



FRANTIŠKA DIVIŠE

KONCEPČNÍ URBANISTICKÁ STUDIE

Di5 s.r.o. 09/2021



1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název projektu: FRANTIŠKA DIVIŠE

Místo: oblast podél Františka Diviše
Uhřetěves, Praha

K.ú.: Uhřetěves

Investor: Vivus Pankrác s.r.o.
Budějovická 64/5, Praha 4
PSČ 140 00

1.2 ZPRACOVATELÉ

ARCHITEKT A GENERÁLNÍ PROJEKTANT

di5 architekti inženýři s.r.o.
Koubkova 11
120 00 Praha 2
T +420 221 590 941
E info@di5.cz
W www.di5.cz

Ing. arch. Marek Janota, ČKA 4660
Ing. arch. Matěj Mega
Ing. arch. Jan Lorenc
Daria Bezvorotnyaya



AUTORSKÁ ZPRÁVA

Zájmové územní se nachází v příznivé poloze z hlediska centra Uhříněvsi – na půli cesty mezi vlakovým nádražím a Novým náměstím. Ze severovýchodu je oblast vymezená ulicí Františka Diviše, z jihu novou či rozestavěnou pěti až šestipodlažní bytovou zástavbou a konečně ze severozápadu se k předmětným parcelám přimyká výběžek, kde bude své záměry realizovat developerská společnost Central Group. Řešené území je ve vlastnictví několika majitelů, z nichž největšími jsou společnosti Vivus Uhříněves, Krup, Filson a Bečvářova. Požadavkem MČ Praha 22 bylo komplexní posouzení celé oblasti, které by prozkoumalo možnosti rozvoje této části města.

Navržená urbanistická koncepce stojí na třech pilířích. Prvním je kompaktní seskupování zástavby, které je předpokladem pro vytváření městotvorných principů, jako jsou obchodní parter, poloveřejné dvory nebo zóny soukromých předzahrádek. Výsledkem jsou racionální otevřené bloky, které sice fungují samostatně, ale zachovávají jednotnou urbanistickou strukturu a prostorové návaznosti. Zástavbu orientujeme ortogonálně ke komunikační síti, ať už se jedná o páteřní třídu Františka Diviše nebo o ulice, které dopravu zokružovávají či vytváří propoj na budoucí Horáckou stezku (plánovaný obchvat).

Druhým pilířem je logické vymezení domů i infrastruktury dle majetkoprávních vztahů. Budoucí rozvoj tak není podmíněn přesnou návazností etap, naopak: při základní koordinaci všech dotčených celků je možné postupovat (etapizovat) prakticky libovolným způsobem. Každý celek má samostatně řešené parkování i napojení na inženýrské sítě.

Poslední pilíř posiluje roli veřejného prostoru. Dům služeb i většina obchodních ploch je orientovaná do ulice Františka Diviše, v jejímž parteru je navržen široký chodník se stromořadím a podélným parkováním. Vzhledem k tomu, že Františka Diviše slouží jako výhodná spojnice s nádražím, dá se v budoucnu předpokládat, že její význam poroste, a to zejména s ohledem na pěší a cyklo dopravu. Směrem k záměru Central Goupu navrhujeme nový městský park, který by se logicky napojil na vznikající těleso zeleného valu a jeho cestní systém. Mezi parkem a ulicí Františka Diviše vznikne síť chodníků, která zajistí trvalou průchodnost územím. Cestní síť bude dle možností doplněna o veřejné plochy – zákoutí s lavičkami, dětské hřiště nebo například náměstíčko před blokem na území dnešních stavebnin.

Soulad s ÚP

Řešené území se nachází v následujících plochách s rozdílným způsobem využití: SV-E, OV-E, ZMK a IZ. Zatímco poslední tři jmenované plochy se zástavby týkají pouze okrajově, SV-E zaujímá většinu předmětné oblasti.

