoho obyvatele (poplatníka). To ve svém důsledku znamená buď nárůst finanční zátěže na údržbu (v absolutní částce i relativní, tj. v přepočtu na obyvatele) anebo snížení kvality údržby.

Roste množství ploch s malou společenskou kontrolou.

### teze č. 2: Recyklace města (rozvojová vize)

Překážky při rozrůstání města do vnější krajiny vedou k obnově a intenzifikaci využití ploch uvnitř města.

Intenzifikace využití území města je nejvýznamnějším rozvojovým potenciálem.

Zahušťování města vede k vyšší hustotě obyvatel, a tím i vyšší koncentraci vybavenosti a služeb. Více potřeb lze uspokojit v docházkové vzdálenosti, tím stoupá podíl pěších cest.

Vyšší hustota obyvatel umožňuje rozvoj výkonných kolejových systémů s elektrickou trakcí. Tím nepřímo omezuje používání automobilů.

Vyšší intenzita využití veřejných prostranství vytváří tlak na vytlačení automobilů a zlepšování kvality veřejných prostranství. K tomu je k dispozici více veřejných prostředků.

Roste společenská kontrola veřejných prostor a veřejné zeleně.

Typickým historickým příkladem recyklace byla středověká města v hradbách, která se ze 100% recyklovala na stále stejné ploše uvnitř hradeb.

### teze č. 3: Nulová varianta (skanzen)

Překážky rozvoji města, rozvoj města je považován za nežádoucí, to vede k vnitřní erozi a rozkladu organismu města.

Zakonzervování města povede k nárůstu „sídelní kaše“ za jeho hranicemi. Tomu může zabránit jen centralizovaný (totalitní) systém, který zakáže stěhování lidí do města a jeho předměstí, případně zakáže zlepšení standardu obyvatel (větší plocha bytu, více obchodů, služeb, příležitostí pro volný čas ap.).

Jedinou možností trvale udržitelného rozvoje je teze č.2 – recyklace města. Ostatní dvě teze (tedy 1 a 3) vytvářejí nebezpečné narušení některého z pilířů trvale udržitelného rozvoje: hospodářského, ekologického a sociálního, které mají být v rovnováze.

# 1 UDRŽITELNÝ ROZVOJ MĚSTA

## Praha jako metropole

Musíme především popsat Prahu jako jediný, i když „polycentrický“ celek. Proto navrhujeme základní (globální) členění území Prahy na historické jádro, historické město, vnitřní město, vnější město a krajinu.

Cílem je zásadní ochrana volné krajiny okolo Prahy a iniciace podpory intenzivního rozvoje uvnitř města. Rozvoje po všech stránkách ekonomického, a tím také ekologického.

## Recyklace – udržitelný rozvoj města

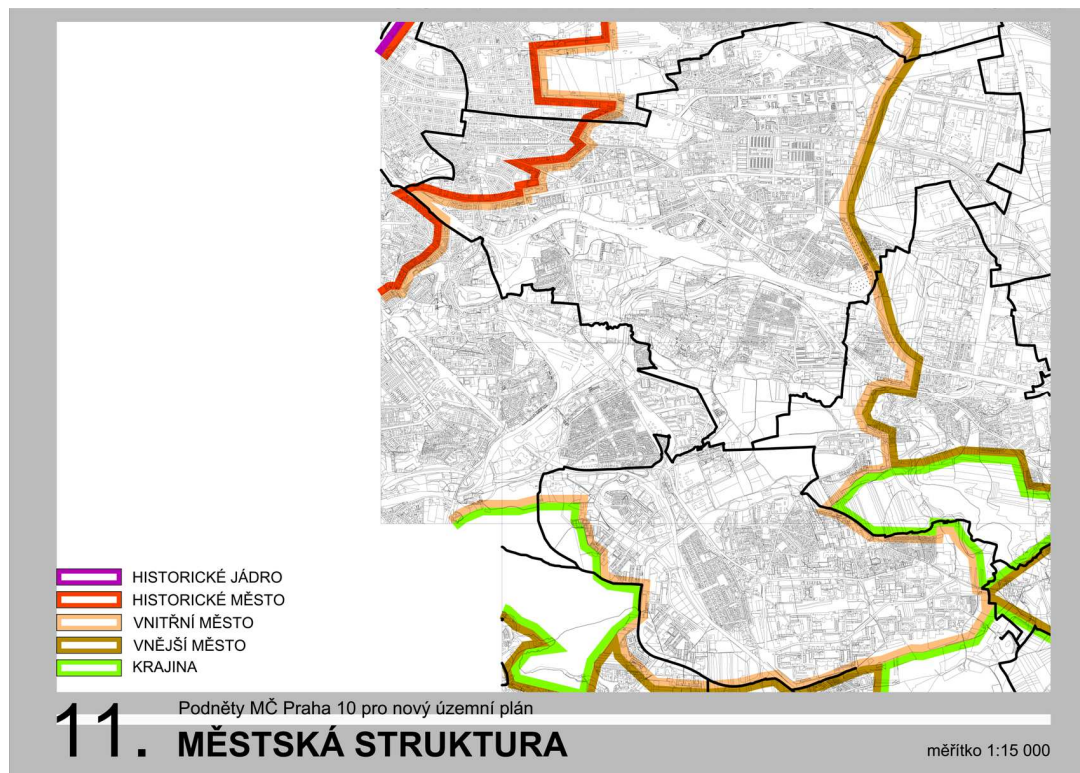
Změnit zaměření rozvoje města z jeho extenzivního plošného rozrůstání do krajiny na efektivnější využití stávajícího zastavěného území, jeho infrastruktury, a tím šetřit životní prostředí ve městě a chránit příměstskou krajinu.

(vrstva 11 Městská struktura, pokrývá 100% území)

Rozděluje město na zóny (oblasti), určující podmínky pro uplatnění regulativů způsobem odpovídajícím poloze ve městě a k posílení principu recyklace města.

Cílem této vrstvy (regulativu) je hierarchizovat městskou strukturu a bránit tak extenzivnímu rozvoji uvnitř města, a tím i jeho nařďování do „sídelní kaše“ s postupnou proměnou města v obří vesnici zabírající okolní krajinu. Proto je nezbytné vytvořit srozumitelný a hierarchizovaný systém prostorových regulativů ve vazbě na hierarchii města a polohu jednotlivých čtvrtí. V jednotlivých zónách mohou být odlišně koncipovány prostorové regulativy (v případě nezbytnosti i funkční).

Vrstva je zpracována ilustrativně pro území MČ Praha 10 a 11. O členění a uplatnění vrstvy bude probíhat diskuse i v dalších fázích přípravy ÚP. Jde o celoměstský princip.



### KOMENTOVANÁ LEGENDA (obr. vrstva 11):

#### historické jádro

Pražská památková rezervace

#### historické město

historická městská zástavba, zahrnující převážnou část památkových zón městské zástavby

#### vnitřní město

koncentrovaná městská zástavba zahrnující lokální městská centra

#### vnější město

rozvolněná zástavba

#### krajina

volná krajina s případnou rozptýlenou, izolovanou zástavbou





## 2 PRIORITY MĚSTSKÉ ČÁSTI

### Dvouúrovňový plán – strategické priority rozvoje

#### Oddělit od sebe systémové (strategické) prvky rozvoje HMP od operativních (funkční a prostorové regulativy).

Veškeré „naplňování“ územního plánu města je závislé na politické vůli a tocích financí. Proto je vždy rozumné zhodnotit „rozvojový potenciál územního plánu“ a případně stanovit model jeho naplnění.

