

Příloha č. 4 - Úvodní rozvaha o charakteru území MČ Praha 14

POPIS CHARAKTERU JEDNOTLIVÝCH LOKALIT

pro Metropolitní plán Prahy

A 01 - Kolbenova

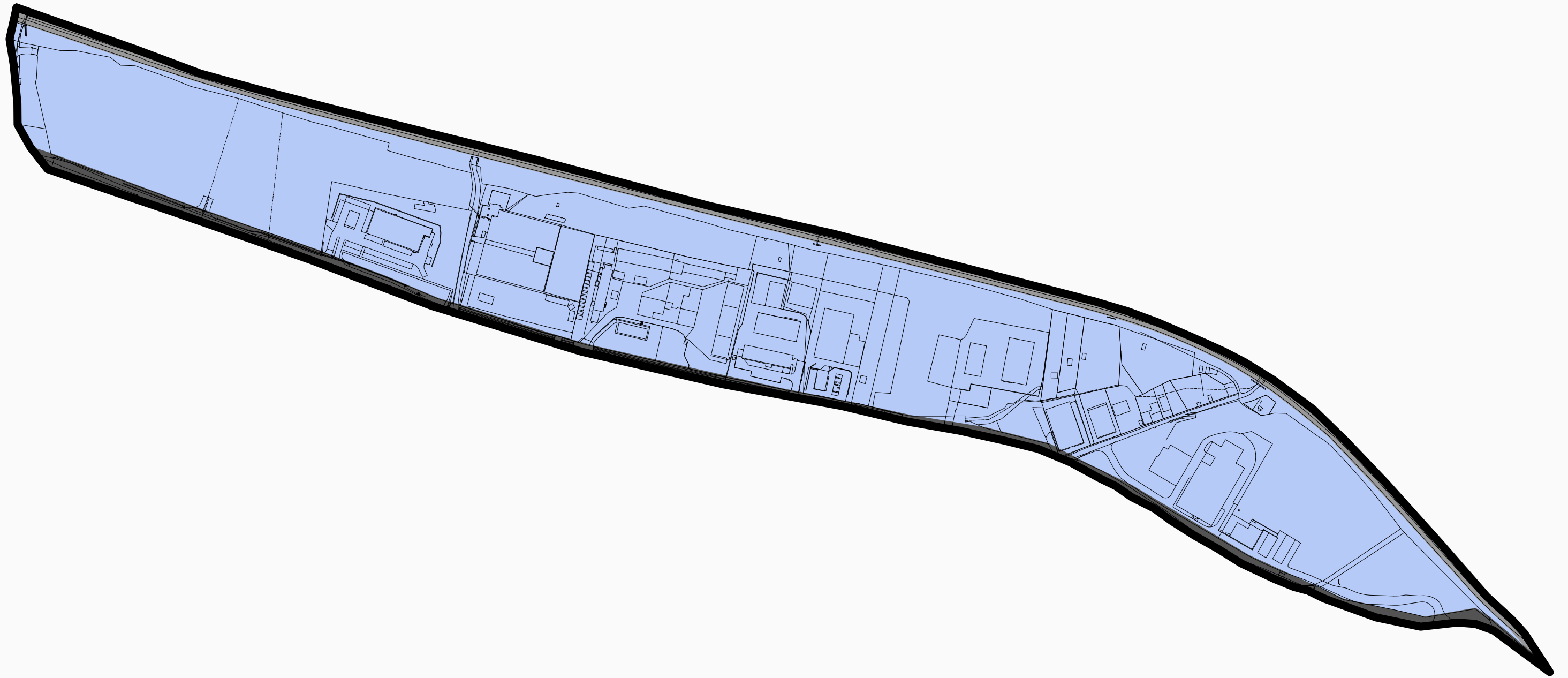
Lokalita v katastrálním území Hloubětín je na jižní straně lemována velkokapacitní komunikací Kolbenova a na severu železniční tratí. Tato poloha a výrazný podélný tvar lokalitu téměř předurčuje pro její produkční využití.

Dle stávajícího UP je lokalita tvořena především funkčními plochami VN – nerušící výroba a ZOB/ZVO – zvláštní komplexy obchodní a ostatní. Jednotlivé plochy jsou od sebe odděleny pásy zeleně – IZ – izolační zeleň, ZMK – zeleň městská a krajinná, ZP – parky a hřbitovy a PZO – zahrádky. Tento typ produkčního funkčního využití s velkým podílem zeleně by měl být zachován. Jelikož však jižní část u ulice Kolbenova sousedí s lokalitou obytnou, byla by vhodná větší kultivace prostředí s vytvořením městského prostředí a stanovené uliční fronty.

