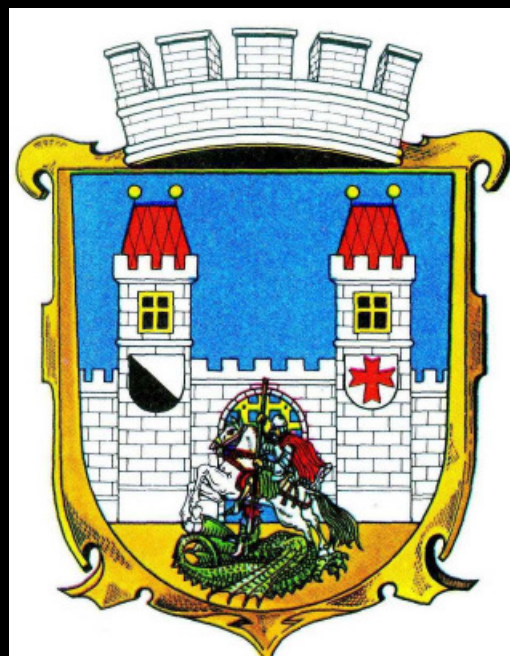




KONCEPTUÁLNÍ STUDIE
PRAHA UHŘÍNĚVES

ul. Přátelství / Křešínská / dráha / Lidického

ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



PRAHA UHŘÍNĚVES / KONCEPTUÁLNÍ STUDIE CENTRA / PREZENTACE 9. SRPNA 2017

Cíl a účel konceptuální studie

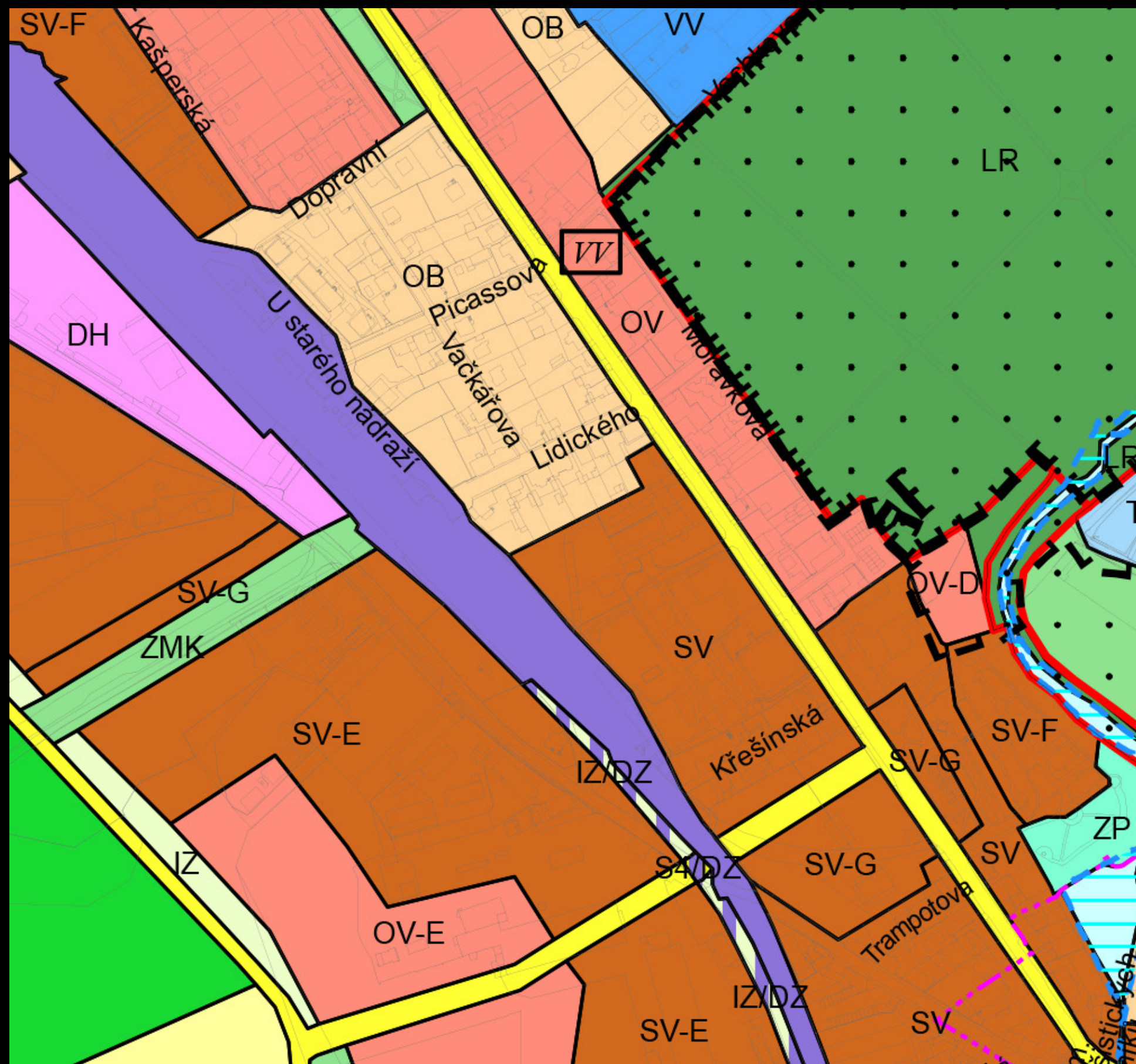
- 1 - podklad pro samosprávné orgány MČ**
- 2 - ozřejmit na konkrétním příkladu interpretaci ÚP**
- 3 - přiblížit se odpovědi na otázku zda stavět nebo ne**

