



# ÚZEMNÍ STUDIE NEBUŠICE - ZÁPAD

## varianta B (dle návrhu MPP)

David Mareš + Eduard Žaluda

červen 2023



## Zadavatel a pořizovatel

Hlavní město Praha. Magistrát hlavního města Prahy,  
odbor územního rozvoje se sídlem Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1  
Zastoupené: Ing. arch. Filipem Foglarem, ředitelem odboru  
Pověřená osoba: Ing. et Ing. Marek Pecháček  
IČ: 00064581, DIČ: CZ 00064581

## Dodavatel

### Společnost společníků

Ing. arch. David Mareš  
U Křížku 1398/14, 140 00 Praha 4  
IČ: 66561752, DIČ: CZ 710506

Ing. Eduard Žaluda  
Železná 493/20, 110 00 Praha 1  
IČ: 73580872, DIČ: CZ 7603093685

## Autorský tým

### Architektura a urbanismus

Ing. arch. Tomáš Feistner | 1:1 architekti  
Ing. arch. Helena Holá | třiarchitekti  
Ing. arch. David Mareš | třiarchitekti  
Ing. arch. Štěpán Psotka | 1:1 architekti  
Ing. arch. Jáchym Vacek | třiarchitekti  
Ing. arch. Alena Švandlíková  
Ing. Eduard Žaluda

### Doprava

Ing. Jan Kašík | NDCon s.r.o.  
Ing. Pavel Ibl | NDCon s.r.o.

### Krajinářská architektura

Ing. Eva Jeníková | in-site  
Ing. Zuzana Bečvářová | in-site  
Ing. Štěpán Špoula (konzultace)

### Technická infrastruktura, hospodaření se srážkovými vodami

Ing. Karel Kříž, Ph.D. | TIMAO s.r.o.  
Ing. Martina Paldusová | TIMAO s.r.o.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

CO <sub>2</sub>	oxid uhličitý
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSOV	čerpaví stanice odpadních vod
HDV	hospodaření s dešťovou vodou
IPR Praha	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
IROP	Integrovaný regionální operační program
MČ	městská část
MHD	městská hromadná doprava
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPP	Metropolitní plán Prahy
MŠ	mateřská škola
OHP	ochranné hlukové pásmo
OP	ochranné pásmo
PSP	pražské stavební předpisy
PUMM	Plán udržitelné městské mobility
PVK	Pražské vodovody a kanalizace
PVS	Pražská vodohospodářská společnost
RD	rodinný dům
RWY	runway
STL	středotlaký plynovod
TAČR	Technologická agentura České republiky
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚR	územní rozhodnutí
VN	vysoké napětí
VPS	veřejně prospěšná stavba
VVN	velmi vysoké napětí
ZMI	zelenomodrá infrastruktura
ZŠ	základní škola



# TEXTOVÁ ČÁST

## OBSAH

1. CELKOVÁ KONCEPCE	7
2. STRUKTURA ÚZEMÍ	11
3. VYUŽITÍ ÚZEMÍ	15
4. ZELENÁ INFRASTRUKTURA	19
5. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	27
6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	31
7. VEŘEJNÁ VYBAVENOST	35
8. STUDIE VE VZTAHU K METROPOLITNÍMU PLÁNU	39
9. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	43
10. PROCESY	47
11. BILANCE	51
12. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	55
13. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY A EKONOMIE	59
14. ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ	63



# 1. CELKOVÁ KONCEPCE





## O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Městská část Praha-Nebošice, původně středověká vinařská ves ze 13. století, leží na západní okraji Prahy. Je ze tří stran obklopená Přírodním parkem Šárka-Lysolaje, který ji odděluje od souvislé městské zástavby. Díky tomu si Nebošice dodnes uchovaly charakter samostatné obce v krajině a postupně se staly atraktivním místem pro bydlení.

Předmětem tohoto díla je území o rozloze 58,5 ha, jejíž převážná část je součástí zemědělsky obhospodařované krajiny táhnoucí se k Přední Kopanině a Horoměřicím. Zhruba polovina řešeného území je dle návrhu Metropolitního plánu zastavitelná, přesto dodnes zastavěna téměř nebyla. Hlavní příčinou je roztržité vlastnictví pozemků, kvůli kterému dosud vlastníci nenalezli shodu na koordinovaném postupu. Druhá polovina spadá dle územního plánu do území nezastavitelného a bude tvořit rozhraní mezi zástavbou a krajinou.

Nová lokalita, rozlohou velká jako čtvrtina dnešních Nebušic, promění obraz jejich západní části a stane se domovem zhruba pro 1 000 lidí. Počet obyvatel Nebušic se tak zvýší téměř o třetinu. Mimo samotné domy bude potřeba vybudovat veřejnou vybavenost – veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, mateřskou školu a školu apod. Proměnu tak velkého a cenného území v kvalitní lokalitu nelze provést bez dobrého urbanistického plánu. Proto Magistrát hlavního města Prahy z podnětu Městské části Praha-Nebošice pořizuje tuto územní studii.

## ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie byla zpracována ve dvou variantách.

Varianta A územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území v souladu s platným územním plánem.

Varianta B územní studie bude sloužit jako podklad pro nový územní plán (Metropolitní plán).

## CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je nalézt koncepci nové lokality, která bude co nejlépe navazovat na okolní krajinu, zástavbu i sociální prostředí Nebušic a přinese tak co nejvíce pozitiv pro její budoucí obyvatele i starousedlíky. Tato práce bude i důležitým výchozím bodem a užitečným návodem pro další postup vlastníků pozemků.

Územní studie stanovuje koncepci veřejných prostranství a nestavebních bloků vč. parků, se zaměřením na jejich hierarchii, strukturu, rozměry, charakter a jejich propojení.

Územní studie též stanovuje koncepci uspořádání zástavby stavebních bloků se zaměřením na charakter a výšku zástavby, způsob využití a vyčísluje kapacity zástavby jednotlivých bloků.

V územní studii je navržena koncepce řešení infrastruktury: zelené a modré, dopravní, technické i veřejné vybavenosti.

## HLAVNÍ PRVKY KONCEPCE

Svébytná a pestrá lokalita - součást Nebušic

Nová lokalita bude mít jednak lokální vybavenost (náves se zastávkou MHD, domy s možností drobných služeb v parteru), tak i zařízení doplňující veřejnou vybavenost celé městské části (areál mateřské a základní školy s víceúčelovým hřištěm). Prvkem významným pro Nebošice jako celek bude krajinný pás na rozhraní nové zástavby a volné krajiny.

Charakter stavebních bloků nabízí možnost vytvořit různorodou nabídku velikostí pozemků a typů rodinného bydlení vč. bytů v bytových domech venkovského charakteru. Považujeme za důležité se nezaměřovat pouze na skupinu obyvatel s nejvyššími příjmy, ale vytvořit podmínky pro pestřejší sociálně-ekonomickou skladbu nových rezidentů.

## Propojení s okolím i centrem Nebušic

Síť navržených veřejných prostranství a cest napojí novou lokalitu na významná místa v okolí (Purkrabský háj, les Hlásek, Sv. Juliánu, Nebušické oko, plánovaný terminál hromadné dopravy Dlouhá Míle) i stávající uliční síť s důrazem na intuitivní vazbu do centra Nebušic Sichrovského ulicí.

Dobrá prostupnost lokality pro pěší a cyklisty a umístění zastávky MHD v jejím centru a současně hlavní napojení nové lokality pro automobilovou dopravu pouze na Tuchoměřickou ulici s nemožností přímého průjezdu aut do centra Nebušic by mělo nové rezidenty motivovat k menšímu užívání aut. Díky tomu nedojde k zatížení stávajících úzkých ulic významným nárůstem motorové dopravy.

Dobré napojení nové lokality na stávající uliční strukturu a vytvoření příležitostí k setkávání ve veřejném prostoru je podmínkou pro dobré soužití stávajících i nových obyvatel.

Vedle kvalitního dopravního propojení bylo dbáno i na propojení vizuální - průhledy novou lokalitou a výhledy na nebušický kostel, údolí Vltavy a Pražský hrad.

## Krajina vně i uvnitř

Nový pás sadů, luk s remízky a ploch pro drobné hospodaření na okraji lokality vytvoří rekreační krajinné rozhraní, pomůže ukotvit hranici zástavby a zvýší biodiverzitu.

Krajina bude pronikat i dovnitř lokality v podobě parkové Návsí a zelených pásů v některých ulicích.

Krajinné rozhraní a dostatek nezpevněných ploch veřejných prostranství navržených s ohledem na reliéf terénu a osázených stromy umožní vsakování dešťové vody při běžných i přívalových deštích (až pětiletý déšť), což podpoří mikroklima a sekvestraci CO<sub>2</sub>. Spolu s poldry navrženými na okraji i uvnitř zastavitelné části zlepší ochranu Nebušic před zaplavením dešťovou vodou z polí obklopujících řešené území i veřejných prostranství uvnitř něho.

## POZNÁMKA K VARIANTNÍMU ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Obě varianty územní studie (varianta A dle platného územního plánu a varianta B dle návrhu Metropolitního plánu) jsou navrženy tak, aby měly síť uličních prostranství, která mj. určuje vedení veškeré podpůrné infrastruktury a umístění veřejné vybavenosti shodné. To umožní postupně a provázaně budování lokality bez ohledu na to, jaký územní plán právě platí.



## 2. STRUKTURA ÚZEMÍ

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Zastavitelné území je ve smyslu stavebního zákona a PSP území zahrnující již zastavěné území a v budoucnu zastavitelné plochy. Hranice zastavitelného území tedy odděluje sídlo od otevřené krajiny. Její správné stanovení a dodržování je klíčovým nástrojem plánování území a je podmínkou pro jeho udržitelný rozvoj.

Územní studie přebírá hranici zastavitelného území dle návrhu Metropolitního plánu z 16.4. 2018.

●●■■●●■■●●●● Hranice zastavitelného území  
[§ 3 odst. 3 písm. a PSP\*]

ČLENĚNÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ, STAVEBNÍ A NESTAVEBNÍ BLOKY, ULIČNÍ ČÁRA

Urbanistická kompozice měst a obcí je daná sítí uličních prostranství a bloků. Pro definování této struktury slouží uliční čára, která v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků vymezuje.

Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určené převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určené převážně k nestavebním účelům (např. parky).

Územní studie tuto základní kostru pomocí uliční čáry určuje. Mimo zastavitelné území studie dále vymezuje plochy vyhrazené pro specifické využití (krajinné rozhraní – pobytové plochy, plochy pro drobné hospodaření).

Vysvětlení pojmů:

Uliční prostranství [§ 2 písm. z) PSP]:

„*uličním prostranstvím (se rozumí) 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*“

Veřejná prostranství [§ 14b Zákona 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze]:

„*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*”

Uliční prostranství jsou podmnožinou veřejných prostranství tvořící základní kostru území, nad jejich rámec do pojmu veřejných prostranství spadají další veřejně přístupné plochy, zejména některé nestavební bloky (parky), prostupy stavebními bloky nebo vnitrobloková veřejná prostranství (vnitroblokové dvory, parky nebo přístupné předprostory budov).

Uliční čára [§ 12 PSP]

(1) Uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jenž jsou určené převážně k zastavění budovami, a nestavební, jenž jsou určené převážně k nestavebním účelům.

(2) Uliční prostranství se vymezují jako základní síť polohově (osou), nebo plošně (uliční čarou). Při polohovém vymezení lze stanovit šířku uličního profilu. V rozvojových a transformačních územích lze při polohovém vymezení definovat uliční prostranství pouze jako spojnicí dvou míst bez přesného určení trasy. Nad rámec vymezení uličních prostranství lze stanovit doplňkovou prostupnost územím pro pěší a cyklistickou dopravu napříč stavebními bloky

--- -uliční čára vymezující stavební blok  
  
- uliční čára vymezující nestavební blok nebo vyhrazenou plochu mimo zastavitelné území  
  
-veřejný prostup napříč blokem s přibližným

trasováním; doplňková prostupnost území

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, ULIČNÍ PROFILY

Kompozice uličních prostranství vychází z reliéfu terénu, významných míst v krajině, stávajících přírodních prvků a navažuje na stávající uliční síť.

Hlavními kompozičními prvky jsou:

- zelená páteř P 01, P 02 a P 03 tvořící veřejné prostranství lokálního významu - Náves procházející od severu na jih před blok školské vybavenosti B 19, kde na něj navazuje Parčík v údolnici, jehož součástí je zachovaný současný svah jakožto venkovský přírodní prvek uvnitř sídla,
- páteřní komunikace U1 napojující lokalitu na ul. Tuchoměřickou a její pokračování západním směrem v údolnici v podobě cyklistické ulice, která napojí Nebušice na plánovaný terminál hromadné dopravy Dlouhá Míle,
- ulice vytvářejí průhled lokalitou severojižním směrem v jehož ose je křižovatka u sv. Václava,
- obnovená historická polní cesta v ose ul. Edvardovy,
- krajinné rozhraní, jehož význam přesahuje měřítko Nebušic a lze je považovat za součást metropolitní zelené infrastruktury Prahy.

Trasování ulic vychází z reliéfu terénu, což minimalizuje zemní práce a je navrženo tak, aby bylo díky příčnému sklonu možné dešťovou vodu svádět do pásů zeleně. Podélný sklon většiny ulic určených pro motorovou dopravu nebo významných pro cyklisty nepřekračuje 8,5 %.

Byl kladen důraz na co nejlepší prostupnost pro pěší a cyklisty nejen uvnitř zastavitelného území, ale i jeho napojení na okolní krajinu (viz např. pěší průchody mezi bloky po obvodě řešeného území).

Uliční profily jsou navrženy tak, aby vytvořily příjemné a bezpečné prostředí se stromoradiem a umožňovaly vsakování dešťové vody. Jejich charakter se liší zejm. podle dopravního významu.

Součástí veřejných prostranství jsou i plácky místního významu dotvářející charakter a identitu lokality.

Při návrhu materiálů povrchů veřejných prostranství bude uplatňován Katalog doporučených prvků pro celé území hl. m. Prahy (zpracoval IPR Praha), ze kterého vycházela i tato studie.

Cestní síť v krajině

Ve volné krajině je navrženo obnovení některých polních cest v historických trasách, které jsou dodnes zachované ve struktuře pozemků. Obnovování cest je významné z hlediska zlepšení přístupnosti zemědělských pozemků, zmenšení půdních bloků a zlepšení vsakování dešťové vody i rekreační prostupnosti. Cesty jsou v návrhu vybavené liniovými vegetačními prvky, což přispěje ke zvýšení biodiverzity.

Těsně podél okraje budoucí zástavby na západní straně lokality je navržena okružní cesta a úzká pěšina zpřístupňující zadní branky zahrad. Díky umístění cest do nezastavitelné části je možné využít celou zastavitelnou plochu pro stavební bloky.





POŽADAVKY NA ZÁSTAVBU, STAVEBNÍ ČÁRA

Územní studie určuje základní regulativy prostorových parametrů zástavby. Jedná se o stavební čáry, výškové hladiny a vybrané doplňující regulativy. (koeficient podlažních ploch).

Vysvětlení pojmů:

Stavební čára [§ 21 PSP]

Jedním ze základních regulativů územní studie je stavební čára, která popisuje charakter zástavby ve vztahu k uličním prostranstvím i vzájemný vztah jednotlivých budov v uliční frontě.

	stavební čára uzavřená [§ 21 odst. 3 písm. a PSP], <i> která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, od níž nesmí zástavba ustupovat a musí být souvislá (jednotlivé domy na sebe navazují štítovou stěnou).</i>
	stavební čára volná[§ 21 odst. 3 písm. c PSP], <i> která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, od níž zástavba smí libovolně ustupovat a nemusí být souvislá.</i>
	stavební čára uzavřená nebo otevřená <i> kombinuje vlastnosti uzavřené a otevřené stavební čáry tak, aby byla umožněna větší flexibilita zástavby a možnost kombinace více typologií v rámci bloku. V rámci takto označené hrany je možné libovolně kombinovat úseky s uzavřenou a otevřenou stavební čarou, respektive kombinovat parametry obou typů stavebních čar.</i>

Pro všechny typy stavebních čar platí pravidla pro prostor mezi uliční a stavební čarou dle [§ 23 PSP] a pravidla pro prvky před stavební čarou dle [§ 23 PSP] včetně možnosti umístit před stavební čáru garáž v souladu s ustanovením písm. e) odst. 1 § 24 PSP.

