

A N A L Ý Z A



ANALÝZA PLOCH VHODNÝCH K VÝSTAVBĚ OBJEKTŮ PRO BYDLENÍ

Místo stavby: ul. Roudnická

Zadavatel: Městská část Praha 8

Úvod

Předmětem dokumentu je analýza lokality v okolí ulice Roudnická Praze 8, která určí strukturu území. Dále určuje návaznosti na dopravní infrastrukturu, veřejnou vybavenost a zeleň. Zároveň definuje možné plochy výstavbu objektů pro bydlení a občanské vybavenosti. Z veškerých známých podkladů (platný ÚP, technická mapa sítí atd.) vyplývají také limity, které jsou v práci zohledněny.

Lokalita

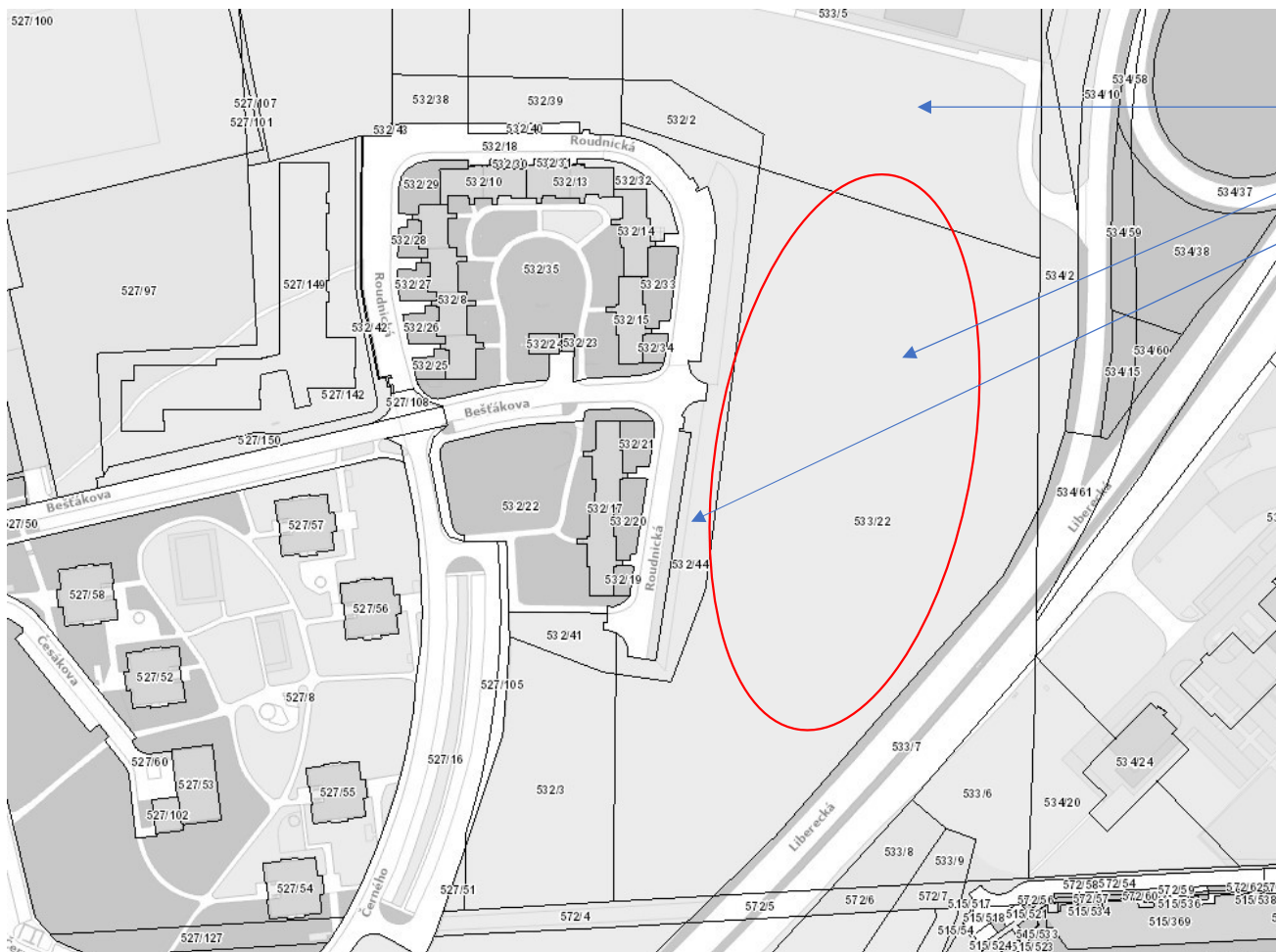
Střížkov je městská čtvrť a katastrální území hlavního města Prahy, spadající zhruba napůl mezi městské obvody Praha 8 a Praha 9.