SV (všeobecně smíšené) je z hlediska územního plánu definována takto (OOP č. 55 z roku 2018):

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice,

veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Míra využití plochy při koeficientu E:

KPP: 1.1

KZ: předpoklad 0.45 – 0.5 (dle konkrétního návrhu)

Celková plocha záměru (HPP): přibližně 36.500 m²

Zástavba předmětného území je v souladu s ÚP. Vyjma převažující bytové zástavby vznikne i Dům služeb (využití není zatím přesně definováno), mateřská škola a větší množství obchodních jednotek, které budou umístěny převážně v parteru. Nadto plocha SV zahrnuje i stávající zástavbu, ve které se nacházejí podél ulice Ke Kříži obchody či jiné služby. Administrativní objekt na rohu ulic Františka Diviše a Jindřicha Bubeníčka zůstává zachován, majitel počítá pouze s částečnou rekonstrukcí. Vila na samém konci Františka Diviše projde rekonstrukcí a předpokládá se polyfunkční využití dle potřeb Městské části.

Míra využití území nebude překročena, koeficient zeleně bude dosažen kombinací zeleně na rostlém terénu a zelených střech. Důraz je kladen na prostupnost územím, kde se předpokládá propojení obytného souboru s nově navrženým parkem a skrz něj i sousední zástavbou.

Požadavky MČ Praha 22

Urbanistická studie byla předjednána se zástupci Městské části Praha 22. Požadavky vzešlé z těchto jednání byly do dokumentace zapracovány (podélná parkovací stání v ulici Františka Diviše, kolmá stání v ulicích přiléhajících na FD, umístění mateřské školy a Domu služeb, zelené střechy) nebo budou předmětem navazujících projekčních stupňů (parkovací stání nad minimem stanovené Pražskými stavebními předpisy, občanská vybavenost).

Nakládání s dešťovými vodami:

Střechy navrhovaných domů budou pokryty extenzivní zelení, která zpomalí odtok dešťových vod. Dále bude dle výsledků vsakovací zkoušky stanoven nejvhodnější způsob likvidace dešťů. Preferovanou variantou je maximální vsak (vsakovací těleso), doplněný o retence, odkud bude odváděno pouze minimálního množství vody do kanalizace.



KAPACITY ZÁMĚRU

Etapu Vivus Uhříněves

Plocha zastavitelných pozemků: 9 118 m²
Koeficient E: 1.1
Max HPP: 10 030 m²
Koeficient zeleně (předpoklad): 0.45 – 0.5 dle
konkrétního návrhu
Počet parkovacích stání dle PSP: 138 PS
Ideální počet parkovacích stání dle MČ 22: 166 PS

Etapu Bečvářova

Plocha zastavitelných pozemků: 6 918 m²
Koeficient E: 1.1
Max HPP: 7 610 m²
Koeficient zeleně (předpoklad): 0.45 – 0.5 dle
konkrétního návrhu
Počet parkovacích stání dle PSP: 105
Ideální počet parkovacích stání dle MČ 22: 126 PS

Etapu Filson

Plocha zastavitelných pozemků: 7 088 m²
Koeficient E: 1.1
Max HPP: 7 797 m²
Koeficient zeleně (předpoklad): 0.45 – 0.5 dle
konkrétního návrhu
Počet parkovacích stání dle PSP: 107 PS
Ideální počet parkovacích stání dle MČ 22: 118 PS