U stávajících staveb, které nesplňují regulativ stavební čáry (včetně prvků před stavební čarou), mohou být prováděny stavební úpravy nebo přístavby za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy o více než 15 % a nástavby respektující výškovou regulaci. Přístavby ani nástavby nesmí zasahovat do vymezených uličních prostranství.

Převážná většina bloků má stanovenou otevřenou nebo uzavřenou stavební čáru, což vychází z charakteru zástavby rodinnými domy v zahradách v navazující části Nebušic. Centrální část nové lokality by měla mít – v souladu se zástavbou nejstarší části Nebušic - sevěřenější charakter, proto je zde navržena stavební čára uzavřená.

V blocích B 01, 02, 04, 08, 11, 21, 28, 29 a 33 na okraji lokality, kde je preferována zástavba na větších pozemcích, v blocích B 10, B 13 podél zelené osy U2c a na jižní straně bloku školské vybavenosti B 19 je kvůli co největší flexibilitě umístění domů předepsaná stavební čára volná.

Podél Návsi a ulice U1c je stavební čára vysunuta do uliční čáry, aby byl prostor Návsi pevněji definován.

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OPLOCENÍ NA HRANICI VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím bude mít charakter podezdívky (případně podezdívky se sloupky) s výplní. Podezdívku plotu lze provést jako betonovou, zděnou z režného zdiva nebo omítanou. Podezdívka nesmí být řešená z prvků imitujících jiné materiály (dřevo, kámen apod.) ani z materiálů na bázi plastů. Barevnost podezdívky bude určovat zvolený materiál. V případě omítané podezdívky jsou přípustné pouze přirozené odstíny písku. Výplň oplocení bude materiálově řešena jako dřevěná, z perforovaného plechu, pletiva nebo kovových profilů. Výplň je doporučeno ponechat v přirozené (přírodní) barevnosti materiálu, z něhož je zhotovena. Nepřípustným materiálem pro výplň oplocení je plast (a to i v imitaci dřeva a jiných materiálů).

V rámci oplocení nejsou dovoleny historizující prvky.

Další pravidla pro oplocení jsou uvedena v Pražských stavebních předpisech.



### 3. VYUŽITÍ ÚZEMÍ





## ZASTAVITELNÁ ČÁST

Územní studie stanovuje v souladu s územním plánem a zadáním pro většinu stavebních bloků využití pro rodinné individuální bydlení. V těžišti lokality (bloky B 13, 14 a 18) mohou být i bytové domy venkovského charakteru s tím, že v blocích B 13, 14 a B 18 je doporučený komerční parter, vhodné by bylo vytvořit i další prostory pro práci – např. malé nerušící dílny, coworking apod. Tyto domy by měly mít konstrukční výšku přízemí min. 3,5 m, aby bylo možné komerční prostory vybavit např. vzduchotechnickými rozvody.

V bloku B 19 navrhujeme areál veřejné vybavenosti s MŠ, ZŠ s víceúčelovým hřištěm.

Blok B 15 obsahuje jednak stávající fotbalové hřiště a dále je v jeho jižní části možná výstavba rodinného bydlení.

### Charakter zástavby

Tato varianta územní studie se od varianty A (var. dle platného územního plánu) liší vyšší intenzitou zástavby.

V převážné většině území návrh uvažuje s nízkopodlažní zástavbou rodinnými domy, dvojdomy nebo řadovými domy. V těžišti lokality (bloky B 12, 13, 14, 19, 22, 23, 24) mohou být i bytové domy ovšem venkovského charakteru. V bloku B 19 navrhujeme areál MŠ, ZŠ s víceúčelovým hřištěm.

Zástavba okraje lokality směrem do volné krajiny by měla mít menší hustotu než vnitřní část, aby bylo vytvořeno měkké rozhraní mezi těmito dvěma světy. Proto jsou v blocích B 01, 02, 04, 08, 11, 21, 28, 29 a 33 na okraji preferovány solitérní rodinné domy na větších pozemcích.

## NESTAVEBNÍ BLOKY

Dva nestavební bloky procházející středem lokality tvoří její zelenou páteř – v severní části je to Náves (P 01), na kterou navazuje Parčík (P 02), jehož významnou funkci je také retence dešťové vody.

V severní části lokality v návaznosti na stávající fotbalové hřiště jsou vymezeny nestavební bloky P 03a a P 03b určené pro sportovně rekreační využití přírodního charakteru - přírodní hřiště, volnočasová plocha. Podstatou je v co největší míře zachování nezpevněného povrchu, protože tyto bloky leží v severní údolnici, která bude plnit funkci poldru.

## ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

Ulice, pěší průchody a plácky vytvářejí síť veřejných prostranství zajišťující obsluhu a propustnost území [§ 2 písm. z) PSP].



vizualizace obytné ulice

## OTEVŘENÁ KRAJINA

V ploše krajinného rozhraní je určeno využití jako rekreační přírodní plochy (pobytové louky a sady) doplněné plochami pro drobné zemědělství.

Rekreační přírodní plochy jsou nelesní, hospodářsky nevyužívané plochy mající převážně přírodě blízkou skladbu vegetace tvoří přechody mezi sídlem a okolní volnou krajinou. Plocha je díky rekreační vybavenosti a napojení na pěší i cyklistické trasy určena primárně k rekreaci s dobrou dostupností ze sídla. Jde o plochy určené k intenzivnější rekreaci v rámci okolních přírodních ploch. Žádoucí je podpořit biodiverzitu v území. V jistém smyslu se jedná o plochy pobytových veřejných prostranství, ovšem mimo hranice sídla a s přírodním charakterem.

Plochy pro drobné zemědělství umožňují pěstování zeleniny a květin, chov zvířat, ekologické a estetické zemědělství.

## VÝŠKOVÁ REGULACE

### Výškové hladiny [§ 25 odst. 2 a § 27 PSP]

Jednotlivé bloky, nebo jejich části, mají ve výkresu definovanou výškovou hladinu. Výšková hladina bloku definuje maximální a minimální výšku budov.

I.	hladina I.	0 m – 6 m
II.	hladina II.	0 m – 9 m

### Tvar a řešení střech

Na základě důkladné úvahy nejsou stanoveny požadavky na tvar střech. Kvalitní architekturu totiž nelze takovou regulací předepsat. Současně neshledáváme významné důvody k tomu, aby byly předepsané např. pouze šikmé střechy.

Ploché střechy a pultové střechy do 20° sklonu musí být řešeny jako „zelené“ střechy, tj. střechy, jejichž skladba nad hlavní hydroizolační vrstvou tvoří vegetační kryt ze substrátu v tloušťce min. 10 cm umožňující trvalý růst vegetace. Využití střech pro fotovoltaiku není s tímto požadavkem v rozporu.

## POŽADAVKY NA MATERIALITU A BAREVNOST OBJEKTŮ

Materiálové a barevné řešení fasád domů je přípustné pouze při použití omítek přirozených odstínů písku, betonu, režného zdiva, dřevěných obkladů přirozených odstínů dřeva včetně úprav lazurováním nebo opalováním. Použití kamene je přípustné pouze ve formě přízdívky nebo tmeleného obkladu, kamenný obklad z desek s netmelenými spárami přípustný není. Nejsou přípustné nepřirozené odstíny průmyslově vyráběných omítek a nátěrů – např. výrazná modrá, zelená, žlutá a podobně.



## 4. ZELENÁ INFRASTRUKTURA

## ÚVOD

### LOKALITA V RÁMCI ŠIRŠÍ KRAJINY

Nebušice vznikly kolem historického venkovského jádra, které se nachází na severozápadním okraji Prahy mezi lesnatým Šáreckým údolím, zahrnutým do Přírodního parku Šárka - Lysolaje (Purkrabský háj a Hájek) a zemědělskou krajinou na plošině mezi Suchdolem, Lysolajemi, Horoměřicemi, Přední Kopaninou a Letištěm Václava Havla Praha. Jsou součástí Kladenské tabule rozčleněné zařízlymi údolími bočních přítoků Vltavy. Pro definování charakteru širšího území je určující geologie a geomorfologie, jež je úzce spojena s vodním režimem. Jako další historické vesnice severního okolí Prahy je historické jádro Nebušic situováno v pramenné horní části zaříznutých údolí v místě rozhraní mezi křídovými sedimenty tvořenými slínovci a pískovci, a zvrásněnými staršími prvohorními horninami Barrandienu. Uprostřed bývalé návsi také pramení Nebušický potok, který představuje důležitou krajinnou osu území. Nebušice jsou stejně tak částí velkoměsta přesahující hranice současné Prahy (metropolitní oblast) tak příměstské venkovské krajiny, která naopak proniká, ve fragmentech, hluboko do jeho centra. Jeho krajina má tak hybridní povahu se specifickými problémy i příležitostmi.

### VYMEZENÍ A STAV ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území je z jihu pevně vymezeno přírodě blízkou plochou Purkrabského háje, od východu navazuje na zastavěné území Nebušic, ze severu je vymezeno ulicí Tuchoměřická a od západu přechází do zemědělsky využívané krajiny. Jedná se o původně zemědělské území, které se mírně svažuje k východu a procházejí jím dvě výrazné údolnice. Celé území představuje sběrnou oblast, jež sytí prameniště Nebušického potoka. Údolnice, v minulosti vlhké či zamokřené, byly zarostlé vegetací. Dnes se zde nacházejí fragmenty druhotné vegetace, jež mají v řešeném území významnou retenční a půdoochrannou funkci. Údolnice zároveň v minulosti tvořily osy prostupnosti území. Jádrem dnešní sídelní struktury je historická obec Nebušice, na níž navazuje novodobá zástavba rodinných domů. Problematická je na některých místech neprostupnost této zástavby v západo-východním směru. Řešené území je v současnosti součástí krajinného rozhraní metropole.

### CÍLE NÁVRHU

Krajina jako systém poskytuje člověku tzv. ekosystémové služby. Ekosystémy jsou zdrojem potravy, dřeva, pitné vody apod. Důležitá je však také funkce zmírnění teplotních výkyvů, způsobená efektem tepelného ostrova, zadržení srážkových vod a zmírnění sucha i dopadů extrémních srážek, ale také funkce rekreační, společenské a další, včetně podpory biodiverzity. Navržené řešení území spočívá ve vytvoření funkčního a soudržného krajinného systému (zelené infrastruktury), schopného dlouhodobé existence a zajišťujícího potřebné ekosystémové služby. Principem je sdílení celé řady funkcí v jediném prostoru tak, aby se mohly vzájemně doplňovat a posilovat.

#### Cíle navrženého řešení

- Podpora a rozvoj charakteru krajiny Nebušic, která se vyznačuje venkovskými, ale také příměstskými prvky. Morfologie území poskytuje cenné výhledy na centrum obce s kostelem a dále na Prahu. Území je zároveň od hlavního města odděleno Šáreckým údolím, díky čemuž si zachovává identitu kompaktního venkovského sídla.
- Vytvoření měkkého krajinného rozhraní sídla, které přispěje k zachování krajinného horizontu obce, k vytvoření funkčního přechodu mezi městem a venkovskou krajinou a k ochraně pásu volné krajiny mezi Prahou a středočeskými obcemi.
- Integrace území do okolní krajiny, posílení prostupnosti a vazeb na okolní lokality a přispění k obytnosti příměstské krajiny.

### PRINCIPY ZELENÉ A MODRÉ INFRASTRUKTURY

Územní studie stanovuje vegetační plochy a prvky a principy povrchového hospodaření s dešťovou vodou.

Pro zachycení dešťové vody z ploch vně zastavitelného území je na hlavní údolnici podél cyklistické ulice U1e na okraji budoucí zástavby vymezena plocha suchého poldru v podobě pobytové louky s remízem. Poldr bude mít více funkcí – bude tvořit ochranu údolnice, která je součástí prameniště

Nebušického potoka, současně bude chránit zástavbu před splachy z polí a v neposlední řadě to bude součást rekreačního krajinného rozhraní. Poloha této plochy vychází z plochy s rozdílným způsobem využití SUP (suchý poldr) dle platného územního plánu, je však na rozdíl od ní zvětšena a umístěna vhodněji vzhledem k reliéfu tj. skutečně v nejnižším místě terénu. Liší se i od návrhu Metropolitního plánu z 16.4.2018, ve kterém je plocha poldru umístěná nevhodně uvnitř zastavitelného území. Poldr je veřejně prospěšnou stavbou.

Uvnitř zastavitelného území jsou klíčovým prvkem pro zachytávání dešťové vody z uličních prostranství zatravněné pásy se stromy v obytných ulicích a dále několik rozlehlějších ploch - P 01 (Parčík ležící v hlavní údolnici procházející řešeným územím, jehož reliéf umožní funkci suchého poldru), P 02 (Náves) a dále poldr v severní údolnici nezastavitelných bloků P 03a a P 03b, který by měl sloužit jako zatravněné přírodní sportoviště.

Pro stromořadí jsou v uličních profilech vymezeny pásy prokořenitelného prostoru, které budou v souladu s dokumentem Standardy pražských stromořadí zahrnuty do systému podzemních sítí technické infrastruktury.

Systém hospodaření s dešťovými vodami z uličních prostranství je v souladu s platnými předpisy dimenzován na 5-ti letý návrhový dešť (p = 0,2) – jde o nákladově hospodárnou míru robustnosti opatření.

V rámci jednolitých stavebních bloků je nutno řešit dešťovou vodu tak, aby nedocházelo k žádnému povrchovému odtoku, to znamená realizovat lokální opatření HDV bez možnosti napojení bezpečnostních přelivů do uličního prostoru. Je tedy potřeba uvažovat s dostatečně velkou vsakovací plochou pro střechy a veškeré další zpevněné plochy, ideálně s předsazenými akumulacemi pro využití srážkové vody na splachování, zálivku či případně na praní atd. Na 1 m<sup>2</sup> střech/zpevněné plochy bude potřeba cca 1 – 1,2 m<sup>2</sup> vsakovací plochy, aby se voda vsákla do 2 dnů (48 h, 10-ti letý návrhový dešť p = 0,1).

Podrobnější popis principů HDV je uveden v samostatné příloze.

### KONCEPCE ZELENÉ INFRASTRUKTURY

#### Východiska navrženého řešení

Řešené území představuje další rozšíření hlavního města Prahy do volné zemědělské krajiny, která si dosud do značné míry zachovala původní venkovský a zemědělský ráz, i když silně poznamenaný způsobem života sousedního velkoměsta i blízkých obcí za hranicí Prahy. Ve smyslu soudobých krajinářských teorií víme, že pokud chceme zabránit rozrůstání tradičního města, které nedokáže reagovat na problémy spojené s klimatickou změnou, musíme vytvořit prostor pro infrastrukturu krajiny (zelenou infrastrukturu), jež má zajišťovat podporu ekosystémových služeb a biodiverzity, a tím zlepšovat životní podmínky obyvatel. V již zastavěných územích lze tohoto stavu dosáhnout pouze komplikovaně a nákladně. U nově vznikající výstavby je však předpoklad tuto krajinnou infrastrukturu založit a postupně kultivovat. Nejedná se však o další rezervy pro výstavbu, ale o pevně vymezenou infrastrukturu, která může být funkční zejména ve spojitých systémových útvech.