ÚP není a nemůže být v dnešní době chápán jako časově určený program výstavby, ale jako koncepce, k níž se pokusí město přiblížit podle svých možností a zájmu případných investorů.

ÚP by měl být základním dokumentem, který fixuje ochranu krajiny, strukturu města a historickou kontinuitu.

ÚP by měl být zpracován mimo jiné také v kontextu celkového strategického plánu města. Nový ÚP by měl být nejen podkladem pro revizi a aktualizaci Strategického plánu, ale měl by být „podkladem“ a „prostředím“ pro zpracování dalších dílčích strategických plánů, které mohou, pokud k tomu bude vůle, stanovit jednotlivé detailní priority a zadat tzv. „cílové plány“, které povedou ke skutečné realizaci jednotlivých kroků.

ÚP nemůže stanovit harmonogram následných prací, může však doporučit „priority“.

vrstva 21 Priority rozvoje

vrstva 22 Etapizace

vrstva 23 Toky Priority postupných kroků (harmonogram)



## 2 PRIORITY MĚSTSKÉ ČÁSTI

### Vrstva 21 – Priority rozvoje

#### Nadmístní rozvojová oblast

úprava obsahu Zásad územního rozvoje, změna bude požadována pravděpodobně všemi třemi městskými částmi (P10+11+15)

**R/?** – Trojmezí, rozsah plochy zachován jako v návrhu Zásad územního rozvoje, navrhuje přehradit z kategorie SP do kategorie R

#### Rozvojové zóny

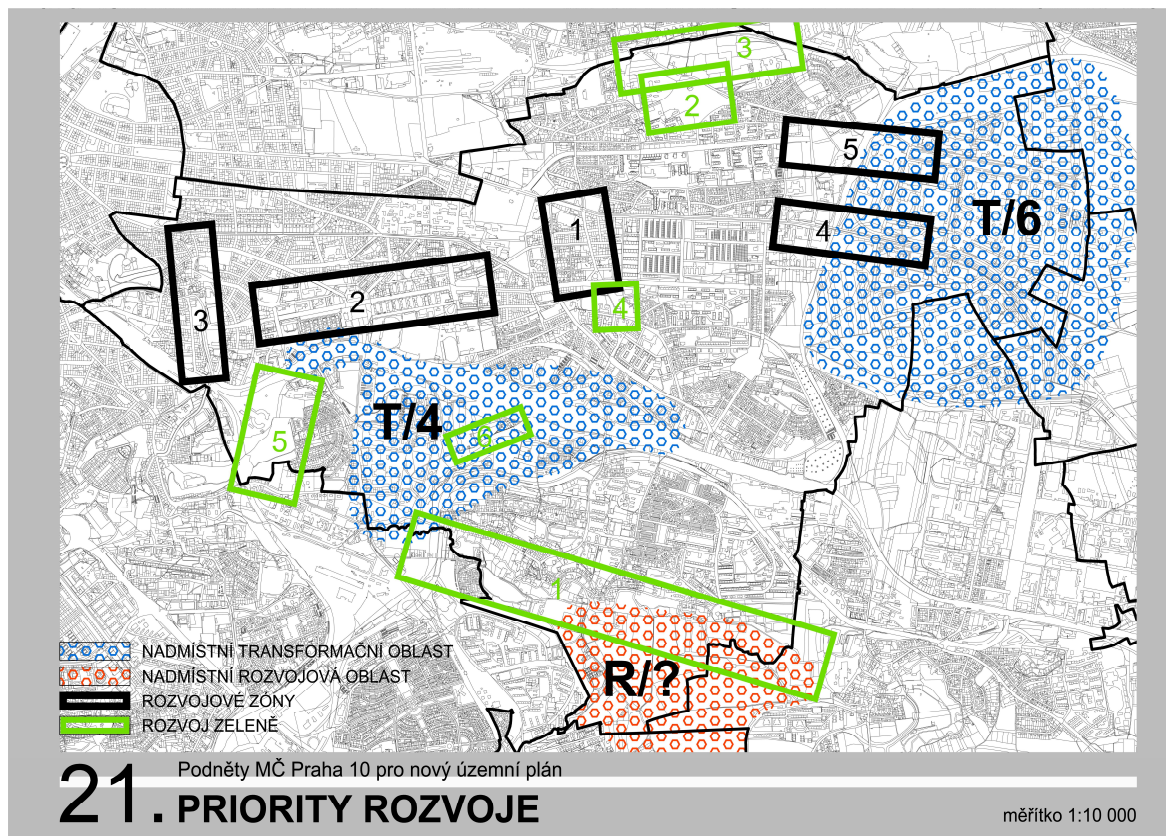
strategické rozvojové priority městské části

1. centrum Strašnice
2. centrum nových Vršovic (rozvojová osa Čechovo nám. - Kubánské nám.)
3. Centrum starých Vršovic (rozvojová osa „soutěska“ (Barbula) - Vršovické nám.- Bohemians + „Delvita“ + Přípotoční)
4. Černokostelecká (Limuzská – stanice metra trasy A)
5. Počernická - Tiskařská

#### Rozvoj zeleně

strategické priority městské části při rozvoji zeleně

1. údolí Botiče v Záběhlicích
2. Malešický park
3. malešický lesopark
4. strašnický „Central Park“
5. bohdalecký les
6. slatinský park