Do části Střížkova v Praze 8 spadá původní ves Střížkov a dále část Střížkova severozápadně od kapacitní ulice Liberecké vedené v terénním zářezu. V této části Střížkova je Ďáblický hřbitov, tramvajová smyčka Sídliště Ďáblice, nejvýchodnější část sídliště Ďáblice a autoservis (východně od ulice Ďáblické, kolem ulice Bešfákovy). Do střížkovské části Prahy 8 patří i areál Porsche na opačné straně ulice Liberecká. Do části Střížkova v Praze 9 spadá severozápadní polovina sídliště Prosek včetně škol, polikliniky a stanice metra a zástavba rodinných domků jižně od původní vsi Střížkov. Na rozloze 2,03 km² žije 14 000.

Ve stávajícím stavu je území značené jako nelesní porosty dřevin zapojené s keři. V územním plánu je řešené místo z části jako „zeleň městská a krajinná“ a z části jako „čistě obytná“. Území je tedy z části vhodné pro zástavbu objekty určenými k bydlení či občanské vybavenosti a z části by muselo dojít ke změně územního plánu.



Zájmové území



Zájmové území

Zájmové území obsahuje pozemky:

- parc. č. 533/5 – vlastník Hlavní město Praha
- parc. č. 533/22 – vlastník Hlavní město Praha
- parc. č. 532/44 – vlastník Hlavní město Praha, svěřeno do správy Městské části Praha 8

Analýza zastavitelného území - parc. č. 533/22, k.ú. Střížkov – vlastník Hlavní město Praha



Část OB-C = čistě obytné

Výměra plochy: 8.253 m²
- nevyžaduje změnu ÚP

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.
Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.



Část - ZMK - zeleň městská a krajinná

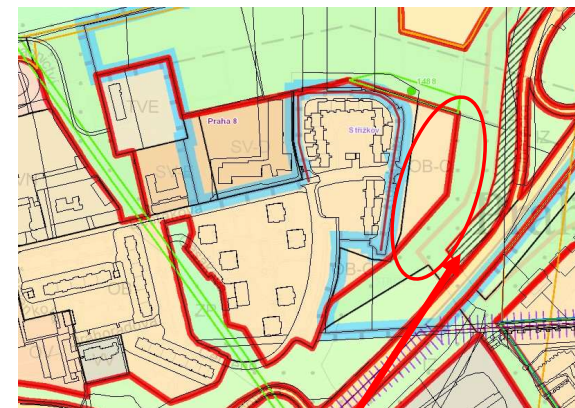
Výměra plochy: 1.280 ha
- plocha se zelení vyžadující zvláštní ochranu
- vyžaduje změnu ÚP

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.
Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.



Část - IZ - izolační zeleň

Výměra plochy: 1.121 ha
- nezastavitelná část

Hlavní využití:

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.
Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Analýza zastavitelného území

parc. č. 533/22 – vlastník Hlavní město Praha – celková výměra 31.886 m²

Část OB = čistě obytné – kód míry využití pozemku C

- Výměra zastavitelné plochy: 8.253m²
- Výpočet přípustného objemu záměru (KPP = 0,5) :
 - $0,5 \times 8253 \text{ m}^2 = \mathbf{4126,5 \text{ m}^2}$ (maximální hodnota HPP)
- Zastavěná plocha by neměla být navýšena o více než 30 % - na pozemku se nenachází žádná další zastavěná plocha .
- Přípustná podlažnost může být o jedno patro vyšší než u objektů v porovnávaném území tj. 7 NP, koeficient zeleně (dále jen KZ) je tedy 0,55 a koeficient zastavěné plochy pak 0,17.

Limitem z hlediska technické infrastruktury je podzemní teplovod a zohlednění ochranného pásma VVN,

Z hlediska dopravy je možné napojení na stávající komunikaci ul. Roudnická, případně dál Bešfákova směrem k ul. Dáblické.