Návrh zelené infrastruktury v území vychází z širšího kontextu okolní krajiny a pracuje se stávajícími fragmenty přírodě blízkých ploch v území. Stávající vegetační prvky propojuje s nově navrženými, které navazuje na prvky vodního režimu v území, na prvky pro mobilitu (pěši a cyklo), pro pobyt a rekreaci. Musí být navázána na další infrastruktury, jako jsou sítě, osvětlení, parkování, a budovy. Cílem je organicky zapojit nově navržené území do stávajícího komplexu krajiny a vytvořit podmínky pro kvalitní život jeho obyvatel za předpokladu zachování a podpory stávajících hodnot v území. Důležité je zelenou infrastrukturu navrhovat s cílem posilování identity a vztahu k místu, ale také rozvoje místních komunit.



### Koncepce zelené infrastruktury řešeného území je navržena v rámci následujících principů:

- Návrh definuje základní infrastrukturu krajiny, která bude schopna zajistit podmínky pro rozvoj biodiverzity a pro zajištění ekosystémových služeb vč. funkce klimatické, rekreační, hygienické, apod. s cílem vytvořit optimální životní prostředí pro místní obyvatele, a také zhodnotit rekreační potenciál místa z pohledu celopražského.
- Důležitým cílem je zapojení řešeného území do okolní krajiny a zajištění maximální spojitosti systému vzhledem k jeho ekosystémovým i společenským funkcím.
- Návrh krajinné infrastruktury vychází ze současné struktury krajiny, respektuje a posiluje stávající přírodě blízké prvky (linie údolnic, fragmenty vegetace ve svažitých partiích apod.).
- Základní infrastruktura krajiny vzniká v souladu s potřebami využití území a ve vazbě na stávající i navrženou urbanistickou strukturu území. Patří sem plošné a liniové vegetační prvky ve volné krajině, plochy zeleně v zastavěném území, systém veřejných prostranství, uliční prostory a plochy komunikací.
- V širším měřítku zázemí hlavního města Prahy předkládá návrh možnost pro vytvoření a uplatnění programu pro příměstské zemědělství v rovině zemědělské krajiny Pražské plošiny. To je zároveň tématem Asociace soukromých zemědělců. Tato vize je realizovatelná také v souvislosti s příležitostmi, které tvoří výstavba Pražského okruhu.
- Základní součástí všech těchto ploch je funkční systém hospodaření s vodou, který upřednostňuje zadržení srážkové vody v místě, kde spadne, a její využití vegetací či vsak. Navržená infrastruktura krajiny je prostorem pro implementaci prvků zelenomodré infrastruktury.

Zapojení nové čtvrti Nebušic do metropolitní krajiny: krajinné rozhraní a vize pro příměstský park

Severní a západní okraj nově vznikající čtvrti je v návrhu lemován tvz. zeleným okruhem, na jehož význam lze pohlížet z různých měřítek. Jedná se nejen o zelený pás v bezprostřední návaznosti na budoucí zástavbu, ale také o navazující zemědělsky využívané území. Plocha vytváří zázemí pro každodenní rekreaci místních i propojení navazujících lokalit z pohledu větších výletních okruhů. Vytvoření spojitého systému je důležité i z pohledu podpory biodiverzity apod.

Pro Nebušice tato zelená linie zajišťuje plynulý a nenásilný přechod urbanizovaného prostoru (budoucí) zástavby obce do volné, produkční zemědělské krajiny. Tvoří tedy přirozené, čitelné a stabilní krajinné rozhraní, propojuje rekreační cestu na horní hraně Šáreckého údolí s cestou vedoucí po horní hraně lesa Hlásek, a zároveň uzavírá zelený prstenec kolem Nebušic. V měřítku obce vzniká veřejný prostor nabízející širokou škálu funkcí. Díky okružní komunikaci je umožněno místní pěší propojení (okruh kolem Nebušic) s umístěním nových zastavení a pobytových ploch. Zároveň jsou zpřístupněny navazující zemědělské plochy, což je v souladu s preferencí přechodu na hospodaření typu příměstského zemědělství. Obyvatelům nové zástavby poskytne tento pás nejen atraktivní přírodní zázemí zajímavější než přímé sousedství s ornými lány, ale i ochranu před bleskovými povodněmi nebo prachem.

V širším měřítku funguje tento liniový prvek jako součást zeleného okraje hlavního města Prahy a součást propojení lokalit Divoká Šárka → Kopaninský háj → Okoř, či sídliště na Dědině → horní hrana Vltavského kaňonu. V tomto pojetí se dá hovořit o partnerském projektu rozvoje příměstské krajiny, podpory drobného hospodaření (včetně navržených ovocných sadů) a implementace zelené infrastruktury s možností financování z evropských fondů (např. IROP). Takovýto příměstský zemědělský park by vhodně ukotvil ohrožené vlákno volné krajiny a eliminoval hrozbu srůstání s okolními obcemi. Cílem záměru je nejen zlepšení prostupnosti, posílení identity krajiny a vytvoření pobytových příležitostí, ale také podpora udržitelného zemědělství, biodiverzity a zadržování vody v krajině. V tomto smyslu je vhodná také integrace vybavenosti pro zemědělství, ekologickou výchovu, podpora vytváření zázemí pro rodinnou rekreaci (viz Toulcův dvůr). Z hlediska širších souvislostí hledání identity krajiny a rozvoje krajinné / zelené infrastruktury je nutná koordinace s návrhem Pražského okruhu. Prostupnost krajiny je stěžejním prvkem pro rekreaci a podporu vztahu ke „krajině domova“ propojením jednotlivých bodů zájmu (památky, místa s výhledem, cenné přírodní lokality). Přirozenými osami v území jsou vždy vodní toky, na které jsou vázány jejich sběrné oblasti a prameniště. Zelenou páteř Nebušic tvoří Nebušický potok, při jehož prameni (dnes pod náměstím Padlých) byla obec založena. Tato osa tvoří v návrhu multifunkční propojení Nebušic s lokalitou Na Padesátníku. Je zde navržen koridor pro

bezmotorovou dopravu a pro rekreaci, plochy pro zadržování vody, a také prostor pro přírodu a biodiverzitu. Nelze při tom podceňovat vliv historicky podmačených lokalit (v současném stavu rozorané), které dávají informaci o rozsahu pramenné oblasti.

### PLOCHY ZELENÉ INFRASTRUKTURY V NOVĚ NAVRŽENÉM URBANISTICKÉM KONCEPTU

Zelená infrastruktura, chápána jako základní krajinná infrastruktura, se v návrhu skládá z několika důležitých celků (detailněji jsou popsány níže).

Jedná se zejména o:

1. prostor krajinného rozhraní podél navržené zástavby,
2. revitalizaci údolnic,
3. soustava liniových a plošných prvků v rámci veřejného prostoru v zastavěném území (Náves, Parčík, uliční stromořadí)
4. drobnější liniové prvky volné krajiny

Kostra krajinné infrastruktury vychází (v limitech předepsaných platným územním a navazujícím metropolitním plánem) z morfologie terénu, historického využití ploch i umístění stávajících biotopů. Díky tomu je systém schopen fungovat k zadržení a využití srážkových vod přírodě blízkým způsobem. Pro celé území je navržen systém decentralizovaného hospodaření s dešťovou vodou.

#### 1. Krajinné rozhraní

Zelený pás po obvodu navržené zástavby včetně přírodě blízkých rekreačních ploch je klíčovým prvkem navržené krajinné infrastruktury. Definuje krajinné rozhraní mezi zastavěným územím a příměstskou krajinou, a představuje spojnicí mezi většími přírodními celky celopražského významu.

Zelený pás je pojatý jako přírodě blízké území s vloženou cestou pro pěší a cyklisty a s pobytovými prvky a zastaveními. Významnými prvky na rozhraní Nebušic a volné krajiny jsou místa s dalekými výhledy, jež jsou v návrhu podpořena. Důležité jsou i prvky pro zadržení a vsak vody ze zemědělské půdy, která představuje sběrnou oblast prameniště Nebušického potoka. To je důležité zejména v údolnicích, přirozených terénních sníženinách, které svádějí vodu ze zemědělských ploch do zastavitelného a zastavěného území.

Z vnější strany jsou součástí krajinného rozhraní zemědělské plochy, které jsou v kontextu hlavního města potenciálním prostorem pro drobné, příměstské hospodaření. V severní části území je pak na svažitých pozemcích navrženo vytvoření sadů, které zde v minulosti byly. Příměstské zemědělské hospodaření je důležitým prvkem také v širším měřítku zázemí hlavního města Prahy.

Na okraji krajinného rozhraní a polí přiléhajících k zástavbě je navržen ochranný val nebo příkop (viz výkres č. 5.B Výkres zelené a modré infrastruktury - var. B (dle návrhu MPP), jehož účelem je usměrnit vodu přitékající při přívalových deštích. Přesné řešení tohoto prvku musí být upřesněno při zpracování dokumentace.



ochranný val s příkopem  
zdroj: <https://www.adaptterruawards.cz/DataBase/2022/Revitalizace-krajiny-a-hospodareni-s-vodou-Orechov>



## 2. Revitalizace údolnic

Údolnice k lokalitě Na Padesátníku (jižní) je využita pro pěší / cyklistické propojení (a pro budoucí autobusové spojení) v souběhu s tratí Praha → letiště → Kladno, na budoucí uzel veřejné dopravy Dlouhá Míle. Její významnou funkci jako prvku zelené infrastruktury je protažení páteře Nebušického potoka - jedná se o jeho pramennou a sběrnou oblast. Zelený pás je trasován v historické stopě, jejíž pozůstatky jsou v krajině stále patrné. Díky vegetačnímu doprovodu s keřovým i stromovým patrem bude prvek schopen zadržet, přefiltrovat a regulovat splachy z orné půdy, a zároveň bude poskytovat zastínění navržené komunikace. Před zastavitelným územím je liniový prvek rozšířen do plochy se zachytným poldrem - terénní sníženinou, která zadrží stoky z orné půdy při přívalových srážkách a ochrání tak zástavbu před bleskovými povodněmi. Regulovaným odtokem je voda dále bezpečně převáděna přes retenční parčík (blok P01), který je pokračováním údolnice v zastavěném území, směrem do stávajícího technicky řešeného koryta v ulici Sichrovského.



*vizualizace retenčního parčíku*

Druhá (severní) údolnice je součástí navrženého krajinného rozhraní Nebušic. Navazuje na stávající sportovní hřiště a je navržena jako přírodě blízké území charakteru lesoparku se začleněním sportovních aktivit pro dospělé a pro mládež. V bočních, výrazně svažitých partiích je ponechána stávající vzrostlá vegetace. Plocha je doplněna cestní sítí představuje důležitý koridor prostupnosti do volné krajiny ve směru ke sv. Václavu. Důležitým opatřením v linii údolnice je systém přírodě blízkých opatření pro retenci a vsak srážkových vod. Plocha přímo navazuje na Náves v zastavěném území.

Přínosem revitalizace obou údolnic je kromě zadržení vody a umožnění prostupnosti také členění bloků zemědělské půdy a protierozní ochrana.

## 3. Plochy zelené infrastruktury v zastavizelném území

Hlavními plochami zelené infrastruktury v zastavitelném území jsou Náves a Parčík. Jejich umístění a velikost vychází z limitů platného územního plánu a návrhu Metropolitního plánu.

Parčík je pokračováním údolnice v navržené zástavbě. Jedná se o soudobé, moderní řešení, respektující přirozenou morfologii a vodní režim území. Součástí jsou plochy pro zadržení a vsak povrchové vody, doplněné odpovídajícími vegetačními prvky. Park se nachází v bezprostřední blízkosti navržené základní školy. V neposlední řadě má tedy práce s dešťovou vodou v tomto území vzdělávací potenciál. Součástí navržené plochy je dětské hřiště, jež mohou oživit herní prvky využívající přirozeně svažitých partií.

Náves v systému krajinné infrastruktury představuje severojižní osu, procházející centrem nové čtvrti. Poskytuje zelenou prostupnost a přináší škálu přírodních hodnot. Jako součást urbanizovaného prostoru je charakterově odlišná od ploch vně intravilánu. Plochy trávníku jsou doplněny ovocnými dřevinami, podtrhujícími venkovský charakter místa. Volné plochy umožňují vsak srážkových vod z přilehlých zpevněných ploch a poskytují prostor pro každodenní rekreaci obyvatel z bezprostředního okolí (navržené bytové domy a řadové rodinné domy). Pobytovým těžištěm Návesi je její jižní část u stavebního bloku školské vybavenosti (mateřská a základní škola) a bloků s aktivním parterem. V porovnání s ostatními částmi zelené páteře je tato část je pojata inverzně - místo trávníku je zde navržena dlažba umožňující konání veřejných akcí (trhy, sousedská setkávání) a několik stromů s velkou korunou poskytujících zastínění a ochlazování v období letních veder.

V jižním směru přechází Náves do retenčního Parčíku.

Plácky navržené v rámci uličních prostor jsou drobnými pobytovými plochami posilující charakter a identitu lokality.

Hospodaření s dešťovou vodou

V rámci uličních prostor je navrženo využití prvků decentralizovaného hospodaření s dešťovou vodou ve vazbě na liniové vegetační prvky (zejména uliční stromořadí). Srážková voda je sváděna do prokořenitelného prostoru dřevin a při nadbytku je gravitačně sváděna do Parčíku v údolnici, který má mj. retenční funkci. Hlavní komunikace, spojující ul. Tuchoměřickou s centrem nové čtvrti Nebušic, bude lemována jednořadým a dvouřadým stromořadím vzrůstných dřevin, které podtrhnou její význam. Pro místní komunikace jsou navržena smíšená stromořadí středně velkých a velkokorunných dřevin.

## 4. Liniové prvky ve volné krajině

V rámci konceptu zelené infrastruktury jsou ve volné krajině navrženy obnovené komunikace v trasách historických cest, doplněné liniovými vegetačními prvky. Důležité je navržení vegetačních prvků v dostatečné šíři pro ochranu kořenového prostoru dřevin (min. 5 m) a použití výhradně domácích druhů dřevin bez kultivarových variací, resp. místních ovocných druhů dřevin.

Komunikace v údolnici k lokalitě Na Padesátníku je v návrhu doprovázena smíšenou, nehomogenní linií stromů a keřů, která v dálkových pohledech působí přirozeným dojmem. Navržená vegetace musí vizuálně odpovídat významu cesty, která není určena pro motorová vozidla (potlačení dojmu dopravně významné tepny). Jako doprovod nezpevněné polní cesty na jihozápadě území (z údolnice k lesu) je navržen smíšený keřový pás charakteru meze. Nezpevněné polní cesty v severozápadní části území jsou doplněny alejemi / stromořadími.

Zapláštění stávajícího lesa na jihu území (tzv. lesní ekoton) je navrženo jako doprovodná vegetace cesty (smíšený, přírodě blízký pás keřové vegetace). Přechodové společenství mezi lesem a zemědělskou krajinou má velký význam pro biologickou diverzitu, a zároveň je vizuálně efektivním prvkem komponované rekreační krajiny.

## Sady a drobné příměstské hospodaření

Produkční sady na severu území jsou navrženy jako součást příměstské zemědělské krajiny a krajinného rozhraní nové čtvrti Nebušic. Limitem výsadeb je vyhlídkový bod “Nebušické oko”, ze kterého je nezbytné zachování výhledu na centrum Nebušic i dále na hlavní město Prahu. K sadům lze přidružit plochy nerušící výroby, vymezené podél ul. Tuchoměřická, jako jejich provozní zázemí. Tyto plochy lze případně využít i jako zázemí pro ekologické / drobné hospodaření na dalších plochách v území.

## CHARAKTER NAVRŽENÝCH PRVKŮ ZELENÉ INFRASTRUKTURY

Vymezené plochy zelené infrastruktury krajiny jsou rozděleny do čtyř kategorií, a to podle:

- podílu zpevněných ploch,
- způsobu a intenzity vybavenosti
- podle druhu a náročnosti následného managementu.