Limity

- funkční využití – nerušící výroba, obchod a služby nenavyšující nákladní automobilovou dopravu v území
- zástavba při uliční čáře, parkování jako součást objektů výjimečně na zadní části pozemku
- maximální povolená výška zástavby 5 nadzemních podlaží
- míra využití území dle stávajícího UP
- dopravní napojení území na ulici Kolbenova pouze prostřednictvím stávajících dopravních uzlů

produkční zóna
A 01 - Kolbenova
k. ú. Hloubětín
A3 1 : 4 000



A 02 – Obchodní zóna Černý Most

Rozsáhlé obchodní plochy na Praze 14 jsou situovány v těsné blízkosti komunikace Chlumecká a jejího křížení s Pražským okruhem. Prostorově je území vymezeno na severu železniční tratí č. 231 Praha – Lysá n. L. - Kolín, na východě je ohraničeno Pražským okruhem, na jihu vede hranice v západní části po komunikaci Chlumecká, ve východní části klesá až na hranici katastrálního území Černý Most. Západní hranice je vedena po hraně Obytného souboru Černý Most IV. v kontaktu s ul. Bryksova a v severozápadní části podél zeleného pásu při ul. Blatská, uzavírající zástavbu rodinných domů Rajska zahrada.

Lokalita je komunikací Chlumeckou rozdělena na dva zcela odlišné a samostatné celky. Na severní straně Chlumecké stojí samostatné prodejní haly s rozsáhlými zpevněnými plochami pro dopravu v klidu a na jihu se nachází nově zrekonstruované Obchodní Centrum Černý Most, které je jednou z nejluxusnějších a největších nákupních galerií v Čechách a svým vzhledem se snaží podpořit městský charakter této lokality. Jižněji od OC se nachází dožívající sportovně kulturní centrum a ještě jižněji prodejna IKEA.

V současném územním plánu je toto území vyčleněno pro ZOB - Zvláštní komplexy obchodní a ZVO - Zvláštní komplexy ostatní. Mezi nimi jsou pravidelně rozmístěny plochy zeleně -IZ - izolační zeleň, ZP - městské parky a ZMK - zeleň městská a krajinná. V jižní části se nachází solitér SV - plocha všeobecně smíšená, na které stojí objekt dočasněho charakteru s ubytovací funkcí.

a – Obchodní zóna Chlumecká

Rozlehlá obchodní zóna na sever od komunikace Chlumecká leží částečně i na území Prahy 14. Toto území je zastavěno prodejními halami nadnárodních společností a přilehlými zpevněnými plochami pro parkování zákazníků. Přímo při komunikaci Chlumecká se nachází plocha záchytného parkoviště P+R, u kterého se předpokládá zvýšení kapacity parkovacím domem.

Území je značně zatíženo individuální automobilovou dopravou a je dopravně dosti nepřehledné a spletené. Napojení na komunikaci Chlumecká, jak ve směru z centra, tak i do centra (z Pražského okruhu) je vedeno přes mnoho světelných křižovatek a zatáček s nejasným cílem. V území je velký deficit zeleně a celému území chybí jasná urbanistická koncepce. Architektonická kvalita staveb a řešení prostupnosti pro pěší je na naprostém minimu.

Limity

- možnost zintenzivnění při vyřešení dopravy v klidu především v rámci objektu
- navýšit plochy zeleně u nových nebo měnících se komerčních záměrů
- změnit/zkvalitnit plochy /dočasné autobazary/

b – Centrum Černý Most a Ikea

Na jih od komunikace Chlumecká, podél Pražského okruhu jsou rozmístěny další budovy obchodního charakteru. V jihovýchodním cípu Černého Mostu se nachází obchodní dům Ikea o ploše více jak 2ha, na sever od něj stojí objekt bývalého Village Cinema, ve kterém se dnes nachází kinosály, posilovna, restaurační zařízení, herna, a další a jeho budoucnost je v současnosti nejasná. Přímo u komunikace Chlumecká bylo v březnu letošního roku otevřeno na ploše téměř 10 ha kompletně zrenovované a rozšířené obchodní Centrum Černý Most. Tento objekt má všechny parkovací místa umístěná ve hmotě a okolo jsou nově upravené parkové plochy. Objekt jistě není bez chyb, avšak jeho zajímavé urbanistické řešení by mohlo být příkladem pro většinu obchodních ploch v okolí.

Do této obchodní zóny je nevhodně usazen jeden solitérní obytný komplex. Vznikl v 80. letech jako zařízení staveniště, později ubytovna, hotel a dnes tři bytové domy se střední spojovací částí nebytového charakteru. Převažující obytná funkce však stále zůstává.

