

## Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se Aktualizace urbanistické studie velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny - Brownfield Strašnice 2019 (US BSBS), jenž je částečnou aktualizací pouze v lokalitě Na Bohdalcí. Autorem návrhu aktualizace, stejně tak jako původní studie, je společnost JIRAN a PARTNER architekti s.r.o., Jana Masaryka 257/26, 120 00 Praha 2. Aktualizace US BSBS je přílohou č. 1.

Předložená aktualizace napravuje nedostatky původního návrhu a to zejména návaznost struktury na stávající uliční síť a majetkoprávní stav území. Nově navržená struktura zajistí jednodušší realizovatelnost studie a ortogonálním uspořádáním struktury naváže na transformaci areálu Narex plánovanou na protější straně ulice Moskevská.

Cílem studie je vytvořit nástroj, který má pomoci zkoordinovat novou výstavbu ve vztahu k veřejným prostranstvím a stanovit pro ni základní prostorový rámec, reflektující významné prostorové vazby a vztahy v území.

Řešené území se nachází v severním svahu Bohdalce a je vymezeno železnicí, ulicí Moskevská, Bohdaleckým lesem a stabilizovanou částí zástavby Bohdalce. V současnosti se na území nachází urbanisticky nekonceptní zástavba budov skladů a menších výrobních halových objektů, menších administrativních budov (jižně od ulice Křeslická), zpevněné manipulační plochy, další drobné provozy, areálové zpevněné plochy parkovišť a objekty jednotlivých garáží v severozápadní části zásobované dvěma místními komunikacemi po vrstevnicích svahu Bohdalce. Zbytkové plochy jsou porostlé náletovou zelení. Území je dopravně napojeno (motorovou i pěší dopravou) z páteřní ulice Moskevská.

Cílem předkládaného záměru změny US BSBS je definovat podmínky pro možnost postupné transformace dosavadního nekonceptního využití rozvojového území lokality Na Bohdalcí na zamýšlené využití území jako primárně obytné - kompaktní obytný soubor v území s polyfunkčními převážně obytnými městskými bloky v urbanistické struktuře izolovaných činžovních vil s převažující funkcí rodinného bydlení. Urbanistický koncept záměru rozvíjí téma bydlení v rytmicky opakovaných objektech činžovních vil odpovídajícího městského měřítka (5-6 NP) podél urbanizační osy - Moskevské ulice. Vytvořená ortogonální pravidelná šachovnicová struktura zástavby umožňuje na úpatí Bohdaleckého kopce realizovat kvalitní obytnou urbanistickou strukturu s průhledy do zeleně mezi domy, v parteru se službami (mateřskou školou, kavárnou, obchody apod.) a navázat přirozené na původní komponovanou rodinnou zástavbu z 30. let 20. stol. na jižním a východním svahu kopce Bohdalec. Řešení počítá s polosoukromými ozeleněnými plochami s dětskými hřišti a klidovými zónami mezi hmotami domů. Parkování je zajištěno v suterénu staveb s vjezdy ze stávající uliční sítě – z ulic Moskevská, Křeslická, K Topírně. Urbanistická struktura odpovídá v proporcích i kompozičně plánované zástavbě na levé straně Moskevské ulice a vytváří tak vstupní třídu uvozující zástavbu Bohdaleckého kopce směrem od Vršovic.

Navržena je struktura jednotlivých hmot činžovních viladomů menšího měřítka výškově uspořádaná do max. 5-6 NP s převažující obytnou funkcí od 2 NP s obchodním parterem - jednotlivá obchodní zařízení a služby s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup> s parkováním v podzemních podlažích budov doplněné případně samostatnými budovami občanské vybavenosti do max. 2 NP.

Platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚP SÚ HMP) definuje území jako plochu SV - všeobecně smíšené, bez stanoveného koeficientu podlažních ploch. Změna ÚP Z3889, vycházející z podnětu na změnu MČ Praha 10 P632/2019, kde je území definováno jako SV-E je ve stavu probíhajícího projednávání návrhu. V návrhu Metropolitního plánu (MP) je území součástí transformační obytné lokality „078 / Pod Bohdalcem“ se stanovenou výškovou regulací s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu o hodnotě 6 (4 – 6 RNP; počet plnohodnotných nadzemních podlaží po hlavní římsu).

Navržená zástavba odpovídá stávajícímu funkčnímu využití SV a míře využití ploch - koeficientu podlažních ploch do 1,1 - kód míry využití území E. Takové využití území je v souladu s platným Územní plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy stejně jako s projednávanou změnou ÚP Z2889 (podnět na změnu P632/2019) a také s Metropolitním plánem - návrhem k veřejnému projednání z roku 2022 dle § 52 stavebního zákona.

Komise územního rozvoje na svém 4. jednání dne 15. 3. 2023 projednala aktualizaci urbanistické studie velkého rozvojového území Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice (US BSBS) – lokalita Na Bohdalcu a přijala souhlasné stanovisko, viz přílohu č. 2.

Vzhledem k malému rozsahu předkládané aktualizace US BSBS není v tuto chvíli počítáno s předkladem do ZMČ, jako tomu bylo u schválení studie samotné.

Souhrnný předklad do ZMČ očekáváme v okamžiku, jakmile bude zpracováno více aktualizací dílčích částí VRÚ Bohdalec Slatiny nebo brownfield Strašnice, popř. tehdy, dojde-li ke zpracování územní studie na celé řešené území US BSBS. Úvaha o této koncepční transformaci schválené urbanistické studie MČ Praha 10 do podoby zapsané územní studie vychází z aktuálních jednání o budoucnosti železničních odstavů v řešeném území (bývalé seřadovací nádraží Praha – Vršovice).