

ÚZEMNÍ STUDIE
KOLOVRATY
SEVEROVÝCHOD

návrhová část



ARCHITEKT
Ondřej Tuček



<i>Název projektu:</i>	Územní studie Kolovraty severovýchod
<i>Zadavatel a pořizovatel:</i>	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje Ing. Daniel Novotný Mariánské náměstí 2/2 110 01 Praha 1
<i>Dokumentace:</i>	Územní studie - návrhová část
<i>Zpracovatel:</i>	ARCHITEKT Ondřej Tuček s.r.o. Na Maninách 32a/1525 170 00 Praha 7 ČKA 3405 m: 606 546 870 e: ondrej.tucek@a-tucek.cz w: www.a-tucek.cz
<i>Autorský tým:</i>	Ing. arch. Ondřej Tuček Ing. arch. Anna Blažková Ing. arch. Matouš Štrba Ing. arch. Jan Binter
<i>Doprava:</i>	ing. Vojtěch Plecítý, Pro consult s.r.o.
<i>Datum zpracování:</i>	11/2021 - 04/2023

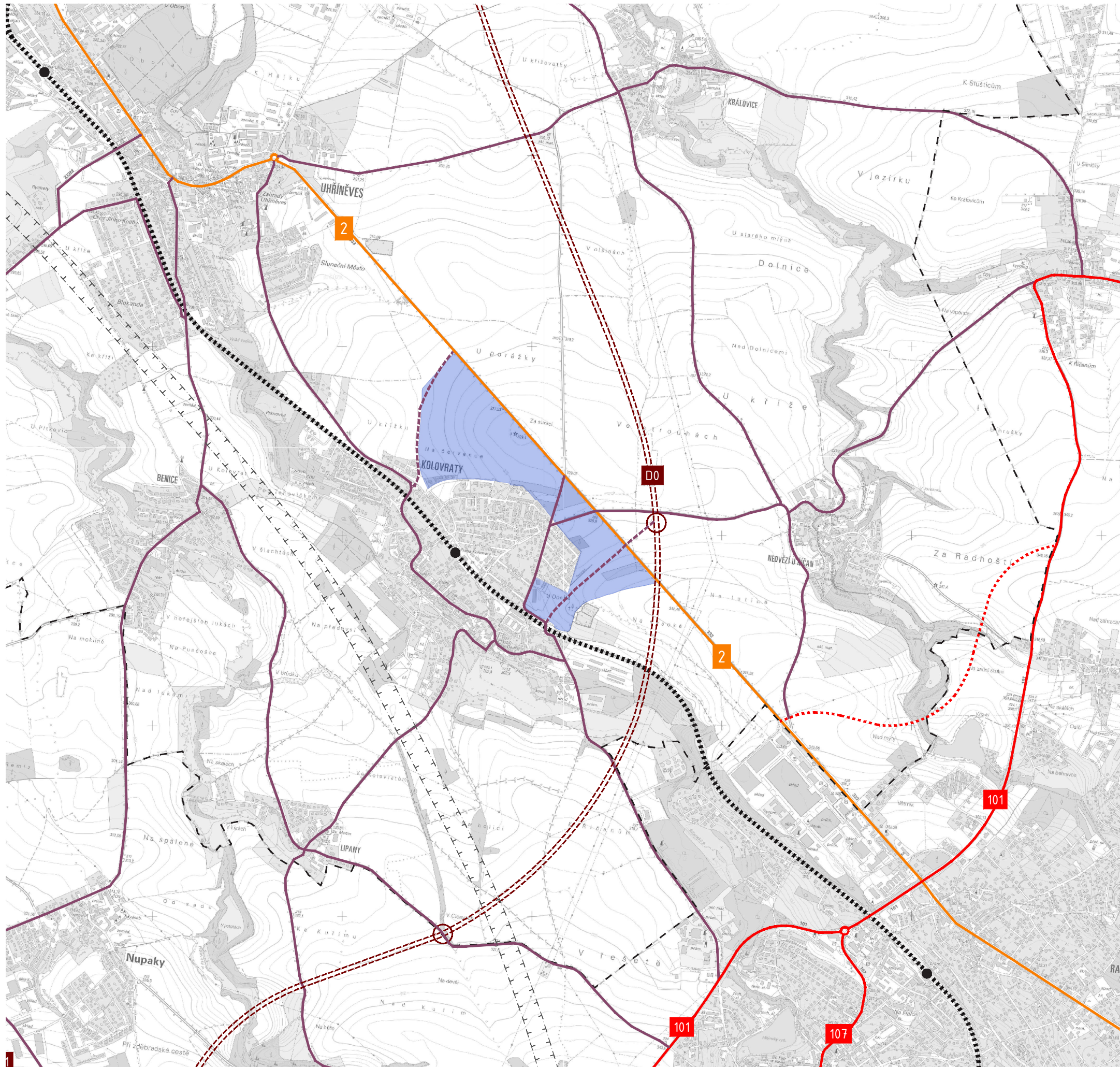
OBSAH

A - TEXTOVÁ ČÁST

A)	Popis a zdůvodnění návrhu	
	A.0) Širší vztahy a řešené území - stávající stav	04-06
	A.1) Celková koncepce	07
	A.2) Struktura území	08
	A.3) Využití území	09
	A.4) Zelená a modrá infrastruktura	10
	A.5) Dopravní infrastruktura	11-20
	A.6) Technická infrastruktura	21-22
	A.7) Veřejná vybavenost	23
	A.8) Veřejný zájem + etapizace	23
B)	Popis veřejného prostoru	24
C)	Bilanční tabulka - kapacity	25-26
D)	Životní prostředí	27
E)	Porovnání návrhu s územním a metropolitním plánem	28-29
F)	Majetkoprávní vztahy	30
G)	Alternativní Nová Donátská	31
H)	Seznam zkratek	32

B - GRAFICKÁ ČÁST - PŘÍLOHY

01)	Hlavní výkres - regulativy	1:2000
02)	Výkres využití území	1:2000
03)	Výkres urbanistické situace	1:2000
04)	Výkres dopravní infrastruktury	1:2000
05)	Výkres technické infrastruktury	1:2000
06)	Výkres zelené a modré infrastruktury	1:2000
07)	Zakreslení struktury do majetkoprávních vztahů	1:2000
08)	Uliční profily vybraných ulic	1:500



A.0 ŠIRŠÍ VZTAHY 1:20000

STAV

Kolovraty se nachází na samém okraji hlavního města Prahy mezi Uhřetěvesí a Říčany. Řešené území přiléhá k ulici Přátelství s frekventovanou místní komunikací I. třídy, která je dnes významnou spojkou do středočeského kraje (Kostelec nad Černými lesy, Zásmyky, Kutná Hora).

Významným dopravním koridorem je také železnice č.221 Praha – České Budějovice. Tato trať je již dnes významně využívána obyvateli dojíždějícími do Prahy za prací.

NÁVRH

Podle plánovaného trasování se východního cípu území dotkne úsek 511 Pražského okruhu propojující Běchovice s dálnicí D1. Před mimoúrovňovým křížením s ulicí Přátelství začíná pod zemí vedený úsek okruhu. Okruh částečně přejme zatížení ulice Přátelství, zároveň se vytvoří významný sjezd z okruhu ve stopě ulice Nové Donátské.

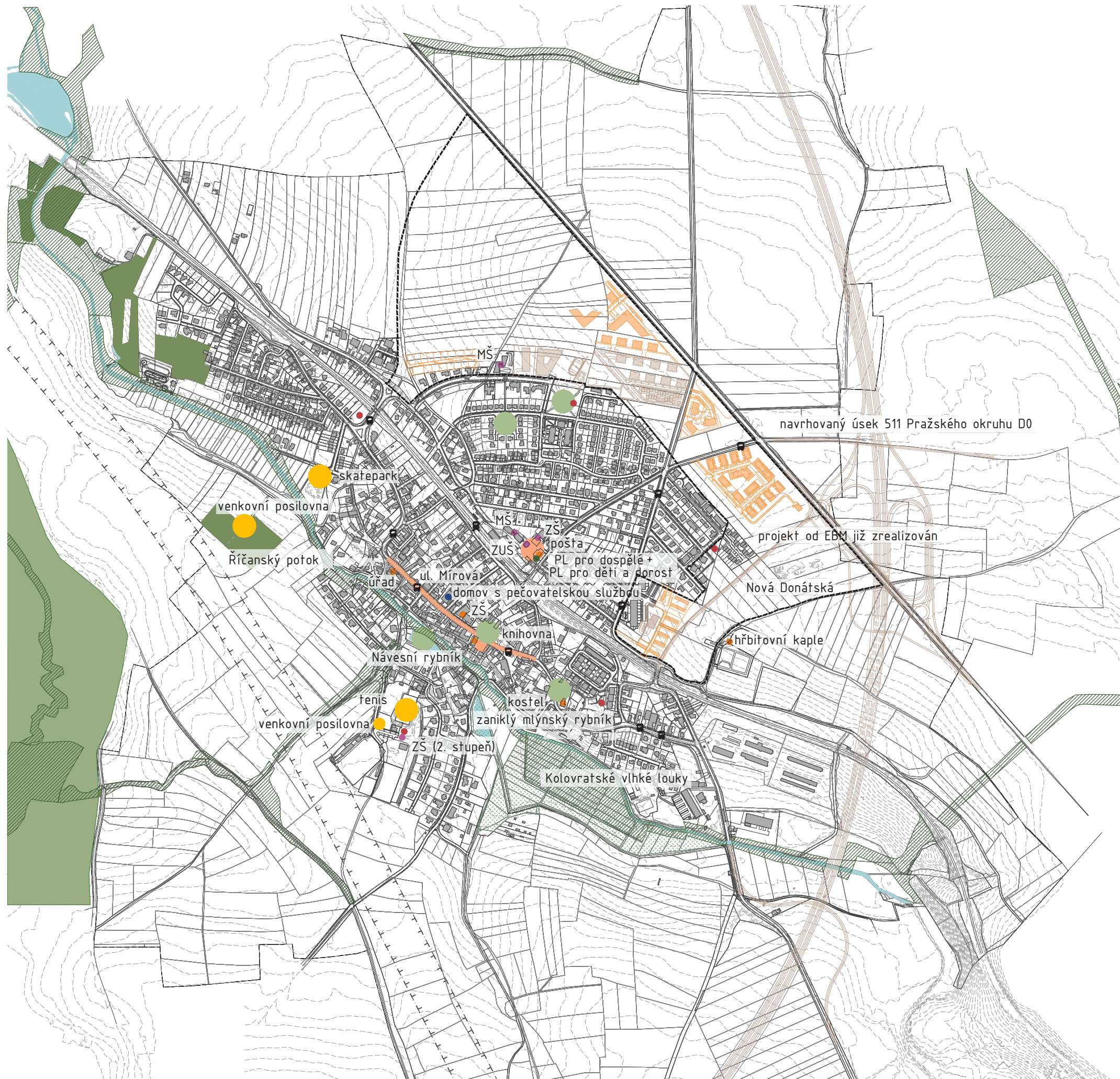
V okolí Kolovrat je také umístěn koridor územní rezervy pro plánovanou vysoko rychlostní trať. Situace rovněž zachycuje plánovanou přeložku silnice II/101. Nová stavba má odlehčit městským částem a menším obcím od dopravy mířící na budoucí úsek Pražského okruhu.

LEGENDA

- řešené území
- hranice hl. města Prahy

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:

- dálnice (stav/návrh)
- značení dálnice
- mimoúrovňová křižovatka
- silnice II. třídy (stav/plánovaná přeložka)
- značení silnice II. třídy
- místní komunikace I. třídy
- značení komunikace I. třídy
- místní komunikace II. třídy (stav/návrh)
- železnice
- vlaková zastávka
- koridor územní rezervy pro VRT



A.0 ŠIRŠÍ VZTAHY 1:10000

LEGENDA:

- řešené území
- stávající zástavba
- hranice KN
- vrstevnice

PRVKY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ

- významné veřejné prostranství parkové
- významné veřejné prostranství zpevněné
- významná ulice
- veřejná budova
- sport / rekreace
- dětské hřiště
- zdravotnické zařízení
- sociální zařízení
- školní zařízení

KRAJINÉ PRVKY:

- lesy (PUPFL)
- ÚSES
- významný krajinný prvek
- vodní plochy




ZÁMĚRY V ÚZEMÍ:

- plánovaná rezerva VRT
- záměry s vydaným ÚR
- projednávané záměry








A.0 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ - STÁVAJÍCÍ STAV




LEGENDA:






-  řešené území
 hranice KN
 vrstevnice




STÁVAJÍCÍ ČLENĚNÍ

- | | |
|---|------------------------------------|
|  | zástavba včetně záměrů ve výstavbě |
|  | záměry s vydaným ÚR |
|  | veřejné budovy |
|  | plocha zeleně |
|  | plocha lesů |
|  | vodní plocha |
|  | významná stromořadí |

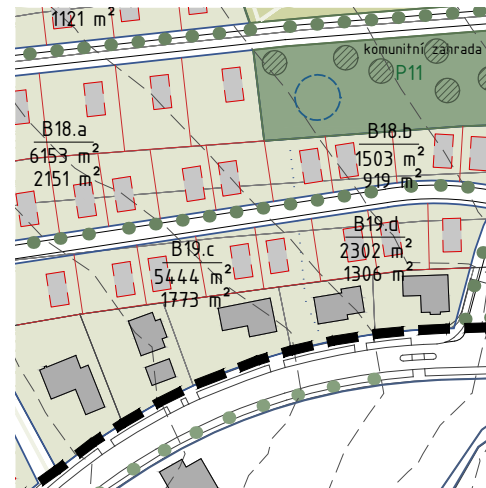
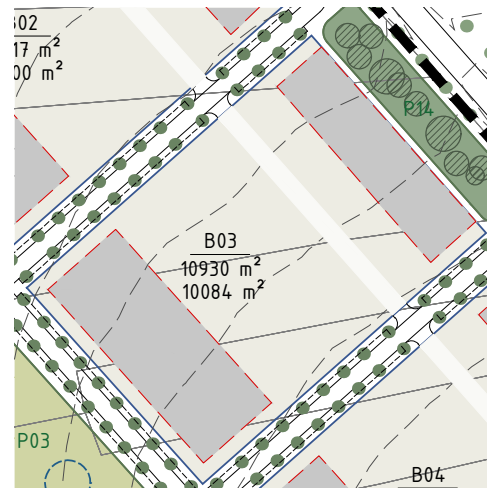
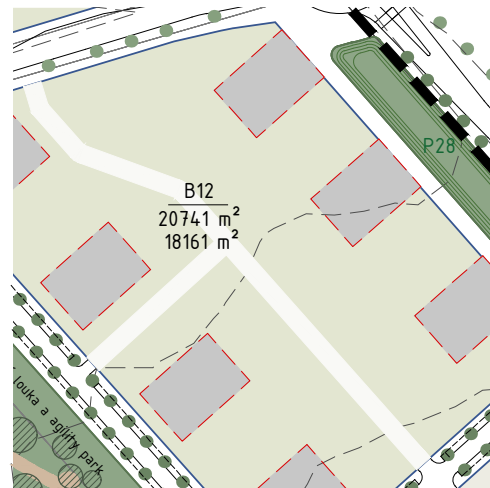
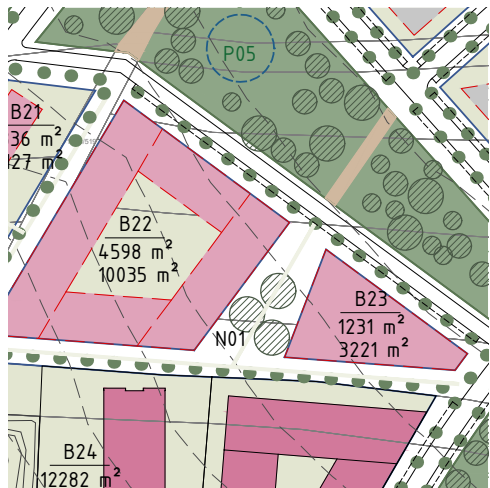
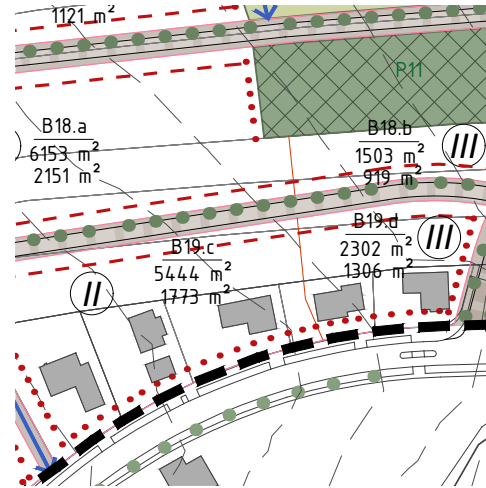
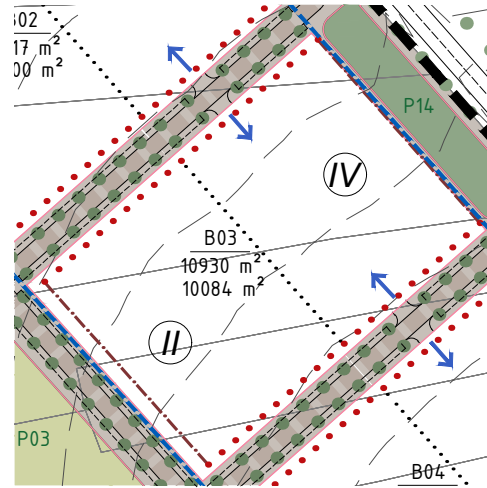
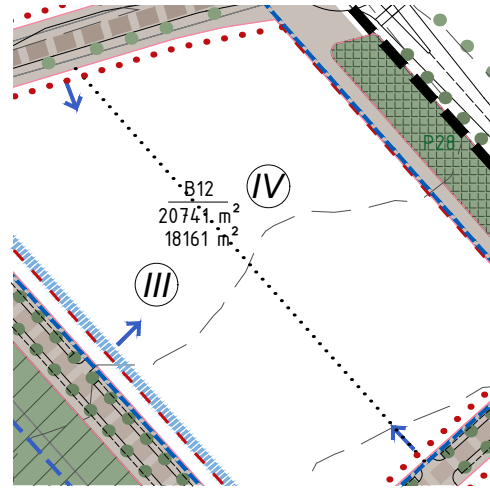
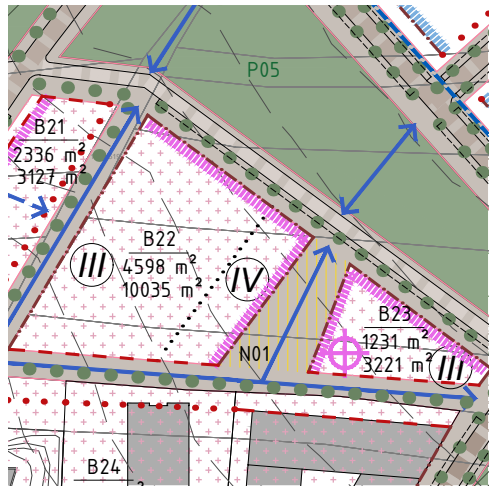
Územní studie vytváří hlavní kostru rozvoje území, aby nedocházelo k nekoordinovaným a nahodilým zásahům, které by mohly komplikovat jeho budoucí proměnu. Zároveň do sebe částečně integruje již existující záměry, které v lokalitě vznikají. Návrh definuje systém veřejných prostranství a ulic jako základní síť, která vymezí a hierarchizuje stavební a nestavební bloky v nezastavěném území. Nový komunikační skelet navazuje na stávající systém cest a přirozeně tak propojuje nové se starým. Parkové plochy vymezené platným ÚP a nově vysazené existující stromořadí dotvářejí rekreační procházkový okruh Kolovraty, který se v jižní části napojuje na značené turistické trasy.