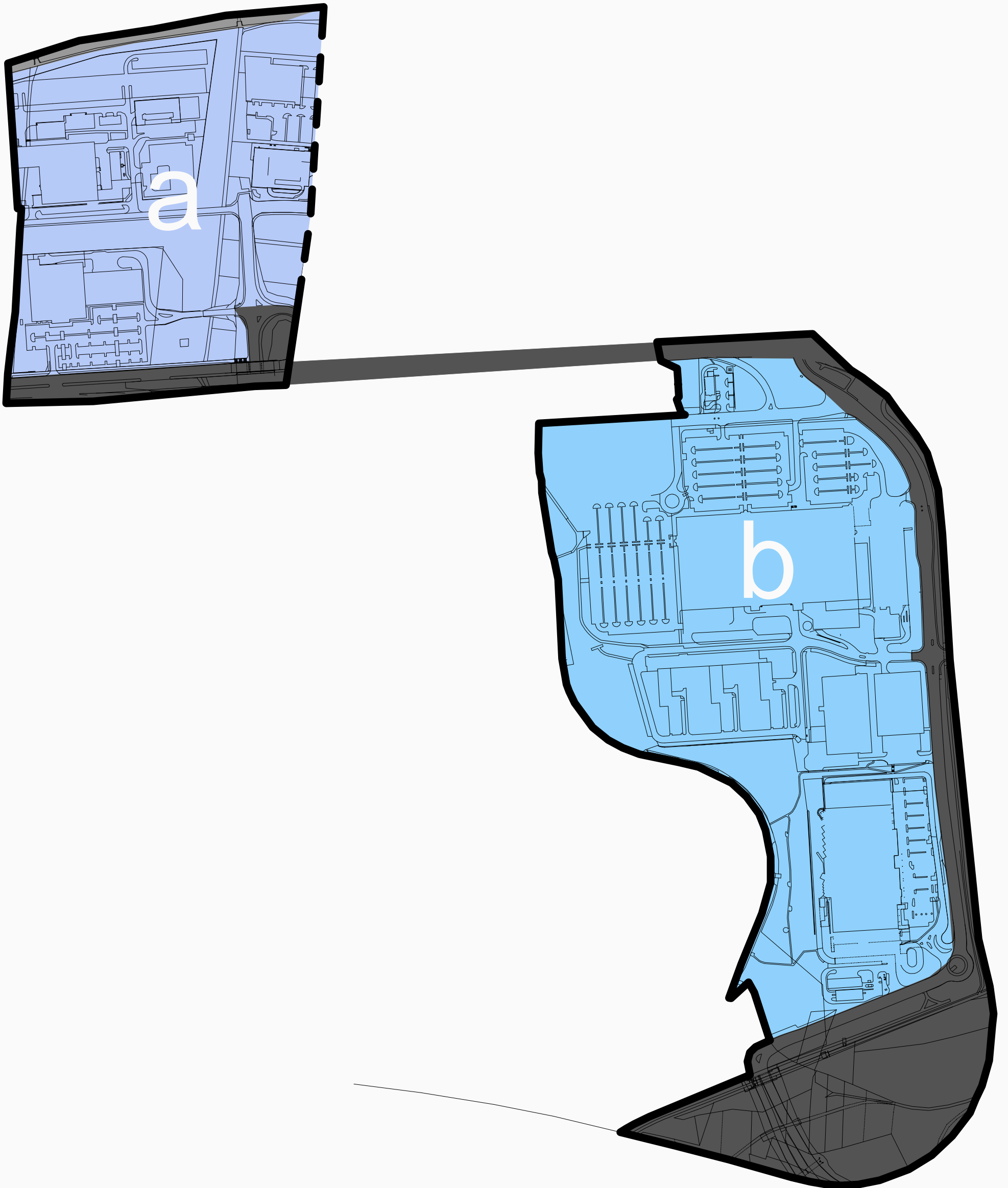
Limity

- revitalizovat střední část
- reflektovat místo a architektonicky stavbu začlenit

produkční zóna
A 02 - Obchodní centrum ČM

k. ú. Černý Most

A3 1 : 5 000



a - obchodní zóna Chlumecká
b - Centrum Černý Most a Ikea

A 03 – Průmyslová, Českobrodská

Lokalita ležící převážně v katastrálním území Kyjí zasahuje svým východním cípem i do katastru Hostavic. Nachází se zde převážně výrobní plochy, místy doplněné autobazary a stavbami pro skladování. Celé území je výrazně přetíženo automobilovou dopravou. Především ulice Českobrodská je již značně přetížena nákladní autodopravou a její další navyšování je neakceptovatelné i z důvodů vedení této komunikace dále obytnou zástavbou.