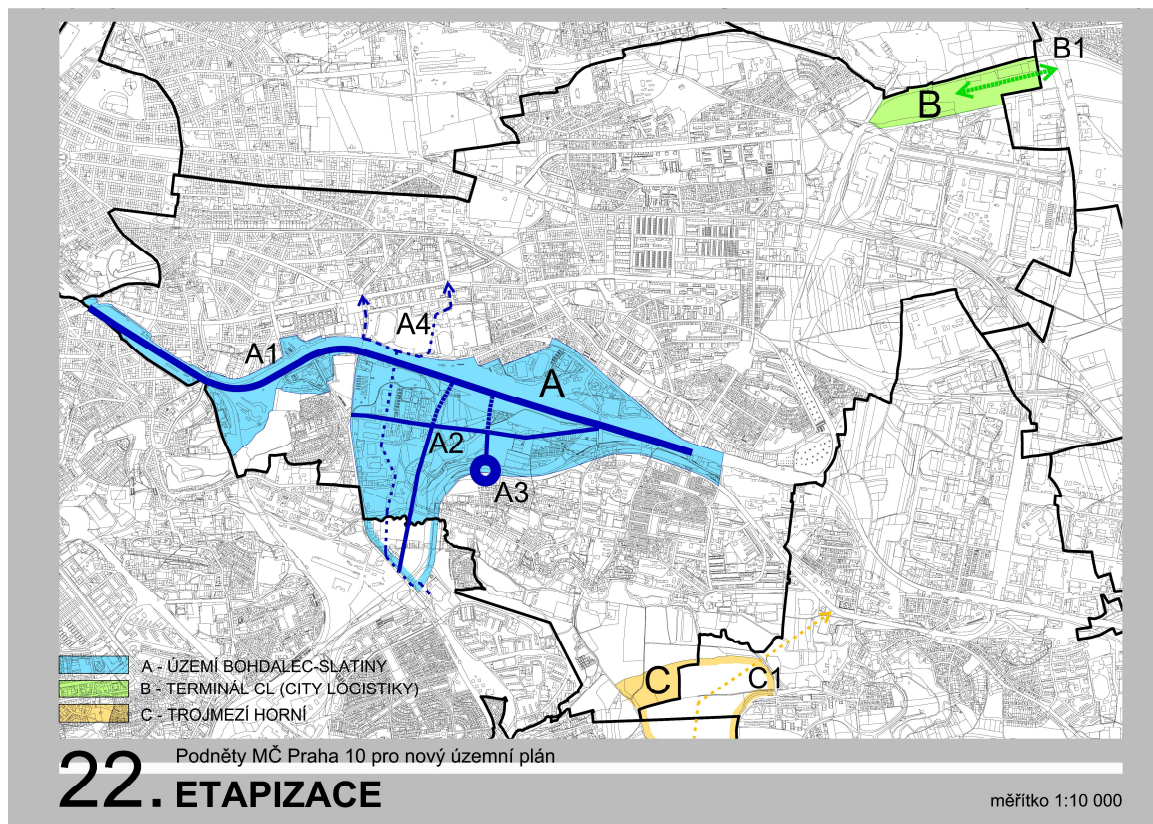
## 2 PRIORITY MĚSTSKÉ ČÁSTI

### Vrstva 22 – Etapizace

Etapizace stanovuje podmínky pro rozvoj komplikovaných lokalit. Jde obvykle o velká rozvojová či transformační území, která by bez realizace podmiňujících investic nemohla být zařazena mezi rozvojová či transformační území.

Podmiňující investice jsou převážně do infrastruktury, zejména dopravní (prostupnost území, komunikace, veřejná doprava).

Vstupní návrh vrstvy je převážně dokončen, o náplni vrstvy bude probíhat diskuse i v dalších fázích přípravy ÚP.



#### KOMENTOVANÁ LEGENDA (obr. vrstva 22):

**N**

Vymezení plochy, jejíž rozvoj je podmíněn investicemi N1, N2...

**N1, N2...**

Vymezení investice, jejíž realizací je podmíněn rozvoj plochy N

#### A-Bohdalec-Slatiny

A1-Slatinská spojka u úseku Otakarova-Švehlova  
A2-doplňující kříž komunikací a urbanistických os rozvojového území

A3-napojení na Městský okruh

A4-tramvajová trať Vršovická-Bohdalec-Spořilov ve vybrané variantě, s napojením tramvaje z ul. U Plynárny včetně smyčky

#### B-Terminál CL (City Logistky)

B1-přímé napojení terminálu na Průmyslovou ul.

#### C-Trojmezí horní

C1-tramvajová trať Švehlova-Opatov

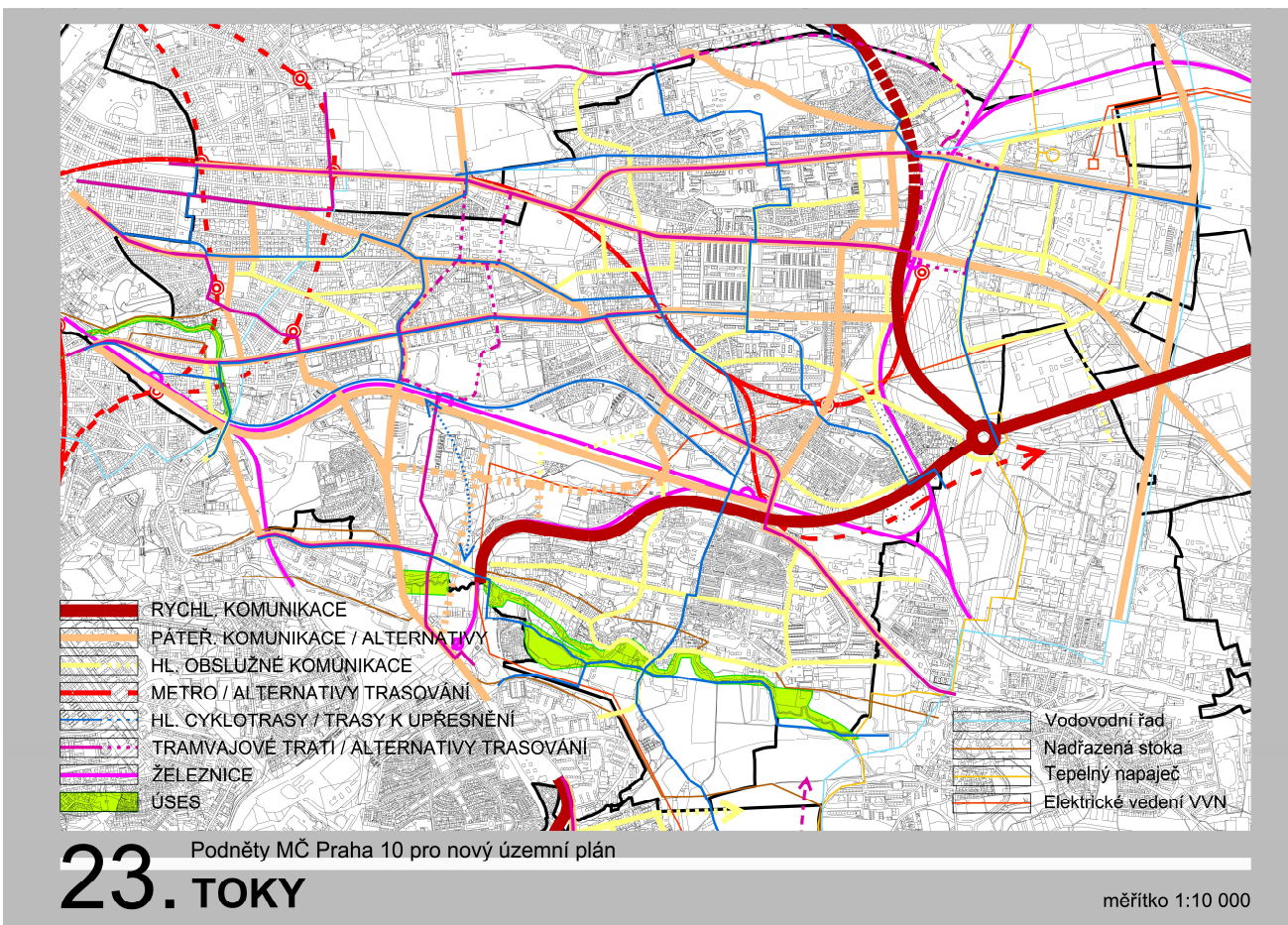


## 2 PRIORITY MĚSTSKÉ ČÁSTI

### Vrstva 23 – Toky

Cesty zvířat, lidí, zboží, médií a informací.

Vymezují se osou nebo koridorem, případně obojím, a to z důvodu vymezení ploch pro případnou VPS. Změny, případně upřesnění, jsou změnou ÚP.