 řešené území
 hranice KN

	stavební bloky
	nestavební bloky
	vodní plochy
	zástavba nebo záměry ve výstavbě
	záměry s vydaným ÚR

	stavební blok
	nestavební blok
	plochy extravilánu

BX	označení stavebních bloků
PX	označení nestavebních bloků
NX	označení náměstí



LOKÁLNÍ CENTRUM
(B20, B21, B22, B23 a B24)

Nové centrum v řešeném území vzniká ve vazbě na veřejné budovy. Jeho význam podporují nejen velkorysejší rozměry prostranství, větší stavby definující daný prostor, ale i kvalita použitých materiálů a případně i drobné umělecké a vodní prvky. Lokální centrum je nezbytné pro fungování nové sídelní struktury.

BYTOVÉ DOMY
(B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11, B12, B26, B27, B28, B29 a B30)

Podél ulice Přátelství a částečně i ve smíšené zástavbě podél ulice Nová Donátská jsou navrženy 3 - 4 podlažní bytové domy. Stavby jsou navrženy jako solitéry v zeleni, které svým umístěním a orientací definují uliční profil. Tam, kde to funkční využití povoluje, bude možné umístit do parteru drobnou komerci občanskou vybavenost v souladu s hlavním/ přípustným využitím dle ÚP. Podél ulice Přátelství budou bytové domy chráněny proti hluku terénními valy.

TECHNOLOGICKÉ PARKY / VOLNÝ ČAS
(B01, B02, B03, B04, B13 a B14)

V blocích podél ulice Přátelství, které územní plán definuje kódem ZOV - F (ÚS doporučuje snížit na ZOV - D), by měly vzniknout větší budovy s technologickým (inovačním), komerčním, zábavním a částečně i výrobním využitím. Bloky výškovou regulací zajistí ochranou bariéru novým obytným částem zástavby.

ZAHRADNÍ MĚSTO
(B17, B18 a B19)

Zástavba rodinných domů je navržena v čistě obytných plochách, které navazují na stávající zástavbu podobného charakteru. Domy jsou zde regulovány tak, aby svým umístěním a orientací definovaly nově navržený uliční profil a zároveň plnohodnotně využívaly pozemek, na kterém stojí. Orientace je důležitá i z hlediska oslnění v podobě východo - západní orientace delších fasád.

A.2 STRUKTURA ÚZEMÍ

KONCEPCE REGULACE

Záměrem regulace je umožnit v západní části navázat na stávající zástavbu vesnického charakteru a pomocí středně intenzivní zástavby kolem centrální parkové osy vytvořit přechod k nejintenzivnější zástavbě lemující ulici Přátelství.

Strukturu budoucího rozvoje směřujeme k samostatně stojícím rodinným domům v návaznosti na stávající zástavbu, přechodový pás může být tvořen menšími bytovkami nebo viladomy, podél ulice Přátelství studie umožňuje vyšší bytové nebo polyfunkční domy. Zpevňujeme hranu zástavby podél některých významných radiál (ulice vzniklá ve stopě dnešního stromořadí vedle mateřské školy, zástavba tvořící náměstí před základní školou a komunitním centrem a zástavba podél hlavních os jako je ulice Přátelství a centrální park). Do řešeného území jsou rozmístěny plochy veřejné vybavenosti tak, aby pokryly celé území a vytvořily lokální centrum / body zájmu. V grafické části jsou ukázány 4 hlavní charakteristické typologie, které se v řešeném území nacházejí (viz. vlevo)

UPŘESNĚNÍ UŽITÝCH REGULATIVŮ

stavební čára uzavřená – musí být v celé délce zastavěná, její zástavba nesmí nikde ustupovat, výjimku tvoří lokální odstoupení o max. 5 m pro vytvoření pobytového prostoru nebo optické rozbití hmoty.

stavební čára otevřená – nesmí být v celé délce souvisle zastavěná, její zástavba nesmí nikde ustupovat, výjimku tvoří lokálního odstoupení o max. 5 m pro vytvoření pobytového prostoru nebo optické rozbití hmoty.

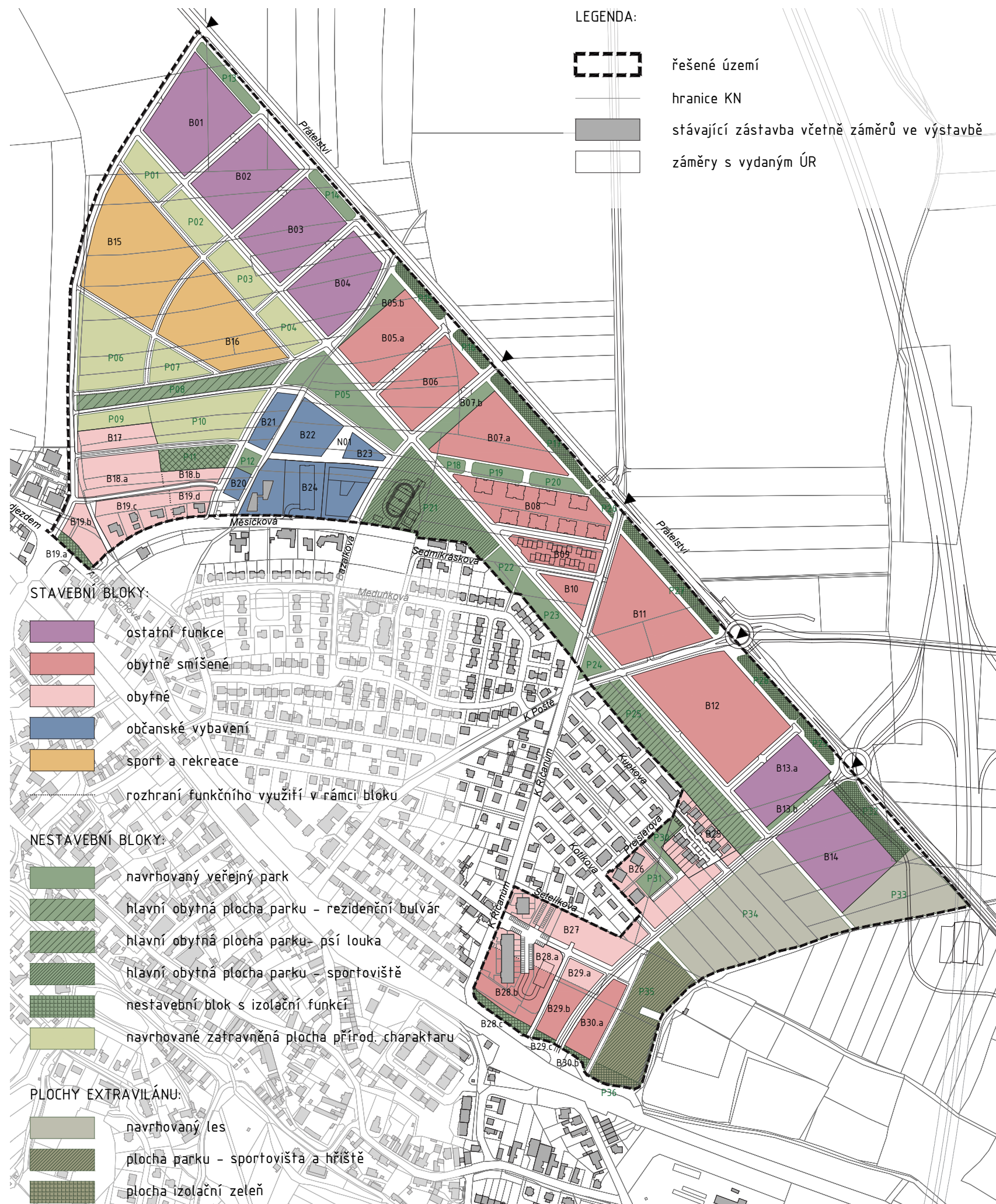
stavební čára volná – může být v celé své délce zastavěná, zástavba může libovolně ustupovat.

výšková regulace – je definována návrhem podlažnosti v rámci jednotlivých stavebních bloků. Škála od 2 – 4.NP vyjadřuje navržený počet úplných nadzemních podlaží nad úrovní veřejného přilehlého prostranství.

předepsaný aktivní parter – Plochy pro umístění aktivního parteru pro docílení polyfunkčního území. Hlavní využití parteru: obchod, administrativa, kultura, veřejné vybavení, služby, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, nebo zdravotnická zařízení.

doporučený aktivní parter – Doporučené plochy pro umístění aktivního parteru pro docílení polyfunkčního území.

bezmotorové propojení – skrze nestavební bloky jsou navržena bezmotorová propojení s pevně danou trasou nebo jako propojení 2 bodů. U stavebních bloků je vyznačeno jejich napojení na uliční prostranství.



A.3 VYUŽITÍ ÚZEMÍ

KONCEPCE

Funkční využití ploch definovaných bloků je v souladu s plochami platného ÚP. Jednotlivé stavební bloky, které jsou primárně vymezeny novou uliční sítí, jsou v některých případech rozděleny do více částí podle rozdílných funkčních ploch. Samostatné nestavební bloky se dělí podle funkčního využití na parkové plochy (s vymezením hlavních obytných ploch se specifickou funkcí), zatravněné plochy s přírodním charakterem, bloky s izolační funkcí a plochy lesa.

Ve stavebních blocích B01 - B12 územní studie doporučuje snížit koeficient využití F na koeficient D. Vychází to z požadavku městské části a jedná se o způsob jak do budoucna redukovat možný nárůst počtu nových obyvatel. Studie prozatím bloky nevyčerpává v maximální možné míře, v jaké to dovoluje stávající koeficient.

STAVEBNÍ BLOKY

OBYTNÉ

V čistě obytných plochách navrhujeme jednak solitérní bytové domy (podél ulice Nová Donátská) a dále rodinné domy. Míra využití vychází z limit územního plánu a charakteru zástavby ze stávajících struktur, na které navazuje.

OBYTNÉ SMÍŠENÉ

Podél ulice Přátelství a částečně budoucí ulice Nová Donátská vytváříme polyfunkční prostředí, kde se mísí obytná i komerční funkce. Cílový podíl funkcí je specifikován jednak v tabulce bilancí a dále regulací, která vymezuje umístění komerčního parteru. Dominantní funkcí v těchto plochách bude bydlení.

VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Většina veřejných budov je umístěna do společného areálu navazujícího na stávající ulici Měsíčkova. Budovy jsou napojeny na nové veřejné prostory – komunitní veřejný prostor pro trhy či kulturní akce u komunitního centra a nových škol (hlavní centrum nové lokality) a menší park u lékařského domu.

SPORT

Plochy sportovních a rekreačních zařízení včetně budov se sportovním využitím. Na sportovní plochu (B15) považujeme za ideální umístění fotbalové hřiště s tribunou. Je možné zde postavit i víceúčelovou sportovní halu.

OSTATNÍ FUNKCE

Do takto definovaných ploch mohou být umístěny funkce jako technologicko-inovační centra, administrativní a komerční prostory, zábavní centra a plochy výroby a skladů.

V rámci objemového rozložení funkcí doporučujeme komerční a administrativní funkce umístit k ulici Přátelství, kde navrhujeme vyšší zástavbu.

NESTAVEBNÍ BLOKY

VEŘEJNÉ PARKY

plochy veřejných parků vytvářejí souvislý zelený pás, který prochází většinou nově urbanizovaného území. Tyto plochy budou intenzivně udržovány.

HLAVNÍ OBYTNÉ PLOCHY PARKU

V rámci veřejného parku jsou definovány plochy, které disponují rozšířenou funkcí. Jedná se například o hřiště, agility park pro psy, nebo sportovní plochy, které mohou kromě obyvatel využít i žáci nových základních a mateřských škol.

NESTAVEBNÍ BLOKY S IZOLAČNÍ FUNKCÍ

Jedná se o parky v plochách, které stávající územní plán definuje jako izolační zeleň. Budou se zde nacházet například zelené terénní valy podél ulice Přátelství u obytných ploch.

ZATRAVNĚNÁ PLOCHA S PŘÍR. CHARAKTEREM

Jedná se o plochy, které současný územní plán definuje jako OP. Než dojde ke změně ÚP, budou tyto plochy trvale zatravněny bez nároku na intenzivní údržbu.

LES

Plochy na jiho-východní hraně řešeného území budou osázeny vzrostlou zelení a vytvoří tak přírodní propojení mezi intravilánem a extravilánem. Zároveň se přirozeně napojí na stávající vzrostlou zeleň v okolí dnešního hřbitova.