Z hlediska občanské vybavenosti jsou v blízkosti dva objekty MŠ, basketbalové a dětské hřiště, dvě menší prodejny potravin, nejbližší restaurace jsou 1km, lékárna 1,5m, ordinace lékaře 1,5km, OC Ládví 2km, stanice metra 2km, tramvajová zastávka 650m.



OB – C = čistě obytné**Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně		Typický charakter zástavby
				při průměrné podlažnosti	
C	.5	.8	.3	1	přízemní zástavba, halové stavby
			.45	2	nízkopodlažní zástavba
			.55	3 a více	převážně nízkopodlažní zástavba

Analýza zastavitelného území při změně ÚP

parc. č. 533/22 – vlastník Hlavní město Praha – celková výměra 31.886 m²

Část ZMK = zeleň městská a krajinná – výměra: 23.633 m²

Část OB = čistě obytné – výměra: 8.253 m²

Změna ÚP na OB

Při změně územního plánu části pozemku p.č. 533/22, k.ú. Střížkov ze ZMK na OB, využijeme jako referenční hodnoty výpočtu kód míry využití pozemku OB-C. Limitem je zeleň vyžadující zvláštní ochranu, nacházející se na východní straně dotčeného pozemku.

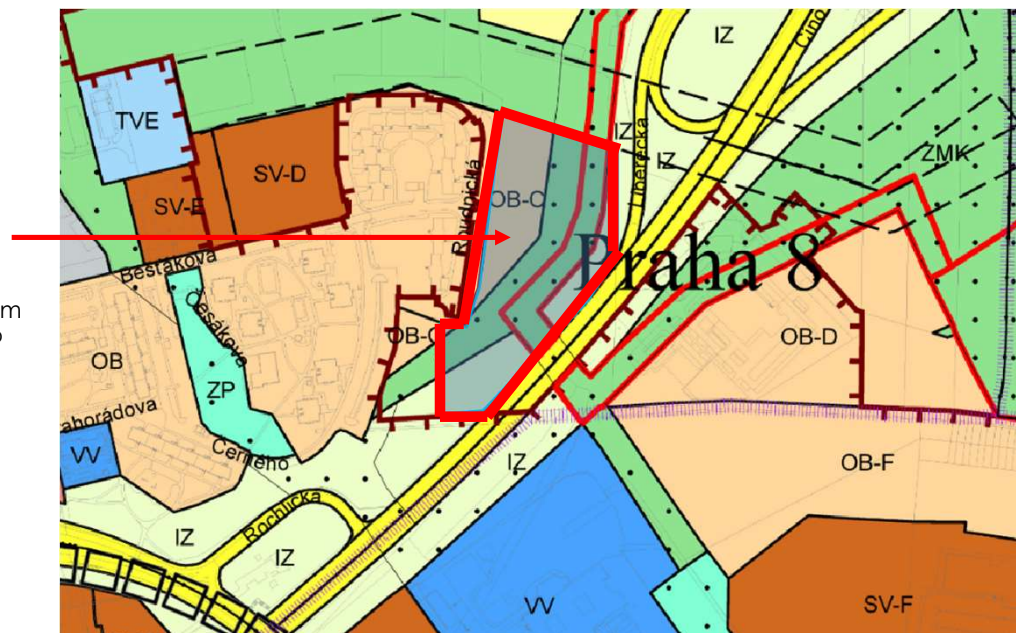
OB – kód míry využití pozemku C

Výměra celkové plochy: 31.886 m²

- Výpočet přípustného objemu záměru (KPP = 0,5) :
 - $0,5 \times 31.886 \text{ m}^2 = \mathbf{15.943 \text{ m}^2}$ (maximální hodnota HPP)
- Zastavěná plocha by neměla být navýšena o více než 30 % - na pozemku se nenachází žádná další zastavěná plocha
- Přípustná podlažnost může být o jedno patro vyšší než u objektů v porovnávaném území tj. 7 NP, koeficient zeleně (dále jen KZ) je tedy 0,55 a koeficient zastavěné plochy pak 0,17.

Zeleň vyžadující zvláštní ochranu

- Značka „zeleň vyžadující zvláštní ochranu (●)“ umístěná v zastavitelných plochách, upozorňuje na stávající kvalitní vzrostlou a perspektivní zeleň. Zahrnuje dřeviny vysokého funkčního, estetického a kompozičního významu, které je nutno při změnách v území v maximální míře zachovat.