Důvod (impuls)

- 1 - dva sousedící záměry**
- 2 - nejasnosti z hlediska podstaty zásahu do centrální části**
- 3 - nutnost koordinace městem**
- 4 - charakter ulice Přátelství**
- 5 - posílit hlavní třídu nebo ne?**

I ANALÝZA

Platný územní plán - výkres č. 4



Stabilizované území

Oddíl 8 - Míra využití území a prostorové uspořádání

**odst 3) Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území;
z hlediska limitů rozvoje je možné pouze
zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury
bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.**

Interpretace:

1 - zachování stávající urbanistické struktury

neodstranění / neporušení / nedotčení

2 - dotvoření stávající urbanistické struktury

přidáním nového k “nedokončené” sestavě

3 - rehabilitace stávající urbanistické struktury

obnova, obnovení, rekonstrukce, restaurování - urbanistické struktury

4 - další rozsáhlá stavební činnost

další rozsáhlost (co to je?) je potřebné stanovit s vyloučením libovůle (rozsudek NSS)

Dílčí závěr:

1 - ve výkladu musí vždy zákonitě figurovat subjektivní pohled,

2 - souhlasy se záměry zahrnují nejširší myslitelné spektrum - od statu quo po bezlimitní rozvoj.

**NEJEDNOZNAČNOST A ROZPORUPLNOST
vyvolává potřebu opřít se o další pomůcky a podklady.**

Pomůcka č. 1

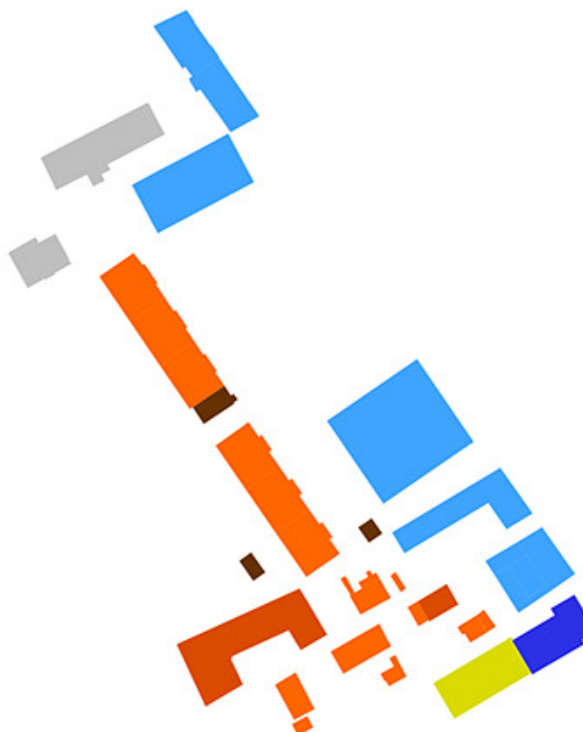
platný ÚP - odvození teoretické míry využití