A.4 ZELENÁ A MODRÁ INFRASTRUKTURA

ZELENÁ INFRASTRUKTURA

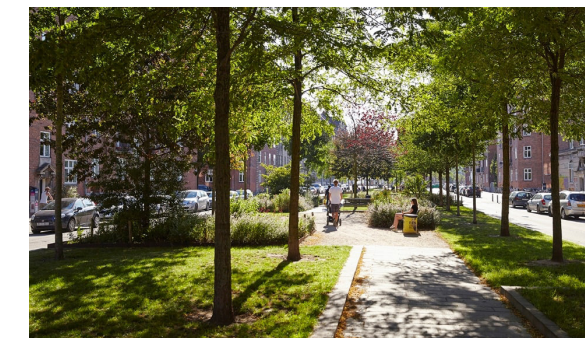
Parkové plochy stanovené platným ÚP propojujeme s nově vysazeným stromořadím, ze kterého by časem měl vzniknout rezidenční bulvár (P08). Zelené plochy by v území měly zajistit trvalou existenci určitých druhů organismů, majících menší prostorové nároky. Zajistit biodiverzitu v území a zároveň umožnit dobrou dostupnost nejen pro drobné živočichy, ale i pro člověka. Parkové plochy tak propojují lokální centra v území a eliminují bariéry v podobě oplocených areálů a obytných komplexů. V rámci zelených ploch umístíme dětská hřiště, cvičiště pro psy, nebo menší veřejná sportoviště. Návrh se snaží podpořit i biologický potenciál a ekostabilizační funkce lokality. Dosáhne se toho nejen aplikací cizích druhů, lépe se přizpůsobujících měnícímu se klimatu města, ale zejména použitím autochtonních dřevin a rostlinných společenstev (např. Tilia cordata, Acer campestre, aj.). Liniové prvky stromořadí definují hlavní uliční síť a zajišťují příjemné klima ve veřejných prostorech (integrována do parkovacích stání). Jako vhodné je i využití solitérních stromů k potvrzení významu lokálních center.

MODRÁ INFRASTRUKTURA

Budoucí plánovaná urbanizace by měla zabránit rychlému odtoku vody z území. V první řadě jsou to lokální retenční nádrže v zeleni, do kterých bude odtékat voda ze zpevněných ploch - takovéto nádrže by měly být provedeny primárně za pomoci modelace terénu (např. retenční vodní plochy v hlavních obytných plochách parku), nebo jako součást zpevněných ploch hřišť. Vozovky budou odvodněny přes podzemní vsakovací zařízení do přilehlých zelených ploch. Podél komunikací, kde to bude možné, aplikovat vsakovací opatření - např. retenční rýhy. Povrchy cest, chodníků a podélných parkovacích stání volit přednostně z polopropustných a světlých materiálů. Mezi parkovací stání umisťovat stromy do nezpevněných rabat s dostatečným prokořenitelným prostorem. Hrany zpevněných cest a ulic budou řešeny jako snížené, nebo s přelivovou hranou. U ploch bez retenčního prostoru používat vyšší retenční vrstvu zeminy.

V rámci soukromých pozemků podpořit akumulaci a využívání dešťových vod ze střech (možnost využití dotačních programů). U veřejných staveb preferovat realizaci zelených střech. V rámci území by měla být vybudována i dešťová kanalizace (napojena na stávající), která bude sloužit jako rezerva.

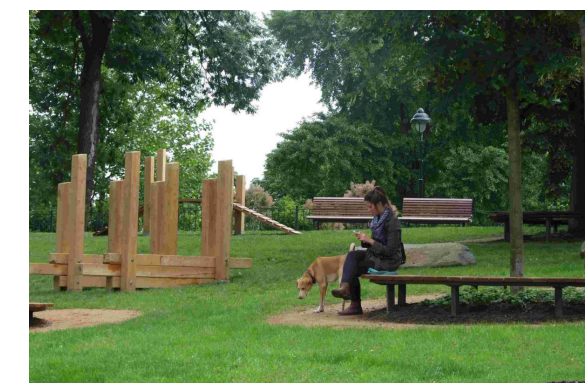
ILUSTRATIVNÍ CHARAKTERY



01 | Rezidenční bulvár (ilustrační foto)



02 | Sport a hřiště (ilustrační foto)



03 | Psí louka a agility (ilustrační foto)



04 | Divočina (ilustrační foto)

A.5 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

DOPRAVNÍ REŽIMY KOMUNIKACÍ

Řešené území na jihu navazuje na komunikační síť, která je z velké části tvořena komunikacemi se zklidněným režimem (zóna 30 / obytná zóna). Ze severovýchodní strany je v současné chvíli ohraničeno ulicí Přátelství, jedná se o rušnou místní komunikaci I. třídy. Tato komunikace však do budoucna pravděpodobně změní svůj charakter, kde bude maximální rychlost 50km/h. Východní cíp území bude v budoucnu napojen ulicí Nová Donátská (ÚS pracuje s upravenou polohou ulice, která vychází z probíhající změny stávajícího ÚP) a na plánovaný úsek 511 Pražského dálničního okruhu DO.

Přes řešené území v současnosti vedou dvě komunikace napojené na ulici Přátelství (ulice K Říčanům a K Poště). Územní plán dále vytyčuje dvě nové komunikace vedoucí po okrajích zastavitelného území a jednu středem řešeného území. V návrhu tyto komunikace potvrzujeme, jedná se o jediná nová napojení na silnici v ulici Přátelství. Komunikace vedoucí po okraji území si zachovávají standardní rychlost 50 km/h. Severozápadní komunikace svým řešením navazuje na ulice Za Podjezdem a Mírová, které jsou taktéž v režimu 50 km/h. Jihovýchodní komunikace ve stopě ulice Nová Donátská bude napojena na Pražský okruh, předpokládá se zde vyšší intenzita dopravy. Návrh výše popsané radiály doplňujeme cestní sítí s různou hierarchií. Všechny tyto komunikace jsou navrženy ve zklidněném režimu a následují zónování nastíněné Generelem komunikací a Konceptí zklidněné dopravy (zóna 30 v zástavbě vyšší intenzity/ obytná zóna v méně intenzivní zástavbě).

Infrastruktura je doplněna o bezmotorové propojení, které zajišťuje plnohodnotnou prostupnost území. Jako pěší je navržena i velká část komunikace podél ulice Přátelství. Dopravní propojení je zde pouze v omezené míře z důvodu dostatečného obslužení jednotlivých stavebních bloků.





HROMADNÁ DOPRAVA

Ke stávajícím zastávkám autobusové hromadné dopravy (a jedné již schválené v ulici Přátelství) přidáváme dvě nové tak, aby všichni obyvatelé a uživatelé řešeného území měli zastávku dostupnou do cca 5 minut pěší chůze. Jedna z nově navržených zastávek je u centra s veřejnou vybaveností a je součástí nové linky školního autobusu, která by navazovala na linky stávající a umožnila by dětem lepší dostupnost do nových škol. Druhá navrhovaná zastávka je umístěna na severovýchodní hraně řešeného území v ulici Přátelství z důvodu obsluhy nově vzniklé zástavby, které bude generovat velké množství pracovních míst. Zastávka by byla na trase stávajících autobusových linek.

LEGENDA:

- řešené území
- hranice KN
- stávající zástavba včetně záměrů ve výstavbě
- záměry s vydaným ÚR
- hrany nových a navazujících komunikací
- navrhované stavební bloky
- navrhované nestavební bloky
- navrhovaná zástavba

MĚSTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA

- linky BUS – stav
- linky BUS – návrh
- okružní linka školního autobusu
navazuje na stávající systém zastávek linky 227
- železnice – stav + ochranné pásmo
- zastávka bus stávající / navrhovaná (schválená)
- nově navržené zastávky územní studií
- zastávka vlaková stávající
- protihluková stěna s prostupy
- vstupní křižovatky do řešeného území
- veřejné budovy





DOPRAVA V KLIDU



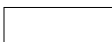
Většina uličních profilů je navržena s podélným jednostranným či oboustranným parkováním. Tato parkovací místa by měla saturovat budoucí potřebu návštěvnických stání pro obytné stavby a veřejné budovy. V případě sportovní haly bude nutno řešit vyhrazenou parkovací plochu v rámci řešeného pozemku v závislosti na konkrétním návrhu záměru.

Parkování v uličním profilu také slouží pro přirozené zpomalení dopravy v rámci obce a bude doplněno o stromořadí.



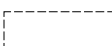

LEGENDA:

-  řešené území
-  hranice KN






STÁVAJÍCÍ ČLENĚNÍ

-  zástavba včetně záměrů ve výstavbě
-  veřejná budova včetně záměrů s vydaným ÚR
-  záměry s vydaným ÚR

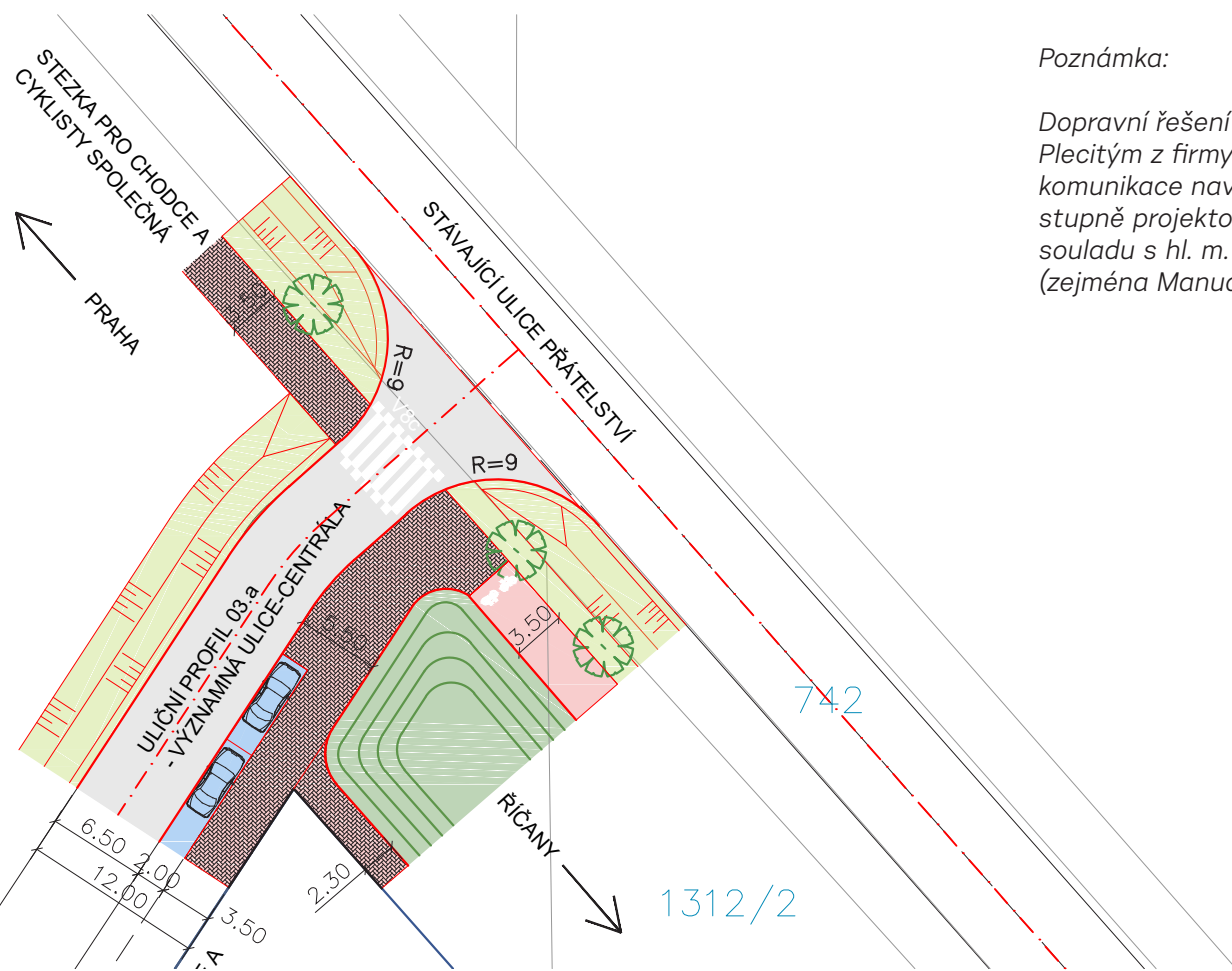
NAVRHOVANÉ ČLENĚNÍ

-  stavební bloky
-  nestavební bloky
-  zástavba
-  veřejné budovy

PARKOVÁNÍ

-  parkování v uličním profilu – stav/návrh
-  parkoviště (počet míst) – stav
-  parkoviště (počet míst) – návrh min. návštěvnická
-  vstupní křižovatky do řešeného území
-  hrany nových a navazujících komunikací

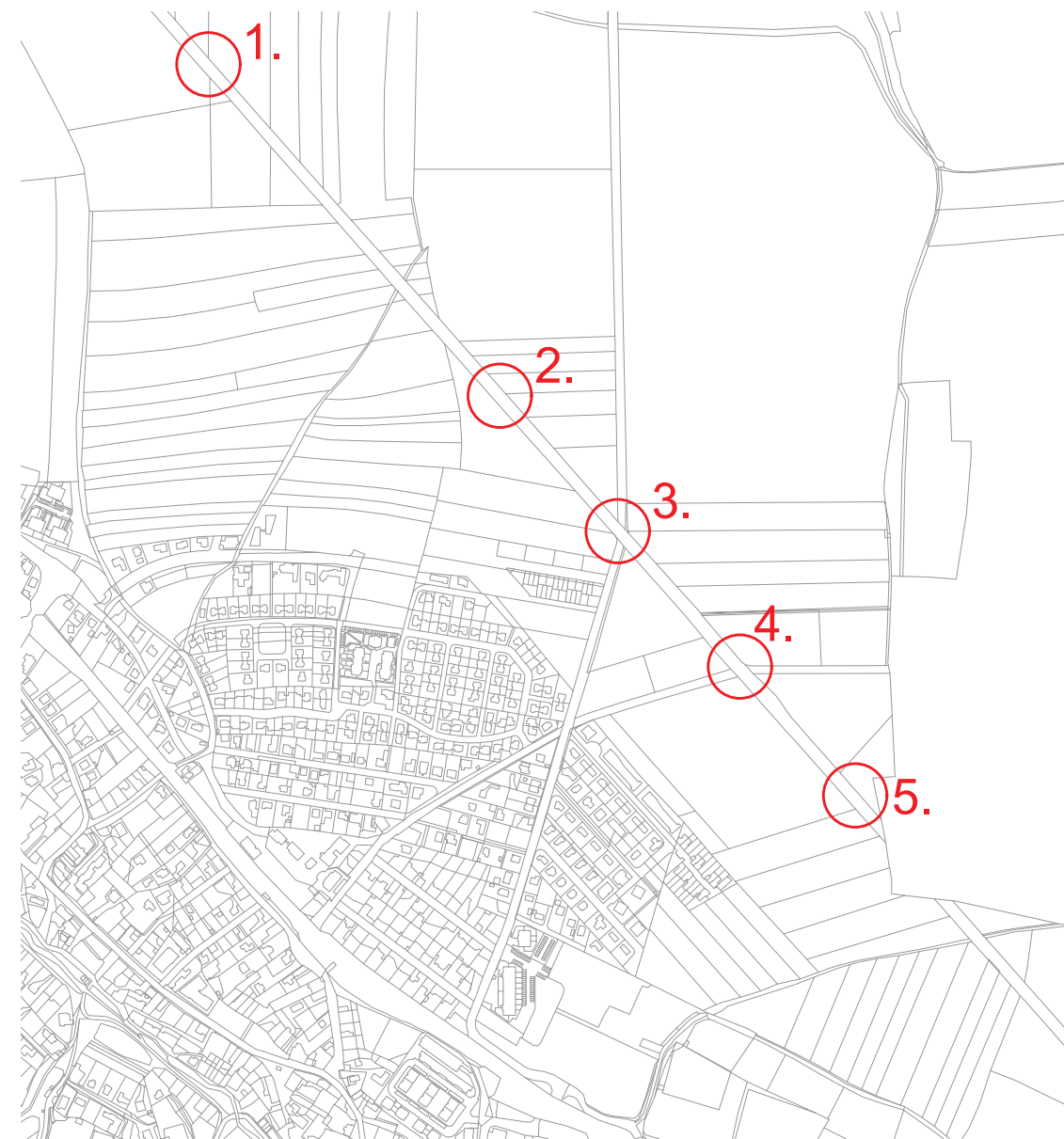
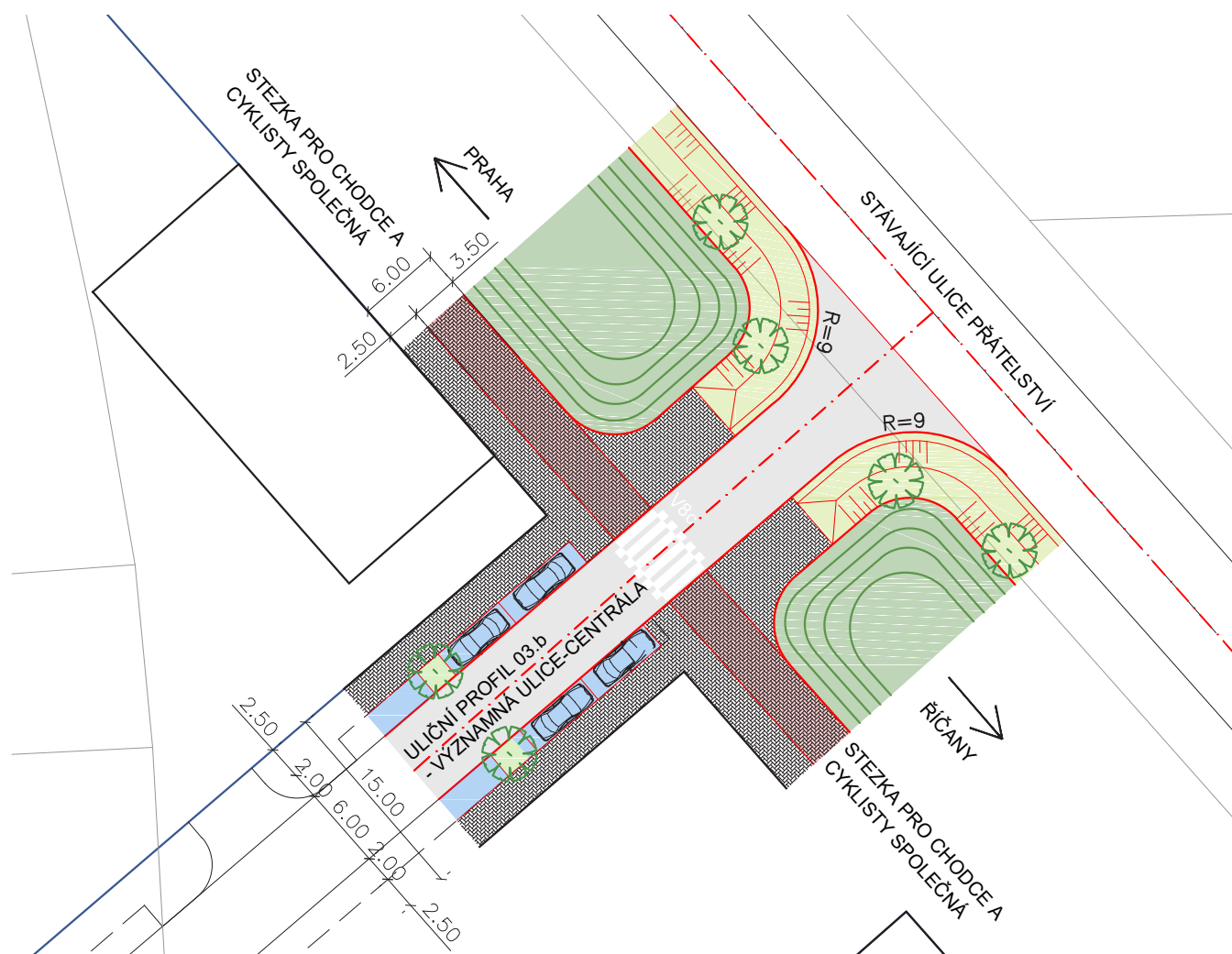
1.