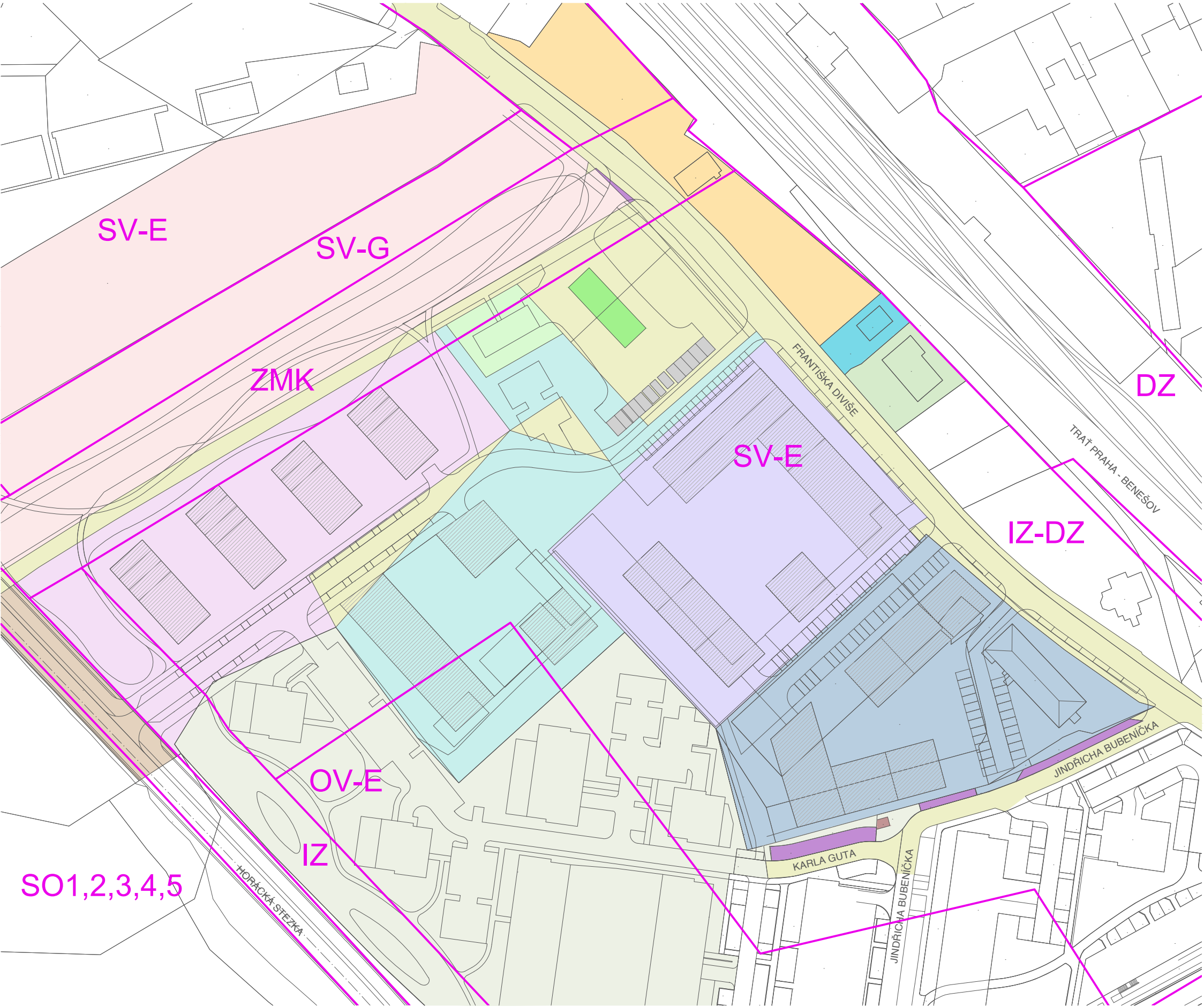
Etapu Krup

Plocha zastavitelných pozemků: 8 797 m²
Koeficient E: 1.1
Max HPP: 9 677 m²
Koeficient zeleně (předpoklad): 0.45 – 0.5 dle
konkrétního návrhu
Počet parkovacích stání dle PSP: 132 PS
Ideální počet parkovacích stání dle MČ 22: 158 PS









VLASTNÍCI POZEMKŮ

- Vivus Uhřetěves s.r.o.
- KRUP s.r.o.
- Hlavní Město Praha
- BEČVÁŘOVA, a. s.
- BD ZLATÝ DOMOV
- BD Fr.Divíše 740 a 741
- CENTRAL GROUP
- Různí majitelé
- FILSON
- B&K Nemovitostní investice a.s.
- Krutý Peter
- Škarabela Hana, Škarabela Josef
- Garáže - různí majitelé
- Česká republika
- PRE distribuce