Distribuce jednotlivých funkcí

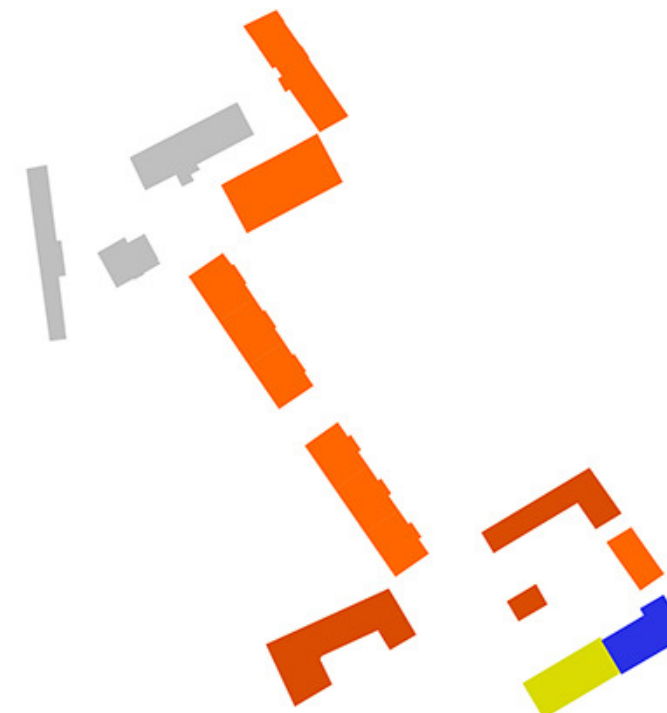
Legenda

	bydlení	16.530 m ²
	obchod, služby, restaurace	4.210 m ²
	veřejná správa	1.620 m ²
	zdravotnictví	1.870 m ²
	hotel, ubytování	2.420 m ²
	sklad, dílna, drobná výroba	4.290 m ²
	technická vybavenost	180 m ²
	Celkový součet	31.120 m²