Zařazení ploch do jednotlivých kategorií se odvíjí od míry zastavěnosti území a frekvence pohybu obyvatel v navrženém prostoru. Nejnáročnější jsou plochy v centrálních částech území, v blízkosti objektů veřejné vybavenosti nebo vícepodlažní bytové výstavby. Rozloha těchto na údržbu náročných, intenzivních ploch v území je omezená: jedná se o plochu Návsí, centrálního Parčíku a významných uličních prostor. Tyto plochy jsou zařazeny do první kategorie. Směrem k okrajovým zónám klesá náročnost na údržbu ploch. Kategorie 2,3 jsou kategoriemi přechodnými, s klesajícím podílem zpevněných ploch a s nižšími nároky na vybavenost i na údržbu. Do čtvrté kategorie spadají přírodě blízké plochy, ať už jde o fragmenty stávající zeleně nebo nově založené vegetační plochy. U nově zakládaných ploch čtvrté kategorie se předpokládá použití výhradně domácích druhů dřevin, je možné využít lesnického způsobu založení porostů apod. Další provoz a údržba probíhá extenzivním způsobem, přednostně s využitím řízených sukcesních procesů.



vizualizace návsi

**1. kategorie: Náves, Parčík, hlavní komunikace v centru nové čtvrti**

**Funkce**  
*Veřejné plochy se soustředěným pobytem obyvatel (resp. návštěvníků), plochy s funkcí veřejného prostoru*

**Nároky na design a vybavení ploch**  
*Velký podíl zpevněných ploch; pokud je to možné, upřednostnit použití (polo)propustných povrchů. Umístění prvků vybavenosti městského veřejného prostoru: osvětlení, mobiliář, vodní prvky, herní prvky apod.*

**Charakter vegetace**  
*Výsadby stromů a keřů, solitérní a alejové dřeviny především venkovského charakteru  
Travníky intenzivní a extenzivní  
Trvalkové záhony*

**Zelenomodrá infrastruktura (ZMI)**  
*Umístění prvků decentralizovaného systému HDV (je-li to možné, přírodě blízká řešení), stromy, travníky, (polo)propustné plochy, trvalkové záhony, vsakovací prvky*

**Podpora biodiverzity**  
*Vzhledem ke charakteru území lze počítat zejména s přítomností ptactva a bezobratlých. Je vhodné podporovat co největší variabilitu prostředí a vegetace s ohledem na žádoucí výskyt drobné fauny.*

**Nároky na management a údržbu plochy**  
*Jedná se o plochy s nejnáročnějším a nejvyšší kvalitou managementem. Důležitá je pravidelná péče o dřeviny, a odpovídající údržba travnatých a trvalkových ploch dle potřeby.*

**2. kategorie, veřejné plochy s méně intenzivní údržbou – ulice a plácky**

**Funkce**  
*Méně významné veřejné plochy v intravilánu, plochy soustředěného pobytu obyvatel, plochy s funkcí veřejného prostoru, vegetační prvky v uličním prostoru*

**Nároky na design a vybavení ploch**  
*Plochy s méně intenzivní údržbou, převážně přírodního charakteru doplněné o cestní síť*

*a odpočinkové plochy. Zpevněné plochy se zde vyskytují v menší míře a jsou řešeny přednostně z (polo)propustných materiálů. Jsou zde umístěny prvky vybavenosti veřejného prostoru: mobiliář, drobné herní a sportovní prvky apod.*

**Charakter vegetace**  
*Výsadby stromů a keřů přírodě blízkého charakteru, solitérní a alejové dřeviny.  
Travníky částečně extenzivní, využití travobylinných společenstev.  
Trvalkové záhony.*

**Zelenomodrá infrastruktura (ZMI)**  
*Umístění prvků decentralizovaného systému HDV - přednostně přírodě blízká řešení, stromy, travníky, (polo)propustné plochy, trvalkové záhony, vsakovací prvky*

**Podpora biodiverzity**  
*Podpora přítomnosti místních druhů fauny a flóry.*

**Nároky na management a údržbu**  
*Jedná se o plochy s méně intenzivním, avšak kvalitním managementem.  
Pravidelná údržba stromů. Údržba travníků v režimu klimatických změn, intenzivní travnaté plochy v omezeném rozsahu, převaha extenzivně udržovaných travnatých ploch.*

**3. kategorie: přírodní plochy s využitím pro veřejnost, krajinné rozhraní, lesoparky, aleje v krajině**

**Funkce**  
*Veřejné plochy charakteru rozhraní krajiny na okraji osídlení, plochy předpokládaného pobytu obyvatel a návštěvníků, plochy s funkcí veřejného prostoru.*

**Nároky na design a vybavení ploch**  
*Plochy převážně přírodě blízkého charakteru doplněné o pěší stezky a pěšiny, cyklokomunikace, odpočinkové plochy, sportovní plochy přírodě blízkého charakteru. Omezení rozsahu zpevněných ploch, použití (polo)propustných materiálů. Jsou zde umístěny prvky vybavenosti veřejného prostoru: mobiliář, informační a vzdělávací prvky, herní a sportovní prvky apod.*

**Charakter vegetace**  
*Výsadby stromů a keřů přírodě blízkého charakteru, podpora řízené sukcese. Pravidelná údržba stromů v zájmu bezpečnosti veřejného prostoru.  
Přírodě blízké, extenzivní, luční travníky / travobylinná společenstva.*

**Zelenomodrá infrastruktura (ZMI)**  
*Umístění prvků decentralizovaného systému HDV - přírodě blízká řešení, stromy, travníky, vsakovací prvky.*

**Podpora biodiverzity**  
*Podpora přítomnosti místních druhů fauny a flóry.*

**Nároky na management a údržbu**  
*Jedná se o plochy s extenzivním, avšak kvalitním managementem.  
Pravidelná údržba stromů v zájmu bezpečnosti veřejného prostoru.  
Pravidelná seč travnatých ploch (zamezení zarůstání ploch) v režimu klimatických změn.*

**4. kategorie, přírodní plochy s minimální údržbou**

**Funkce**  
*Veřejné plochy charakteru rozhraní krajiny na okraji osídlení, extenzivní plochy určené zejména pro biodiverzitu, prostupnost, plochy podporující převážně ekosystémové funkce v území.*

**Nároky na design a vybavení ploch**  
*Plochy převážně přírodního charakteru, domácí druhy dřevin a dalších vegetačních prvků.*

**Charakter vegetace**  
*Výsadby stromů a keřů přírodě blízkého charakteru, podpora řízené sukcese.  
Přírodě blízké, extenzivní, luční travníky / travobylinná společenstva.*

**Zelenomodrá infrastruktura (ZMI)**  
*Umístění prvků decentralizovaného systému HDV - přírodě blízká řešení, stromy, travníky, polopropustné povrchy, vsakovací prvky.*

**Podpora biodiverzity**  
*Podpora přítomnosti místních druhů fauny a flóry.*

**Nároky na management a údržbu**  
*Jedná se o plochy s extenzivním, avšak kvalitním managementem.  
Údržba stromů v zájmu bezpečnosti veřejného prostoru, kde je to vhodné, ponechat porosty keřovin apod.  
Pravidelná seč travnatých ploch (zamezení zarůstání ploch) v režimu klimatických změn.*



### Principy hospodaření s vodou v rámci navržené zelené infrastruktury

V rámci navržené zelené infrastruktury je řešen systém decentralizovaného hospodaření s dešťovou vodou, propojený s vegetačními prvky (tzv. zelenomodrá infrastruktura). Jedná se o systém přírodě blízkých a technických opatření, která propojují srážkový odtok s vegetačními a vodními prvky za účelem podpory přirozeného lokálního koloběhu vody, zvýšení ochrany jakosti vod, zlepšení mikroklimatické funkce zeleně apod. Srážková voda se přednostně vsakuje do podloží a/nebo je využívána vegetací. Využití vody vegetací a její postupné odpařování je důležitým nástrojem ochlazování městského prostředí i volné krajiny. Významnou úlohu v tomto procesu hrají zejména stromy: v případě dostupnosti vody a dobrého zdravotního stavu je schopen vzrostlý strom odpařit až 200 l vody za den a tím efektivně snížit teplotu ve svém okolí. Důležitým prvkem však může být i využívání srážkové vody k provozu nemovitostí, vedoucí k šetření pitné vody.

Jako opatření pro prevenci vzniku srážkového odtoku a pro zlepšení mikroklimatu jsou využity vegetační prvky (travníky a další plochy zeleně, ale zejména dřeviny). Kde je to možné, je v návrhu upřednostněno využití nepevných, propustných či vegetačních povrchů, případně povrchů polopropustných (pěší cesty, parkování apod.). Důležitým prvkem zlepšení mikroklimatu a zadržení vody v území jsou i vegetační střechy, ev. vegetační fasády (v našich klimatických podmínkách založené na využití popínavých rostlin).

Pro zadržení vody a podporu vsakování je navrženo využití liniových a plošných retenčních a vsakovacích prvků. Ve volné krajině a v plochách zeleně jsou to zejména vsakovací průlehy a plošné vsakovací objekty či nádrže. V uličních prostorech je navrženo využití vsakovacích a retenčních objektů odpovídajících příčnému uspořádání uličních profilů s ohledem na provozní řešení, doplněných odpovídající zelení. Dalším řešením mohou být případně i akumulární nádrže, umožňující další využívání srážkové vody. Z hlediska vegetačních prvků je nejdůležitější využití stromů. Podmínkou jejich použití je zajištění adekvátního nadzemního prostoru a prokořenitelného objemu půdy v závislosti na jejich předpokládané velikosti. Jejich přínosy jsou dané zejména objemem koruny (celkovou listovou plochou) a prokořenitelným objemem půdy (tzn. objemem nezhutněného kořenového prostoru).

Navržená řešení vycházejí ze Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu a navazujících koncepčních dokumentů, zejména standardů, schválených Radou hl. m. Prahy a závazných pro organizace zřizované městem i odbory magistrátu. Jedná se zejména o Městský standard pro plánování, výsadbu a péči o uliční stromořadí (IPR, 2021) a Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hl. m. Prahy (MHMP, 2021).

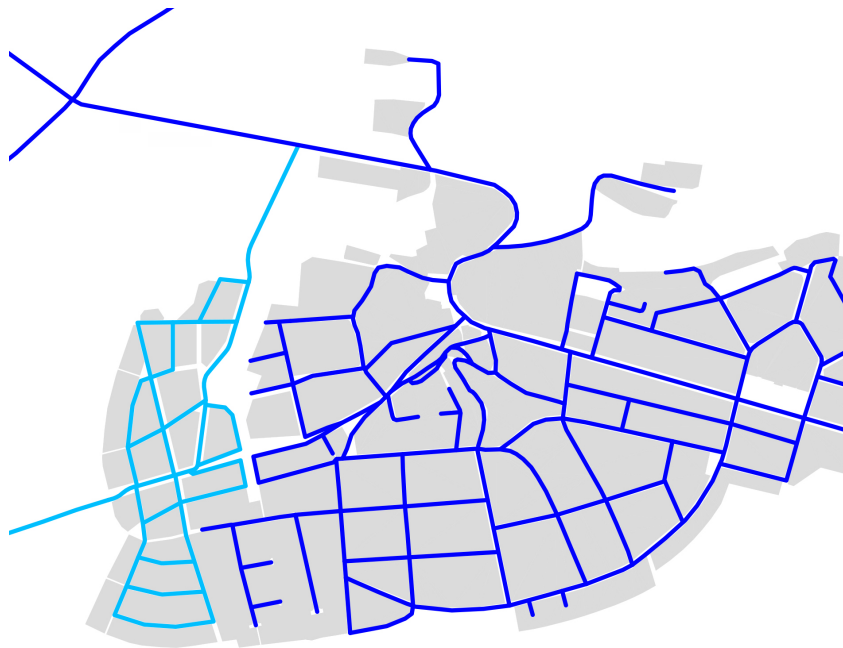




## 5. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

## ZÁKLADNÍ PRINCIPY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- maximální zklidnění automobilové dopravy v lokalitě – v obslužných ulicích je navržen režim obytné zóny,
- prostupnost pro pěší a cyklisty - doplnění sítě bezmotorových tras vč. obnovy historických cest, trasy pro pěší a cyklisty bezpečné a co nejkratší,
- napojení převážné části lokality pro automobilovou dopravu novou páteří komunikací (U1a - d) z ul. Tuchoměřické,
- vedení trasy autobusu MHD touto páteří komunikací s novou zastávkou na Návsí – v centru lokality,
- cyklistická ulice (U1e) s povoleným provozem MHD o šířce 6,5 m v ose hlavní údolnice (tedy v prodloužení Sichrovského ulice) navazující na páteří komunikací umožňuje propojení pro nemotorovou a veřejnou dopravu až do ulice Do Horoměřic (III/2404), aby bylo zajištěno co nejkratší spojení s plánovaným terminálem hromadné dopravy Dlouhá Míle (vlak, tramvaj) a uvažovanou cyklostezkou podél Pražského okruhu,
- nemožnost přímého automobilového průjezdu z nové páteří komunikace přímo do Nebušické přes stávající úzké ulice (Sichrovského a další), aby zde nedošlo k nežádoucímu zvýšení intenzity provozu,
- doprava v klidu se stáními vázanými na bydlení pouze uvnitř stavebních bloků a návštěvníckými stáními na veřejných prostranstvích.



*Většina nově navržené lokality je obsluhována pouze z Tuchoměřické ulice (světlemodrá) a není průjezdná do centra přes Sichrovského ulici.*

## OBJEM DOPRAVY

Zdrojová a cílová doprava vyvolaná zástavbou a funkcemi v řešeném území dosáhne hodnoty cca 1900 zdrojových a 1900 cílových cest s 59 % podílem cest automobily (podle PUMM – návrh 2030). To při obsazenosti 1,3 osoby na vozidlo představuje 860 zdrojových a 860 cílových jízd automobily. Zatížení páteří obslužné komunikace napojující novou lokalitu na Tuchoměřickou ulici tedy dosáhne cca 1500 voz./den.

## PĚŠÍ DOPRAVA

Dnešní Nebušice mají pěší dopravu vyřešenou chodníky podél obslužných komunikací se zavedeným zklidněním dopravy v režimu zóny 30. V nové lokalitě je na většině komunikací zklidnění posunuto do chodcům příznivějšího režimu obytné zóny s rychlostí 20 km/h a stáním vozidel na místních komunikacích povoleným jen na vyhrazených místech. V obytné zóně nejsou chodníky potřeba a chodci mají k dispozici většinu veřejného prostoru. Obousměrný pojižděný pás obytné zóny (místní komunikace funkční podskupiny D1) je navržen v šířce 4 m se smíšeným provozem pěších, cyklistů i motorových vozidel. Obslužná páteří komunikace funkční skupiny C napojující novou lokalitu na Tuchoměřickou ulici je navržena s chodníky a vozovkou š. 8,5 m s pruhy pro cyklisty.

Jak bylo uvedeno výše, nová lokalita není ve směru východ - západ průjezdná pro automobilovou dopravu, je však v tomto směru naopak prostupná pro pěší a cyklisty chodníky se sdruženým provozem. Bezmotorová komunikace s povoleným provozem MHD směrem na plánovaný terminál hromadné dopravy Dlouhá Míle je napojena na síť cest a stezek v okolní krajině.

## Jsou navržena tato pěší napojení:

- na všechny ulice Nebušic a dále do jejich centra,
- na cesty podél a uvnitř Purkrabského háje s pokračováním do Divoké a Tiché Šárky, do Vokovic a Liboce,
- novou páteří komunikací pro cyklisty (pro tu až po zprovoznění terminálu Dlouhá Míle s rychlým železničním spojením i pro elektrobusey) na plánovaný terminál hromadné dopravy Dlouhá Míle a ke starému letišti,
- k Nebušickému oku a ke stezkám pro pěší a cyklisty podél Tuchoměřické a ulice Do Horoměřic, do lesa Hlásek a dále po budoucí obnovené polní cestě do obce Horoměřice.

## CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Stezky pro chodce a cyklisty jsou navrženy v ose nové lokality a po jejím obvodu v prostoru krajinného rozhraní oddělujícího zástavbu od otevřené krajiny (pobytové louky a sady), pohyb cyklistů je ale však s mírnými omezeními povolen na naprostou většinu komunikací.

Páteří obslužná komunikace od Tuchoměřické ulice je doplněna pruhy pro cyklisty s návazností na stezky pro cyklisty od Přední Kopaniny, Statenic, Horoměřic a lesa Hlásek, severní část obslužné komunikace je doplněna také o souběžnou chráněnou stezku pro cyklisty a chodce. Páteří komunikace je ukončena na západním okraji zástavby před pěší zónou, kudy je povolen průjezd cyklistům a výhledově i veřejné dopravě. Dále k západu navazuje cyklistická ulice navrhovaná pro společný provoz cyklistů a veřejné dopravy s jednostranným chodníkem, která bude propojena s uvažovanou stezkou pro cyklisty podél ulice Do Horoměřic a bude navazovat na cyklotrasu do Tuchoměřic podél Pražského okruhu.

Navržené stezky pro chodce a cyklisty procházejí územím s rekreační funkcí a napojují se na stezky pro cyklisty a cyklotrasy do Divoké Šárky, k ulici Do Horoměřic, do směru Přední Kopanina, Tuchoměřice a Okoř či Středokluky, do obcí Statenice a Horoměřice a přes Les Hlásek i do Lysolaj, Suchdola, Roztok u Prahy a Dejvic.

V rámci uličního prostoru nejsou cyklistické stezky navrhovány, cyklista se pohybuje společně ostatními druhy dopravy po vozovce

I v případě stezek pro chodce (chodníků) bude umožněn vjezd cyklistů formou dodatkové tabulky E13 „vjezd cyklistům povolen“ ke značce C7a „Stezka pro chodce“ primárně by měla být zachován účel, že se jedná o pěší prostor.

## Jsou navržena tato cyklistická napojení:

- využitím chodníků s povolenou jízdou na kole na všechny ulice Nebušic a dále do jejich centra,
- na cyklostezky A33, A34, A163, 0078 do Divoké a Tiché Šárky a dále do Vokovic, Liboce, Ruzyně, Veleslavína a Břevnova,
- novou cyklistickou ulici na cyklotrasy A33 a 0078 (směr Přední Kopanina a Tuchoměřice) a po uvažované stezce pro cyklisty podél ulice Do Horoměřic na staré letišti, k terminálu hromadné dopravy Dlouhá Míle (vlak, tramvaj) a na Letiště Václava Havla Praha,
- k Nebušickému oku a k cyklotrasám A167 a A171 a k obnovené polní cestě z Hlásku a po ní dále do Statenic, Horoměřic, Lysolaj, Suchdola a Dejvic a také ke stezce pro cyklisty podél Tuchoměřické do Přední Kopaniny.



## MĚSTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA

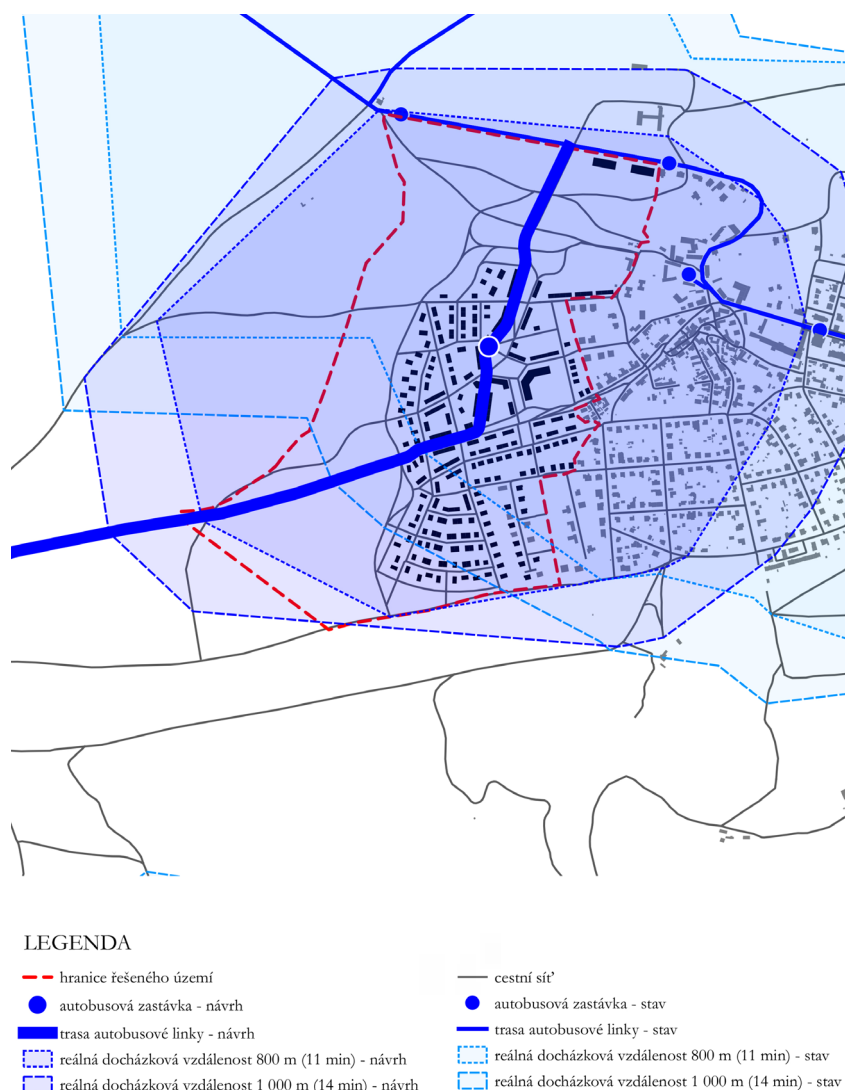
Pro dostupnost centra Prahy z nové lokality je zásadní dostupnost stanice metra Bořislavka a výhledově také připravovaného rychlého železničního spojení z Letiště Václava Havla Praha na Masarykovo nádraží z terminálu hromadné dopravy Dlouhá Míle (v etapě s přestupem z vlaků na metro na Nádraží Veleslavin nebude dostupnost Dlouhé Míle významná).

Pro obsluhu nové lokality je navrženo vedení autobusové linky provozované elektrobusey po nové páteřní obslužné komunikaci od Tuchoměřické ulice. Do doby zprovoznění rychlého železničního spojení z letiště se počítá s vedením spojů linky 161 ukončených v centru nové lokality. Pro autobusovou dopravu je koncipována i rozšířená zklidněná komunikace kolem bloku B13, která je uvažována dočasně jako smyčka pro otáčení autobusu do doby realizace propojení k lokalitě Na Padesátníku. V případě pásmového provozu či vedení více linek by spoje zde končící využívaly možnost otáčení i nadále.

Po zprovoznění rychlého železničního spojení na Masarykovo nádraží a otevření cyklistické ulice v pokračování páteřní obslužné ulice přes pěší zónu pro elektrobusey bude tudy vedena linka na Dlouhou míli, ať už jako prodloužení spojů linky 161 nebo zavedením další tangenciální linky z Roztok u Prahy přes Horoměřice a Nebušice na Dlouhou míli a na Letiště Václava Havla Praha.

Lokalita bude obsluhována jedním párem zastávek na Návsi v centru lokality. Při neprůjezdnosti lokality nebo pásmovém provozu je obsluha předpokládána jednou zastávkou společnou jak pro výstup, tak pro nástup. Tato zastávka rovněž svými parametry bude umožňovat odstavení autobusu zde končícího.

Docházková vzdálenost nové zastávky je i z nejvzdálenějšího koutu nové lokality menší než 800 m tj. 11 minut (viz příloha Dostupnost MHD.pdf)



## SÍŤ MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ

Navrhovaná síť místních komunikací je rozdělena podle jejich významu a funkce pro obsluhu území. Nejvýznamnější je páteřní komunikace vedoucí ze severu od ul. Tuchoměřická, které je zařazena jako obslužná komunikace skupiny C, která umožňuje přímou obsluhu přilehlých objektů. Počítá se s omezením rychlosti na 30 km/h. Tato komunikace tvoří primární napojení pro motorovou dopravu na stávající síť komunikací. Pro městskou hromadnou dopravu bude lokalita napojena i směrem na západ k lokalitě Na Padesátníku do ul. Do Horoměřic cyklistickou ulicí v údolnici. Bude se jednat rovněž o komunikaci skupiny C, ale ve stavebním provedení cyklistické ulice se zákazem vjezdu motorové dopravy s výjimkou městské hromadné dopravy (předpokládáme elektrobus) – komunikace bude šířkově koncipována na vyhnutí se protijedoucím autobusům s využitím plné šíře vozovky tzn. včetně ochranných jízdních pruhů pro cyklisty. Pro vedení autobusové dopravy bude vhodné ponechat zde rychlost 50 km/h, pro pěší je navržen jednostranný chodník o šířce 1,5 m.



vizualizace cyklistické ulice s povoleným vjezdem MHD

Ostatní navrhované místní komunikace v lokalitě jsou řešeny jako obytné zóny, funkční skupina D1. V těchto ulicích by se již měla vyskytovat jen doprava s cílem v příslušném bloku ulic. Jedinou výjimkou je zde komunikace kolem bloku B13, která je uvažována dočasně jako smyčka pro otáčení autobusu do doby realizace propojení k lokalitě Na Padesátníku. V případě pásmového provozu, by spoje zde končící využívaly možnost otáčení i nadále.

Dále jsou v lokalitě navrženy pěší zóny, funkční skupina D2. Do pěších zón bude umožněn vjezd cyklistům. Dopravně důležitá je pěší zóna propojující, resp. oddělující obě obslužné komunikace. Do této pěší zóny bude umožněn vjezd nejen cyklistům, ale i elektrobusům MHD.

Vjezdy do obytných i pěších zón budou nejen označeny dopravním značením, ale budou realizovány i vhodné stavební úpravy zdůrazňující změnu režimu a současně respektující druh vozidel do oblasti vjíždějící.

## DOPRAVA V KLIDU

V souladu s Pražskými stavebními předpisy se předpokládá realizace vázaných parkovacích stání na vlastním pozemku. Areál základní a mateřské školy vyžaduje dle PSP minimálně 4 vázaná stání, která budou umístěna v rámci 22 kolmých stání na severní straně bloku B 19.

Zřízení návštěvnických stání se předpokládá v rámci uličního prostoru formou podélných stání umístěných zpravidla v pásu stromořadí, celkem bude vyznačeno minimálně 50 stání pro návštěvy bydlících a minimálně 7 stání v okolí školy a mateřské školy (navrženo je cca 18 kolmých stání na severní straně a 12 podélných stání na východní straně bloku B 19). Konkrétní umístění parkovacích stání bude stanoveno až při detailnějším zpracování uličních prostorů v dalších stupních dokumentace. Na umístění stání má rozhodující vliv situování vjezdů na pozemky a jejich rozhledová pole, v potaz je třeba rovněž brát i rozhledová pole v křižovatkách.

Vázaná stání pro jízdní kola budou na vlastních pozemcích, v blízkosti školy bude osazen stojan minimálně pro 40 jízdních kol, stojany budou také u sportovišť.

Návrh nepočítá s výstavbou ploch nebo objektů pro hromadně veřejné parkování.



## 6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Na základě konzultací se správci sítí je výhledově kapacita pro napojení na základní technickou infrastrukturu (vodovod, splašková kanalizace, plynovod, elektřina, sdělovací sítě) podmíněčně dostatečná.

Pásky prokořenitelného prostoru dřevin budou v souladu se schváleným dokumentem Městský standard uličních stromořadí hl. m. Prahy zahrnuty do systému podzemních sítí technické infrastruktury. Dále bude dodržena příloha č. 13 Městských standardů vodovodů a kanalizací na území hl. m. Prahy.

Na základě podnětů některých vlastníků pozemků je napojení na vedení technického vybavení jižní část řešeného území (bloky B 28 – B 34) navrženo do ulice Na Závěji, aby bylo možné tuto část realizovat jako samostatnou etapu nezávisle na rozvoji zbývající části území.

## VODOVOD

Zástavba plánovaná v rámci studie Nebušice - západ bude napojena na tlakové pásmo čerpací stanice Nebušice. Stávající tlakové poměry v tomto pásmu jsou již v současné době pro stávající zástavbu na jihozápadě Nebušic hraniční a pro celou novou zástavbu nebudou dostatečné. Z tohoto důvodu bude muset být vytvořeno nové tlakové pásmo, což znamená následující:

- Musí být nově vystrojena čerpací stanice Nebušice tak, aby čerpala do dvou různých tlakových pásem. Výškovou hranicí pásem bude vrstevnice cca 330 m n m. Vyšší tlakové pásmo bude zásobovat jihozápadní část stávající zástavby a většinu plánované nové zástavby.
- Do zájmového území bude nutné z čerpací stanice přivést řád o dostatečné kapacitním profilu.
- Bude nutné posoudit nezbytnost posílení napájení čerpací stanice Nebušice elektrickou energií.
- Bude nutné zkapacitnit měrnou trat (vodárenský objekt ul. V Pachmance).

Při severozápadním okraji řešeného území musí být respektován stávající příváděcí řád DN 1200 Kopanina – Suchdol včetně jeho ochranného pásma.

## KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Řešené rozvojové území Nebušic se nachází v povodí pobočné ČOV Nebušice, která je plánována ke zrušení. V současnosti jsou již dokončeny stavby Šareckého sběrače a čerpací stanice odpadních vod (dále ČSOV) v areálu čistírny (stavby realizované hlavním městem Prahou) a podmiňující investice zkapacitnění ČSOV Roztocká a jejího výtlaku (stavby realizované PVS). Pro potřeby zajištění čištění odpadních vod z řešeného území je podmínkou dokončit přepojení povodí ČOV Nebušice do povodí Ústřední čistírny odpadních vod Praha a zrušit nebušickou čistírnu.

V MČ Praha - Nebušice je vybudována oddílná kanalizační soustava. Z toho důvodu je navrženo odvádění a likvidování odpadní a srážkové vody odděleně. Všechny části budoucí zástavby lze odkanalizovat gravitačně, přičemž odpadní vody budou odváděny splaškovou kanalizací, která bude z centrální a severozápadní oblasti zastavovaného území napojena na stávající splaškovou kanalizaci v ulici Sichrovského, z jižní části zastavovaného území na stoku vedoucí ulicí Na Závěji, malou část zástavby na severu je navrženo napojit na stoku v ulici Edvardova a zástavbu při ulici Tuchoměřické do stávající splaškové kanalizace vedoucí touto ulicí.

Napojení bude realizováno do stávajících gravitačních stok splaškové kanalizace DN 300 z kameniny. Odpadní vody budou převáděny přes stávající čerpací stanici ČSOV 130 K Hlásku. Tato čerpací stanice je pro odvádění odpadních vod z navrhované zástavby nedostatečně kapacitní, výstavba je proto podmíněna zkapacitněním čerpací stanice a jejího výtlakového řádu.

Pro nově budovaný soubor řadových domů Villas Nebušice bude splašková kanalizace tlaková a bude napojena na stoku v ulici Edvardova.

## KANALIZACE DEŠŤOVÁ

V souladu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) ve znění novely zákona č. 544/2020 Sb. je třeba v řešeném území navrhnout způsob hospodaření se srážkovými vodami (HDV).

### Stávající stav

Ve stávajícím stavu je část srážkových vod odváděna do odvodňovacího systému v ulici Sichrovského. Jedná se o obdélníkové otevřené koryto (bez stálého průtoku) až do křižovatky s ul. V Hliništi. Dále dle dostupných informací pokračuje zatrubněné koryto směrem k náměstí Padlých, a dále je zaústěno do Nebušického potoka. Odvodňovací systém je starý a nebyla k němu dohledána dokumentace. Jedná se o stárnoucí a degradující systém, jehož stav se v závislosti na délce časového horizontu zástavby řešeného území může zhoršit.