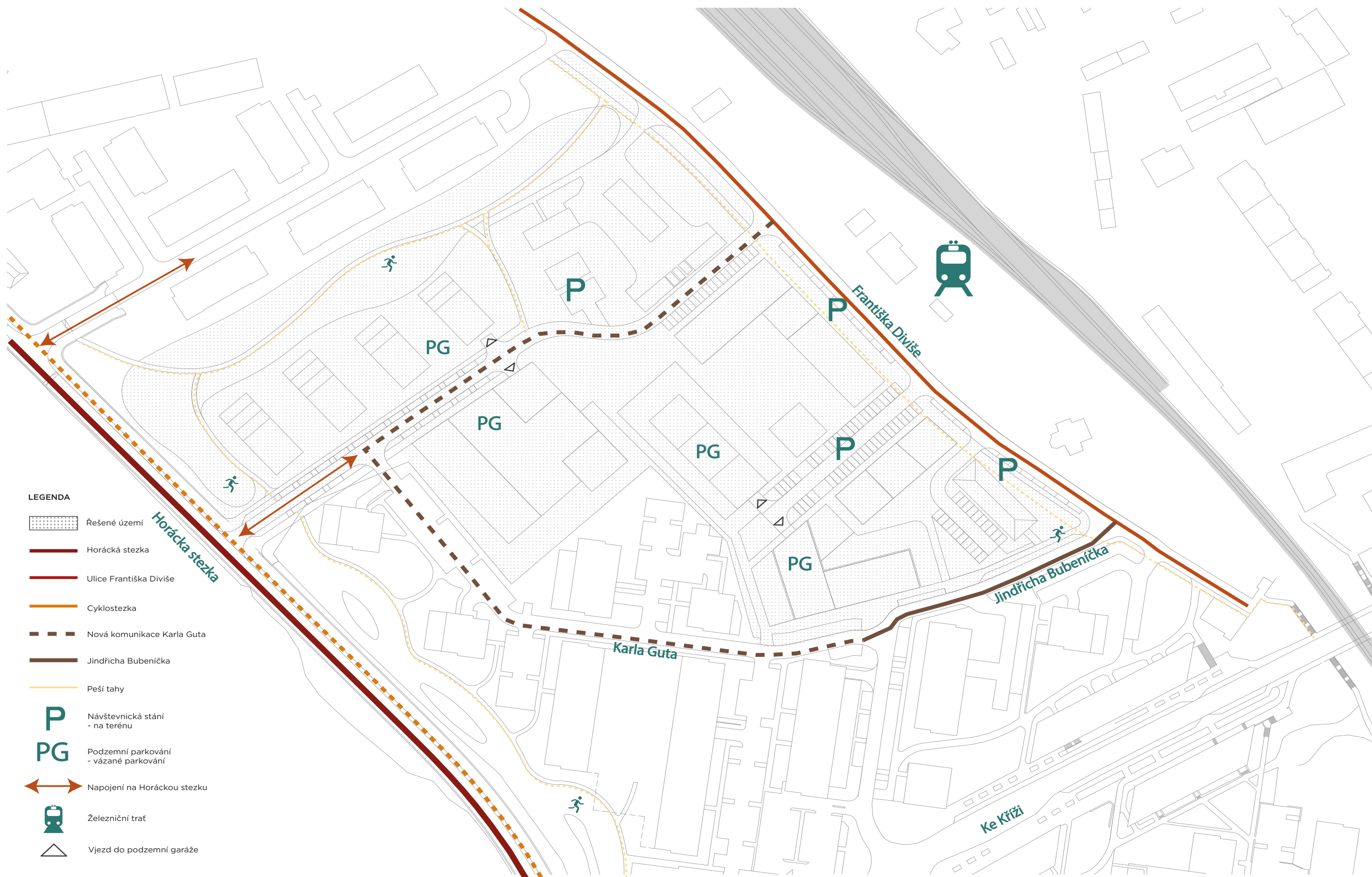


URBANISTICKÝ NÁVRH





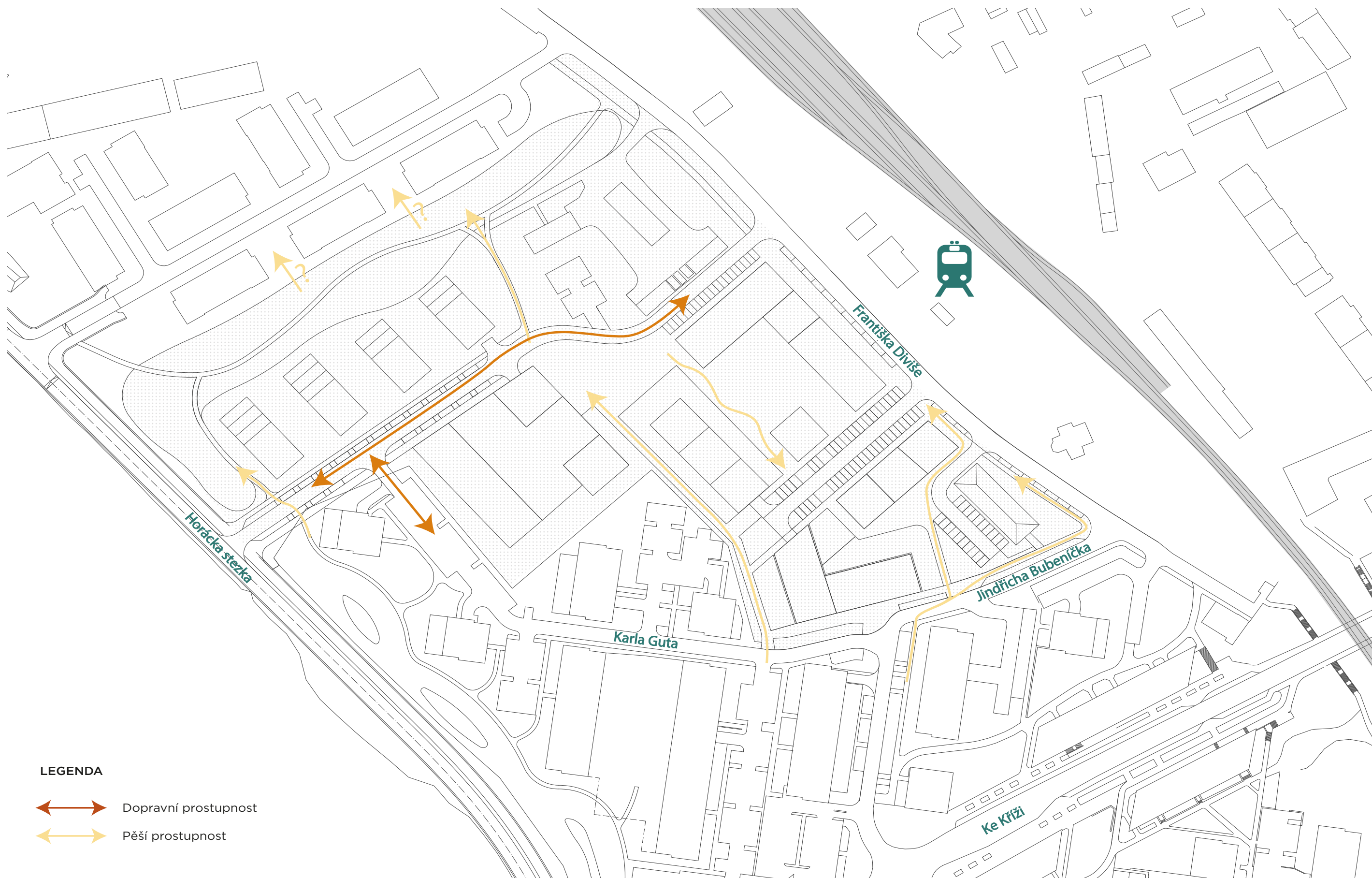




LEGENDA

- Rešené území
- Horácká stezka
- Ulice Františka Diviše
- Cyklostezka
- Nová komunikace Karla Guta
- Jindřicha Bubeníčka
- Peší tahy
- Návštěvnícká stání
- na terénu
- Podzemní parkování
- vázané parkování
- Napojení na Horáckou stezku
- Železniční trať
- Vjezd do podzemní garáže





LEGENDA



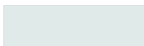





Dopravní prostupnost

Pěší prostupnost





LEGENDA

-  Administrativa
-  Bydlení
-  Polyfunkční dům - využíván MČ
-  Polyfunkce (v parteru obchody, bydlení na vyšších NP)
-  Služby
-  Mateřská škola v parteru, bydlení na vyšších NP



- BYDLNÍ
- KOMERCE
- DŮM SLUŽEB
- STÁVAJÍCÍ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA
- ŠKOLKA V PARTERU