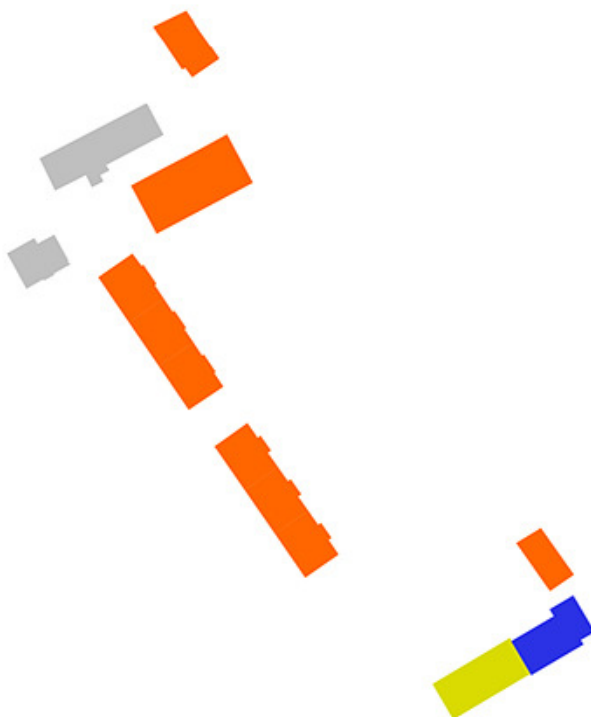
SV - 1.NP



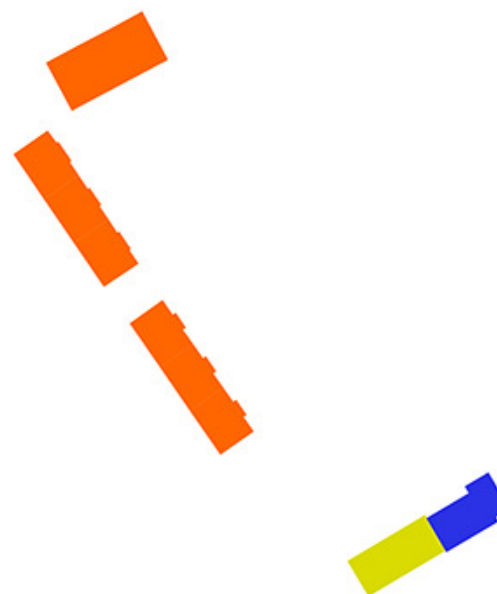
SV - 2.NP



SV - 3.NP



SV - 4.NP



SV - 5. až 7.NP



POSTUP HLEDÁNÍ MÍRY VYUŽITÍ

Zjištění stávajícího stavu

**Plocha SV je 33.940 m²
Součet všech HPP je 31.120 m²**

Míra využití - poměr 31.120 / 33.640 je 0,925 - odpovídá koeficientu **E (rozmezí 0,8 až 1,1)
Pro limitní naplnění plochy lze umístit až 37.334 m² HPP**

Oproti stávajícímu stavu lze do plochy umístit až 6.214 m² HPP (to je 37.334 minus 31.120).

**Uvažované demolice
Norma 1.355 m² a areál PSJ 1.440 m²**

Celkem 2.795 m²

**Závěr úvahy:
po demolcích lze do plochy SV vložit až 6.214 plus 2.795, to je celkem 9.009 m² HPP
(včetně podzemních podlaží)**

Upřesnění potenciálu SV - míra využití

**Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení,
obchod, kanceláře atd atd. Žádná z funkcí nepřesáhne**

60 %

celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Území vymezené danou funkcí je objasněno v Oddílu 16 (vymezení některých pojmů)

Podle odst. 43 je území vymezené danou funkcí spojitá plocha s funkcí stanovenou barevným odlišením a kódem dle výkresu č. 4. Celková kapacita území musí být zjištěna podrobnějším rozbořem jednotlivých dílčích funkcí v příslušném území SV.

Skutečný potenciál pro jednu funkci

Limit 60 % v území SV - otázka bydlení (týká se každé funkce)

Rekapitulace

Bilance stávajícího stavu

Suma HPP je 31.120 m², limit 60 % je 18.672 m²

Obsazeno již je 16.530 m² HPP, zbývá “volných” 2142 m²

Limitní naplnění plochy až 37.334 m² HPP, potom limit 60 % je 22.400 m²

**Obytná funkce, která má v tomto území největší rozsah,
je zastoupena celkem 16.530 m² HPP.**

Možnosti dalšího bydlení

Do území lze umístit až 5.870 m² HPP (to je 22.400 minus 16.530).