Dle stávajícího UP je lokalita tvořena především funkčními plochami VN – nerušící výroba a ZVO – zvláštní komplexy ostatní, doplněné lokálními plochami zeleně – ZMK – zeleň městská a krajinná a IZ – izolační zeleň.

a – výrobní zóna Průmyslová

Po obou stranách ulice Průmyslová se táhne pás výrobních areálů. Na území MČ P14 leží velké areály Prefa Praha, Perlit a Linde Gas. Celé toto území je zatíženo hustou nákladní dopravou a spaliny průmyslových areálů včetně nedaleké Spalovny Malešice. Dle stávajícího územního plánu je toto území vymezeno pro Nerušící výrobu a služby s mírou využití území D.

Limity

- dle územní studie

b – Technologický park

Území v okolí ulice Objízdná je na severu vymezeno komunikací Českobrodská, na západě je hranice vedena podél již stávajících výrobních areálů u komunikace Průmyslová. Východní hranice je vedena podél stávajících výrobních a skladovacích areálů u ulice Nedokončená. Územím prochází železniční trať Praha - Kolín .

Území tvoří bariéru a přechodovou plochu mezi plochami výrobních areálů na jihozápadní straně a nedalekými residenčními oblastmi Jiráskovi čtvrti a Jahodnice. S těmito residenčními lokalitami má tento díl společnou hranici pouze na severu přes dráhu a izolační pás zeleně, avšak veškeré aktivity v území, které by navýšili hlukovou či dopravní zátěž by měli negativní dopad na již výše zmíněné residenční plochy.

Veškerá budoucí stavební aktivita v území je výrazně limitována ochrannými pásmy inženýrských sítí a ochranným pásmem dráhy.

Na toto území, především tedy jeho jižní část, byla zpracována studie na projekt Technologického parku, která byla zpracována až do stupně dokumentace pro posouzení vlivu na životní prostředí - EIA. V severní části mezi komunikací Českobrodská a železniční tratí je zpracován rozsáhlý projekt revitalizace zeleně.

V současném UP je severní část mezi komunikací Českobrodskou a Objízdnou vyhrazena pro plochu zeleně (IZ - Izolační zeleň, NL - Louky a pastviny a ZMK - Zeleň městská a krajinná), území na jih od ulice Objízdná jsou plochy izolační zeleně prostřídány s plochami ZVO - Zvláštní komplexy ostatní.

Limity

- dle územní studie

C – Nedokončená

Pásmo západně od ulice Nedokončená tvoří přechodníkovou zónu od výrobní zóny v okolí komunikace Průmyslové a obytné zástavby na Jahodnici. V současné době se v území nacházejí převážně uzavřené areály skladovacího typu, které v těsné blízkosti obytné lokality neúměrně navyšují automobilovou zátěž.

Ve stávajícím územním plánu je plocha značena jako VN – Nerušící výroba

Limity

- dle územní studie

d – výrobní zóna Českobrodská

Území mezi dvěma železničními tratěmi je jedním z nejkontroverznějších bodů na mapě Prahy 14. Velké výrobní a skladovací areály Alimpex food a.s. a Coca-Cola HBC ČR s.r.o. se nacházejí v těsné blízkosti residenčních lokalit Jahodnice a Jiráskova čtvrť a svou produkcí nákladní dopravy, která je vyústěna do ulice Českobrodská, zatěžují rozsáhlé území.