Dešťová kanalizace v ulicích Edvardova a V Uličkách (DN 300 z kameniny) není ve správě PVS a v provozování PVK a k napojení na ni musí dát souhlas její vlastník.

### Navrhovaná opatření

Pro zachycení dešťové vody z ploch vně zastavitelného území je na hlavní údolnici podél cyklistické ulice U1e na okraji budoucí zástavby vymezena plocha suchého poldru v podobě pobytové louky s remízem. Poldr bude mít více funkcí – bude tvořit ochranu údolnice, která je součástí prameniště Nebušického potoka, současně bude chránit zástavbu před splachy z polí a v neposlední řadě to bude součást rekreačního krajinného rozhraní. Poloha této plochy vychází z plochy s rozdílným způsobem využití SUP (suchý poldr) dle platného územního plánu, je však na rozdíl od ní zvětšena a umístěna vhodněji vzhledem k reliéfu tj. skutečně v nejnižším místě terénu. Liší se i od návrhu Metropolitního plánu z 16.4.2018, ve kterém je plocha poldru umístěná nevhodně uvnitř zastavitelného území. Poldr je veřejně prospěšnou stavbou.

Na okraji krajinného rozhraní a polí přiléhajících k zástavbě je navržen ochranný val nebo příkop (viz výkres č. 5.B Výkres zelené a modré infrastruktury - var. B (dle návrhu MPP), jehož účelem je usměrnit vodu přitékající při přívalových deštích. Přesné řešení tohoto prvku musí být upřesněno při zpracování dokumentace.

Likvidace srážkových vod pro 5-ti letý návrhový déšť z uličních prostranství je řešena pomocí zelených pásů se stromořadími, kde budou navrženy vsakovací průlehy a dále v plochách parků P 01 a P 02.

Pro jednotlivé stavební bloky je uvažováno s lokálními opatřeními HDV bez možnosti napojení bezpečnostních přelivů do uličního prostoru (ideálně s využitím srážkové vody na splachování, zálivku, praní atd.).

Návrhem zpracovaným v rámci územní studie bude odtok ze zájmového území principy zelené a modré infrastruktury redukován. Bude tím podpořeno využití srážkové vody pro veřejnou zeleň a bude zadržena voda v území (formou retenčních a retenčně vsakovacích objektů s podporou výparu). Tím budou aplikovány prvky adaptace na změnu klimatu - ochlazování a zvlhčování vzduchu, dotování podzemních vod a snížení hydraulického zatížení stávajícího odvodňovacího systému a níže položených vodních toků.

Z hlediska odvádění srážkových vod z navrhované lokality nevzniknou při využití výše uvedených opatření díky snížení hydraulického zatížení stávajícího odvodňovacího systému žádné podmiňující investice.

Více v odstavci PRINCIPY ZELENÉ A MODRÉ INFRASTRUKTURY v kapitole 4. ZELENÁ INFRASTRUKTURA.



## PLYNOVOD

Plánovou zástavbu v zájmovém území bude možné zásobovat zemním plynem ze stávající STL sítě. Napojení na plynárenskou distribuční soustavu netvoří žádnou překážku pro záměr nové výstavby.

Napojení nových plynárenských zařízení ve směru do území vymezeného studií je plánováno na koncové body STL plynovodů na okrajích současné zástavby MČ Praha - Nebušice:

- v ul. Edvardova – napojení na plynovod PE o vnějším průměru DN 50,
- v ul. Síchrovského - napojení na kapacitní profil STL.plynovodu PE o vnějším průměru DN 160, který takto bude hlavním zásobovacím zdrojem pro celou lokalitu Nebušice – západ,
- na rozhraní ul. Na závěži a K Šárce - napojení na plynovod PE o vnějším průměru DN 50,
- na rozhraní ul. V sídlišti a Dubová - napojení na plynovod PE o vnějším průměru DN 160, před jeho redukcí na PE DN 50 u objektu č.p. 360 - následně odtud bude vytvořen další možný hlavní kapacitní přívod pro řešené území,
- napojení stavebního bloku B 37 (nerušící výroba) v severní části oblasti dislokovaného od ostatní soustředěné zástavby bude možné prodloužením od ukončení stávajícího STL plynovodu PE o vnějším průměru DN 63 v ul. Tuchoměřická.

## ELEKTRICKÁ ENERGIE

Napojení na elektrickou distribuční soustavu netvoří žádnou překážku pro záměr nové výstavby.

Na základě navržené kapacity zástavby byla odvozena potřeba elektrické energie, pro jejíž pokrytí bude potřeba vybudovat cca 6 trafostanic, jejichž umístění je znázorněno na výkrese č. 7.

Odběr elektrické energie z veřejné sítě bude ponížen o elektrickou energii generovanou fotovoltaickými panely, které předpokládáme na střechách většiny nových budov.

## VYTÁPĚNÍ

Bylo by vhodné řešit vytápění a přípravu teplé vody větších částí řešeného území centrálně jako tzv. komunitní energetiku.

Preferovaným zdrojem vytápění, chlazení a přípravy teplé vody budou s největší pravděpodobností tepelná čerpadla včetně využití elektřiny vyráběné fotovoltaikou nebo případně vysoce účinné (kondenzační) kotle na plyn. V případě komunitní energetiky to mohou být kogenerační jednotky. Použití pevných ani kapalných paliv jakožto primárního zdroje tepelné energie se nepředpokládá.

## SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

V době odevzdání této studie byly možné dva napojovací body, které jsou zobrazené na výkrese 7.B Výkres technické infrastruktury - var. B (dle návrhu MPP). Pro konkrétní návrh napojení na SEK je nutno mít podrobnější informace o umístění a počtu domů a bytových jednotek a etapizaci výstavby.



## 7. VEŘEJNÁ VYBAVENOST





## STÁVAJÍCÍ OBČANSKÁ VYBAVENOST NEBUŠIC

Nebušice disponují základním občanským vybavením a komerčními službami pro obyvatele. Jádrem vybavenosti Nebušic je okolí kostela sv. Cyrila a Metoděje v historickém centru sídla (obecní úřad, pošta, supermarket, městská policie), nově doplněné o rekonstruovaný objekt Staré vodárny - komunitního centra Nebušic.

Zhruba ve střední části zastavěného území se nachází Základní škola Nebušice, sokolovna a multifunkční objekt zahrnující restauraci, ubytovací kapacity, bowling apod. Specifickým jádrem vybavenosti je pak Mezinárodní škola ve východní části Nebušic, s rozsáhlým sportovním areálem a dalšími typy vybavení (knihovna). Na jižním okraji zástavby je Mateřská škola Nebušice.

V sídle jsou dále rozmístěna jednotlivá menší zařízení. Občanská infrastruktura a služby se tedy urbanisticky vhodně koncentruje v historickém jádru Nebušic a ve středním úseku Nebušické ulice.

## POTŘEBA ROZVOJE OBČANSKÉ VYBAVENOSTI NEBUŠIC

Stav a výhled zajištění veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení a veřejné zeleně v Nebušicích byl revidován dle metodiky Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., TAČR, MMR, ČVUT, 2016). Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury byly prověřeny pro předpokládanou cílovou velikost Nebušic 5000 obyvatel. Pro velikostní kategorii území se sídlem do 5000 obyvatel je v tabulce uveden typ a standard dostupnosti a identifikace případných deficitů nebo doporučení doplnit konkrétní typ vybavení. V tabulce jsou uvedeny pouze typy zařízení veřejné infrastruktury, jejichž umístění je doporučeno v sídlech o velikosti do 5000 obyvatel, tedy převážně základní občanské vybavení.

### Školství

Pro řešené území je podstatná informace o dostupnosti mateřské a základní školy. Z hlediska standardu dostupnosti mateřské školy je stav v Nebušicích nevyhovující a pro řešené území bylo tedy nutno vymezit plochu pro vznik nové mateřské školy, která pokryje dostupnost z nové lokality (stavební blok B 19). V tomto bloku je současně možno postavit první stupeň základní školy, což umožní rozšířit kapacitu stávající základní školy Nebušice, která je již dnes na hranici naplněnosti. Deficit v oblasti základního školství potvrzuje také publikace Demografie, bydlení a veřejná vybavenost v Praze - regionální školství - analýza vybavenosti a dostupnosti školských zařízení v Praze (IPR Praha - sekce strategií a politik, 2015) s konstatováním, že v Nebušicích k roku 2020 chybí 76 míst (19% z celkového podílu dětí v dané věkové skupině) v základní škole, které nelze zajistit kapacitou stávající základní školy ani kapacitami okolních ZŠ (evidováno je malé zhoršení oproti stavu z roku 2014).

Stavební blok pro novou MŠ a ZŠ je z urbanistického i sociálního hlediska umístěn v nejvhodnější možné poloze - v ose Sichrovského ulice, která je hlavní bezmotorovou trasou propojující novou lokalitu s centrem Nebušic a současně na rozhraní stávající a budoucí zástavby.

Uvažovaná náplň školního areálu:

- MŠ - 4 oddělení po 25 dětech, celkem 100 dětí, zahrada (podle předpisů minimálně 4 m<sup>2</sup> / dítě tj. min. 400 m<sup>2</sup>),
- 1. stupeň ZŠ – 5 kmenových tříd, 2 speciální učebny,
- tělocvična cca 12 x 22 m, koncipovaná i jako víceúčelový společenský sál,
- jídelna s gastrozázemím pro ohřev (případně i přípravu) jídel,
- 2 venkovní víceúčelová hřiště o rozměru 18 x 36 m,
- budova MŠ a ZŠ bude mít cca 2 700 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch.

## Sportovní a rekreační vybavenost

Z hlediska dostupnosti hřišť, a to veřejně přístupných hřišť pro předškolní, školní děti a mládež a pro dospělé, je nutno konstatovat deficit v celém sídle. Určitou saturaci představují hřiště a sportovní plochy integrované v areálech základních škol a v areálu sokolovny, ty jsou však pro veřejné využití přístupné jen omezeně. Velikost bloku B 19 je stanovena tak, aby se zde vešla i dvě víceúčelová hřiště o rozměrech 18 x 36 m.

V oblasti návsi by v návaznosti na komerční parter domů bylo vhodné umístit dětské hřiště.

V severní části je v nestavebních blocích P 03a a P 03b navrženo přírodní sportoviště, na které západním směrem od nové komunikace U1a navazuje volnočasová plocha v nezastavitelném území.

## Zdravotnictví

Během analytické části jsme identifikovali i deficit v dostupnosti ambulantní zdravotní péče. Její saturace v řešeném území však není vhodná vzhledem k poloze na okraji Nebušic.



## 8. STUDIE VE VZTAHU K METROPOLITNÍMU PLÁNU



Územní studie představuje ucelenou koncepci nové lokality Nebušice-západ a holistickým způsobem propojuje jednotlivé systémové vrstvy území (krajina, struktura a využití zástavby, veřejná prostranství, infrastruktura). Hledá vyvážený poměr mezi veřejným a soukromým zájmem v území.

Soutisk návrhu územní studie s platným územním plánem je na výkrese č. 3.A Výkres využití území (soutisk s návrhem Metropolitního plánu z 16. 4. 2018 je ve var. B na výkrese 3.B Výkres využití území).

#### VZTAH K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU

Studie navrhla dílčí úpravy Metropolitního plánu, které jsou uvedeny v příloze Námitky (připomínky) k metropolitnímu plánu související se zpracováním Územní studie Nebušice – západ, David Mareš + Eduard Žaluda | 2022-05-28.



## 9. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY





V řešeném území se dle návrhu Metropolitního plánu nachází veřejně prospěšná stavba (dále také VPS) 910-711/244/1010 Poldr (suchá nádrž) Nebušice.

Pozice poldru je definována konkrétní plochou v zastavitelné části lokality 244 / Nebušice a je tedy územně fixována. Tato poloha není v územní studii respektována.

Při zpracování ÚS Nebušice-západ, tedy při podrobnějším prověřování podmínek v území, se totiž ukázalo, že nakládání s dešťovou vodou lze z velké části v zastavitelném území řešit i jiným způsobem bez nutnosti vytvářet uvnitř zastavitelného území centrální poldr a to zejm. vsakováním v rámci uličních prostranství. V případě, že zůstane poloha poldru v územním plánu územně fixována, dojde k výraznému nežádoucímu omezení variability řešení nakládání s dešťovou vodou a také způsobu zástavby v dané lokalitě.

Naopak poldr má smysl vně zastavitelného území, aby ho ochránil před přívaly dešťů z okolních polí – tak je i v územní studii navržen.



## 10. PROCESY



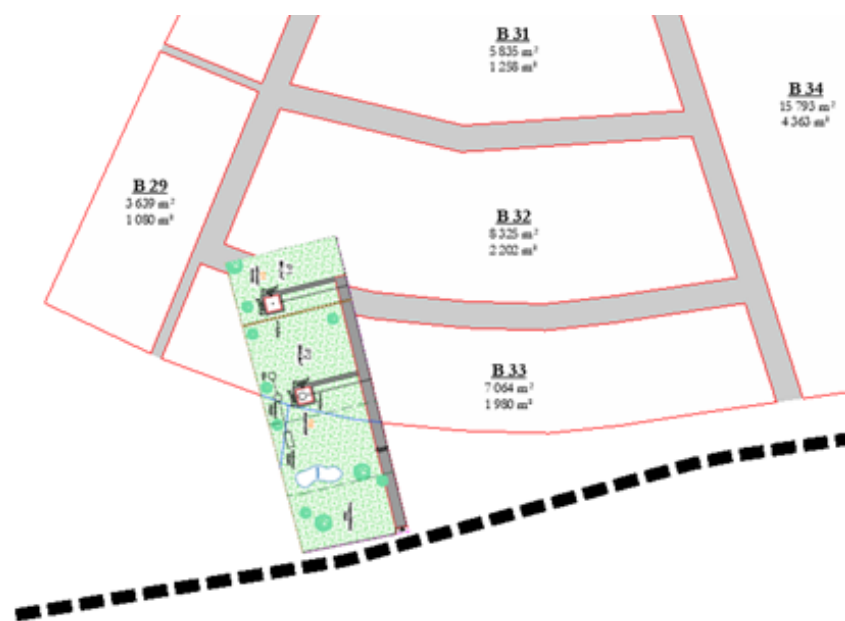
## MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Většina pozemků v řešeném území je v soukromém vlastnictví. Tvar pozemků vznikl historickým vývojem na základě potřeb hospodařit v krajině a pohybovat se v ní po cestách. Tato struktura pozemků však neodpovídá navržené struktuře veřejných prostranství a stavebních bloků v rozvojovém zastavitelném území. To je přirozené, povede to ovšem k nutnosti přeparcelování většiny zastavitelného území, která musí být postavena na dohodě vlastníků. Náklady i výnosy by měly být mezi vlastníky spravedlivě rozděleny podle podílů vložených pozemků bez ohledu na to, jak budou jednotlivé pozemky využity, aby nebyli znevýhodněni ti vlastníci, na jejichž pozemcích jsou ve větší míře vymezeny plochy veřejných prostranství nebo veřejného vybavení. Tento proces bude bezpochyby komplikovaný a zřejmě bude jednodušší jej provést po menších částech.

## ZÁMĚRY V ÚZEMÍ

V návrhu územní studie byly zapracovány všechny známé záměry s platným ÚR.

Vztah návrhu k záměru *Novostavba dočasných doplňkových staveb k RD – objekt soukromé observatoře a objekt pro uskladnění zabraňovací náčinnosti*:



Návrh územní studie není v souladu s tímto záměrem. Záměr je zamýšlen jako novostavba dočasných staveb, proto se domníváme, že přednost by měla mít dlouhodobá koncepce území před dočasným záměrem. Dočasně – do realizace zástavby lokality dle územní studie - lze záměr realizovat.

Současně je zpracovateli území studie známo, že stavebník na souladu s jeho výše uvedeným záměrem netrvá.