OB – C = čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

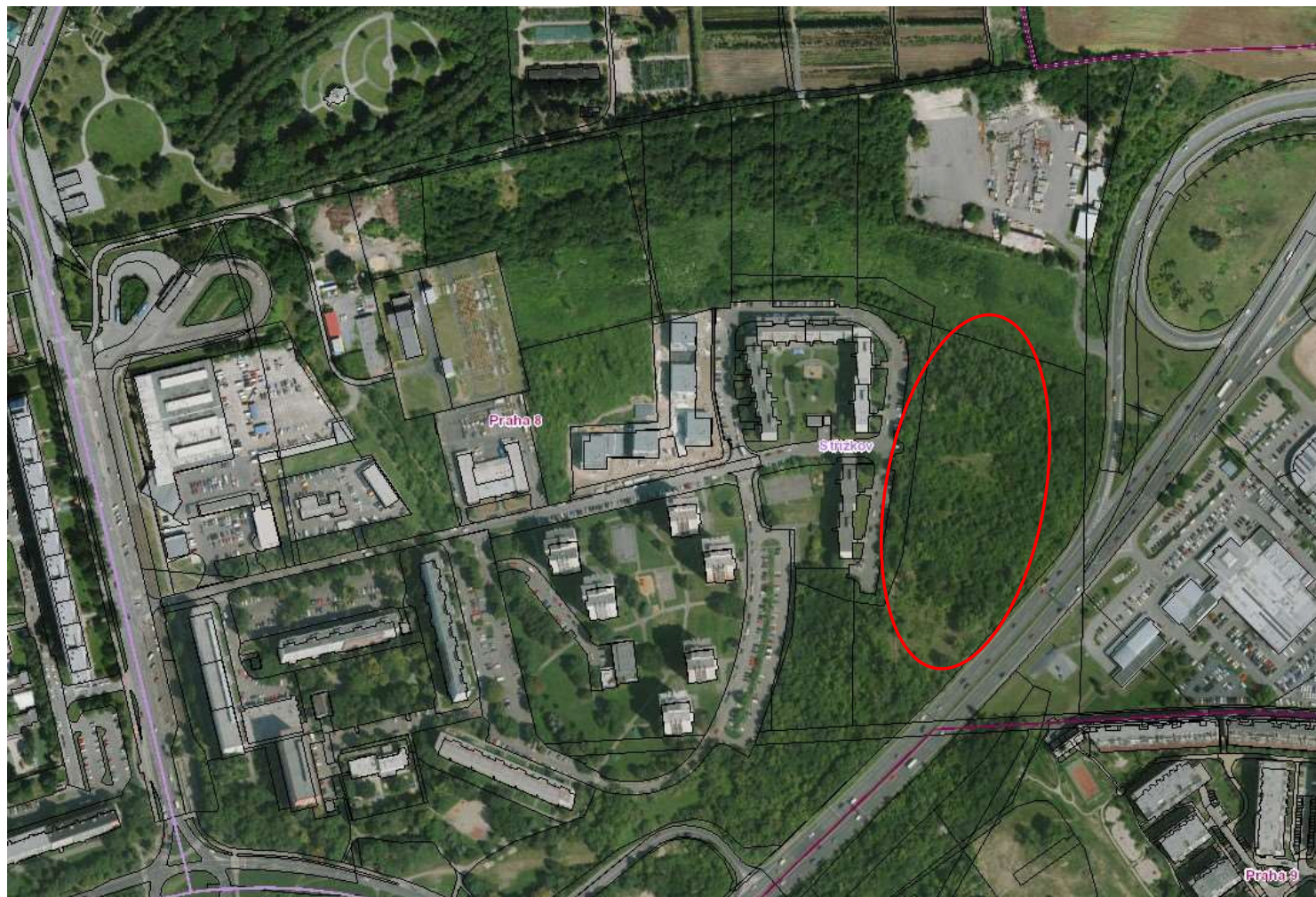
Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
C	.5	.8	.3	1	přízemní zástavba, halové stavby
			.45	2	nízkopodlažní zástavba
			.55	3 a více	převážně nízkopodlažní zástavba