Pomůcka č. 2

Pražské stavební předpisy

Soulad s charakterem území

PSP

§ 20

Při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území

zejména

a - vztah k veřejným prostranstvím

b - půdorysné rozměry okolních staveb

c - výška okolních staveb

Pomůcka č. 3

Návrh MPP

Lokalita Uhříněves 166 Z04 O S 0,31 / 0,47



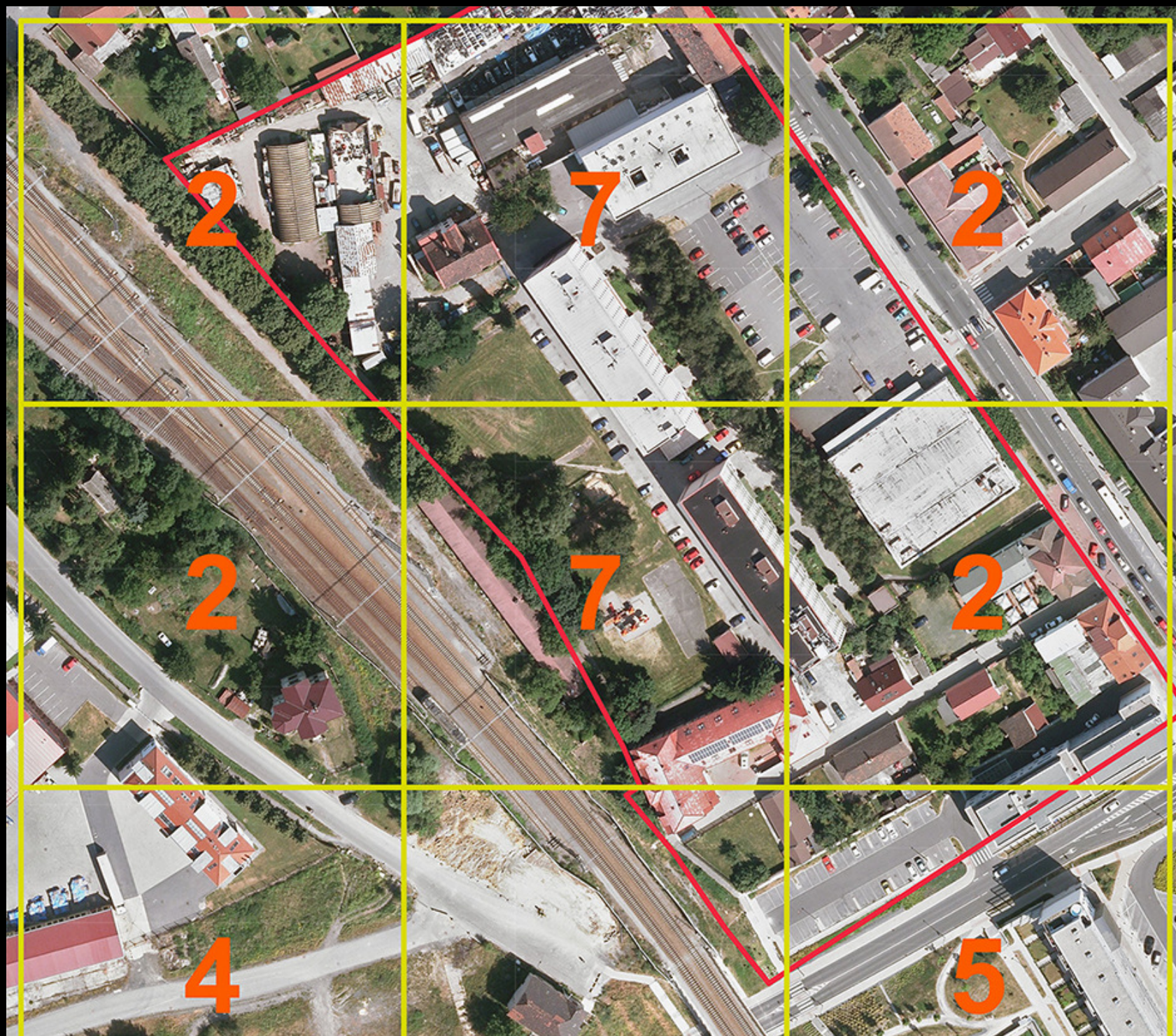
Veřejná prostranství

Charakter lokality

- 1) určující charakter ... domy městského charakteru se základním obchodním parterem podél ulice Přátelství, okolní zástavbu tvoří rodinné domy se zahradami nebo solitérní bytové domy
- 2) cílový charakter ... rozvíjet lokalitu v souladu s určujícím charakterem

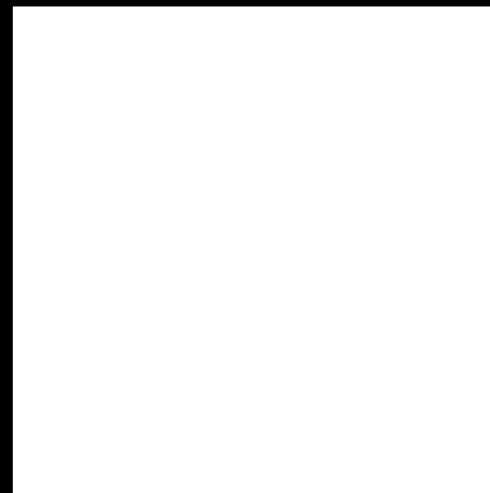
Výšková regulace

Výšková regulace podle návrhu MPP
průmět do ortofotografie



Pomůcka č. 4

Úplná aktualizace ÚAP 2016



AUTA - PARKOVÁNÍ A ODSTAVOVÁNÍ

Stav

celkem 144 místa

76 míst - velké parkoviště

42 místa - za panelovými domy

6 míst - mezi panelovými domy

20 míst - v garážích

Požadavky v porovnání s PSP (§32 Uhřetěves = zóna 7)