Poznámka:

Dopravní řešení křižovatek bylo vypracováno Ing. Vojtěchem Plecítým z firmy Pro-consult s.r.o. Navrhovaný detail komunikace navazuje na podklady od TSK a ŘSD. Pro další stupně projektové dokumentace je však nutné postupovat v souladu s hl. m. Prahou schválenými koncepcemi a manuály (zejména Manuál veřejných prostranství hl. m. Prahy).

2.



LEGENDA:

- vozovka
- chodník
- stezka pro chodce a cyklisty - společná
- cyklostezka
- parkovací stání
- zeleň
- izolační zeleň
- vodorovné značení
- stavební blok
- navrhovaná zástavba včetně záměrů ve výstavbě a s vydaným ÚR
- nový stav
- katastrální mapa
- navazující navrhované komunikace
- stromy sávající nebo v návrhu TSK a ŘSD
- navrhované stromy

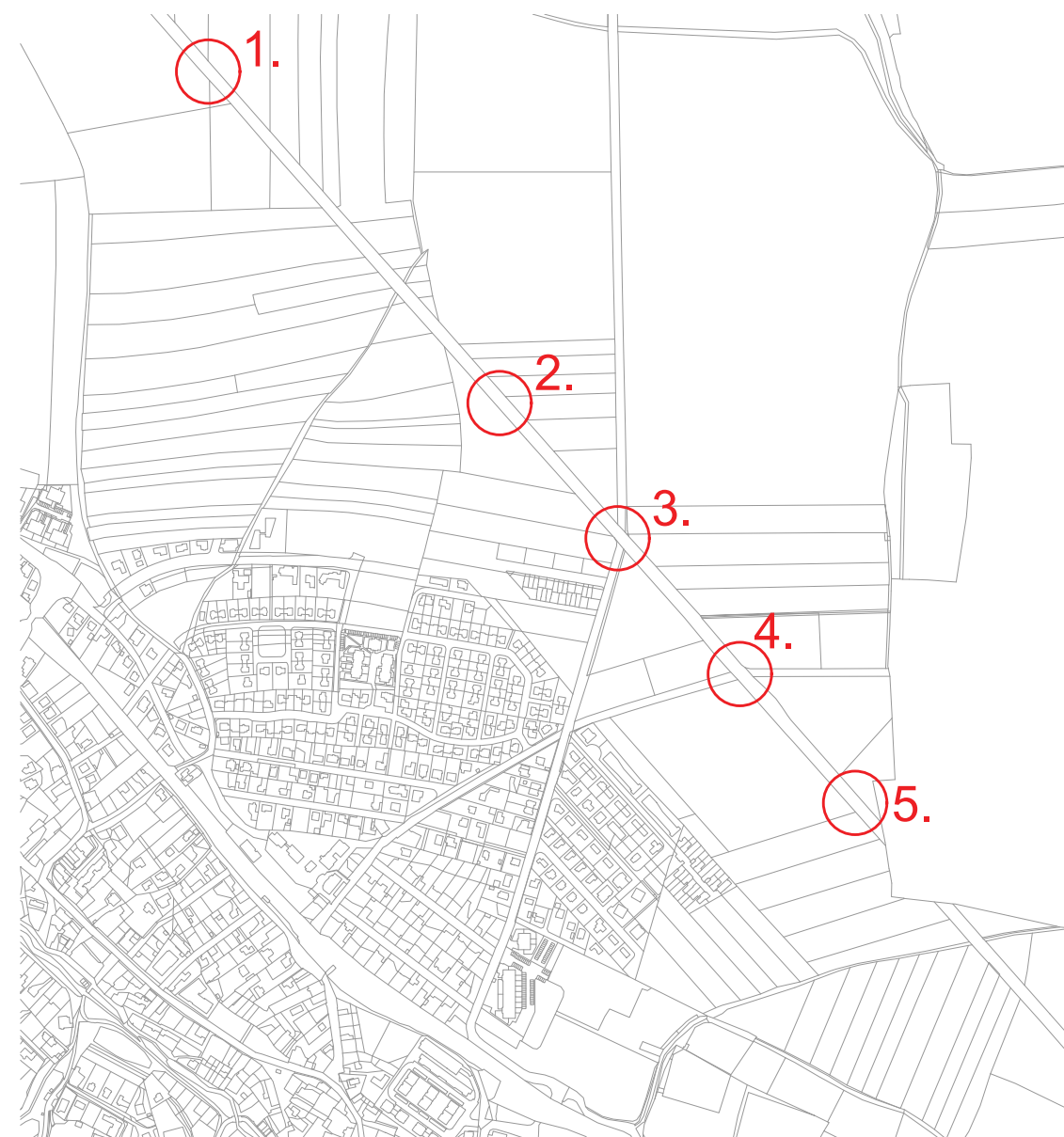


Výškový systém Bpv
Souřadnicový systém JTSK



















Poznámka:

Dopravní řešení křižovatek bylo vypracováno Ing. Vojtěchem Plecítým z firmy Pro-consult s.r.o. Navrhovaný detail komunikace navazuje na podklady od TSK a ŘSD. Pro další stupně projektové dokumentace je však nutné postupovat v souladu s hl. m. Prahou schválenými koncepcemi a manuály (zejména Manuál veřejných prostranství hl. m. Prahy).



LEGENDA:

-  vozovka - (jednosměrná komunikace)
-  chodník
-  stezka pro chodce a cyklisty - společná
-  cyklostezka
-  parkovací stání
-  zeleň
-  izolační zeleň
-  vodorovné značení
-  stavební blok
-  navrhovaná zástavba včetně záměrů ve výstavbě a s vydaným ÚR
-  nový stav
-  návrh od TSK a ŘSD - porovnání návazností
-  katastrální mapa
-  navazující navrhované komunikace
-  stromy sávající nebo v návrhu TSK a ŘSD
-  navrhované stromy



Výškový systém Bpv
Souřadnicový systém JTSK

3.



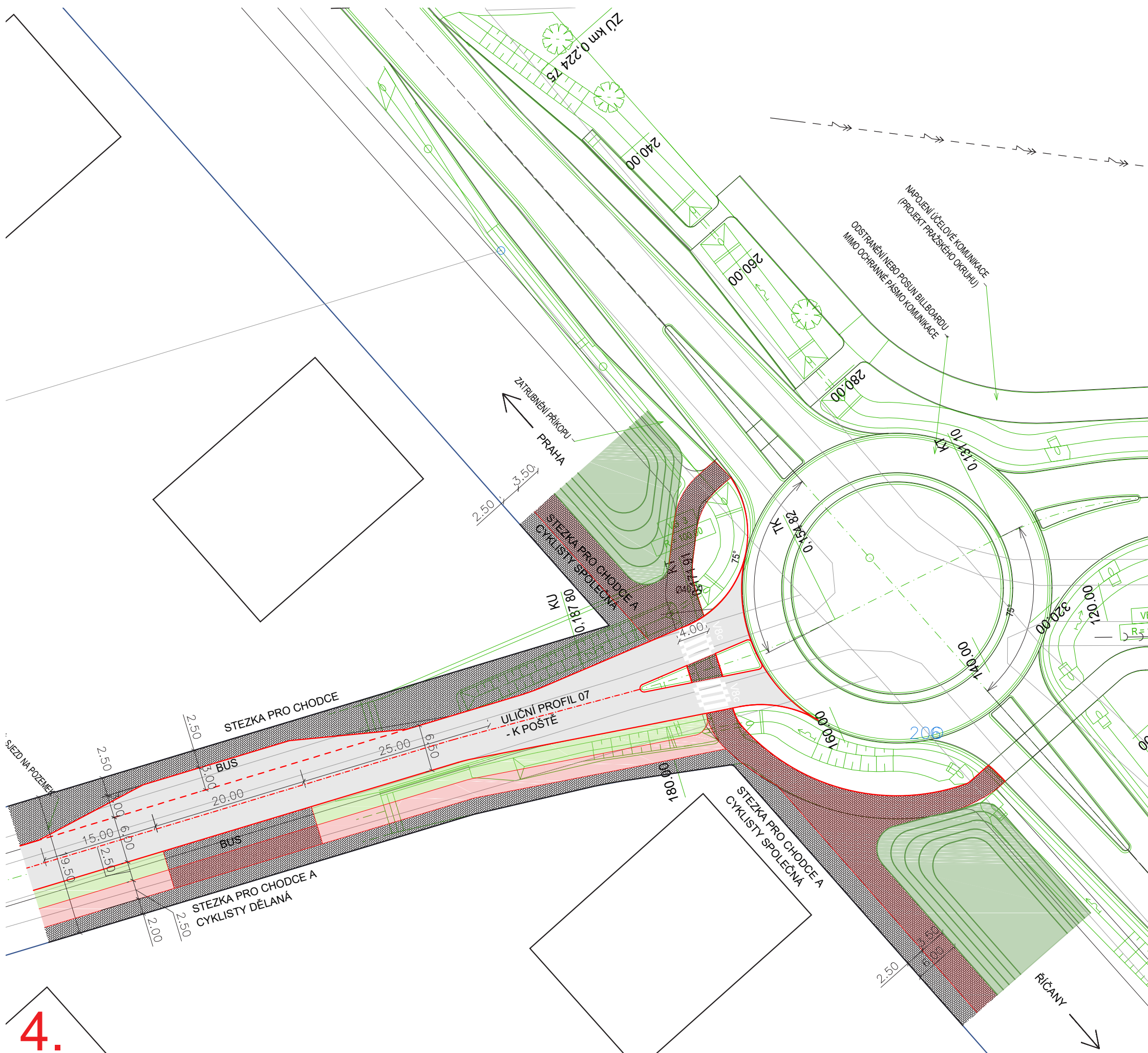
Výškový systém Bpv
Souřadnicový systém JTSK

Poznámka:

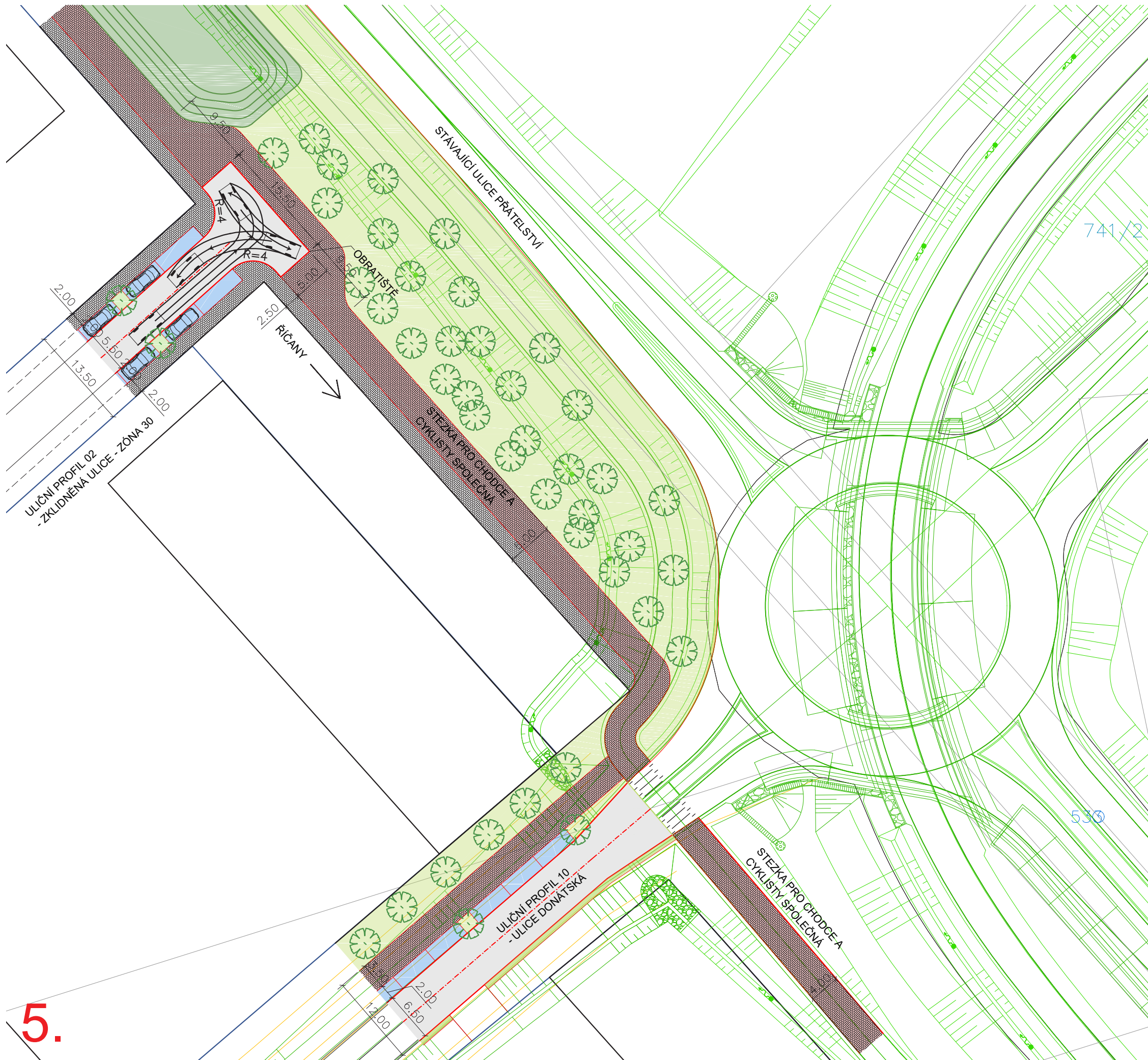
Dopravní řešení křižovatek bylo vypracováno Ing. Vojtěchem Plecitým z firmy Pro-consult s.r.o. Navrhovaný detail komunikace navazuje na podklady od TSK a ŘSD. Pro další stupně projektové dokumentace je však nutné postupovat v souladu s hl. m. Prahou schválenými koncepcemi a manuály (zejména Manuál veřejných prostranství hl. m. Prahy).