## 2 PRIORITY MĚSTSKÉ ČÁSTI

**KOMENTOVANÁ LEGENDA (obr. vrstva 23):**

### **Rychlostní komunikace**

Základní síť nejvyšší kategorie, návrhová rychlost systému je nejméně 80 km/h (s odůvodněnými lokálními výjimkami), výhradně automobilový provoz (bez pěších a cyklistů), nejsou veřejnými městskými prostory. Navazuje na celostátní síť dálnic, rychlostních silnic a silnic I. třídy.

### **Páteřní komunikace**

Síť městských komunikací tvořících základní kostru ve městě s požadavkem na zajištění 50 km/h rychlosti. Komunikace jsou součástí veřejného prostoru, uspořádání veřejného prostoru musí respektovat ostatní způsoby využití veřejného prostoru (pěší, cyklisty, zeleň, veřejné plochy).

### **Hlavní obslužné komunikace**

Městské komunikace tvořících doplňkovou síť s požadavkem garantovaného průjezdu. Jejich zařazení do „Zóny 30“ je přípustné. Komunikace jsou součástí veřejného prostoru, požadavky automobilové dopravy jsou rovnocenné ostatním způsobům využití veřejného prostoru, podíl ploch veřejného prostoru vyhrazených automobilové dopravě bude minimalizován s respektem k hlavnímu účelu veřejného prostoru, tj. městotvorné veřejné ploše, místu setkávání a pobytu lidí.

### **Metro**

Trasy a stanice metra, variantní možnosti trasování:

1. Vedení trasy D metra v úseku Pankrác – Hlavní nádraží - varianta „Jiřího z Poděbrad“,
2. Vedení trasy D metra v úseku Pankrác – Hlavní nádraží - varianta „Flora“,
3. Prodloužení trasy A metra ze stávajícího větvení za stanicí metra Strašnická do přestupního uzlu Zahradní Město s případným pokračováním na Dubeč.

### **Hlavní cyklotrasy**

Cyklotrasy tvořící celoměstský systém tras a stezek pro cyklisty. Vyznačuje také trasy dosud nestabilizované v území, které je nutno upřesnit.

Aktuální stav: rozpracovaný generel cyklistických tras v Praze 10.  
Je nově navržen systém celoměstských tras na území MČ Praha 10.

### **Tramvajové trati**

Tramvajové trati, variantní možnosti trasování:

1. Nová tramvajová trať Želivského – Vršovická – Bohdalec – Spořilov (Jižní Město – region), studii trasy pořídila MČ Praha 10 ve variantách.  
Podněty MČ k novému ÚP nepreferují žádnou z variant. Z jednání vyplývá mírná preference pro trasu Želivského – FNKV – Kubánské nám. – Slávia – Bohdalec – Spořilov (preferuje Ropid),
2. Nová tramvajová trať Počernickou a Sazečskou ulicí ke stanici metra u depa („Depo Hostivař“),
3. Nová tramvajová trať z MČ Praha 3 z ul. Olšanské přes Nákladové nádraží Žižkov po zrušené železniční trati až k žst. Praha Malešice, kde se napojí na tramvajovou trať Počernická – Sazečská – „Depo Hostivař“

### **Železnice**

Železniční tratě a stanice městské železnice, variantní možnosti trasování:

1. Čtyři zastávky městské železnice: Vršovice, Slávia (nová), Zahradní Město (nová, včetně zastávky dálkových vlaků a rychlíků náhradou za Vršovice a Hostivař), ??? (nová, nepojmenovaná v žst. Praha Malešice ve Strašnicích u depa metra s přestupem do stanice metra A „Depo Hostivař“)

### **ÚSES**

Přípustné využití: vodní toky včetně jejich koryt a vodní plochy (přirozené, upravené, umělé), komunikace pro pěší a cyklisty, stezky pro jízdu na zvířeti, stavby pro technickou vybavenost a komunikace, sloužící hlavní funkci a její údržbě.

1. Současný stav: nutno zredukovat rozsah ÚSES a uvést jeho vymezení do souladu s metodikou a místními podmínkami,
2. Součástí podkladové části ÚP by měl být Generel ÚSES (s požadavky na propojení směrů biokoridorů a na lokalizaci biocenter), který je závazným podkladem pro zpracování ÚSES. Trasy a lokality ÚSES jsou rovnocennou součástí využití území stanoveného řešením ÚP.





## 3 FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### Funkce jako maximální zátěž území

#### Obecné ustanovení

Utváření území se rozumí obecné zásady nakládání s územím při jeho uspořádání a využívání. Rozsah způsobu využití území je v zájmu funkční různorodosti a stability území stanoven na spojitě škále využití území.

Charakteristická barva lokality tak znamená vždy „maximální možnou zátěž“ území (sousedství). To znamená, že v uvedené lokalitě jsou možné veškeré činnosti „do“ činnosti označené příslušnou barvou.

*Zátěž je myšlena ve vztahu zachování a vytváření (stávající/navržené) kvality daného území a neporušení „sousedství“.*

Přitom se má za to, že největší „zátěží“ území jsou činnosti spojené s „produkcí“ a nejmenší „zátěží“ jsou činnosti „rekreační a krajinné“.

Při umísťování činností a staveb v plochách produkčních se tudíž připouští činnosti a stavby obvyklé a přípustné v plochách pro bydlení, pro rekreaci i v plochách krajinných, při umísťování činností a staveb v plochách pro bydlení se připouští činnosti a stavby obvyklé a přípustné v plochách pro rekreaci i v plochách krajinných, při umísťování činností a staveb v plochách pro rekreaci se připouští činnosti a stavby obvyklé a přípustné i v plochách krajinných. Toto je modelový příklad pro čtyři funkce. Analogicky lze toto použít pro libovolný počet funkcí.

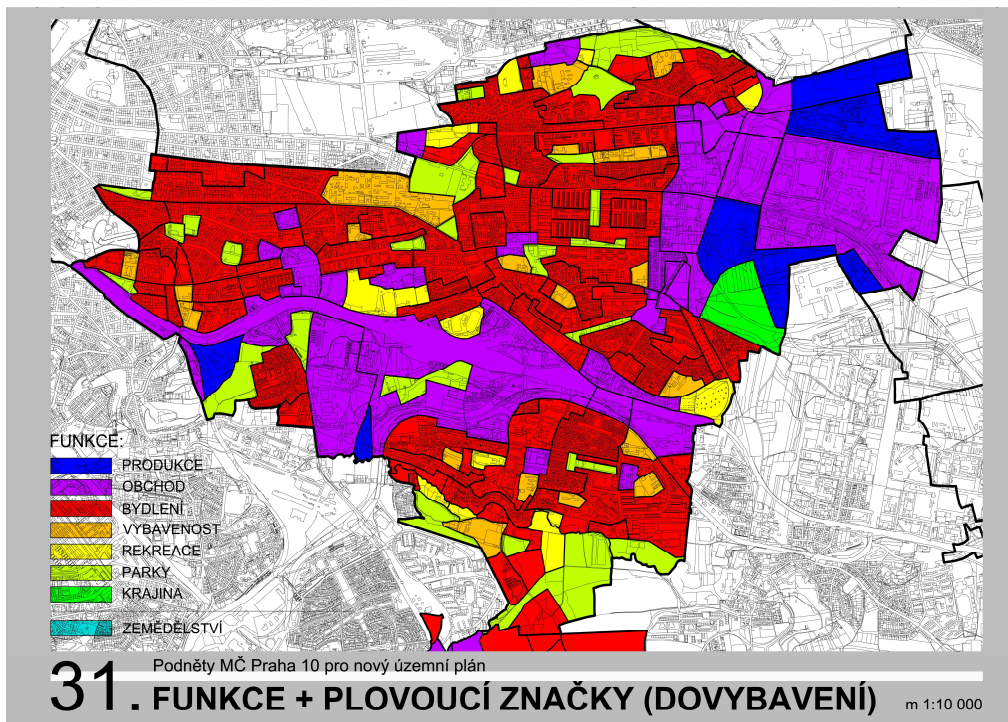
Umísťování činností a staveb obvyklých a přípustných v plochách se stanovenou zátěží vyšší v plochách se stanovenou zátěží nižší je přípustné výlučně při splnění podmínek stanovených pro plochu s nižší přípustnou zátěží; posouzení skutečnosti, jedná-li se o podmíněně přípustnou činnost nebo stavbu nebo činnost nebo stavbu zcela nepřipustnou, bude předmětem územního řízení, popřípadě ověření podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územně plánovacím podkladem.