bydlení 12130 m2 HPP, ostatní funkce 1885 m2 HPP

a - bydlení vázaná místa - základ 129 ... 120% = 155 míst

b - bydlení návštěvnická místa - základ 15 ... 90% = 14 míst

c - ostatní funkce vázaná místa - základ 3 ... 90% = 3 místa

d - ostatní funkce návštěvnická místa - základ 26 ... 90% = 24 místa

CELKEM 196 míst

Záměr FISOLTA

**1) nahradit stávající prodejnu Norma novou zástavbou
s využitím sousedícího nevlastněného pozemku**

2) podzemní garáže i jako náhrada rušených venkovních míst

3) celková kapacita 7500 až 8000 m² HPP (nadzemní část) se strukturou:

1.NP obchody 3000 m² HPP

2. až 4.NP byty + ateliery (60/40) 4500 m² HPP

5.NP byty 500 m² HPP

podzemní garáže mohou být až cca 2500 m²

celková kapacita záměru je až 10500 m² HPP

Záměr PSJ

**1) nahradit stávající provozně technický areál
obytnou zástavbou
tvořenou bytovými domy**

**2) uvažovaná kapacita 103 byty = cca 7500 až 8000 m² HPP (nadzemní část)
podzemní garáže pro 112 aut = cca 2800 m²**

celková kapacita záměru je až 10800 m² HPP

Oba záměry

Fisolta 10.500 m² HPP plus PSJ 10.800 m² HPP

Součet obou záměrů je 21.300 m² HPP

Stávající stav v ploše SV je 31.120 m² HPP

**Součet stavu a obou záměrů je 52.420 m² HPP
(to je nárůst o 68 %)**

Pozor! Přesně definovaný limit neexistuje!

II OPTIMALIZACE

Celková kapacita každého záměru by měla být redukována

Jak?