P O D K L A D Y

Situace širších vztahů



Situace širších vztahů – majetkoprávní vztahy



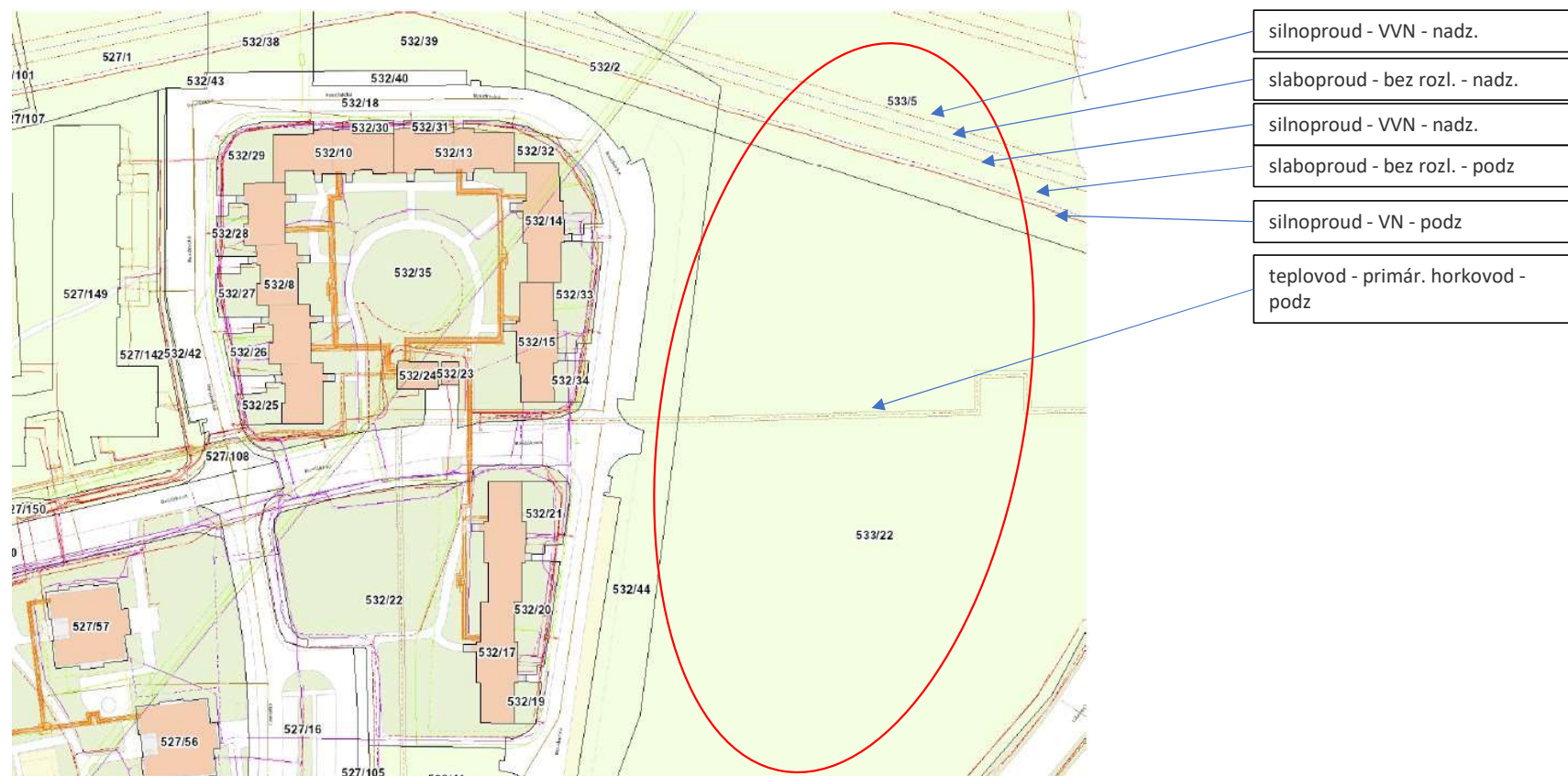
- ČR včetně státem ovládaných subjektů
- Hl.m. Praha včetně jím ovládaných subjektů bez MČ
- Městské části hl.m. Prahy včetně jím ovládaných subjektů
- Kraje ČR mimo hl.m. Prahu včetně jím ovládaných subjektů
- Obce ČR mimo hl.m. Prahu včetně jím ovládaných subjektů
- Zbývající tuzemské právnické osoby
- Tuzemské fyzické osoby
- Zjištěné a zařazené zahraniční subjekty
- Subjekty nezařazené do jiných skupin
- Podílci v dvou a více subjektech různých skupin
- Subjekt z KN nezjištěn