LEGENDA:

- vozovka
- chodník
- stezka pro chodce a cyklisty - společná
- cyklostezka
- parkovací stání
- zeleň
- izolační zeleň
- vodorovné značení
- stavební blok
- navrhovaná zástavba
- nový stav
- návrh od TSK a ŘSD - porovnání návazností
- katastrální mapa
- navazující navrhované komunikace
- stromy sávající nebo v návrhu TSK a ŘSD
- navrhované stromy



4.



Výškový systém Bpv
Souřadnicový systém JTSK

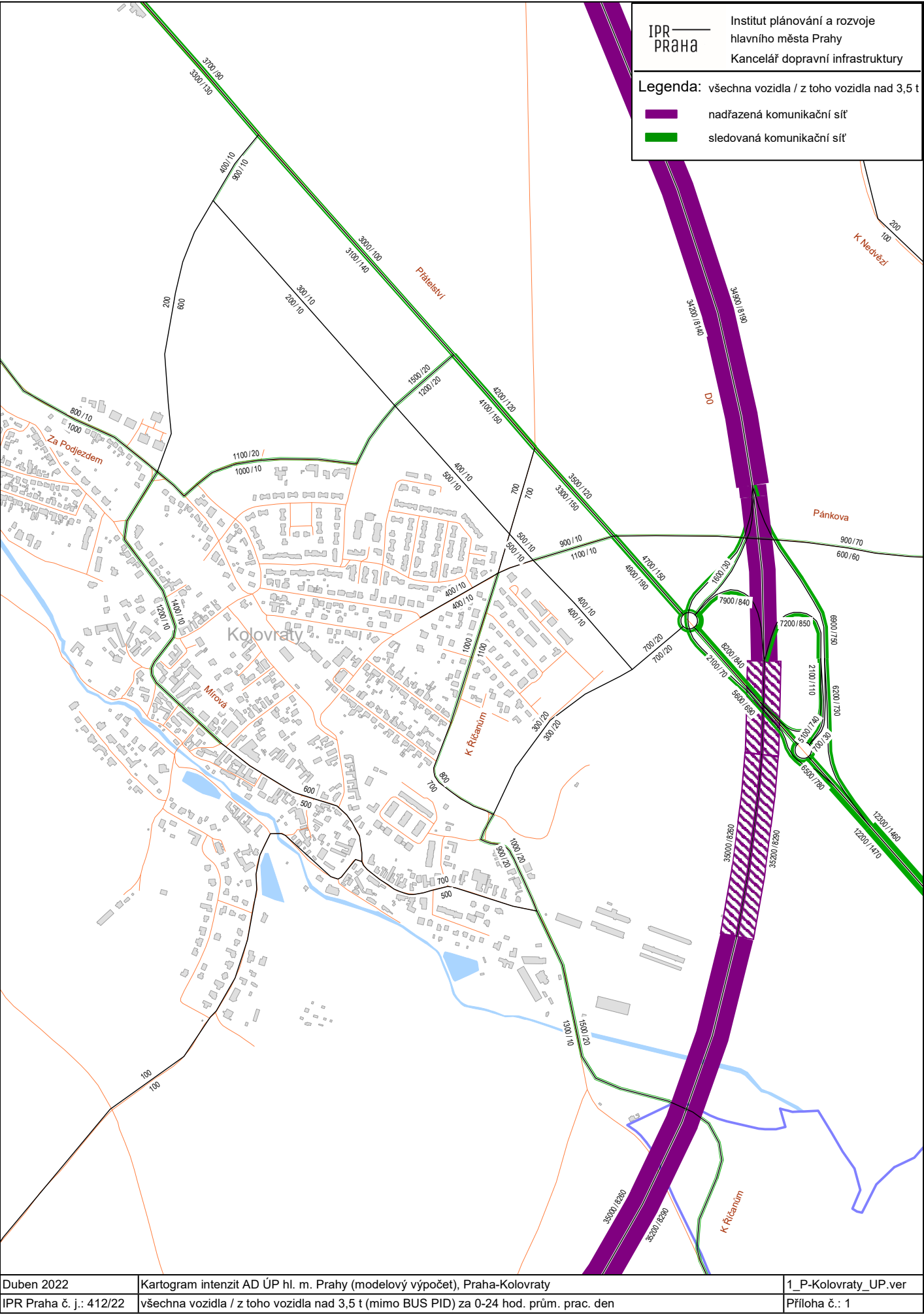
Poznámka:

Dopravní řešení křižovatek bylo vypracováno Ing. Vojtěchem Plecickým z firmy Pro-consult s.r.o. Navrhovaný detail komunikace navazuje na podklady od TSK a ŘSD. Pro další stupně projektové dokumentace je však nutné postupovat v souladu s hl. m. Prahou schválenými koncepcemi a manuály (zejména Manuál veřejných prostranství hl. m. Prahy).

LEGENDA:

- vozovka
- chodník
- stezka pro chodce a cyklisty - společná
- cyklostezka
- parkovací stání
- zeleň
- izolační zeleň
- vodorovné značení
- stavební blok
- navrhovaná zástavba
- nový stav
- návrh od TSK a ŘSD - porovnání návazností
- katastrální mapa
- navazující navrhované komunikace
- stromy sávající nebo v návrhu TSK a ŘSD
- navrhované stromy
- vlečná křivka

5.

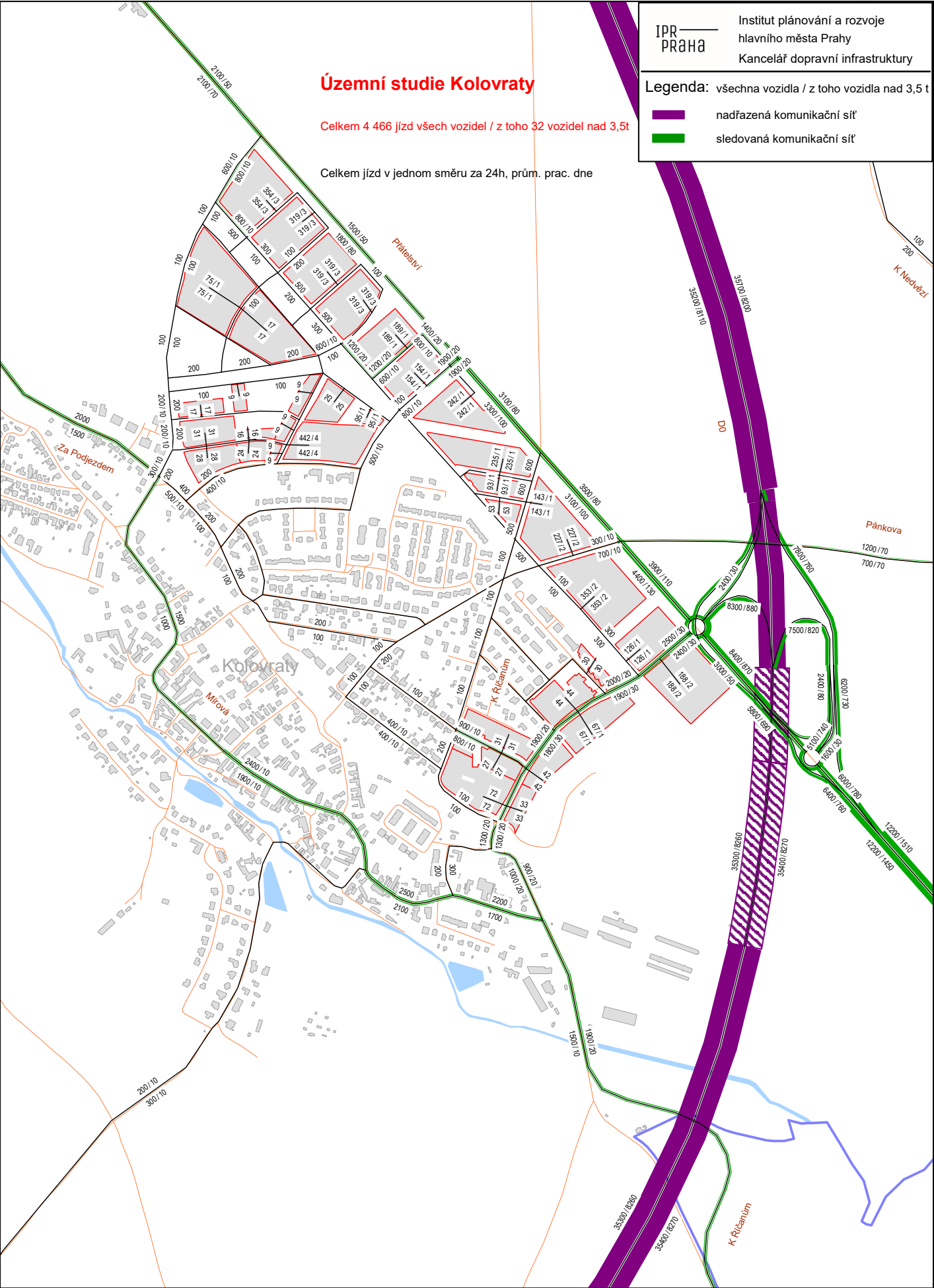


KARTOGRAMY INTENZIT AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY

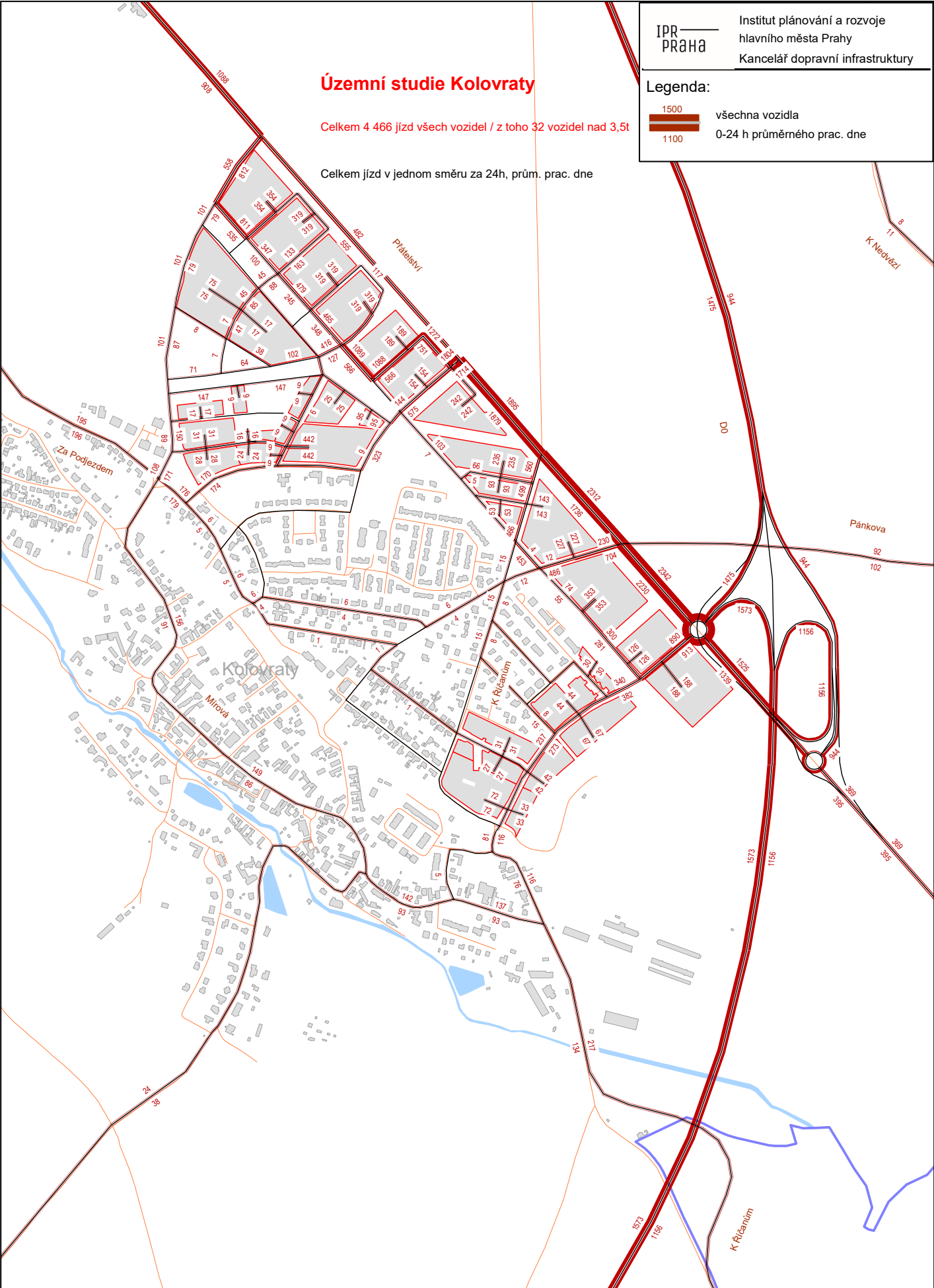
V rámci územní studie byly vypracovány modelové výpočty intenzit automobilové dopravy pro návrhové období ÚP včetně nové ÚS. Kartogramy intenzit automobilové dopravy byly zpracované v dubnu 2022 Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy na základě podkladu ve formě hrubopisu územní studie. Finální podoba územní studie se po zapracování připomínek z veřejného projednání nepatrně liší. Základní dopravní skelet, který vychází z platného územního plánu SÚ hl. m. Prahy, zůstává však stejný. Rozdíly v návrhu jednotlivých komunikací ve vazbě na stavební bloky, jsou pouze minimální

Jsou přiloženy tyto 3 kartogramy:

1. kartogram návrhového modelového zatížení vybraných komunikací automobilovou dopravou v oblasti Praha 10 pro návrhové období platného ÚP hl. m. Prahy.
2. kartogram návrhového modelového zatížení vybraných komunikací automobilovou dopravou v oblasti Praha 10 pro návrhové období platného ÚP hl. m. Prahy se záměrem ÚS Kolovraty.
3. kartogram návrhového modelového zatížení vybraných komunikací automobilovou dopravou v oblasti Praha 10 pro návrhové období platného ÚP hl. m. Prahy se záměrem ÚS Kolovraty, směrové rozdělení vyvolané dopravy ze záměru ÚS Kolovraty.