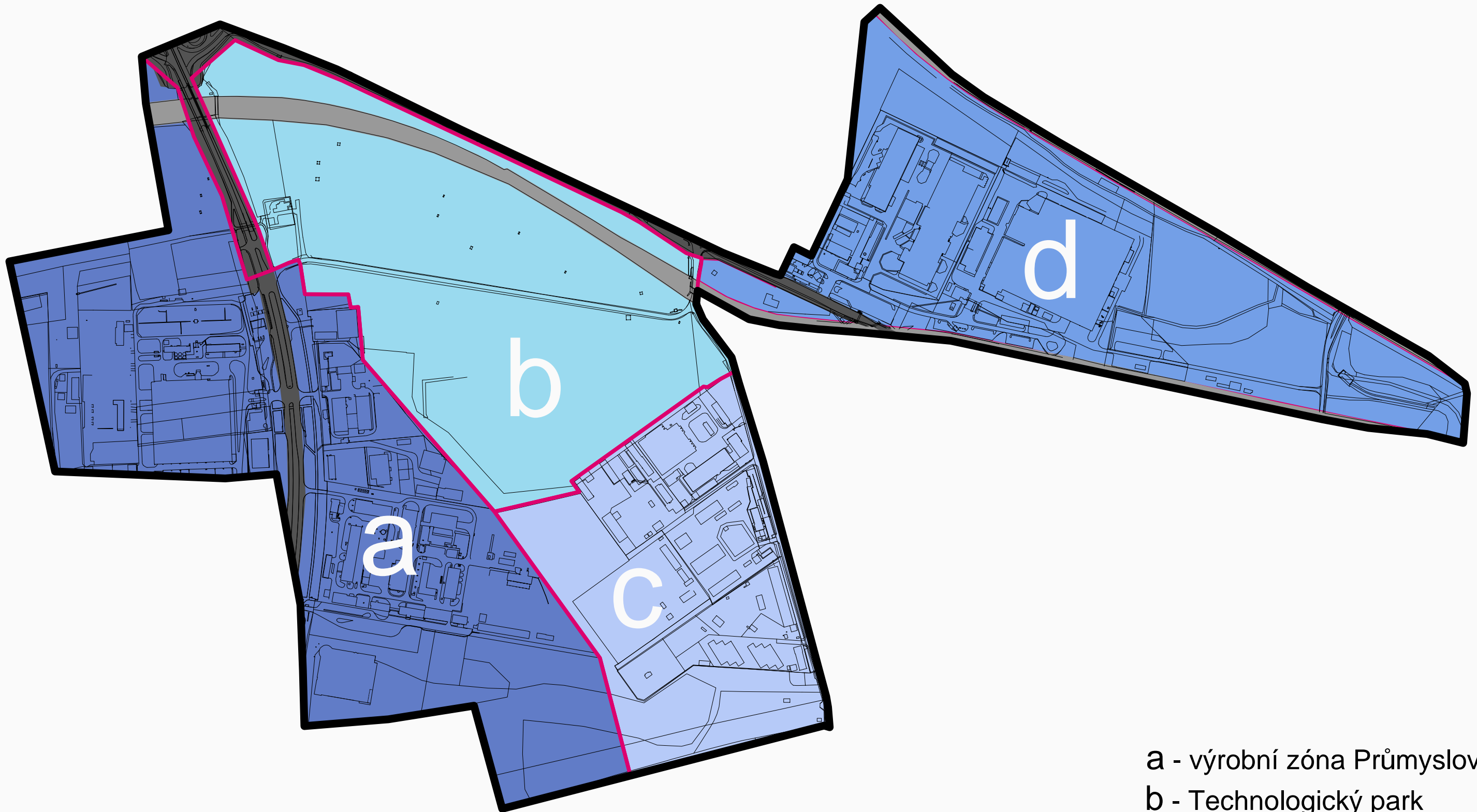
Limity

- dle územní studie

produkční zóna
A 03 - Průmyslová Českobrodská

k. ú. Hloubětín, Hostavice

A3 1 : 7 000



a - výrobní zóna Průmyslová

b - Technologický park

c - Nedokončená

d - výrobní zóna Českobrodská

B 01 - Hutě

Residenční čtvrť obecně známá jako Kyje – Hutě se rozkládá na katastrálním území Kyjí a Hloubětína. Území ležící mezi železniční tratí 231 Praha - Lysá n. L. – Kolín a Vysočanskou radiálou. Tato lokalita je tvořena převážně residenční zástavbou rodinných domů. V celém území je nedostatek ploch pro obchod a služby, chybí mateřská i základní škola. V severní části této lokality se nachází největší rozvojová plocha na Praze 14. Střed lokality byl těsně po roce 2000 zastavěn bytovými domy bez návaznosti na okolní zástavbu a její potřeby. Zcela samostatným solitérem bez měřítka je budova SOU Pramen postavená v 80. letech 20. století. K tomuto území je přidružena také residenční čtvrť Rajska zahrada, která leží mezi železniční tratí 231 a ulicí Chlumecká a svým charakterem i dobou vzniku je rodinné zástavbě na Hutích velmi podobná.

a – Kyje Hutě – rodinné domy

Na východ od ulice Za Černým mostem se rozkládá zástavba rodinných domů. První rodinné domy zde byly postaveny ve 30. letech 20. století a s výstavbou se pokračovalo v celém 20. století. V posledním desetiletí zde bylo postaveno několik bytových domů, které svým měřítkem narušují charakter celého území. V celém území je velký deficit obchodů, služeb a veřejné vybavenosti.