Při umísťování činností a staveb obvyklých a přípustných v plochách se stanovenou zátěží nižší, se v plochách se stanovenou zátěží vyšší na přípustné a obvyklé činnosti a stavby nevztahují přísnější podmínky jinak pro tyto činnosti a stavby stanovené v plochách jim určených.

Obecně lze tedy říci, že „jemnější může být v hrubším“. Jakékoli jiné stavby a činnosti je v takovém území možné umísťovat s tím, že charakter okolí je takový jaký je a nelze vymáhat, aby byl „jemnější“.

Proto barva využití území označuje vždy MAXIMÁLNÍ možnou zátěž. Území označená postupně zelenomodrou, modrou, fialovou, červenou, oranžovou, žlutou, žlutozelenou a zelenou barvou tak vždy vyznačují maximální možnou míru zátěže území a sousedských vztahů.

Posuzuje se mechanismem Souhlasu obce.





## 3 FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

**KOMENTOVANÁ LEGENDA (obr. vrstva 31)**

### **produkce**

Nejvyšší zátěž území, přípustné jsou všechny funkce s nižší zátěží.

Dominuje pohyb materiálu a jejich zpracování, zatěžuje území a navazující cesty.

Produkce je nejvyšší mírou zátěže městského území hlukem, dopravou, emisemi, přepravou materiálů a zboží.

1. dopravní terminály, garáže a opravy – depo metra, ústřední dílny DP,
2. energetika a těžký a chemický průmysl – Teplárna Malešice, panelárna/velkovýroba stavebních hmot a prvků,
3. City Logistika – kontejnerový terminál-Malešice, dle návrhu Zásad územního rozvoje jde o jedinou podobnou plochu v hl. m. Praze. Podmínkou souhlasu MČ je, že plocha City Logistiky v Malešicích bude jednou z nejméně čtyř ploch v HMP. V případě, že srovnatelné plochy budou v HMP tři či méně, MČ Praha 10 s plochou City Logistiky v Malešicích nesouhlasí.
4. železniční seřadovací a servisní zařízení, remízy, depa, nákladová nádraží-Odstavné nádraží-Jih (ONJ), depo „Vršovice“

### **obchod**

Obchod je chápán jako obchod v nejširším smyslu toho slova, tj. s vysokou zátěží pohybu lidí a tomu odpovídajícímu pohybu zboží, tj. nákupní centra, veletržní a kongresové areály, multifunkční haly, stadióny a zařízení, administrativní komplexy. To vše v měřítku, spádovosti a rozsahu, které přesahuje místní požadavky, klade vyšší nároky na pohyb lidí a tudíž i na dopravu. Plochy by měly být navázány na dopravní infrastrukturu, tzn. na veřejnou (kolejovou) dopravu a páteňní komunikační síť:

1. stanice metra a jejich okolí
2. zastávky a uzly městské železnice
3. urbanisticky významné osy a body
4. transformace periferie
5. transformace brownfields

### **bydlení**

*Polyfunkční obytné čtvrti.*

Obytné čtvrti v nejširším smyslu slova, míra polyfunkčnosti odpovídá charakteru zástavby (vrstva 41), poloze ve městě (vrstva 11) a specifikaci lokality. Ve vymezených místech – urbanisticky významných osách a bodech (vrstva 51) možné rozšíření o funkce obchodu. Bydlení je nejrozšířenější městskou funkcí.

### **vybavenost**

*Školy, kultura, duchovno, nemocnice, výzkumné ústavy.*

Vybavenost se vyznačuje samostatně pouze má-li charakter a rozsah lokality (kampusu). Ostatní zařízení a plochy jsou součástí všech ploch hierarchicky umístěných výše (zejména bydlení a obchodu). Nezbytná vybavenost je zajištěna majetkoprávními nástroji, tj. zejména vlastnictvím obce. Je na zodpovědnosti samosprávy obce vlastnický kontrolovat potřebné pozemky.

### **rekreace**

*Veřejně přístupný/vyhrazený (komerční) sport (aktivní, tj. s převahou sportujících nad diváky), rekreace.*

Rekreace a sport se vyznačují samostatně pouze mají-li charakter a rozsah lokality (kampusu). Ostatní zařízení a plochy jsou součástí všech ploch hierarchicky výše (zejména bydlení a obchodu). Veřejnou sportovní a rekreační vybavenost si obec zajišťuje majetkoprávními nástroji, tj. zejména vlastnictvím obce, případně pomocí *Souhlasu obce*.

### **parky**

*Významné plochy veřejné městské zeleně dominantně určené pro pobyt lidí, rekreaci a zábavu charakteristická je komponovaná zeleň kombinovaná s veřejným prostorem.*

Hřbitovy a městská zeleň určená pro lidi, jejich pobyt a trávení volného času včetně veřejných prostranství a doplňkových staveb.

Parky jsou plochy kombinující městskou zeleň a veřejné plochy, převážně zpevněné spolu s doprovodnými stavbami a zařízeními odpovídajícími svým charakterem a rozsahem parkové ploše, její poloze a rozloze (altány, výletní/ zahradní restaurace, letní scény/kina, dětská hřiště, plochy a zařízení pro aktivní veřejný sport, vodní plochy, podzemní garáže apod.).

Podrobnější členění funkce parky na převažující veřejné prostory a na převažující parky je ve vrstvě 43.

### **krajina**

*Veřejná přírodní zeleň – dominantní přírodní charakter, ekosystémy.*

*Zeleň přírodní, ochrana před působením člověka.*

Převážně krajinná zeleň a krajinné plochy s ochranou před nadměrným působením člověka na okraji města sloužící zejména k podpoře stability ekosystémů a regulaci urbanizace krajiny.