## 11. BILANCE





Bilance jsou uvedeny v bilanční tabulce v příloze.

Počet obyvatel uvedený v bilanční tabulce je odvozen z maximální intenzity zástavby stavebních bloků, kterou umožňuje návrh Metropolitního plánu z 16.4.2018. Nevychází tedy z řešení zobrazeném na výkrese č. 4. prostorové řešení. Intenzivnější využití území, než je zobrazeno na tomto výkrese, je možné za podmínky zachování principů této územní studie, které jsou shrnuty v kapitole 14. ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ.



## 12. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ



## ODHAD DOPADU NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA HLUKOVOU SITUACI

Z hlediska budoucí hlukové situace lze konstatovat, že spolu s novými obyvateli v území dojde k nárůstu především soukromé automobilové dopravy, v malé míře i nákladní automobilové dopravy, kde se jedná se primárně o zásobování a to spíše dodávkovými vozy. Předpokladem je že intenzita dopravy na páteřní komunikaci nové zástavby dosáhne hodnoty 1700 voz./den. To přirozeně povede ke vzniku hlukové zátěže z dopravy na území nově navržené obytné lokality. Vzhledem k charakteru lokality, kde se očekává, že noví rezidenti budou spadat spíše do vyšší společenské třídy, bude tomuto odpovídat i převážné složení vozového parku tvořené moderními automobily nezatěžujícími okolí tolik hlukem. V rozsahu stávající zástavby se neočekává rozšíření hluku mimo dnes již zasažené území hlukem z dopravy. Výhledově lze uvažovat i se změnou dopravního zatížení vlivem výstavby silničního okruhu, kdy tato stavba převezme část stávající dopravy, čímž nárůst dopravy na stávajících komunikacích vlivem nové zástavby nebude tak znatelný.

Dále zde dojde k nárůstu hluku ze stacionárních zdrojů, které budou zejména komunálního charakteru (např. hluková zátěž z jednotlivých domácností, hluk z tepelných čerpadel, hluk z veřejné infrastruktury – drobných komerčních prostor, zařízení školní a předškolní péče). Z výše uvedených zdrojů se nepředpokládá vznik hlukové zátěže překračující limity pro dané území a ovlivnění hlukové situace ve stávající zástavbě.

## DOPAD STÁVAJÍCÍCH RESP. BUDOUCÍCH ZDROJŮ HLUKU V OKOLÍ NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ

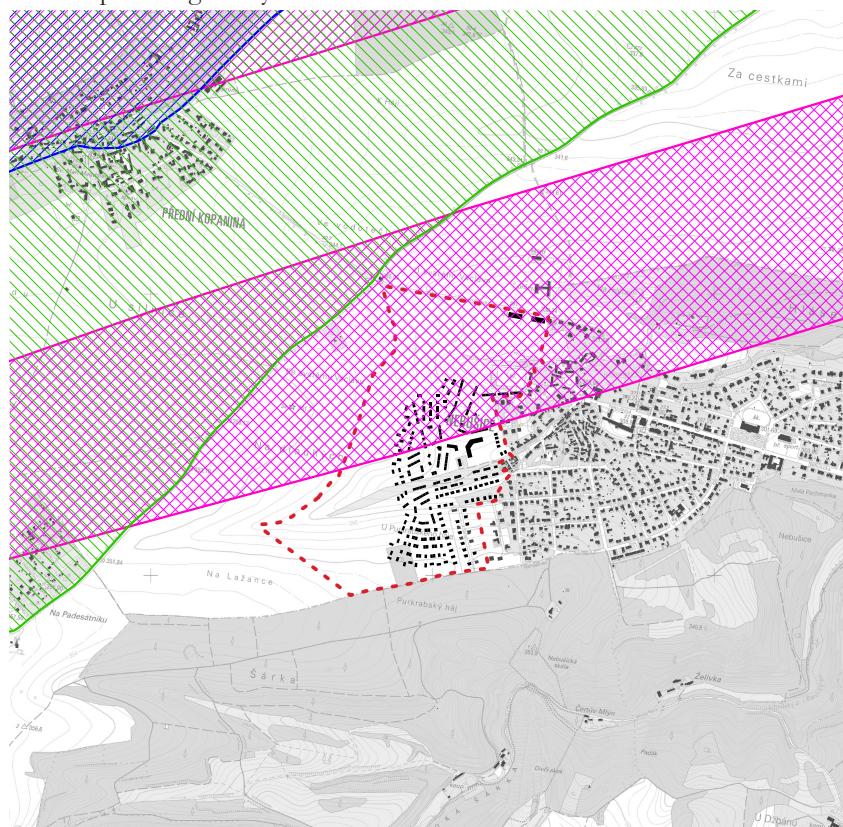
Primárními zdroji hluku jsou v oblasti v silniční a letecký provoz.

Letecký provoz zasáhne z hlediska hlukové zátěže lokalitu zejména v případě vybudování paralelní dráhy na ruzyňském letišti. Hranice stávajícího ochranného hlukového pásma vede silnicí Do Horoměřic (III/2404), řešené území tedy leží mimo ně.

V případě vybudování paralelní RWY dráhy dojde ke změně distribuce hlukové zátěže v okolí letiště. Hluku bude vystaveno ve zvýšené míře zejména území východně od vzletové dráhy, kam spadá i řešená lokalita. Hluk se bude pohybovat na limitní úrovni nebo mírně vyšší zejména v severní části lokality.

Budoucí ochranné hlukového pásma nezasáhne navrhované stavební blok školské vybavenosti B 19, postiženy budou ovšem bloky se zástavbou objektů pro bydlení.

Dle konkrétních hodnot výše hluku, které byly zpracovateli poskytnuty specialistou investičního rozvoje Letiště Václava Havla Praha, a. s. v květnu 2022 (hladina hluku 65 dB přes den a 45 dB přes noc) lze ochránit vnitřní prostor domů běžnými kvalitními konstrukcemi pláště (stěny, střecha, okna, dveře) za předpokladu nuceného větrání. Vnější prostor staveb pro bydlení není dle platné legislativy nutno řešit.



### LEGENDA

- hranice řešeného území
- ilustrativní struktura zástavby
- OHP stávající - zóna A
- OHP stávající - zóna B
- OHP plánované paralelní RWY

Z hlediska silničního provozu se zde jedná výhledově primárně o Pražský okruh. Tato stavba by vzhledem ke vzdálenosti od řešené lokality a konfiguraci terénu v lokalitě neměla zásadně ovlivňovat hlukovou situaci v lokalitě vlastním provozem. Ve vzdálenosti 615 m od Pražského okruhu měly být hygienické limity splněny. Tato vzdálenost zhruba odpovídá okraji zástavby. Z hlediska stávající zástavby, povede plánované zprovoznění Pražského okruhu ke zlepšení akustické situace u objektů umístěných v blízkosti stávajících komunikací, u kterých dochází dle predikcí vlivem zprovoznění stavby 518 Pražského okruhu ke snížení dopravní zátěže v ulici Tuchoměřická a Nebušická.

## ODHAD DOPADU NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA KVALITU OVZDUŠÍ

Z hlediska budoucí imisní zátěže bude situace obdobná jako u hlukové zátěže. Nárůst dopravy spojený s obsluhou nové obytné čtvrti bude zdrojem nárůstu emisí z provozu dopravních prostředků, ale opět vzhledem k charakteru lokality, lze očekávat složení vozového parku tvořené moderními automobily zatěžujícími v daném místě ovzduší jen v minimální míře s postupným přechodem k elektromobilitě a nabíjení s využitím fotovoltaiky. U veřejné hromadné dopravy se předpokládá nasazení elektrobuse.

U nově postavených domů se nepředpokládá, že by byly zásadním zdrojem emisí. Nové domy budou splňovat legislativní požadavky na spotřebu energií blízko nule a vzhledem k vyšší ekonomické síle obyvatel a platné legislativě v době výstavby je zaručené, že půjde jen o domy v pasivním standardu, které mají nízkou spotřebu energií a využívají obnovitelné zdroje. Je pravděpodobné, že preferovaný zdroj vytápění budou tvořit zejména tepelná čerpadla včetně využití elektřiny vyráběné fotovoltaikou nebo případně vysoce účinné (kondenzační) kotle na plyn. Vytápění pevnými ani kapalnými palivy jako primární zdroj tepelné energie se nepředpokládá. Lze tedy usuzovat, že většina nových domů bude zdrojem relativně velmi nízkého množství emisí škodlivin z vytápění. Odběr elektrické energie z veřejné sítě bude ponížen o elektrickou energii generovanou fotovoltaickými panely, které budou instalovány na střechách většiny nových budov.



# 13. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY A EKONOMIE





Většina pozemků v řešeném území je v soukromém vlastnictví poměrně velkého počtu vlastníků. Tvar pozemků historicky vznikl z potřeby hospodařit v krajině a pohybovat se v ní po cestách a je tedy přirozené, že neodpovídá pozemkové struktuře zastavěné lokality.

Rozvoj území je tedy podmíněn přeparcelováním pozemků založené na dohodě vlastníků. Dohoda by měla být spravedlivá, náklady a výnosy by měly být mezi vlastníky rozděleny v poměru podle plochy vložených pozemků, aby nebyl znevýhodněn ten, na jehož pozemcích je větší podíl veřejných prostranství nebo veřejné vybavenosti, která je pro rozvoj a kvalitu nové lokality nezbytná.

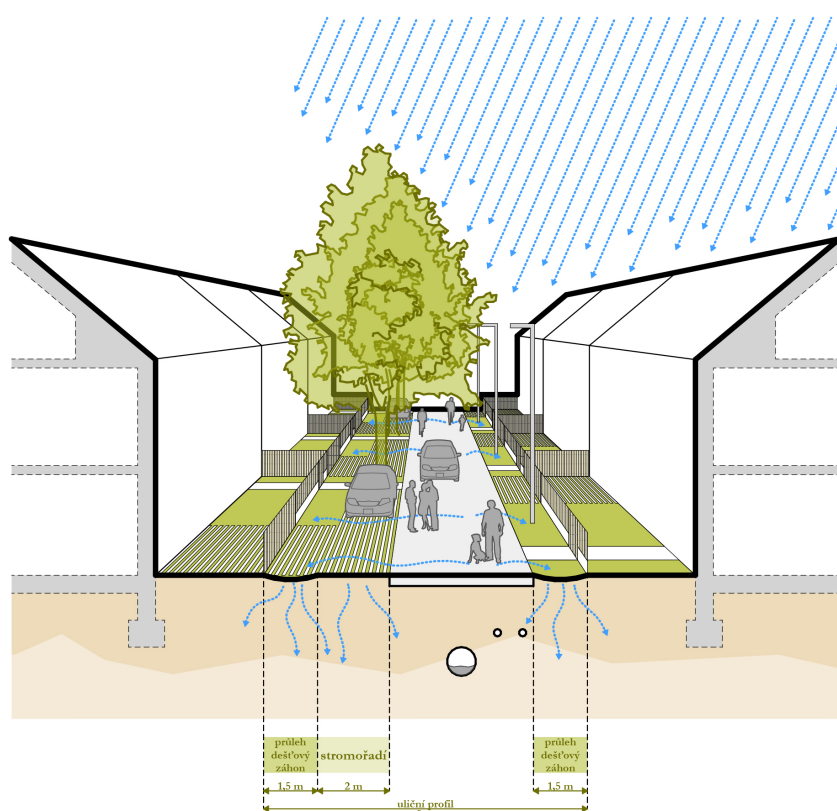
ODHAD EKONOMIKY VAR. B			
zisk		983 309 000	
náklady		706 915 000	
	plocha [m²]	jednotková cena vč. DPH	cena celkem vč. DPH
nestavební bloky	16 333	5 000	81 665 000
uliční prostranství	62 525	10 000	625 250 000
výnosy		1 690 224 000	
	plocha [m²]	jednotková tržní cena vč. DPH [Kč/m²]	tržní cena celkem vč. DPH [Kč]
stavební bloky	140 852	12 000	1 690 224 000

komentář:

- v nákladech na veřejné prostranství je zahrnuta technická infrastruktura a vegetace
- není zahrnutý příjem z případného prodeje pozemků školské vybavenosti (blok B 19) ani pozemků veřejných prostranství ani krajinného rozhraní
- nejsou zahrnuty náklady na výstavbu objektů veřejné vybavenosti
- nejsou zahrnuty náklady na vybudování krajinné rozhraní

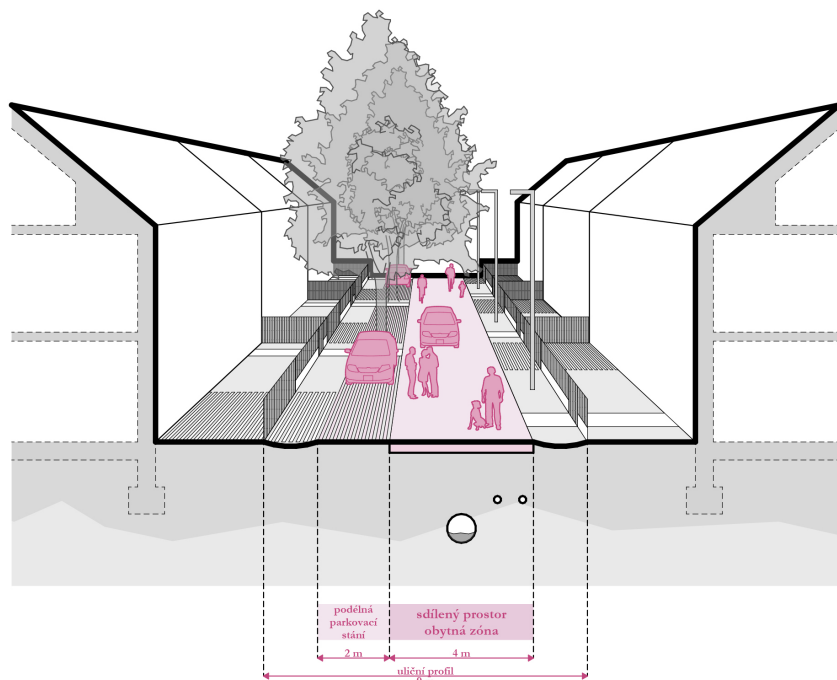


## 14. ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ



### Hospodaření s dešťovou vodou a výsadbové pásy [§ 16 PSP příl. č. 1]

V rámci uličních prostranství obslužných komunikací je navrženo využití prvků decentralizovaného hospodaření s dešťovou vodou ve vazbě na liniové vegetační prvky (výsadbové pásy) uličních stromořadí. Srážková voda je sváděna do prokořenitelného prostoru dřevin. Pro správné fungování tohoto systému je nutné zachovat v uličních prostranstvích poměr nepevných a zpevněných ploch v poměru 5 : 4 (nepevněné : zpevněné).



### Charakter ulic a dopravní režim

Obslužné ulice jsou řešeny jako obytná zóna. Hlavní dopravní pás š. 4 m je navržen v jedné výškové úrovni, z dopravního hlediska jako sdílený (profil se nedělí na chodník a vozovku).

### Uliční čára [§ 12 PSP]

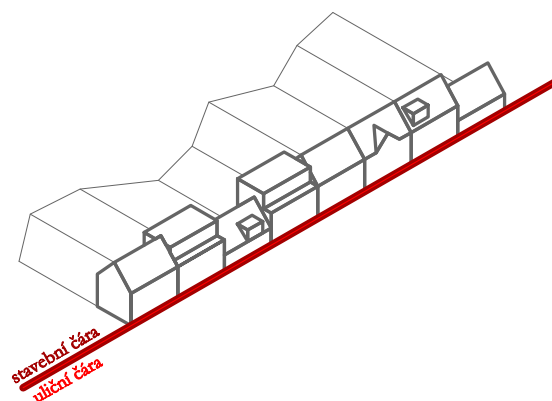
(1) Uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jenž jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jenž jsou určeny převážně k nestavebním účelům.