Limity

- stabilizovaná zástavba rozvolněnými rodinnými domy a vila domy
- musí být dodrženo měřítko parcelace stávající zástavby (velikosti parcel okolo 800m²)
- výstavba umisťovaná podél komunikací musí respektovat stopu zástavby v uliční frontě
- vnitroblokový prostor zahrad je nezastavitelný
- zastavěná plocha nadzemní části stavby max. 30%
- u řadových rodinných domů je povolena zastavěnost max. 50%
- výška zástavby bude maximálně 3 nadzemní podlaží
- při rekonstrukci objektů s vyšší stávající zastavěností či výškou zástavby, než je v regulativech stanovena, není povoleno její další navyšování
- výška a typ oplocení v uliční frontě bude místně obvyklé (podezdívka + plotové dílce)
- odstupy od stávajících staveb musí v souladu s OTPP
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka
- funkční využití bude pro bydlení a drobné nerušící služby místního významu

b – Kyje Hutě – bytové domy

V centrální části současné zástavby rodinných domů v Kyjích Hutích, mezi ulicemi Jordánská, Lásenická a Pelušková, byl až do konce 20. století nezastavěný prostor. Plánovaná dostavba předpokládala vytvoření náměstí, výstavbu polyfunkčního centrálního objektu s různými obchody, službami a dalším veřejným vybavením. Projekt byl však během výstavby několikrát upraven. Kvalitnější třípodlažní zástavba na jižním okraji byla doplněna zahuštěnou pěti-až osmipodlažní zástavbou bez návaznosti na okolní veřejný prostor.

Součástí tohoto území je také plocha západně od ulice Za Černým mostem. Rozvojová plocha je určena pro obytnou zástavbu a doplnění veřejné vybavenosti v území. V tomto území se také nachází areál SOU Pramen, jehož budova se svým hmotovým řešením zcela vymyká charakteru okolní zástavby a výrazně ovlivňuje snahy o urbanistické sjednocení této lokality.

Limity

- stavební kapacita východní části území je vyčerpána
- nástavby a půdní vestavby nelze bez realizace dopravy v klidu v rámci stávající zástavby připustit
- výška zástavby bude maximálně 5 nadzemních podlaží
- při rekonstrukci objektů přesahující maximální výšku zástavby není povoleno její další navyšování
- funkční využití bude pro bydlení, občanskou vybavenost a služby místního významu
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka v plném rozsahu
- odstupy od stávajících staveb musí v souladu s OTPP

C – park Borská

Podél železniční tratě 231 (Praha – Nymburk – Kolín) se nachází pás izolační zeleně. V severovýchodní části pásu, podél ulice Borská, je v současné době zahrádkářská kolonie, která by měla být blízké budoucnosti přeměněna na veřejně přístupný park v souladu s již provedenou změnou územního plánu na PP - parkové plochy. Pás zeleně a jeho ochranná funkce by měli být zachovány. Celý tento díl se nachází v ochranném pásmu dráhy.

Limity

- území s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu a sportovním aktivitám
- povoleny pouze pěší komunikace, cyklostezky, drobní vodní plochy, dětská hřiště, hřiště přírodního charakteru, drobná zahradní architektura
- funkční využití rekreační a ochranné
- stavby pro provoz a údržbu zeleně a dráhy

d – Rajská zahrada

Rodinná zástavba ležící mezi železniční tratí 231 a velkokapacitní silnicí Chlumeckou je svou polohou výrazně odříznutá od okolního světa. Chybějící pěší prostupnost do okolních lokalit a nedostatečná nabídka služeb omezují přirozený rozvoj obytné funkce tohoto místa. Opuštěný veřejný prostor a nulová nabídka služeb uvnitř zastavěného území kontrastuje se zástavbou při ulici Chlumecké, kde se rozvíjí sektor služeb, které však více než na rezidenty cílí na projíždějící motoristy. Přesto i nadále převažuje funkce obytná, zástavba rodinnými domy.

Limity

- stabilizovaná zástavba rozvolněnými rodinnými domy a vila domy
- musí být dodržena stávající parcelace
- vnitroblokový prostor zahrad je nezastavitelný
- zastavěná plocha nadzemní části stavby max. 30%

- výška zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží + 3. NP ustupující / podkroví
- při rekonstrukci objektů s vyšší stávající zastavěností či výškou zástavby, než je v regulativech stanovena, není povoleno její další navyšování
- výška a typ oplocení v uliční frontě bude místně obvyklé (podezdívka + plotové dílce)
- odstupy od stávajících staveb musí v souladu s OTHP
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka
- funkční využití bude pro bydlení a drobné nerušící služby místního významu
- na parcelách přímo sousedících s ulicí Chlumecká je povoleno navýšení a zahuštění zástavby až na 50% zastavěné plochy a výšku objektů 4 nadzemní podlaží, funkční využití OV