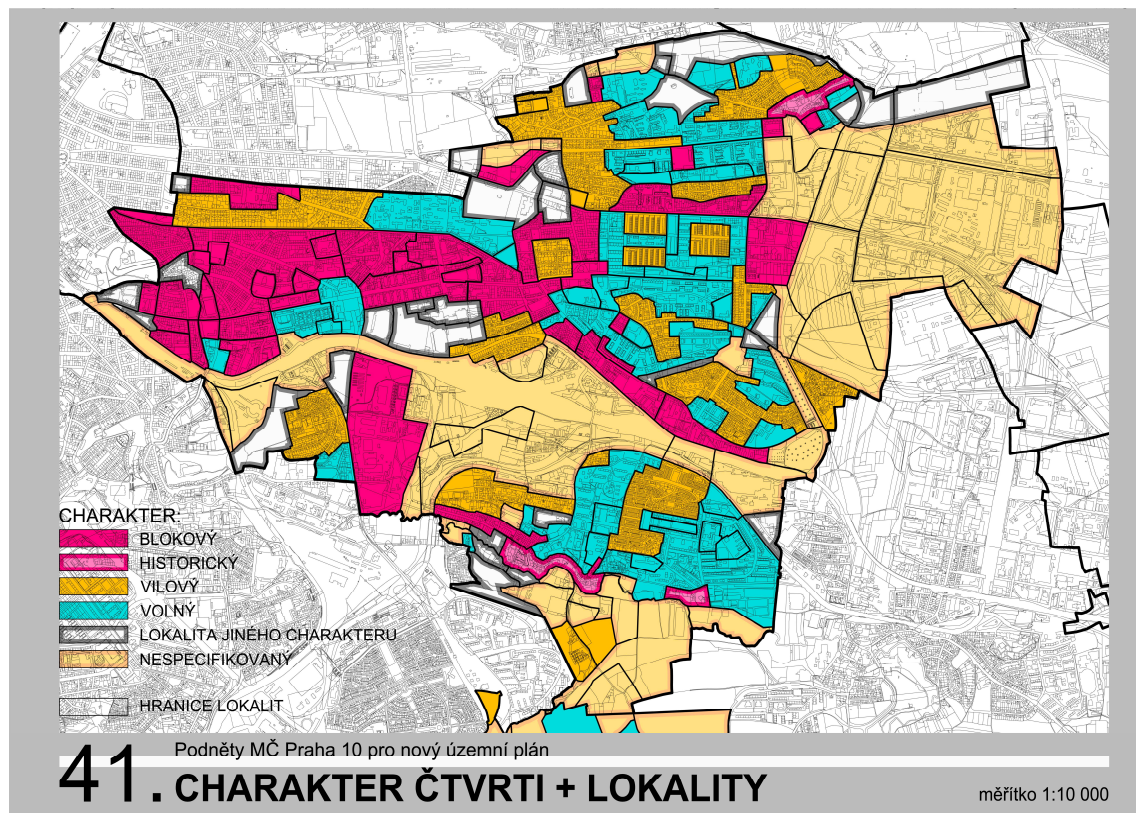
# 4 STRUKTURA A CHARAKTER ČTVRTI

## Charakter čtvrti

Má za cíl ochranu a rozvoj základních urbanistických hodnot území, plošného a prostorového uspořádání typického pro charakter jednotlivých čtvrtí, jejich uspořádání a jedinečnost.

## Lokalita

Základním skladebným prvkem ÚP má být lokalita, skladebná do charakteru čtvrti, tj. lokalita je dána především charakterem čtvrti – v jedné lokalitě nemohou být různé charaktery čtvrti. Každá lokalita je charakteristická způsobem zástavby archetypem/urbotypem) – typickým prvkem lokality, mírou využití území, případně výškovou hladinou a případně má definovanou funkční nerovnováhu (viz vrstva 31 – Plovoucí značky – dovybavení). Lokalita může mít svůj popis, který ji charakterizuje, popisuje charakter/jedinečnost lokality (archetyp/urbotyp) – typický prvek lokality, který má být chráněn a rozvíjen, případně KPP + výškovou hladinu a popis nevyváženosti (potřebu dovybavenosti – plovoucí značka). V úrovni ÚP by měla být základní jednotkou popisu území právě lokalita.



## KOMENTOVANÁ LEGENDA (obr. vrstva 41)

### Blokový

Klasická bloková zástavba, může být zcela uzavřená, polozavřená či otevřená. Hlavní stavby jsou po obvodu v kontaktu s veřejným prostorem. Stavební a uliční čára se shodují, případně jsou rovnoběžné ve stanovené šíři (5 m). Vnitroblok může být využit pro činnosti doplňující převažující funkční využití a v souladu s ním.

Obvykle je jasně vymezena hranice mezi veřejným a soukromým prostorem, vnitrobloky mohou být částečně veřejné, sloužící např. pro veřejnou zeleň, dětská hřiště, veřejné cesty, prostupnost území apod.

### Historický

Je odnoží blokového.

Odlišnost: uliční a stavební čára je určena historickou stopou.

### Vilový

Oplocené parcely, každá s jednou hlavní stavbou (případně seskupené do dvojdomů či ukončených řad) seskupené do bloků mezi veřejnými prostory. Stavební čára je rovnoběžná s uliční, obvykle ve vzdálenosti 5 m.

Jasně vymezená hranice mezi veřejným a soukromým prostorem, obvykle plotem.



## 4 STRUKTURA A CHARAKTER ČTVRTI

### Stabilita území

#### Vrstva 42 – Stabilita území + KPP

*pokrývá 100% území, plošně platný regulativ způsobu zástavby*

Jedním z případů popisu využití území je rozlišení míry změn (obsahu a rozsahu), kterými využití území prochází. V tomto smyslu se rozlišují území stabilizovaná, u nichž lze předpokládat jen malé a nepříliš významné změny. Zejména doplňování struktury; území transformační, která jsou různým způsobem postižena, a lze očekávat nebo bude nutno podniknout jejich znovuoživení; a konečně území rozvojová, jimiž se rozumí především území s nově navrhovaným využitím, která vytvářejí územní zálohu rozvoje města. Rozlišujícím znakem stabilizovanosti, transformova(tel)nosti či rozvojovosti území není však pouze stavební struktura; soubor rozlišujících znaků zahrnuje i hlediska ekonomická, sociální a přírodní.

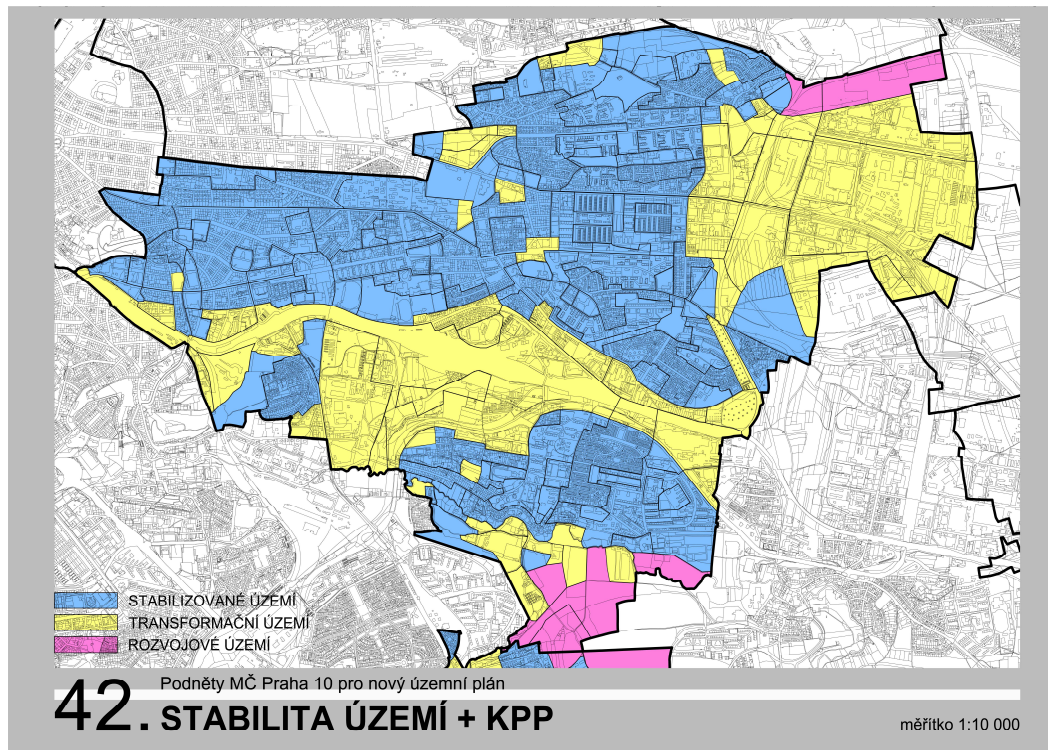
Základ Obrazu města tvoří stabilizovaná území. ÚP by měl vymezit rozsah stabilizovaných území jako jeden z hlavních „stavebních kamenů“ struktury města.