1 - nynější limit 2.142 m² HPP pro bydlení nedává smysl

2 - je vhodnější přejít do koeficientu E

**3) pak lze celkově umístit až 9.009 m² HPP
z toho max 5.870 m² HPP bydlení
a 3.139 m² HPP ostatních funkcí**

Hlavní třída

Dotvoření hlavní třídy by mělo být prioritou

1 - bydlení by zde mohlo být v rozsahu 2500 až 2800 m² HPP

**2 - ostatní funkce - obchody / restaurace / atd
v původním rozsahu kolem 3000 m² HPP**

3 - transfer míst pro auta do podzemí by se neměl započítávat

Areál PSJ

**V této části území by nejspíše kromě bydlení nemohlo být
až na drobné výjimky
nic dalšího**

**Výšková hladina zástavby
by se měla pohybovat okolo 2 podlaží,
lokálně snad 3 podlaží**

**Jakou kapacitu?
Celkem by do limitu 60 % v ploše E
zůstalo “volných” cca 2900 m² HPP**

III SYNTÉZA

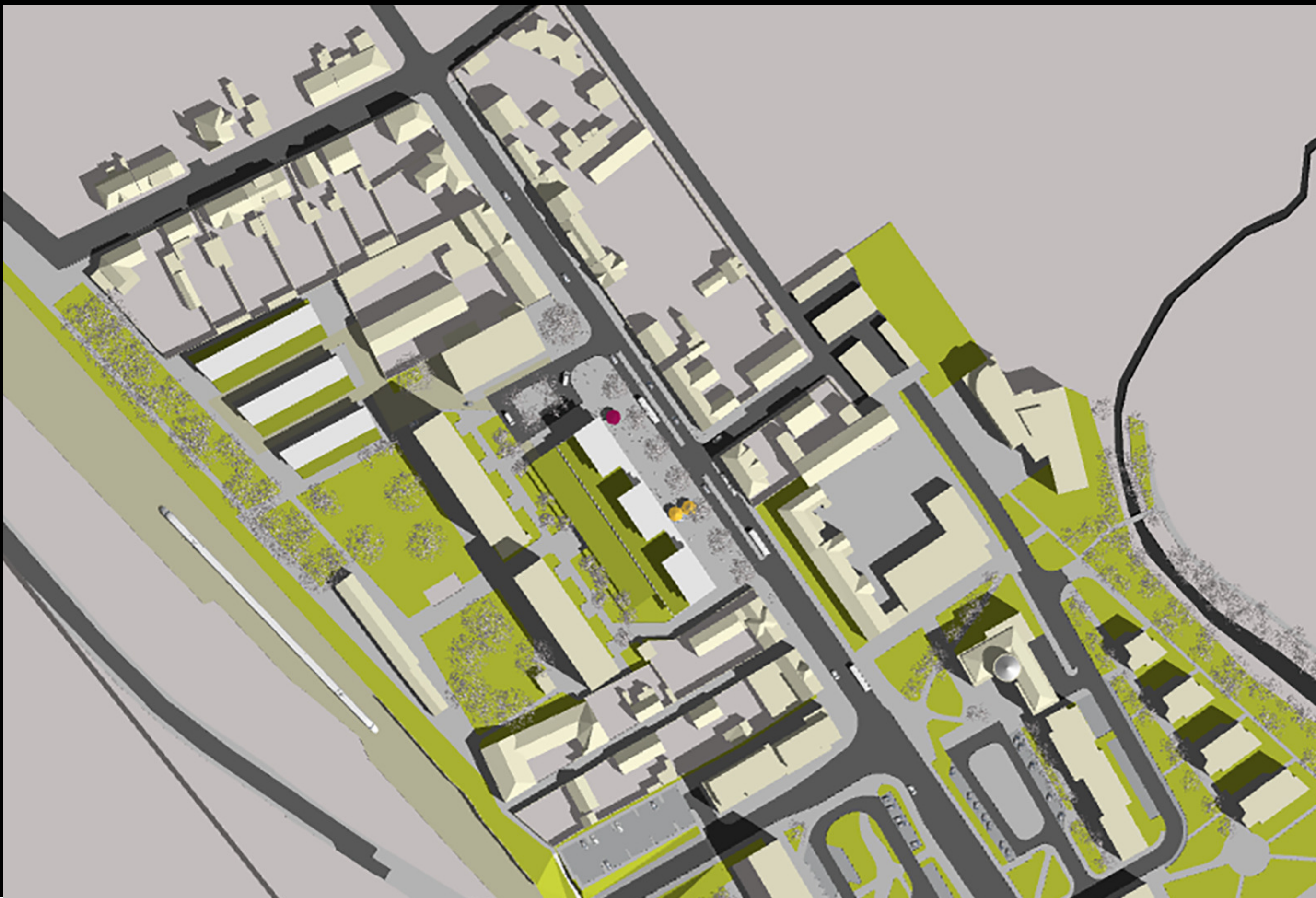
Následující koncept možného řešení vychází z předchozí OPTIMALIZACE

