

## Důvodová zpráva

Komisi územního rozvoje je předkládán materiál týkající se dokončeného čistopisu Krajinářské studie Trojmezí, která se zabývá komplexním řešením území, vymezeného zástavbou Zahradního města, Na Košíku, Hostivaře, Spořilova, Chodovce a Jižního města. Dokument byl zpracován na základě dlouhodobé potřeby vize stabilizace území, zlepšení jeho prostupnosti a podpory oddychového/rekreačního charakteru. Náplní studie je analýza stávajícího stavu území, určení kolizních míst a vize postupné přeměny v jednotlivých fázích mj. v návaznosti na řešení majetkoprávních vztahů, to vše v souladu s platným územním plánem. Zhotovitelem krajinářské studie je architektonický ateliér Gogolák + Grasse, s. r. o., zodp. projektantem je Ing. arch. Lukáš Grasse, zadavatelem studie je Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Výňatek ze studie je přílohou č. 1.

Cílem studie je vytvořit nástroj, který má pomoci realizovat postupnou regeneraci lokality Trojmezí v návaznosti na řešení majetkoprávních vztahů a s tím souvisejícího zajištění financí.

Trojmezí je specifická lokalita vymezená stávající sídlištní zástavbou, má jedinečný, dosud zachovalý krajinný ráz. Jedná se o lokalitu s typickými otevřenými plochami zemědělské krajiny, původními ovocnými sady, meandrujícím tokem Botiče vč. břehových porostů. Stěžejní nosné prvky Trojmezí, kterými jsou pole, sad a vodní tok, jsou doplněny plochami koňských výběhů, zahradnictví, fungujících zahrádek, areálem Toulcova dvora a navazujícími vodními plochami Hamerského rybníka a Košíkovských nádrží. I přestože v minulosti bylo prezentováno několik studií zástavby, patrně právě respekt ke stávající podobě krajiny měl hlavní vliv na to, že Trojmezí bylo stavebními záměry dotčeno jen minimálně.

Řešené území Trojmezí má plochu cca 135 ha. Vzhledem k tomu, že většina pozemků je ve vlastnictví soukromých subjektů, je pro realizaci záměru nezbytné vyřešení majetkoprávních vztahů náročné nejen po stránce finanční, ale i časové. Mj. i z toho důvodu studie uvažuje o postupné realizaci po jednotlivých etapách/fázích.

Studie je rozdělena na dvě části. První část se zabývá analýzou území, širšími vztahy, strukturou, kompozicí, historií, technickou infrastrukturou, záměry a vlastnickými vztahy. Průzkumy získaná data a informace jsou zpracovány ve výkresové části studie a v textové podobě shrnuty v kapitole „Závěry a doporučení“. Druhá část studie je již návrhová a obdobně jako část analytická má svoji textovou a výkresovou část. Součástí textové části je návrh etapizace, který řeší realizaci studie postupnými kroky v závislosti na řešení majetkoprávních vztahů a v závislosti na finančních prostředcích.

Z předložené krajinářské studie je patrný respekt ke krajinnému rázu lokality. Celkově je území řešeno jako krajinné prostranství nikoliv prostranství typické pro městské prostředí. Budoucí Trojmezí by tedy mělo mít velice podobný charakter jako má Trojmezí dnešní, pouze bude prostupnější a atraktivnější.