Duben 2022	Kartogram intenzit AD ÚP hl. m. Prahy (modelový výpočet), záměr ÚS Kolovraty	2_US_Kolovraty.ver
IPR Praha č. j.: 412/22	všechna vozidla / z toho vozidla nad 3,5 t (mimo BUS PID) za 0-24 hod. prům. prac. den	Příloha č.: 2



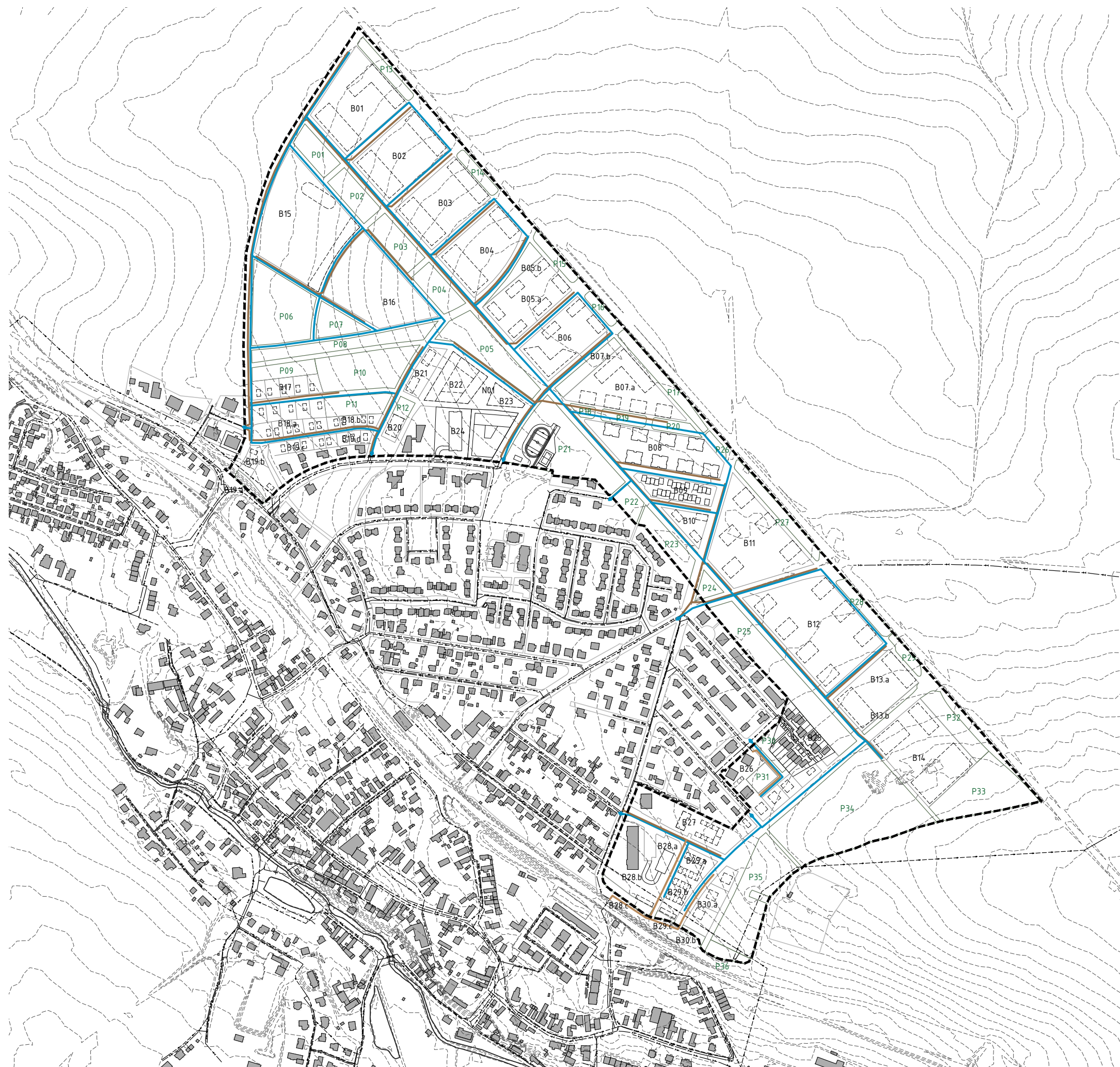
Duben 2022	Kartogram intenzit AD ÚP hl. m. Prahy (modelový výpočet), záměr ÚS Kolovraty, směrové rozdělení vyvolané dopravy ze záměru ÚS	3_US_Kolovraty_Z-C.ver
IPR Praha č. j.: 412/22	všechna vozidla (mimo BUS PID) za 0-24 hod. prům. prac. den	Příloha č.: 3

A.6 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODOHOSPODÁŘSKÁ INFRASTRUKTURA

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
Řešené území je pozvolně svažité směrem k západu. Morfologii terénu sledují i páteřní stoky, které se vždy nacházejí v ulici pod odvodňovaným územím. Uliční stoky jsou napojeny na stávající splaškovou kanalizaci a dále na ČOV, která ale svojí současnou kapacitou naprosto nepostačuje pro předpokládanou výstavbu. Nutným předpokladem rozvoje řešeného území je tudíž navýšení kapacity ČOV, která bude odpovídat navrhovanému navýšení počtu obyvatel o cca 3300 lidí.

VODOVOD
Celé území je obslouženo uličními vodovodními řady napojenými na stávající vodovodní síť.



LEGENDA:

řešené území

vrstevnice

stávající zástavba včetně záměrů ve výstavbě

záměry s vydaným ÚR

navrhované stavební bloky

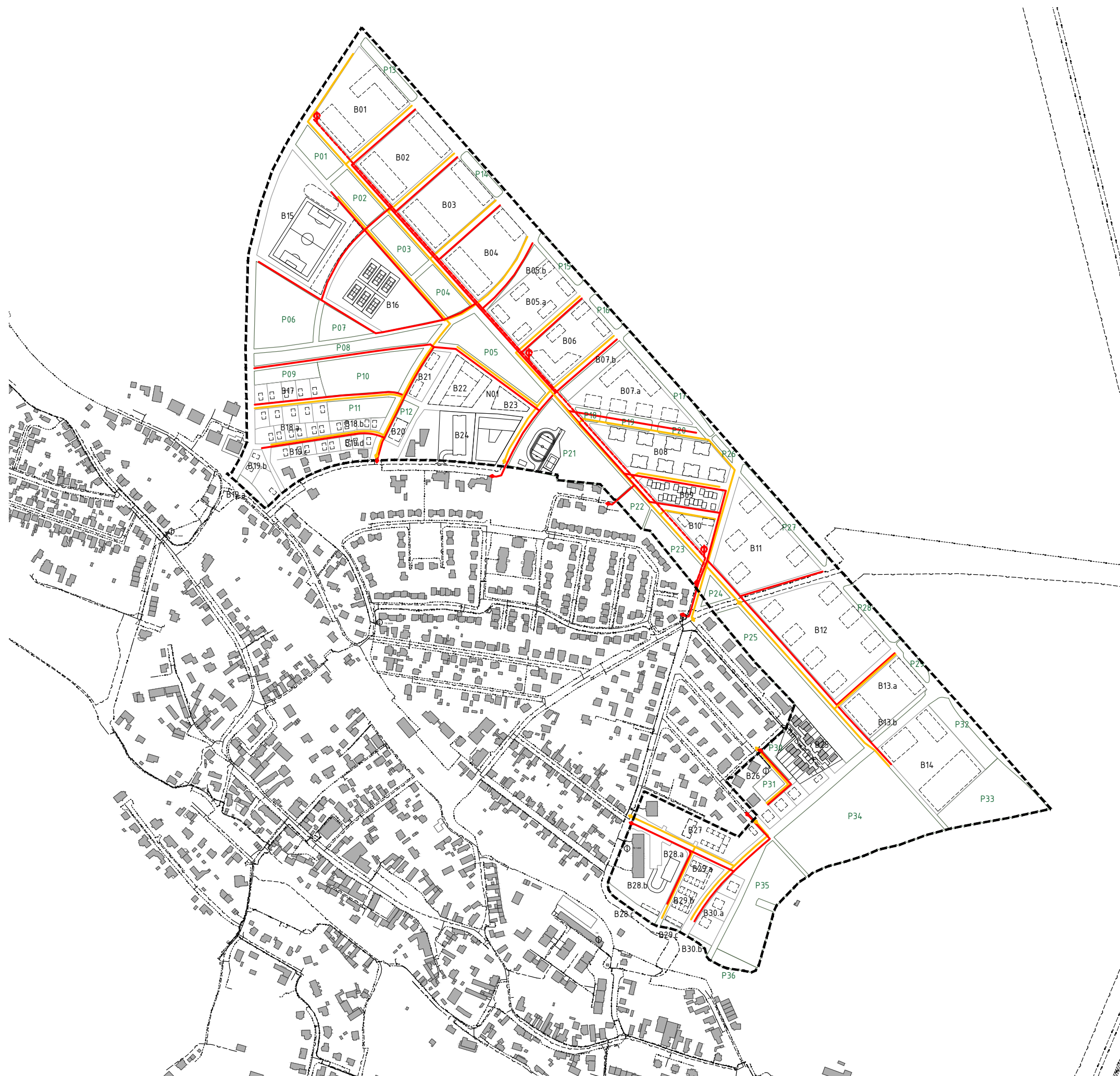
navrhované nestavební bloky

navrhovaná zástavba

SÍŤ - stav/návrh:

vodovodní řad

kanalizace splašková



ENERGETICKÁ INFRASTRUKTURA

PLYNOVOD

Území je napojeno na stávající plynovod, veškerá zástavba může být napojena na uliční řady obsluhující všechny navržené bloky.

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Vedení vysokého napětí je navrženo tak, aby pro každý blok mohla být zřízena trafostanice. Vedení nízkého napětí bude potom řešeno s ohledem na novou zástavbu. Sítě budou vedeny podzemními rozvody v prostoru nových chodníků.

ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE

Sítě elektronických komunikací jsou v území řešeny převážně kabelovými rozvody metalickými i optickými a budou i nadále ukládány v uličních prostranstvích dle příslušných technických norem a napojeny na stávající síť na základě potřeb v území a podmínek správců infrastruktury.

TEPELNÉ POTŘEBY

Tepelné potřeby nové lokality bude zajišťovat plyn a elektřina. V rámci udržitelného přístupu bude ale v maximální možné míře podporováno využití ekologických zdrojů energie, jako jsou například fotovoltaické a solární panely.

LEGENDA:

- řešené území
- stávající zástavba včetně záměrů ve výst:
- záměry s vydaným ÚR

- navrhované stavební bloky
- navrhované nestavební bloky
- navrhovaná zástavba

SÍTĚ - stav/návrh:

- plynové potrubí
- VVN nadzemní
- VN nadzemní
- ◆— VN podzemní
- ◆— NN podzemní



A.7 VEŘEJNÁ VYBAVENOST

MŠ + ZŠ
Vzhledem k plánovanému nárustu obyvatel v Kolovratech (na cca 6450 obyvatel) navrhujeme navýšit kapacity stávajících školských zařízení v rámci funkčních ploch VV, a to minimálně o jednu ZŠ (jednotřídku) a jedno oddělení MŠ. Školní areál může rovněž být doplněn o tělocvičnu, která může sloužit i širší veřejnosti.

KOMUNITNÍ CENTRUM
V rámci školního areálu bude umístěno i komunitní centrum, které dohromady s dalšími veřejnými budovami a náměstím bude definovat středobod veřejného života v nově vznikající části města.

ZDRAVOTNICTVÍ A SOCIÁLNÍ SLUŽBY
V rámci ploch vymezených územním plánem pro veřejné vybavení budou vznikat stavby, které do sebe mohou integrovat nezbytné zdravotnické a sociální zařízení. Trochu stranou je umístěn domov pro seniory, který je ale vhodně propojen s parkovými plochami vedle rodinné zástavby.

SPORT A REKREACE
Rozvoj a rozšíření sportovního a rekreačního zázemí Kolovrat bude zajišťovat veřejný sportovní areál, kde veřejná venkovní sportoviště mohou být doplněna i o sportovní halu a venkovní tribunu. Další sportoviště a hřiště budou umístěna do hlavních obytných parkových ploch.

KOMERČNÍ VYBAVENOST
V návrhu územní studie jsou vymezeny hrany zástavby kde je vyžadován aktivní parter ve formě obchodů a služeb v přízemí. Větší komerční vybavenost (obchodní centrum, supermarket) budou přípustné ve stavebních blocích s kódem funkčního využití ZVO-F, který ale studie cíleně nanaplnuje a doporučuje pracovat s mírou využití na úrovni kódu D.

TABULKA KAPACIT ŠKOLSKÝCH ZAŘÍZENÍ

Stávající školy (včetně nově stavěných škol u ulice Měsíčková) zajistí dostatečné kapacity i pro maximální počet obyvatel, se kterým počítá územní studie vycházející ze stávajícího územního plánu. Z hlediska nejen zlepšení docházkové vzdálenosti, ale i vytvoření dostatečných rezerv pro možné budoucí intenzivnější stavební využití řešeného území, navrhuje do území umístit další ZŠ a MŠ v rámci školního komplexu v centru nové výstavby.

STAV	celkový počet obyvatel	typ	min. požadované kapacity *	stávající celkové kapacity		rezerva
2023	3740	MŠ	107	MŠ	216	109
		ZŠ	370	ZŠ	459	89
NÁVRH	3260	-	-	navrhované celkové kapacity		-
2050	7000	MŠ	200	MŠ	216	16
		ZŠ	700	stávající budovy 459 + 225 nová budova	684	-16

* MŠ = 35 dětí / 1000 obyvatel
* ZŠ = 100 dětí / 1000 obyvatel

A.8 VEŘEJNÝ ZÁJEM + ETAPIZACE

VPS
Územní studie navrhuje ulici Nová Donátská (57|DK|29) v poloze, která vejde v platnost po schválení právě probíhající změny ÚP (Z3416). Ostatní VPS jsou v souladu se stávajícím územním i budoucím metropolitním plánem.

ETAPIZACE
V 1. fázi budoucího stavebního rozvoje by měla být vytvořena základní infrastruktura, která umožní plánovaný a koncepční rozvoj území. Výstavba bude probíhat od stávajícího zastavěného území směrem do extravilánu. Z důvodu nekonceptního narušení možnosti využití stávající hospodářské půdy.



ilustrační obrázek - NÁMĚSTÍ V AREÁLU VEŘEJNÝCH STAVEB



ilustrační obrázek - BYTOVÁ ZÁSTAVBA PODÉL PARKU



ilustrační obrázek - ZAHRADNÍ MĚSTO



ilustrační obrázek - HRANA ZÁSTAVBY U ULICE PŘÁTELSTVÍ U NEBYTOVÝCH BLOKŮ

B POPIS VEŘEJNÉHO PROSTORU

ULIČNÍ PROFILY

Ulice vytváří základní síť obsluhy a prostupnosti území. Jednotlivé uliční profily jsou zobrazeny v grafické příloze O6. Obecně platí, že kromě zklidněných zón je pojížděná komunikace vždy minimálně o 8cm niž než ostatní plochy uličního prostoru. Některé uliční profily budou doplněny o pruhy pro cyklisty a většina ulic bude vybavena podélným parkováním a stromořadím. V místech kde to bude možné, bude použit povrchový materiál s možností vsakování (parkování). Šíře chodníku v uličním prostoru bude zvolena s ohledem na prostorové možnosti, charakter území a pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace.

NÁMĚSTÍ

Územní studie navrhuje jedno hlavní náměstí jako lokální centrum přidružené k významným veřejným stavbám. Jedná se o plochu v těžišti lokality a na významném křížení s dobrou návazností na městskou hromadnou dopravu. Toto prostranství bude nositelem identity lokality, bude to plocha společenská a pobytová určená k setkávání a trávení volného času. Bude vhodně doplněna živým parterem a bude vytvářet důstojný předprostor stavbám veřejného vybavení. Na náměstí budou použity kvalitní a trvalé materiály a bude zde omezen dopravní režim. Náměstí bude definováno hlavně novým komunitním centrem a školními budovami. Řešení náměstí by mělo být jednoduché a mělo by se vyhýbat příliš formálním a okrasným kompozicím. Je vhodné toto prostranství doplnit o vodní prvek, možnosti posezení, popřípadě solitérní stromy a z části i nepevnými povrchy.

STAVEBNÍ BLOKY - CHRAKTER ZÁSTAVBY

Navržené stavební bloky vycházejí převážně z logiky stávajícího územního plánu a existujících majetkoprávních vztahů. Obecně platí, že charakter zástavby vždy reaguje na konkrétní místo. Návrh pracuje s různou typologií zástavby. Podél Nové Donátské by měly stát solitérní středněpodlažní bytové domy, dále je zde lokalita tzv. zahradního města, kde je zástavba tvořena rodinnými domy. Stavební bloky podél ulice Přátelství mají smíšený charakter, v plochách které jsou v ÚP definovány jako ZVO-F navrhujeme rozdělení do dvou částí s rozdílnou výškovou regulací. Jedná se o větší polyfunkční i monofunkční stavby. Stavební bloky v plochách s kódem SV-F jsou řešeny individuálně a pravidla zástavby jsou zde rozvolněnější. Pro veškerou navrhovanou zástavbu ale platí pravidlo podřízenosti veřejnému prostoru, kdy ho svým umístěním a orientací na pozemku zásadně prostorově definují a vymezují.



C BILANČNÍ TABULKA - KAPACITY

KONCEPCE VÝPOČTU KAPACIT

Přiložený výkres slouží jako podklad k základnímu výpočtu kapacit jednotlivých stavebních bloků v bilanční tabulce (viz. následující stránka). Výměra každé části funkčního bloku, ze které se určí maximální HPP pro danou plochu, je vymezena křivkou, která do sebe v místech, kde to umožňuje stávající územní plán, zahrnuje i část veřejných prostranství.