Situace širších vztahů – správní hranice



Limity

Na zájmovém území se nachází prvky technické infrastruktury, a to podzemní horkovod, který vede pod pozemkem parc. č. 533/22 v podstatě jeho prostředkem, a rozděluje tak tento pozemek na dvě části. V zájmové oblasti se nachází další inženýrské sítě (kanalizace, silnoproud, slaboproud, vodovod, slaboproud – telefon). Při dodržení ochranného pásma IS je celková plocha zájmového území, které je využitelné pro výstavbu, nejméně 3000m².



The map displays various land use zones in Prague 8, including TVE (blue), SV-D (orange), SV-E (orange), OB-C (orange), OB-D (orange), OB (orange), ZP (cyan), and IZ (yellow). A red circle highlights a specific area within the OB-C zone. The map also shows major roads like Ústavní, Svatoplukova, and Svatoplukova, and a river labeled ZP. The text 'Praž 8' is prominently displayed in the center.

Změny ÚP v zájmovém území



ZMĚNA PLÁNU

Z1488 Zohlednění ochranného pásma VVN

Předmět

Zohlednění ochranného pásma VVN

Městská část

Praha 8

Katastr: parcela

Střížkov: 533/5, 532/1, 532/39, 532/44, 532/2

Rozloha [m²]

3 022

Původní stav ÚP

čistě obytné /OC/

Upravený stav ÚP

zelen městská a krajinná /ZMK/

➤ Informace o regulativech využití území

Stav změny

Schválená změna -> platná změna

Etapu: Návrh Vlna: 06

Historie pořízování změny

23.02.2006 schváleno zadání (usnesení ZHMP 35/6)

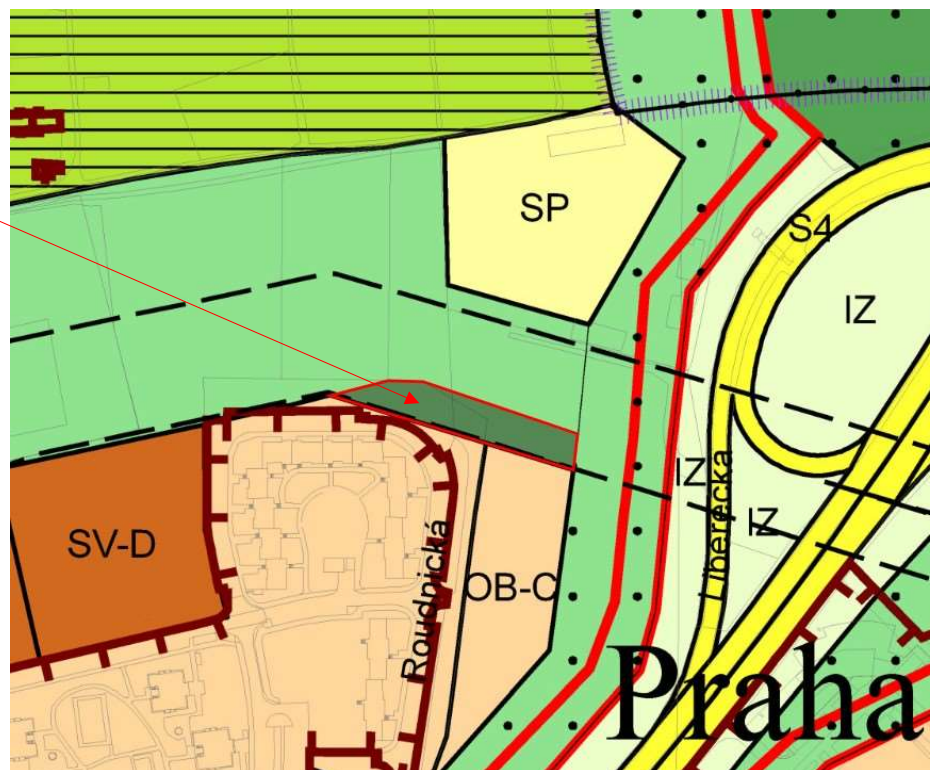
30.10.2008 schválen návrh (usnesení ZHMP 20/70)