Cílem navržených úprav Trojmezí je vytvoření funkční krajiny jak z hlediska ekologického, uživatelského ve smyslu pobytového, pohybového i rekreačního, tak z hlediska ekonomického. Hodnoty území, kterými jsou mj. široké údolí Botiče, krajinný ráz a typické pohledy/výhledy jsou zachovány, resp. dále rozvíjeny. Pěší stezky vedoucí nyní v těsné blízkosti vodního toku Botiče jsou doplněny lávkami tak, aby byla zpřístupněna i nyní nedostupná zákoutí a břehy,

nově vzniká pro Prahu 10 cenné přírodní biotopové koupaliště. V rámci celé koncepce je řešena i úprava a postupná obnova dnes minimálně prostupné plochy sadů v návaznosti na vstupy do území a areál Toulcova dvoru. Vzájemným propojením cestní sítě dojde k aktivaci jádra území. V návaznosti na úpravy ploch sadů bude řešena i zemědělská krajina s cílem zvýšení prostupnosti, biodiverzity a pobytových kvalit při zachování funkce zemědělství. Cestní síť bude tvořit strukturu zemědělské krajiny a zároveň zajistí provozní dostupnost budoucích objektů, které jsou ve studii navrženy či s ohledem na stávající stav zpracovány. Pěší trasy respektují principy prostupnosti území navržené Generelem veřejných prostranství. K řešení území je přistupováno v širších souvislostech jako k celku společně s Hostivařským lesoparkem, Hostivařskou přehradou a Hamerským rybníkem, které představují pomyslný zelený klín krajiny.

Cílem krajinářské studie Trojmezí je vytvořit krajinu prostupnou, s pestrou škálou propojení pro různé skupiny uživatelů, krajinu umožňující aktivní vyžití po stránce sportovní i relaxační, vyžití individuálního i komunitního charakteru respektujícího přírodní procesy v území. Podpora rozvoje komunitních aktivit v budoucnu ulehčí po stránce organizační a finanční péči o řešené plochy. Stěžejní ideou studie je zachování nezastavitelnosti a neprůjezdnosti území, které je součástí přírodního parku Hostivař – Záběhlíce, zlepšení prostupnosti pro pěší v návaznosti na širší okolí a pohyb v území, respektování krajinného rázu, zvýšení atraktivity území jejím rozčleněním na menší plochy s různými uživatelskými náplněmi. Všechna tato opatření povedou k pozitivnímu ovlivnění bilance území z hlediska změn klimatu a posílení lokální biodiverzity velkou a významnou zelenou plochou na území hl. m. Prahy.

### **Stanovisko odboru – Kancelář hlavního architekta:**

Odbor – Kancelář hlavního architekta souhlasí s Krajinářskou studií Trojmezí.

Umístění biotopového koupaliště, jakožto jedné z klíčových aktivit v řešené lokalitě, při severním okraji řešeného území považujeme za vhodné.

KHA kladně hodnotí záměr definovat vizi postupné regenerace lokality přírodního charakteru celopražského významu při respektování krajinného rázu, nezastavitelnosti a neprůjezdnosti území.

KHA požaduje, aby v budoucnu plánované stavby, které budou mít vliv na změny v řešeném území, a to i stavby drobné vč. rekreačních prvků, byly předem konzultovány a samostatně projednávány. Jedná se především o stavby typu občerstvení, výroba cideru, koupací biotop, bikepark nebo vedení nových cest atp.

KHA doporučuje část pozemků ponechat pro možnost samosběru plodů např. formou aleje s ovocnými stromy, bude-li to z hlediska majetkoprávního možné. Plochu budoucího bike parku je možné dočasné využít jako klidové zelené prostranství s posezením v přírodě.

KHA upozorňuje, že místech umístění komunitních zahrad je třeba s dostatečným předstihem před realizací prověřit existenci vodního zdroje pro zalévání. V případě projektů, které by měnily vodní režim v krajině, je třeba souhlasného stanoviska správce ZCHÚ Meandr Botiče, kterým je OCP MHMP. Dále upozorňujeme, že v případě projektů, které by měnily vodní režim v krajině, je třeba souhlasného stanoviska správce ZCHÚ Meandr Botiče, kterým je OCP MHMP

Téma čistopisu Krajinářské studie Trojmezí bylo projednáno Výborem pro životného prostředí Zastupitelstva městské části Praha 10 dne 18. 9. 2023. Bylo přijato usnesení, viz přílohu č. 2.