LEGENDA:

- řešené území
- hranice KN

STÁVAJÍCÍ ČLENĚNÍ:

- zástavba včetně záměrů ve výstavbě
- veřejná budova včetně záměrů s vydaným ÚR
- záměry s vydaným ÚR

NAVRHOVANÉ ČLENĚNÍ:

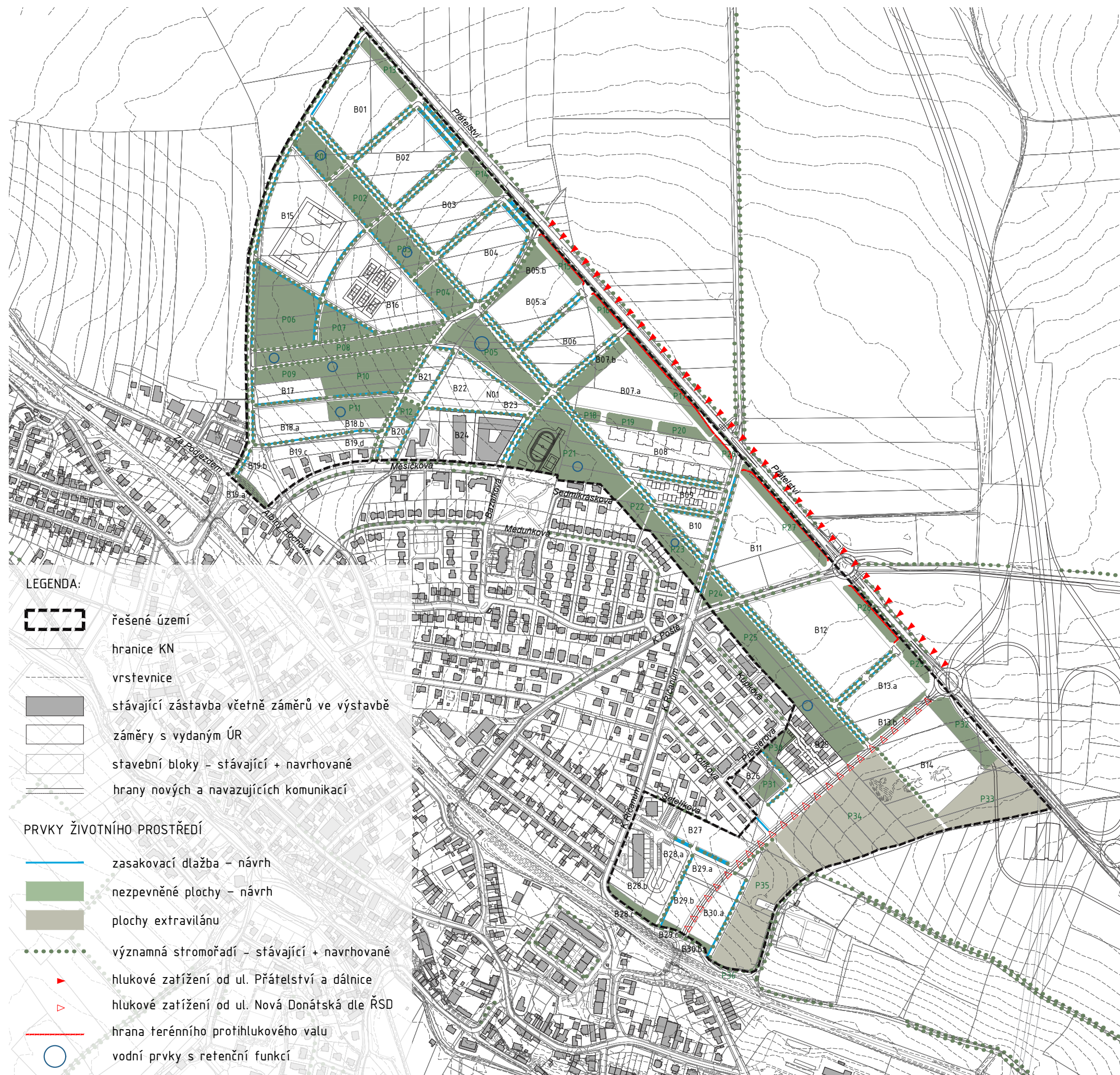
- stavební bloky
- nestavební bloky
- zástavba
- veřejná budova
- hrany nových a navazujících komunikací

KAPACITY:

- plochy pro výpočet HPP

TABULKA STAVEBNÍCH BLOKŮ

identifikace			kapacity										využití																intenzita využití		kapacita parkování dle PSP		potřeba médií														
stavební blok	část bloku	ÚP - plocha s rozdílným způsobem využití	čistá výměra bloku	výměra bloku pro výpočet tipp *	minimální plocha zeleně	max. zastavitelnost stavebního bloku **	hrubé podlažní plochy						rozdělení kapacit hrubých podlažních ploch dle způsobu využití bloku (navrhované části)																přepočítaný počet obyvatel ***	předpokládaný počet návštěvníků/zaměstnanců	vázané min	návštěvnícké min	potřeba vody				odtok vody				soudobý příhon	potřeba elektrické energie	potřeba tepla	produkce komunálního odpadu			
ID	ID	kód					návrh	stav - ÚP	stav (cca)	KPP návrh	KPP stav - ÚP	bydlení	občanská vybavenost						administrativa	komerční vybavenost				sport	výroba/kladování	Qd	Qmax	Qh					Qopl	Qdest	Qred	Ps	Pl	Gh									
-	-	-	[m ²]	[m ²]	[m ²]	KZ	[m ²]	NP	[m ²]	[m ²]	[m ²]	-	-	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]	Σ	Σ	Σ	Σ	[l/den]	[l/den]	[l/s]	[l/s]	[l/s]	[l/s]	[kW]	[kW]	[kW]	[tuna/rok]						
B01		ZVO - F	13 142,00	14 008,00	3 502,00	0,25	3 735,47	3,00	11 206,40	19 611,20	0,00	0,80	1,40	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	5 042,88	45	0,00	0	3 361,92	30	0,00	0	2 801,60	25	0	364	103	96	21852,48	30593,47	0,64	0,72	10,99	1,65	134,48	134,48	241,93	182,10
B02		ZVO - F	10 917,00	12 626,00	3 156,50	0,25	3 366,93	3,00	10 100,80	17 676,40	0,00	0,80	1,40	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	4 545,36	45	0,00	0	3 030,24	30	0,00	0	2 525,20	25	0	328	93	86	19696,56	27575,18	0,57	0,65	9,86	1,48	121,21	121,21	218,06	164,14
B03		ZVO - F	10 930,00	12 606,00	3 151,50	0,25	3 361,60	3,00	10 084,80	17 648,40	0,00	0,80	1,40	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	4 538,16	45	0,00	0	3 025,44	30	0,00	0	2 521,20	25	0	328	93	86	19665,36	27531,50	0,57	0,64	9,84	1,48	121,02	121,02	217,72	163,88
B04		ZVO - F	10 051,00	12 622,00	3 155,50	0,25	3 365,87	3,00	10 097,60	17 670,80	0,00	0,80	1,40	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	4 543,92	45	0,00	0	3 029,28	30	0,00	0	2 524,40	25	0	328	93	86	19690,32	27566,45	0,57	0,65	9,81	1,47	121,17	121,17	217,99	164,09
B05	a	SV - F	9 044,00	11 615,00	4 646,00	0,40	2 323,00	4,00	9 292,00	16 261,00	0,00	0,80	1,40	7 898,20	85	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1 393,80	15	0,00	0	0,00	0	0,00	0	263	46	87	41	34225,53	47915,75	1,00	0,52	14,16	2,12	278,76	278,76	259,91	131,64
	b	ZP	1 534,00	1 534,00	1 534,00	1,00	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
B06		SV - F	8 693,00	9 545,00	3 818,00	0,40	1 909,00	4,00	7 636,00	13 363,00	0,00	0,80	1,40	6 490,60	85	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1 145,40	15	0,00	0	0,00	0	0,00	0	216	38	72	33	28125,93	39376,31	0,82	0,43	11,70	1,75	229,08	229,08	213,59	108,18
B07	a	SV - F	10 191,00	14 988,00	5 995,20	0,40	2 997,60	4,00	11 990,40	20 983,20	0,00	0,80	1,40	10 191,84	85	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1 798,56	15	0,00	0	0,00	0	0,00	0	340	60	112	52	44164,64	61830,50	1,29	0,67	18,20	2,73	359,71	359,71	335,38	169,86
	b	ZP	2 293,00	2 293,00	2 293,00	1,00	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
B08		SV - F	10 512,00	14 329,00	5 731,60	0,40	2 865,80	4,00	11 463,20	20 060,60	0,00	0,80	1,40	9 743,72	85	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1 719,48	15	0,00	0	0,00	0	0,00	0	325	57	107	50	42222,79	59111,90	1,23	0,64	17,43	2,62	343,90	343,90	320,64	162,40
B09		SV - F	3 907,00	5 710,00	1 427,50	0,25	1 522,67	3,00	4 568,00	7 994,00	0,00	0,80	1,40	3 882,80	85	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	685,20	15	0,00	0	0,00	0	0,00	0	129	23	43	20	16825,47	23555,65	0,49	0,25	4,41	0,66	137,04	137,04	127,77	64,71
B10		SV - F	2 128,00	3 279,00	819,75	0,25	874,40	3,00	2 623,20	4 590,60	0,00	0,80	1,40	2 229,72	85	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	393,48	15	0,00	0	0,00	0	0,00	0	74	13	25	11	9662,12	13526,97	0,28	0,15	2,52	0,38	78,70	78,70	73,37	37,16
B11		SV - F	15 521,00	18 095,00	7 238,00	0,40	3 619,00	4,00	14 476,00	25 333,00	0,00	0,80	1,40	12 304,60	85	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2 171,40	15	0,00	0	0,00	0	0,00	0	410	72	136	63	53319,93	74647,91	1,56	0,81	22,13	3,32	434,28	434,28	404,91	205,08
B12		SV - F	20 741,00	22 702,00	10 215,90	0,45	5 189,03	3,50	18 161,60	31 782,80	0,00	0,80	1,40	15 437,36	85	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2 724,24	15	0,00	0	0,00	0	0,00	0	515	91	170	79	6356,56	8899,18	0,19	0,18	31,17	4,68	544,85	544,85	508,00	45,40
B13	a	ZVO - D	8 281,00	8 121,00	4 466,55	0,55	1 856,23	3,50	6 496,80	-	0,00	0,80	-	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2 923,56	45	0,00	0	1 949,04	30	0,00	0	1 624,20	25	0	211	60	55	0,00	0,00	0,00	13,59	2,04	77,96	194,90	118,50	0,00	
	b	IZ	741,00	741,00	741,00	1,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
B14		ZVO - D	14 360,00	15 009,00	5 253,15	0,35	6 003,60	2,00	12 007,20	-	0,00	0,80	-	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	5 403,24	45	0,00	0	3 602,16	30	0,00	0	3 001,80	25	0	390	111	102	27316,38	38242,93	0,80	0,77	16,21	2,43	144,09	144,09	219,01	195,12
B15		SP	20 026,00	20 573,00	16 458,40	0,80	3 085,95	2,00	6 171,90	-	0,00	0,30	-	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	6 171,90	100	0,00	0	0	62	5	46	4320,33	6048,46	0,13	0,12	49,55	7,43	74,06	18,52	118,93	30,86
B16		SP	14 159,00	14 673,00	11 738,40	0,80	1 467,30	1,00	1 467,30	-	0,00	0,10	-	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1 467,30	100	0,00	0	0	15	1	11	1027,11	1437,95	0,03	0,03	35,34	5,30	17,61	4,40	28,28	7,34
B17		OB - B	3 246,00	3 739,00	2 430,35	0,65	560,85	2,00	1 121,70	-	0,00	0,30	-	1 121,70	100	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	37	0	12	1	4860,70	6804,98	0,14	0,07	7,33	1,10	56,09	33,65	33,30	18,70
B18	a	OB - B	6 153,00	7 171,00	4 661,15	0,65	1 075,65	2,00	2 151,30	-	0,00	0,30	-	2 151,30	100	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	72	0	23	3	9322,30	13051,22	0,27	0,14	14,06	2,11	107,57	64,54	63,87	35,86
	b	OB - C	1 503,00	1 839,00	827,55	0,45	459,75	2,00	919,50	-	0,00	0,50	-	919,50	100	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	31	0	10	1	3984,50	5578,30	0,12	0,06	2,52	0,38	45,98	27,59	27,30	15,33
B19	a	IZ	749,00	749,00	749,00	1,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0																	



D ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

IMISNÍ ZÁTĚŽ

Průměrná roční koncentrace PM_{10} se pohybuje do 20 (kg/m^3). Imisní situace řešeného území je tedy již v současné době hodnocena kladně. Dá se však předpokládat, že navrhovaná stavba Pražského okruhu situaci mírně zhorší. Pro udržení kvalitního ovzduší, poslouží krajinná opatření v podobě výsadby nových stromořadí do veřejných prostranství a rozlehlé parkové a lesní plochy. Zároveň se tím zlepší i hydrogeologické poměry v zájmovém území.

PŘÍRODA A KRAJINA, MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

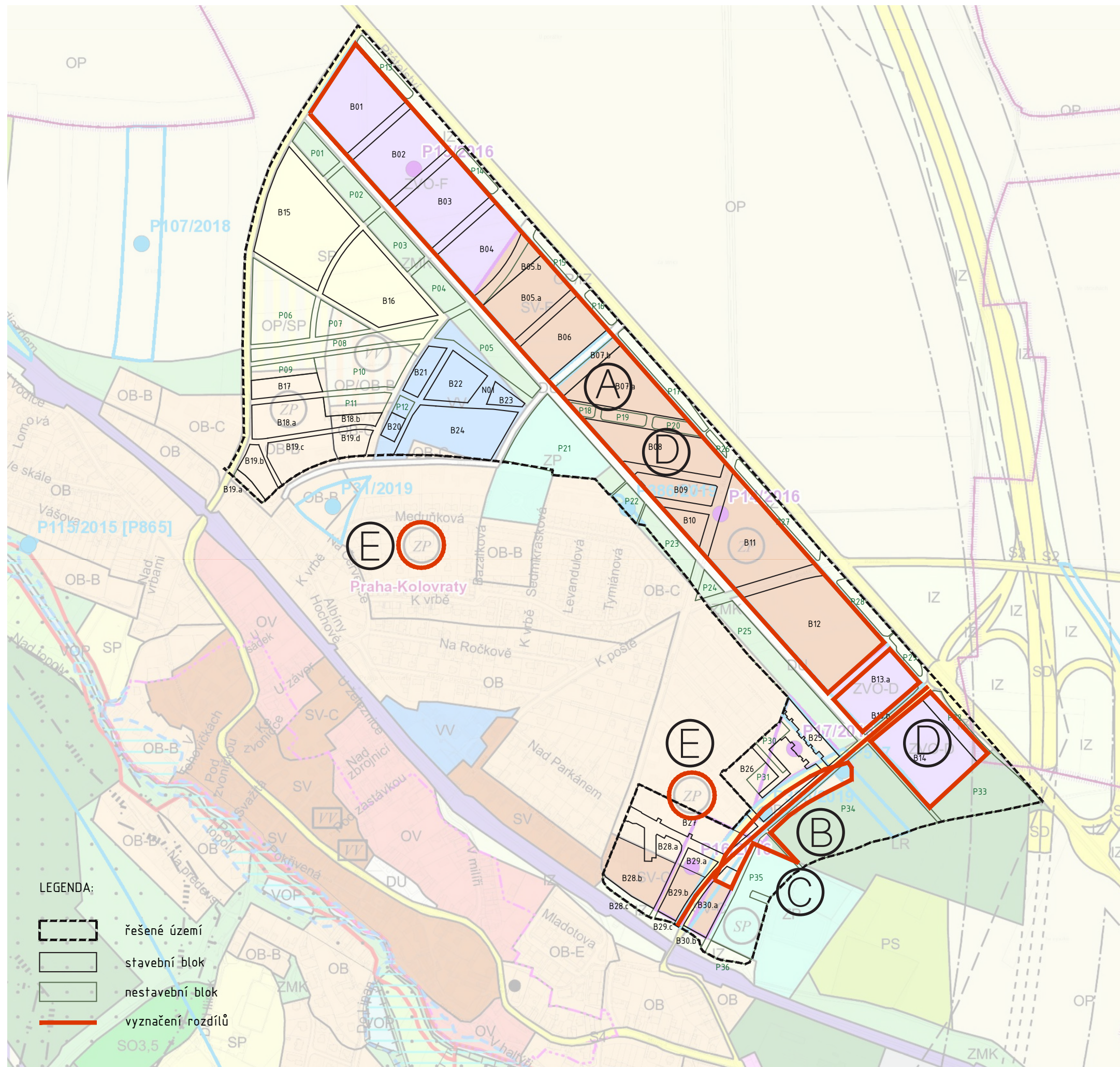
Viz. bod A.4. Obecně platí, že dešťové vody budou v nejvyšší možné míře akumulovány a přebytky zasakovány.

HLUKOVÁ ZÁTĚŽ

Zvýšená hluková zátěž se dá předpokládat podél silnice v ulici Přátelství a v budoucnu okolo dálničního uzlu Pražského okruhu. Zátěž ze silnice bude řešena pasivně - vyšší zástavbou na hraně uličního profilu a z větší míry jiným funkčním využitím než bydlením (v případě bydlení vhodnou orientací staveb). V místě obytných ploch bude terénní protihlukový val. Hluk z budoucího okruhu by měl být řešen v rámci této stavby (zářez, stěna) nikoliv řadou nesouvislých a nekoordinovaných opatření u jednotlivých záměrů.

ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉHO A PŮDNÍHO FONDU

Zemědělská půda by měl být zastavována až po vyčerpání vnitřních rezerv. V každém případě by rozvoj měl být řízen v etapách od středu k okrajům. Viz. A.8 - etapizace.



E STÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN

Územní studie vychází z platného územního plánu, který v maximální možné míře respektuje. Optimální cílové řešení navržené studií, vyžaduje několik změn územního plánu. Některé z těchto změn již probíhají, jiné studie doporučuje.

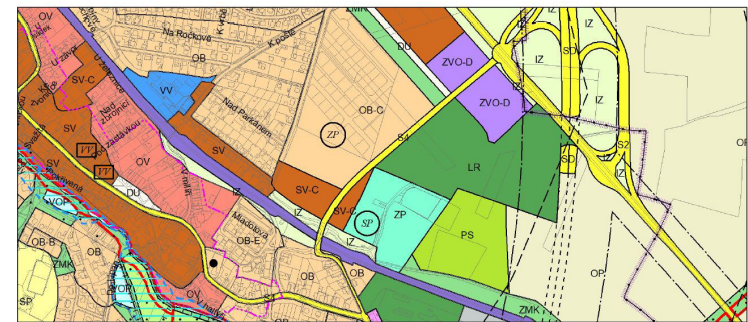
PROBÍHAJÍCÍ ZMĚNY

A - Ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití požaduje MČ změnit kód míry využití území v oblasti komerční zóny podél ulice Přátelství z SV-F na SV-D. Územní studie tuto změnu ÚP respektuje.

B - Posunutí ulice Nová Donátská (VPS) - probíhající změna (Z3416). Územní studie pracuje s již upravenou polohou této komunikace. Variantní řešení dle stávajícího územního plánu je zobrazeno ve schématu G - Alternativní Nová Donátská. Změna územního plánu Z 3414/24 by měla být dále koordinována s plánovanou stavbou Pražského okruhu

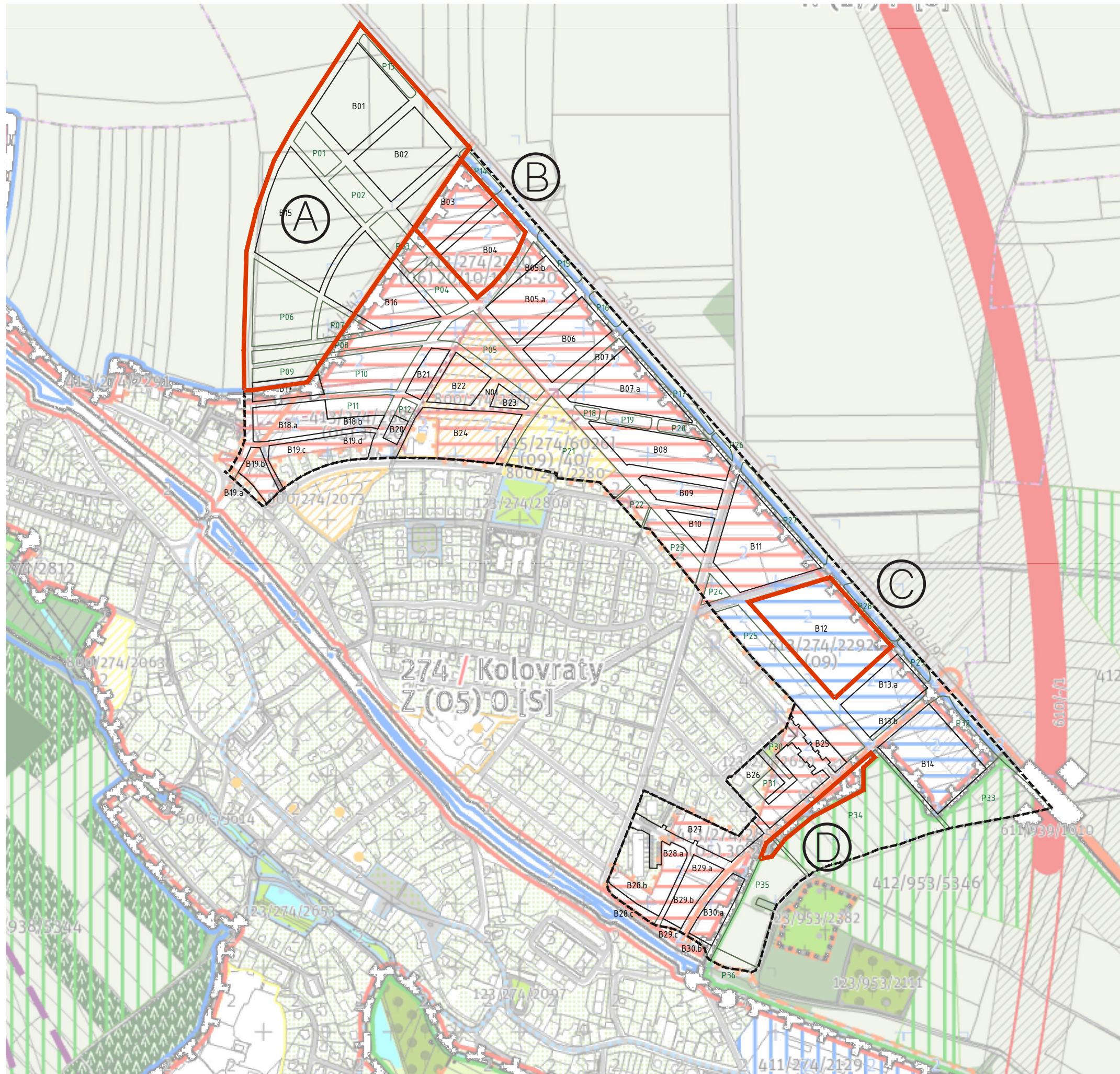
C - Na úpravu polohy komunikace navazuje i změna funkčních ploch podél ní. Viz. přiložený výřez probíhající změny (platný stav k 1.1.2020). Tato změna bude nezbytná v rámci ideálního naplnění územní studie v této lokalitě.

D - Ve vymezených plochách je požizována změna ÚP č. Z3874/40 – Rozšíření podmíněnosti pro novou výstavbu. Z hlediska odkanalizování je výstavba podmíněna připojením čerpací stanice Uhříněves IV v ul. Františka Divíše do kanalizačního sběrače G6 v povodí ÚČOV. z hlediska zásobování vodou je nová zástavba podmíněna vybudováním nadřazeného přivaděče DN 800 a DN 1000 z vodojemu Jesenice II



Promitnutí změny do výkresu č. 4 - Plán využití ploch, platný stav k 1. 1. 2020 M 1 : 10 000

E - V dotčené ploše s rozdílným způsobem využití OB-C platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy již byly umístěny na základě plovoucích značek ZP dvě parkové plochy, a to v místech přibližně se shodujících s umístěním parkových ploch dle územní studie Kolovraty (r. 2001). Jedna plovoucí značka byla umístěna parkovou plochou (na pozemcích parc. č. 1263/314, 1263/315, 1263/316, vše v k.ú. Kolovraty), rozhodnutím z r. 2005 č.j. 4045/2005/OV/Más. Druhá značka je již částečně realizována plochou (na pozemcích parc. č. 744/51, 744/47, 744/43, vše v k.ú. Kolovraty) v rámci obytného souboru, rozhodnutím č. j. P22 9447/2019 OV12. Územní studie Kolovraty-severovýchod potvrzuje umístění této plovoucí značky v rámci řešeného území vymezením nestavebních bloků P30 a P31 s funkčním využitím pro veřejný park.



E METROPOLITNÍ PLÁN

POROVNÁNÍ A DOPORUČENÉ ÚPRAVY MP

Porovnání s aktuální verzí metropolitního plánu k datu 04.08.2022.


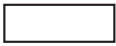


A - Zde doporučujeme rozšířit zastavitelné území v metropolitním plánu a posunout značku významné místní komunikace do polohy, která je vymezena ve stávajícím ÚP. Takto ukončené zastavitelné území jednak nerespektuje stávající členění v rámci majetkoprávních vztahů a dále zbytečně striktně omezuje budoucí stavební rozvoj Kolovrat.

B - V této ploše je rozpor ve funkčním využití. Studie doporučuje respektovat stávající územní plán a v MP tuto plochu zahrnout do ploch produkčních. Tyto plochy pak umožní výstavbu vybavenosti, která v návaznosti na významnou komunikaci vytvoří ideální prostředí na rozvoj multifunkčních areálů, které zvýší konkurenceschopnost Kolovrat a nabídne velké množství pracovních míst v zázemí Prahy.

C - V této ploše je studie v nesouladu s MP, kde v MP je tato plocha určena jako produkční rozvojová plocha neurčená k bydlení.

D - Zde je potřeba pouze upravit hranici zastavitelného území, která by měla kopírovat upravenou polohu ulice Nová Donátská.

LEGENDA:

-  řešené území
-  stavební blok
-  nestavební blok
-  vyznačení rozdílů



F MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY





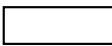

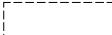
Méně intenzivní zástavba navazující na stávající zastavěné území Kolovrat respektuje v co největší míře majetkoprávní vztahy, aby tak usnadnila plynulý rozvoj od centra směrem k okrajům.

Větší záměry (např. sportovní areál, park) jsou podmíněny majetkoprávní dohodou a úpravou parcelace.





Intenzivnější zástavba podél ulice Přátelství vyžaduje majetkoprávní dohodu (např. dohodu o parcelaci). Vzhledem k tomu, že intenzivnější rozvoj Kolovrat je podmíněn navýšením kapacity ČOV a vytvořením odpovídající dopravní a technické infrastruktury, je dohodová podmíněnost této zástavby žádoucí.

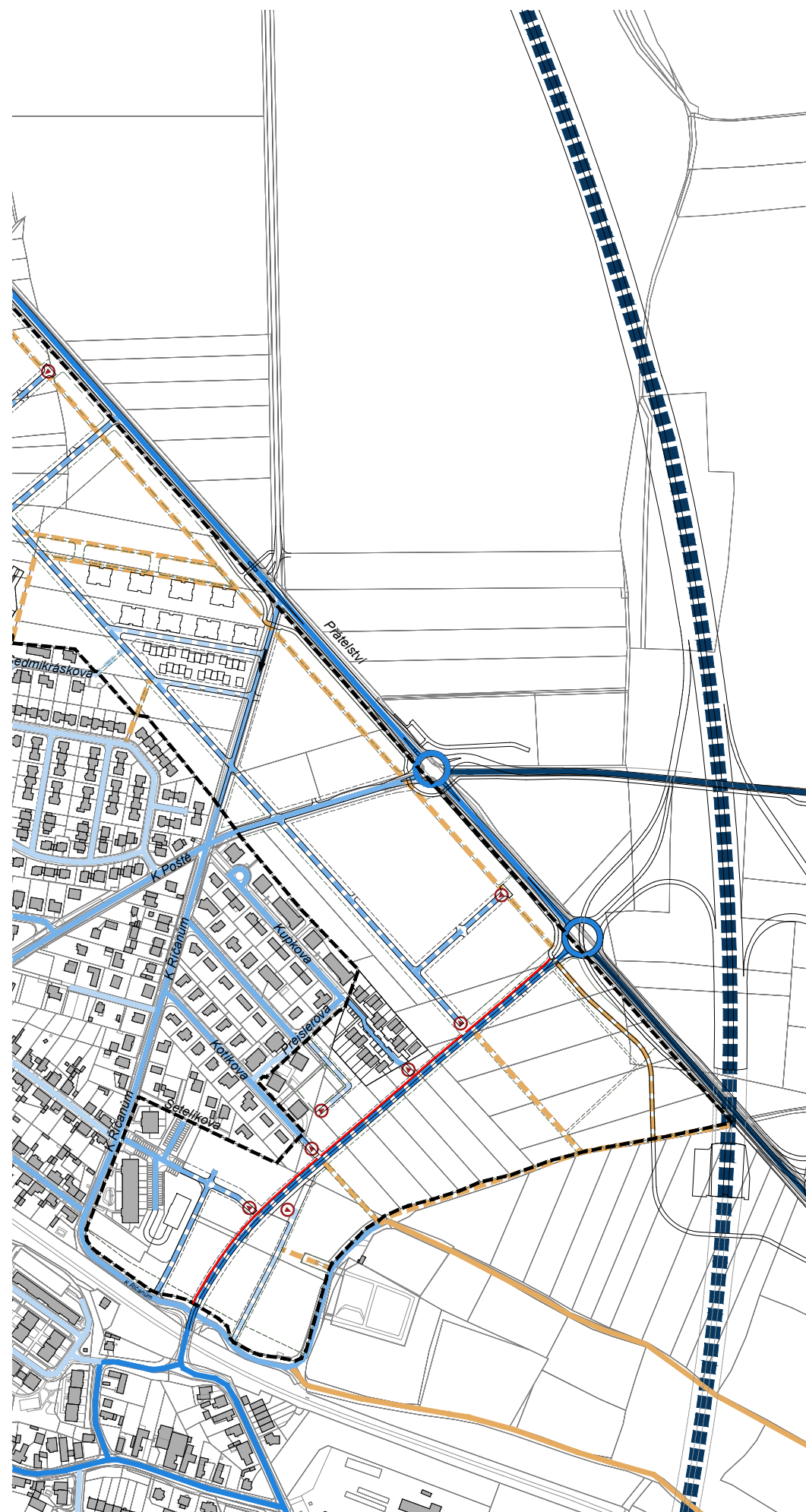
Důležitým nástrojem bude i dokument Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území, který upravuje vztah mezi veřejným sektorem a soukromými investory. Městská část tak může žádat o určitý poplatek v závislosti na výměře, nebo spoluúcast na budování dopravní, technické či veřejné infrastruktury.

LEGENDA:

-  řešené území
-  hranice KN
-  stávající zástavba včetně záměrů ve výstavbě
-  záměry s vydaným ÚR
-  navrhované stavební bloky
-  navrhované nestavební bloky
-  navrhovaná zástavba

SKUPINY STEJNORODÝCH VLASTNÍKŮ

-  hl. m. Praha bez MČ včetně jím ovládaných subjektů
-  zbývající tuzemské právnické osoby
-  tuzemské fyzické osoby
-  spoluvlastněno dvěma a více subjekty vl. práva





G

ALTERANTIVNÍ NOVÁ DONÁTSKÁ

Alternativní Nová Donátská I zobrazuje trasu ulice v poloze definované stávajícím územním plánem (součástí výstavby R511). Tato alternativa zobrazuje možnou podobu území v případě, že by neproběhla navrhovaná změna územního plánu. V této podobě je Nová Donátská v současnosti vyprojektována.



Alternativní Nová Donátská II zobrazuje vedení silnice v trase dle této územní studie, ale s využitím protihlukové stěny a se zaslepenými ulicemi Kotíkova, Kupkova a dalšími. Ve stěně budou umožněny min. 2 vyznačené prostupy a z vnější strany (k zástavbě) podél ní povede chodník, který v budoucnu, po jejím případném odstranění, umožní vytvořit běžnou městskou ulici.

LEGENDA:





-  řešené území
-  hranice KN

ALTERNATIVNÍ NOVÁ DONÁTSKÁ I

STÁVAJÍCÍ ČLENĚNÍ

-  zástavba včetně záměrů ve výstavbě
-  záměry s vydaným ÚR

NAVRHOVANÉ ČLENĚNÍ

-  stavební blok
-  nestavební blok
-  zástavba
-  nová parcelace

ALTERNATIVNÍ NOVÁ DONÁTSKÁ II

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

-  pěší propojení – stav/návrh
-  obytná zóna (20 km/h) – stav/návrh
-  zóna 30 (30 km/h) – stav/návrh
-  bez opatření (50 km/h) – stav/návrh
-  bez opatření (90 km/h) – stav
-  bez opatření (130 km/h) – návrh
-  navrhované stavební bloky
-  navrhované nestavební bloky
-  slepé ukončení komunikace
-  protihluková stěna s prostupy

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ČOV - čistírna odpadních vod

HMP - hlavní město Praha

HPP - hrubá podlažní plocha

KN - katastr nemovitostí

MČ - městská část

MP - metropolitní plán

MŠ a ZŠ - mateřská a základní škola

PL - poliklinika

PUPFL - pozemek určený k plnění funkcí lesa

ŘSD - Ředitelství silnic a dálnic

TSK - Technická zpráva komunikací

ÚP - územní plán

ÚS - územní studie

ÚSES - územní systém ekologické stability

ÚR - územní rozhodnutí

VPS - veřejně prospěšná stavba

VRT - vysokorychlostní trať