➤ Výkresy ÚP

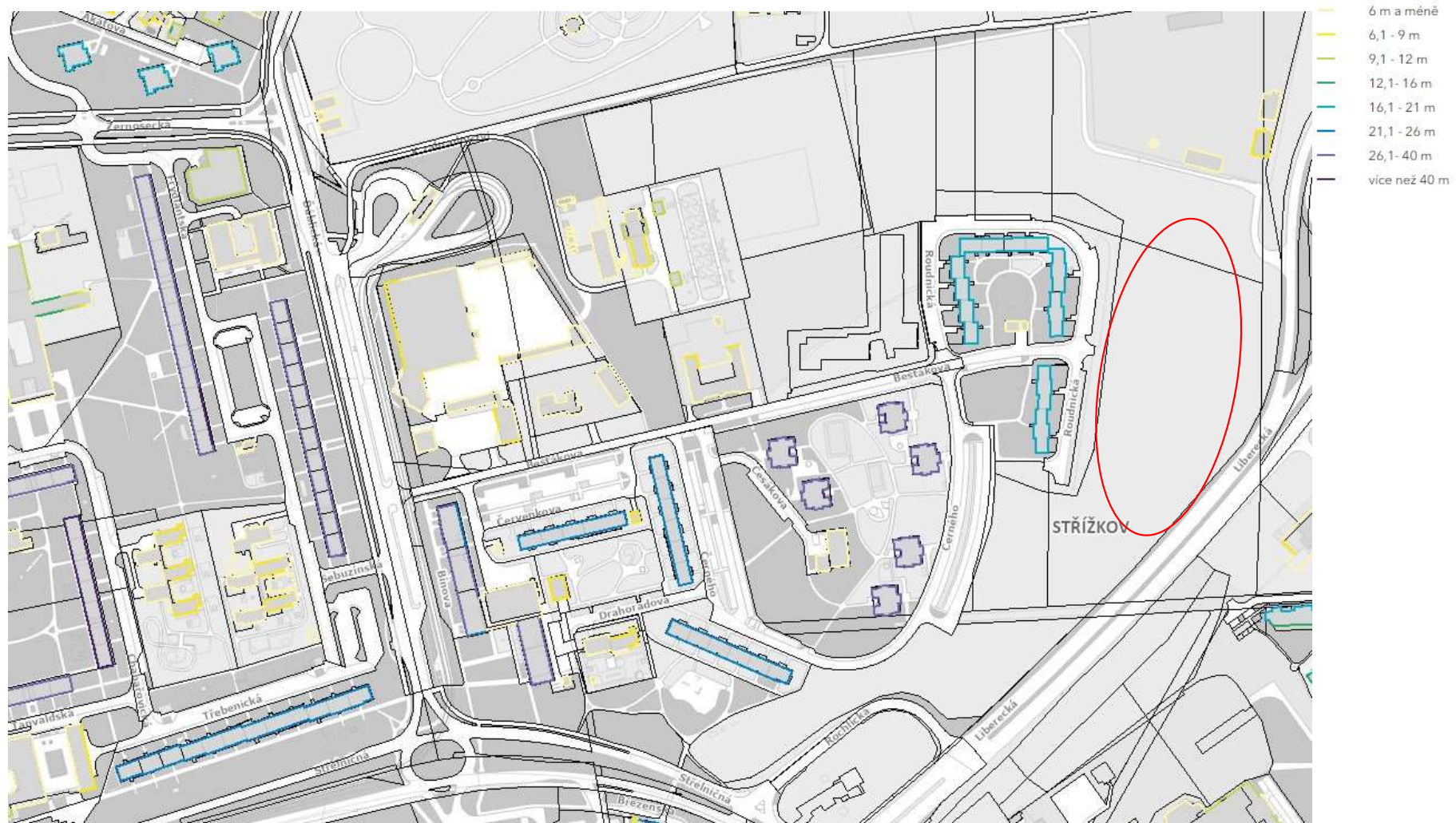
➤ Grafická příloha

➤ Schéma pořízování změny ÚP

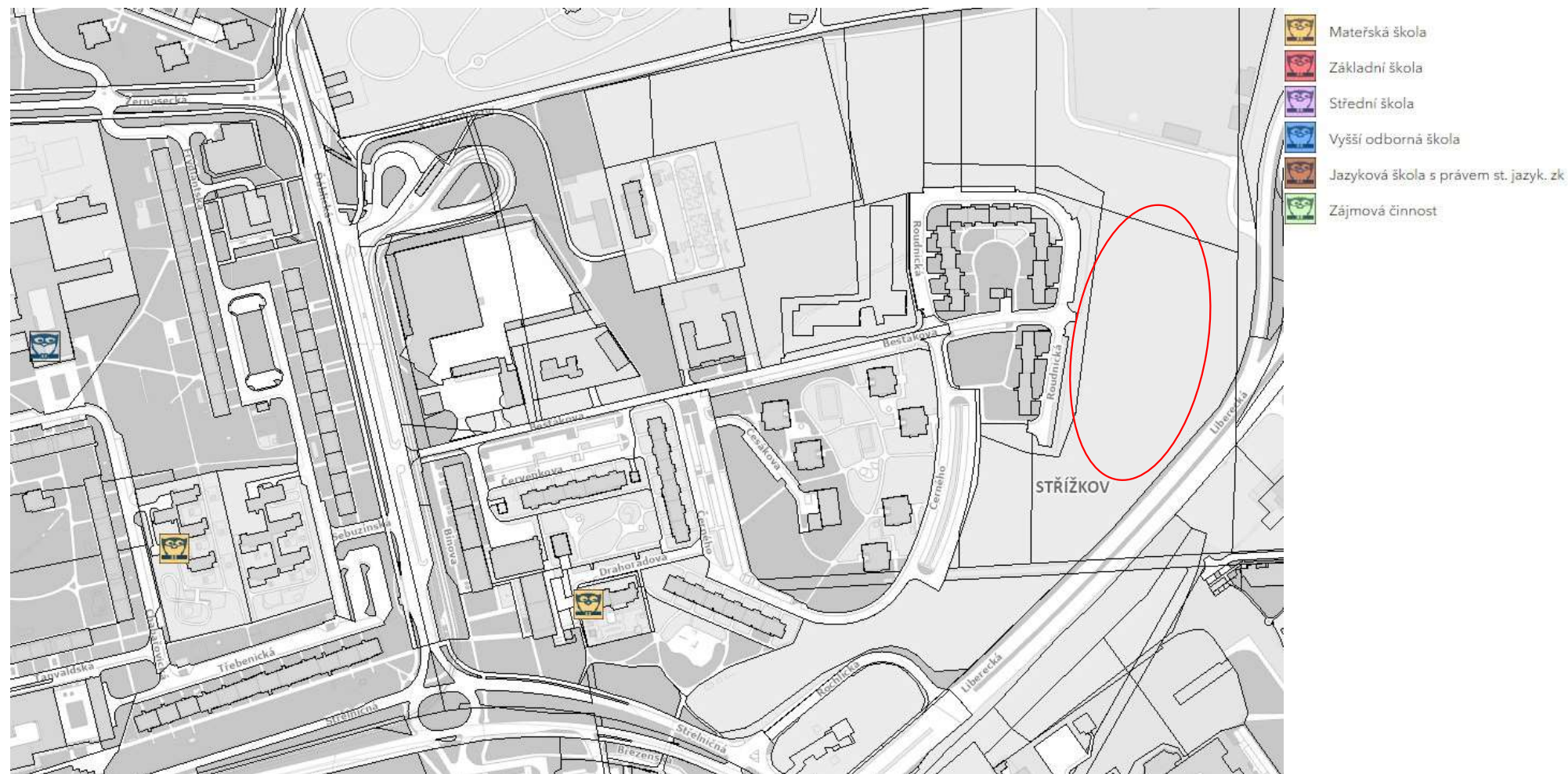
ZHMP - Zastupitelstvo hlavního města Prahy



Situace širších vztahů – výšky obvodových linií střech



Situace širších vztahů – školství regionální



Situace širších vztahů – technická infrastruktura



silnoproud - VVN - nadz.

slaboproud - bez rozl. - nadz.

silnoproud - VVN - nadz.

slaboproud - bez rozl. - podz

silnoproud - VN - podz

teplovod - primár. horkovod -
podz

Situace širších vztahů – doprava