Celková kapacita v mezích kódu E je dodržena

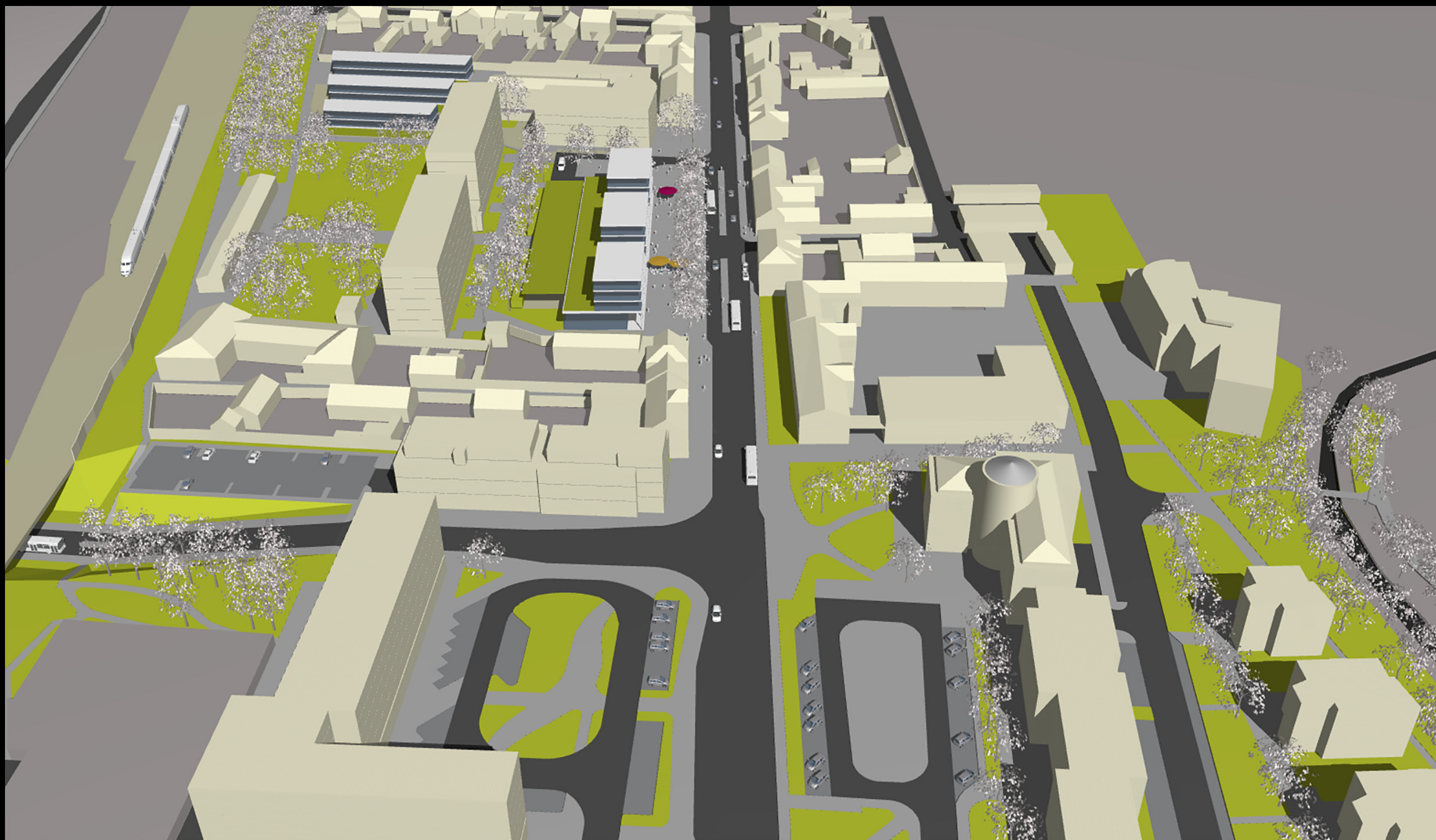
**Hlavní třída - jiné funkce 3.600 m² HPP vč. P, bydlení 2.650 m² HPP vč. P
to je celkem 6.250 m² HPP**

PSJ - bydlení 2.750 m² HPP vč. P

Celkový součet je 9.000 m² HPP



PRAHA UHŘÍNĚVES / KONCEPTUÁLNÍ STUDIE CENTRA / PREZENTACE 9. SRPNA 2017



PRAHA UHŘÍNĚVES / KONCEPTUÁLNÍ STUDIE CENTRA / PREZENTACE 9. SRPNA 2017





PRAHA UHŘÍNĚVES / KONCEPTUÁLNÍ STUDIE CENTRA / PREZENTACE 9. SRPNA 2017



PRAHA UHŘÍNĚVES / KONCEPTUÁLNÍ STUDIE CENTRA / PREZENTACE 9. SRPNA 2017



KONEC