Rozlišení míry změn, kterými území prochází (či bude procházet), aby obohatilo obraz města, je hlavním měřítkem pro zařazení do kategorie území stabilizovaná, transformační a rozvojová.

**Stabilita území sděluje, zda je, nebo není třeba měnit strukturu zástavby.**

**KPP (koeficient podlažních ploch) pokrývá 100% zastavitelného území, jde o plošně platný regulativ způsobu zástavby, stanovuje se pro lokality, případně jejich části podle stability území buď výpočtem nebo taxativně pro lokalitu:**

*KPP je třeba zpracovat následně, včetně algoritmu pro stabilizovaná území.*





## 4 STRUKTURA A CHARAKTER ČTVRTI

### KOMENTOVANÁ LEGENDA VRSTVY 42

#### Stabilizované území

Území má historicky vyvinutou strukturu veřejných prostranství, která jsou dostatečně definována i ustálenou hladinou zástavby. Vzhledem k tomu, že je tím (více méně) dána uliční čára i průměrná výška staveb, předpokládáme pouze doplňování volných stavebních parcel – proluk.

Pro stavby většinou není potřeba zpracovávat studie širšího okolí pro rozhodování ve správních řízeních (územním, stavebním a souvisejících).

**JE založena struktura a JE V POŘÁDKU, stávající strukturu je třeba chránit a rozvíjet.**

**KPP se stanovuje výpočtovým modelem (algoritmem) zohledňujícím okolní zástavbu i celou lokalitu.**

Je nutné vytvořit takový model (vzorec), který nebude do výpočtu započítávat proluky; vzorec nemá posilovat nežádoucí anomálie v sousedství stávající neúměrně vysoké či nelogicky nízké míry využití (konzervaci stávající lokálně nevyhovující anomálie, např. domy Francouzská 80-92); v místech s takovými anomáliemi nebude pravděpodobně možné podle vzorce stanovit míru využití a tato bude muset být stanovena individuálně *Souhlasem obce*.

Případné lokální odchylky budou posouzeny individuálně, s přihlédnutím k místním urbanistickým podmínkám a konkrétnímu řešení a případně upravena *Souhlasem obce*.

#### Transformační území

Území jsou zásadně definována uvnitř „zastavěného území“, mají žádnou, nebo nevyhovující strukturu veřejných prostranství a vyžadují různou míru přípravných prací (demolice, odstranění starých zátěží, přeložky inženýrských sítí a podobně). Zajištění infrastruktury dopravní i technické bývá v těchto územích jednodušší, ale vždy vyžadují určité úpravy a posílení.

**JE založena struktura a NENÍ V POŘÁDKU, je třeba ji změnit (vytvořit nově).**

**Transformační plochy lze obecně nazvat resp. popsat jako plochy charakteru brownfields v nejširším smyslu toho slova.**

KPP je stanoven taxativně pro lokalitu. Základní míra využití území může být v odůvodněných případech posouzena individuálně a případně upravena s ohledem na konkrétní území, konkrétní projekt *Souhlasem obce*.

#### Rozvojové území

Území jsou definována převážně jako „prázdná“ (je to rozdíl „hranice zastavěného území“ a navrhované „hranice zastavitelného území“). Většinou podléhají vynětí ze ZPF. Vyžadují minimální přípravu a jsou z hlediska výstavby v podstatě připravena, i když míra obsluhy území dopravou a technickou infrastrukturou může být různá a teprve možnost jejich doplnění vytváří skutečný „potenciál rozvojového území“.

**NENÍ založena struktura, JE TŘEBA JI VYTVOŘIT.**

**Lze je obecně popsat jako rozvojové plochy „na zelené louce“ - greenfields v nejširším slova smyslu.**

KPP je stanoven taxativně pro lokalitu. Základní míra využití území může být v odůvodněných případech posouzena individuálně a případně upravena s ohledem na konkrétní území, konkrétní projekt *Souhlasem obce*.





## 4 STRUKTURA A CHARAKTER ČTVRTI

### Vrstva 43 – Veřejné prostory a prostupnost

definuje síť veřejných prostranství (ulic, náměstí, veřejné zeleně a parků) ve stabilizovaných územích (vrstva 42), a tím současně i prostupnost území.

**KOMENTOVANÁ LEGENDA**  
(obr. vrstva 43)

#### **veřejná prostranství**

Síť stabilizovaných veřejných prostranství a ploch spolu s vyznačením veřejných ploch ve volné zástavbě.

V transformačních a rozvojových územích jsou stabilizovány pouze nezpochybnitelné veřejné prostory, které budou zachovány v procesu transformace či rozvoje.