(2) Uliční prostranství se vymezují jako základní síť polohové (osou), nebo plošně (uliční čarou). Při polohovém vymezení lze stanovit šířku uličního profilu. V rozvojových a transformačních územích lze při polohovém vymezení definovat uliční prostranství pouze jako spojnicí dvou míst bez přesného určení trasy. Nad rámec vymezení uličních prostranství lze stanovit doplňkovou prostupnost územím pro pěší a cyklistickou dopravu napříč stavebními bloky.

### Stavební čára [§ 21 PSP]

Jedním ze základních regulativů územní studie je stavební čára, která popisuje charakter zástavby ve vztahu k uličním prostranstvím i vzájemný vztah jednotlivých budov v uliční frontě.

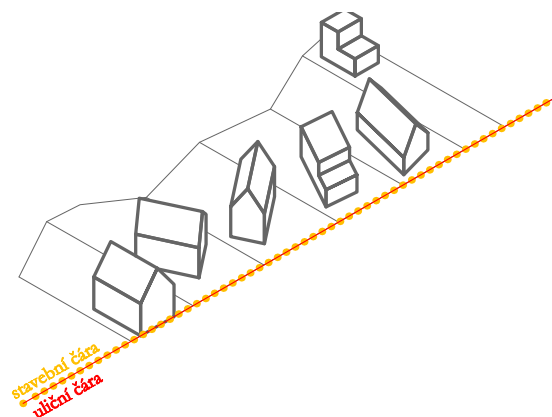
V nově navržených blocích stavební čára zpravidla ustupuje od uliční čáry o vzdálenost 3 m, nebo je stavební čára shodná s uliční čarou. V případě, že součástí nově navržených bloků je již stávající zástavba (bloky: B17, B20, B24, B27, B34 a B35) nebo je zde již schválený stavební záměr (bloky: B16, B17 a B18), tak je stavební čára určena stávající zástavbou nebo záměrem.



### stavební čára uzavřená [§ 21 odst. 3 písm. a PSP],

která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, od níž nesmí zástavba ustupovat a musí být souvislá (jednotlivé domy na sebe navazují štitovou stěnou).

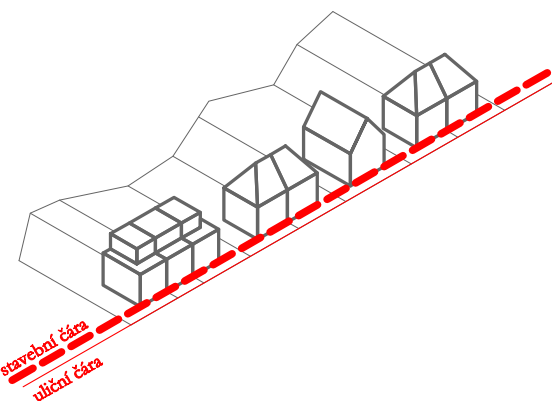
Stavební čára uzavřená je v územní studii Nebušice západ použita pouze v centrální části, kde slouží k vymezení nového hlavního veřejného prostranství lokality Nebušice západ. Stavební čára uzavřená v územní studii Nebušice západ neustupuje od hranice veřejného prostranství (uliční čáry).



### stavební čára volná [§ 21 odst. 3 písm. c PSP],

která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, od níž zástavba smí libovolně ustupovat a nemusí být souvislá.

Stavební čára volná se v územní studii Nebušice západ uplatňuje u bloků, které jsou na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny (bloky: B01, B02, B04, B08, B11, B15, B21, B28, B29, B33, B36 a B37) nebo u části bloků, které přímo sousedí se zelenými pásy nebo parky (bloky: B09, B10, B13, B14 a B19).



### stavební čára uzavřená nebo otevřená

kombinuje vlastnosti uzavřené a otevřené stavební čáry tak, aby byla umožněna větší flexibilita zástavby a možnost kombinace více typologií v rámci bloku. V rámci takto označené hrany je možné libovolně kombinovat úseky s uzavřenou a otevřenou stavební čarou, respektive kombinovat parametry obou typů stavebních čar.

Prostor mezi uliční a stavební čarou [§ 23 PSP]

- (1) Prostor mezi uliční a stavební čarou se zpravidla zahradně upravuje nebo využívá pro činnosti související navazujícím veřejným prostranstvím, a to v souladu s jeho charakterem.
- (2) V prostoru mezi uliční a stavební čarou lze umisťovat pouze stavby, které tvoří součást zahradní úpravy a úpravy parteru, podzemní stavby, stavby připojení na technickou a dopravní infrastrukturu a části staveb podle § 24 PSP.

POŽADAVKY NA OPLOCENÍ[§ 30 PSP]

- (1) Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.
- Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím bude mít charakter podezdívky (případně podezdívky se sloupky) s výplní. Podezdívku plotu lze provést jako betonovou, zděnou z režného zdiva nebo omítanou. Podezdávka nesmí být řešená z prvků imitujících jiné materiály (dřevo, kámen apod.) ani z materiálů na bázi plastů. Barevnost podezdávky bude určovat zvolený materiál. V případě omítané podezdávky jsou přípustné pouze přirozené odstíny písku. Výplň oplocení bude materiálově řešena jako dřevěná, z perforovaného plechu, pletiva nebo kovových profilů. Výplň je doporučeno ponechat v přirozené (přírodní) barevnosti materiálu, z něhož je zhotovena. Nepřípustným materiálem pro výplň oplocení je plast (a to i v imitaci dřeva a jiných materiálů).

V rámci oplocení nejsou dovoleny historizující prvky.

- (2) V zástavbě, která ustupuje od hranice veřejného prostranství , může být oplocení na hranici s veřejným prostranstvím buď neprůhledné s výškou do 1,2 m, nebo průhledné s výškou do 1,6m, případně s neprůhlednou částí s výškou do 1,2 m. Neprůhledné oplocení až do výšky 2 m lze provést, pokud to vyžaduje splnění požadavků stanovených jiným právním předpisem.
- (3) V zástavbě, která neustupuje od hranice veřejného prostranství, lze oplocení na hranici s veřejným prostranstvím provést jako neprůhledné s výškou do 3,5 m.
- (4) Oplocení na hranici pozemků uvnitř stavebního bloku nesmí přesáhnout výšku 2 m nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu. Ustanovení se neuplatní na hranici mezi pozemky uvnitř společně řešených celků.
- (5) Výšku oplocení podle odstavce 2 až 4 lze přiměřeně zvýšit, je-li vyšší oplocení v místě obvyklé či vyžaduje-li to jiný právní předpis nebo zvláštní účel oplocované nemovitosti.
- (6) Výšku oplocení podle odstavce 2 a odstavce 4 lze místně zvýšit až do výšky 2 m, vyplývá-li větší výška z umístění ve svahu.
- (7) Oplocení v průtočném záplavovém území musí umožnit průchod povodňových průtoků včetně povodní unášených předmětů a plavenin.

POŽADAVKY NA ZÁSTAVBU

Výšková regulace [§ 25 až § 27 PSP]

Jednotlivé bloky, nebo jejich části, mají ve výkresu definované výškové hladiny [§ 25 odst. 2]. Výšková hladina bloku definuje maximální a minimální výšku budov.

I.	hladina I.	0 m – 6 m
II.	hladina II.	0 m – 9 m

TVAR A ŘEŠENÍ STŘECH

Na základě důkladné úvahy nejsou stanoveny požadavky na tvar střech. Kvalitní architekturu totiž nelze takovou regulací předepsat. Současně neshledáváme významné důvody k tomu, aby byly předepsané např. pouze šikmé střechy.

Ploché střechy a pultové střechy do 20° sklonu musí být řešeny jako „zelené“ střechy, tj. střechy, jejíž skladba nad hlavní hydroizolační vrstvou tvoří vegetační kryt ze substrátu v tloušťce min. 10 cm umožňující trvalý růst vegetace.

POŽADAVKY NA MATERIALITU A BAREVNOST OBJEKTŮ

Materiálové a barevné řešení fasád domů je přípustné pouze při použití omítek přirozených odstínů písku, betonu, režného zdiva, dřevěných obkladů přirozených odstínů dřeva včetně úprav lazurováním nebo opalováním. Použití kamene je přípustné pouze ve formě přízdívky nebo tmeleného obkladu, kamenný obklad z desek s netmelenými spárami přípustný není. Nejsou přípustné nepřirozené odstíny průmyslově vyráběných omítek a nátěrů – např. výrazná modrá, zelená, žlutá a podobně.

POŽADAVKY A PODMÍNKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY

Ministerstvo obrany

Území řešené územní studií se nachází ve vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany dle v § 175 stavebního zákona a stavební činnost musí být projednána s příslušnými orgány Ministerstva obrany (území celé Prahy se dá považovat za vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 02).

Území dotčené územní studií se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany OP SRE - Ochraném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

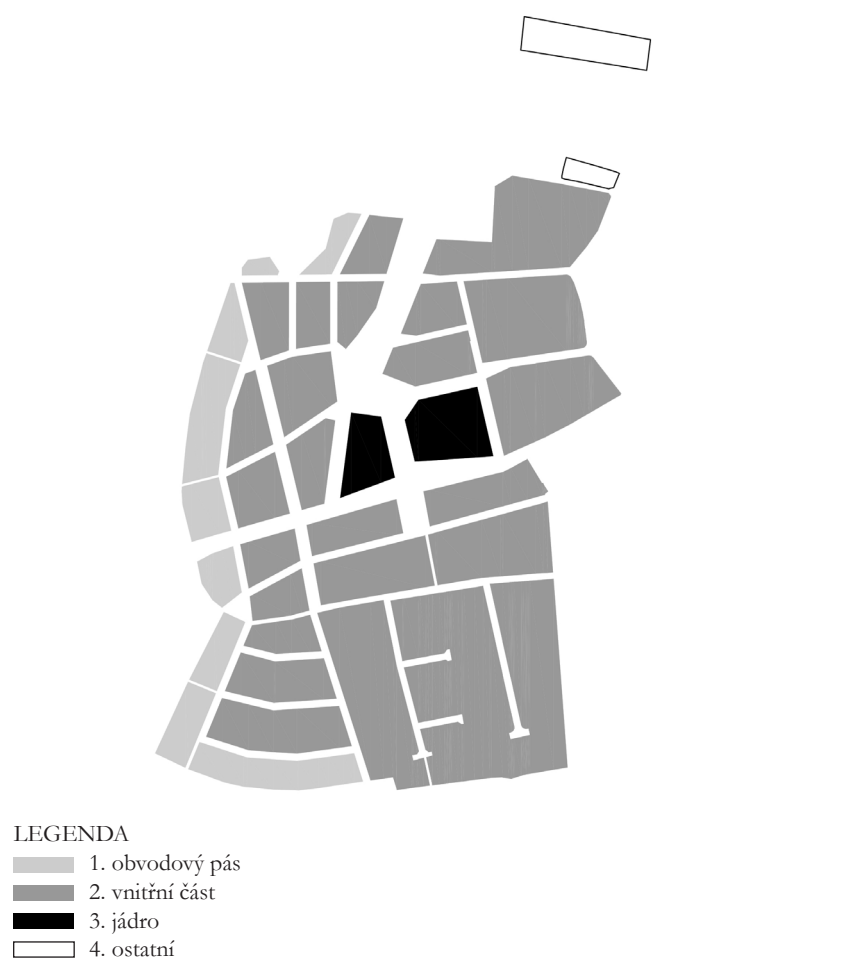
Na celém správním území dotčeném územní studií je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) a umístit a povolit níže uvedené stavby lze jen na základě jeho závazného stanoviska:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).



## POPIS JEDNOTLIVÝCH BLOKŮ

Řešené území bylo rozděleno do několika částí podle jejich charakteru.



### 1. Obvodový pás zástavby nové lokality na rozhraní s krajinou, bloky B 01, 02, 04, 08, 11, 21, 28, 29 a 33 a P 03a a P 03b

- cílový charakter: nižší hustota zastavění samostatnými rodinnými domy na větších pozemcích (cca 700 – 1000 m<sup>2</sup>) umožní vizuální propojení vnitřní části nové lokality s okolní krajinou
- stavební čára: volná – podporuje individuální řešení domů a jejich umístění na pozemku
- výšková hladina dle PSP: II
- další požadavky: nejsou

### 2. Vnitřní část zástavby nové lokality, bloky B 03, 05 – 07, 09, 10, 12, 13, 15 – 18, 20, 22 – 27, 30 – 32, 34 a 35

- cílový charakter: vyšší hustota zastavění převážně řadovými rodinnými domy na menších pozemcích (cca 300 - 500 m<sup>2</sup>) umožňující intenzivní (tj. ekonomické) využití území
- stavební čára: převážně uzavřená nebo otevřená, ustoupená od uliční čáry zpravidla 3 m; podél Návsi a ulice U1c je stavební čára vysunuta do uliční čáry, aby byl prostor Návsi pevněji definován; u doplněných stávajících bloků vychází poloha stavební čáry dle stávajícího stavu
- výšková hladina dle PSP: II
- další požadavky:
  - zástavba podél Návsi může obsahovat bytové domy při zachování výškové hladiny a splnění vázaných parkovacích stání na pozemcích domů
  - v zástavbě kolem jádra Návsi – v blocích B 13, 14 a 18 je doporučen parter se službami, s konstrukční výškou přízemí min. 3,5 m, aby bylo možné komerční prostory vybavit např. vzduchotechnickými rozvody
  - blok B 15 obsahuje stávající plochu fotbalového hřiště, kde je možná rekonstrukce stávajícího nebo výstavba nového objektu zázemí (šatny, bufet), v jižní části bloku je umožněna výstavba rodinného bydlení

### 3. Jádro nové lokality, bloky B 14 a 19, P 01 a 02

- cílový charakter: vyšší hustota zastavění kolem pásu centrálních veřejných prostranství (Návse a Parčík) a soustředění veřejné vybavenosti
- doporučené jsou bytové domy umožňující intenzivní (tj. ekonomické) využití území
- stavební čára: převážně uzavřená nebo otevřená, ustoupená od uliční čáry zpravidla 3 m; podél Návsi a ulice U1c a v bloku školské vybavenosti je stavební čára vysunuta do uliční čáry, aby byl hrana Návsi pevněji definována
- výšková hladina dle PSP: II
- další požadavky:
  - B 14: doporučen parter se službami, s konstrukční výškou přízemí min. 3,5 m, aby bylo možné komerční prostory vybavit např. vzduchotechnickými rozvody
  - B 19: blok navazující na hlavní veřejné prostranství nové lokality a současně na Sichrovského ulici jakožto spojnicí s centrem Nebušic je díky své poloze nejvhodnější pro umístění veřejné vybavenosti; je zde navržena MŠ a první stupeň ZŠ s tělocvičnou sloužící i jako společenský sál, 2x venkovní multifunkční sportovní hřiště
  - dle § 27 odst. (4) písm. a) mohou v odůvodněných případech budovy občanského vybavení maximální výšku stanovenou výškovými hladinami přesáhnout
  - P 01: jižní část soustavy centrálních veřejných prostranství - Parčík, jehož významnou funkcí je díky jeho umístění v údolnici také zadržení a vsak dešťové vody
  - P 02: severní část soustavy centrálních veřejných prostranství – Návse, jejíž hlavní část je pojatá jako převážně zatravněná plocha se sadem gradující do zpevněné plochy před vstupem do školního areálu

### 4. Ostatní části, bloky B 36, 37

B 36: stávající rodinný dům, bez požadavků

B 37: blok podél Tuchoměřické ulice

- cílový charakter: volně stojící objekty nerušící výroby a služeb, vhodné jako provozní zázemí pro sady a ekologické / drobné hospodaření v nezastavitelné části území
- stavební čára: do Tuchoměřické ul. uzavřená nebo otevřená, ustoupená od uliční čáry dle stávajícího domu v sousedství, na ostatních stranách bloku volná
- výšková hladina dle PSP: II
- další požadavky: nejsou