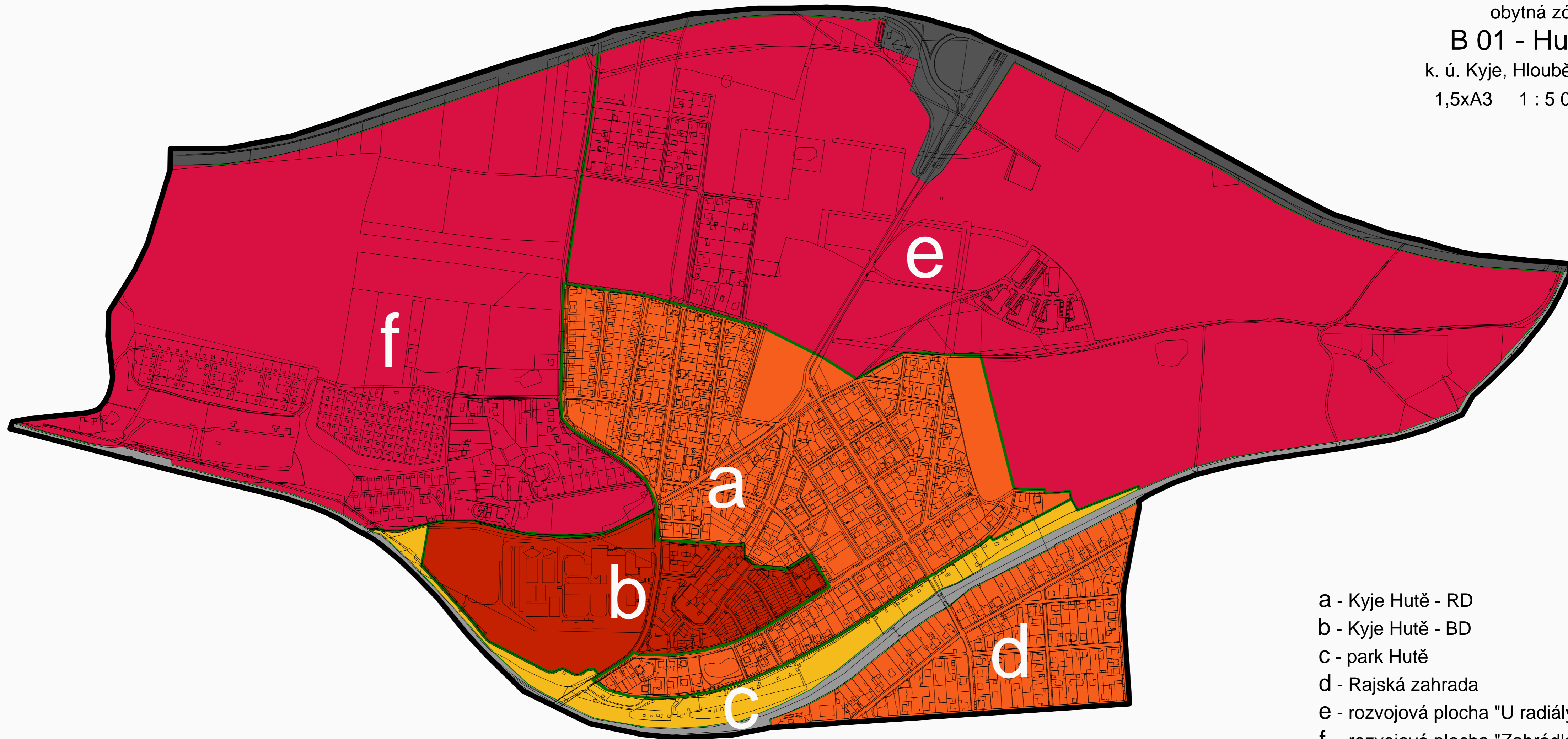
e – rozvojová plocha „U radiály“

Rozvojová plocha mezi Vysočanskou radiálou a stávající zástavbou tvoří největší potenciál pro další rozvoj Prahy 14. Plocha o velikosti téměř 100 ha je výhledově určena převážně k zástavbě rodinnými a bytovými domy a ke stavbám veřejného vybavení místního významu. Územím vede také lokální biokoridor, který je v současné době označen jako nefunkční, ale při budoucím celkovém řešení území by měl vhodně navazovat na okolní území a vytvořit komplexní územní systém ekologické stability. Podmínkou plánované výstavby musí být doplnění infrastruktury veřejného vybavení a nové dopravní řešení území - urychleně vybudovat prodloužení ulice Ocelkova (současný průjezd rodinnou zástavbou Kyjí – Hutí je již dnes kapacitně nad možností těchto komunikací) a řešit další možnosti napojení dopravy především do oblasti Hloubětína a ve směru do centra.