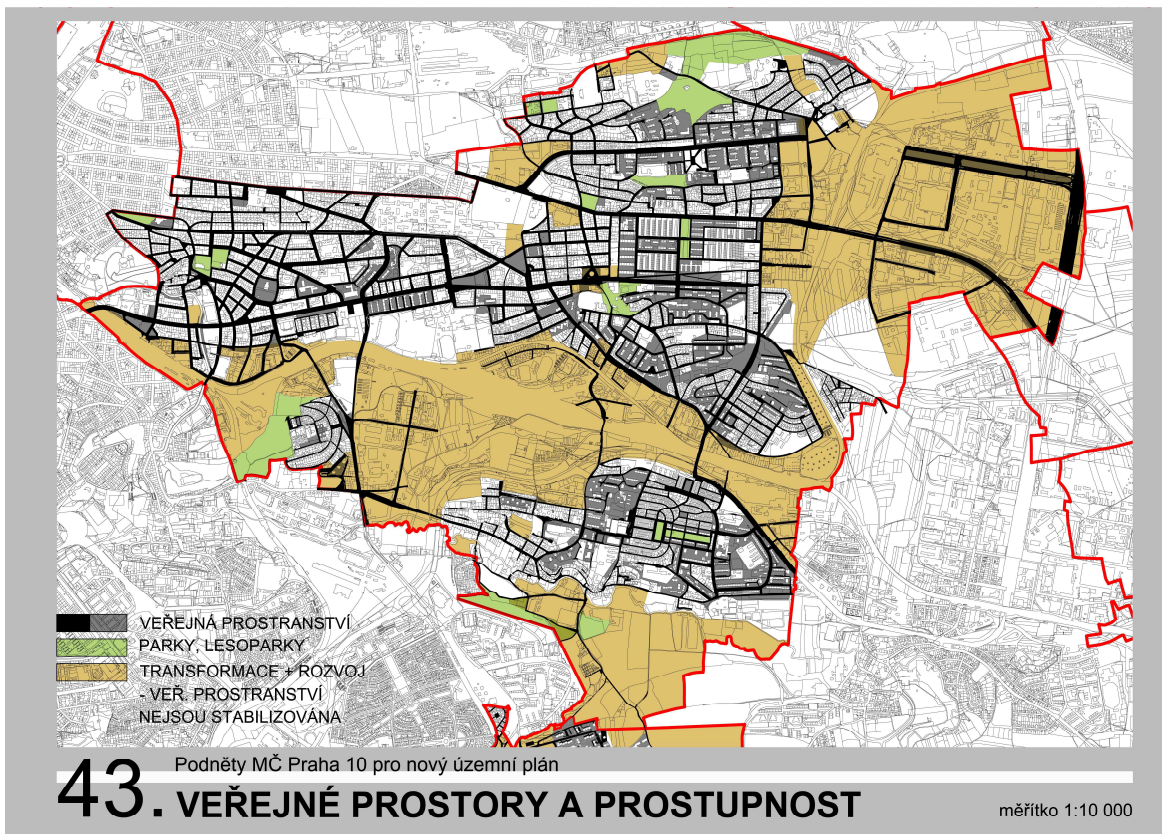
#### **parky, lesoparky**

Vymezení parků a lesoparků

#### **transformace a rozvoj**

Jde o pouhý přepis transformačních a rozvojových území z vrstvy 42.

Vymezuje území, které nemá stabilizovanou síť veřejných prostranství, a tím současně ani prostupnost území. Síť veřejných prostranství je nutné definovat v procesu přípravy transformačních a rozvojových území.





## 5 SOUHLAS OBCE

Celoměstský ÚP nemůže zohlednit rozdílný charakter a podmínky v různých částech města, což vede k nízké autoritě ÚP a obrovskému množství změn.

Potřeba individuálního posouzení řady jevů celoměstského ÚP s ohledem na místní podmínky spolu s potřebou nalézt operativnější nástroj k individuálnímu posouzení regulativů platných současně pro neporovnatelné části města nás vedla k vytvoření nástroje, který jsme pracovníčně nazvali Souhlas obce.

### **K čemu je Souhlas obce?**

Cílem Souhlasu obce je výrazným způsobem zvýšit roli samosprávy při posuzování vybraných jevů v ÚP a umožnit individuální posouzení přípustnosti jevů v území s ohledem na místní podmínky:

- Současná úprava územního řízení a praxe stavebních úřadů upřednostňuje splnění formálních požadavků před požadavky koncepčního řešení a kvality vytvářeného prostředí.
- Zjednodušení ÚP komplikuje možnost přihlédnout k místním podmínkám.
- Potřeba mechanismu pružnějšího než je změna ÚP (tj. 2 – 5 let).
- Zapojení samosprávy do rozvoje území s možností ovlivnit kvalitu rozvojových projektů.

Kritérii pro souhlas obce mohou být například zlepšení:

- *okolního městského prostředí*
- *dopravní infrastruktury*
- *prostupnosti území*
- *rozvoj ploch veřejné zeleně*
- *rozvoj ploch veřejných prostranství*
- *rozvoj občanského vybavení*



## 5 SOUHLAS OBCE

*KOMENTOVANÁ LEGENDA (obr. vrstva 51)*

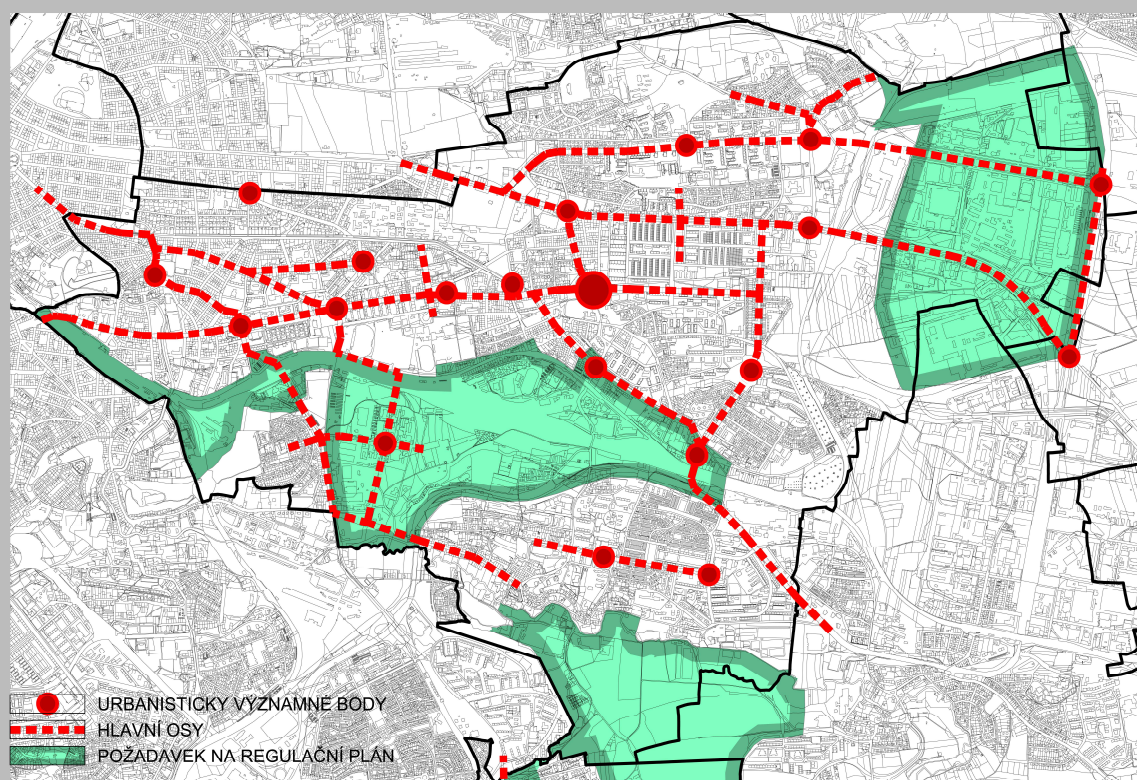
### Urbanisticky významná území

*urbanistické osy + urbanisticky významné body, prostory, ulice*

Vymezené plochy s možností umístění funkčních, výškových - prostorových dominant či odchylek – vždy individuální posouzení; mimo takto vymezené plochy – POUZE změnou ÚP

### Požadavek na regulační plán

Komplikované a rozsáhlé transformační či rozvojové plochy vyžadují koordinaci rozvoje a složitá řešení. Pro takové plochy je třeba zpracovat a schválit podrobnější územně plánovací dokumentaci, která stanoví zásady a podmínky rozvoje území.



Podněty MČ Praha 10 pro nový územní plán  
**51. URBANISTICKY VÝZNAMNÁ ÚZEMÍ**

měřítko 1:10 000