Limity

- Dle územní studie
- podmínkou jakékoliv další výstavby je nové dopravní řešení území
- nezbytnou součástí rozvoje území je realizace funkčního biocentra a biokoridoru dle podmínek ÚSES

obytná zóna
B 01 - Hutě
k. ú. Kyje, Hloubětín
1,5xA3 1 : 5 000



a - Kyje Hutě - RD
b - Kyje Hutě - BD
c - park Hutě
d - Rajská zahrada
e - rozvojová plocha "U radiály"
f - rozvojová plocha "Zahrádky"

B 02 - Hloubětín

Lokalita se nachází v katastrálním území Hloubětín (a, b, c, d, e) a katastrálním území Kyje (f) a je vymezena na severu kapacitní komunikací Kolbenova, na západě částí pražského městského okruhu Kbelská - Průmyslová, na jihu zeleným pásem Parku Smetanka a na východě ulicí Vajgarskou.

Residenční čtvrť Hloubětín bývala až do r. 1922 samostatnou obcí. Jeho historie přitom sahá až do 13. století. Historické jádro, které se nachází v západní části, jižně od ul. Poděbradská, se z velké části dochovalo a nachází se zde několik památkově chráněných objektů. Přímo u komunikace Průmyslová (Pražský okruh) leží také unikátní přírodní památka Pražský zlom, jediný odkryv výrazné poruchy zemské kůry. Dále na východ od Pražského okruhu v obou směrech od ul. Poděbradská se od 19. století dále rozšiřovala zástavba rodinných domů. Pomyslným centrem celé čtvrti je dnes zchátralé náměstí z 60. let 20. století, které leží na komunikaci Poděbradská a je přímo napojeno na stanici metra. Podél ulice Poděbradská směrem na východ navazuje na náměstí zástavba bytových domů se stejnou dobou vzniku. Na nejvýchodnějším cípu Hloubětína u točny tramvají bylo v 80. letech 20. století vybudováno panelové sídliště Lehovce.

Dle stávajícího UP je lokalita tvořena především funkčními plochami OB – čistě obytné, v historickém jádru obce a podél komunikace Poděbradská převážně plochy SV - všeobecně smíšené. Podél městského silničního okruhu ulice Průmyslová leží ochranné pásmo tvořené plochami zeleně a sportu (ZP, IZ, ZMK, LR a SP). Plochy VV – veřejná vybavenost jsou rozmístěny pravidelně v celé ploše území.

a – historické jádro Hloubětína

Na jih od ulice Poděbradská se nachází území Starého Hloubětína, jehož centrum se nachází mezi ulicemi Soustružnická, Šestajovická a Průmyslová. V současné době je v tomto území památkově chráněno 9 budov, mezi kterými nechybí kostel sv. Jiří, zámek, zájezdní hostinec nebo Křížovnický dvůr. V historickém jádru převažuje zástavba venkovských dvorů a usedlostí, na západní straně území plochy zeleně včetně Přírodní památky Pražský zlom.

Limity

- stabilizované území, v jehož ploše lze připustit pouze rekonstrukce, dostavby a novostavby v míře nenarušující celkový vzhled území
- výstavba umístovaná podél komunikací musí respektovat stopu zástavby v uliční frontě
- stavební čára je otevřená a je totožná s čarou uliční
- výška zástavby bude maximálně 2 NP + podkroví, při posuzování se bude přihlížet k výškám stávající okolní zástavby
- výška a typ oplocení v uliční frontě bude místně obvyklé (plné oplocení do výšky cca 1,5m)
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka
- funkční využití bude pro bydlení a drobné nerušící služby místního významu
- podél ulice Poděbradská je přípustná zástavba až 3. NP

b – Starý Hloubětín – rodinné domy

Zástavba rozvolněnými rodinnými domy a vila domy z obou stran ulice Poděbradská pochází převážně z přelomu 19. a 20. století, kdy došlo k výraznému nárůstu počtu obyvatel z 800 (v roce 1880) na 3200 (v roce 1910) a tím i velkém stavebnímu boomu v území. Zástavba jižně od ulice V Chaloupkách pochází již z přelomu 18. a 19. století a je jednou z nejdéle zastavěných částí Prahy 14.

Zástavba severně od ulice Poděbradská pokračovala dále k ulici Kolbenova až do 30. let 20. století, kdy byl Hloubětín připojen k Velké Praze a byla sem prodloužena tramvajová trať. Na východě vede hranice podél zástavby RD v ulicích V Humenci, Nehvizdská a Pod Turnovskou tratí.

Limity

- stabilizovaná zástavba rozvolněnými rodinnými domy a vila domy
- musí být dodrženo měřítko parcelace stávající zástavby (velikosti parcel okolo 600m²)
- výstavba umístovaná podél komunikací musí respektovat stopu zástavby v uliční frontě
- vnitroblokový prostor zahrad je nezastavitelný
- zastavěná plocha nadzemní části stavby max. 30%
- u řadových rodinných domů je povolena zastavěnost max. 50%
- výška zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží + 3. NP ustupující / podkroví, při posuzování se bude přihlížet k výškám stávající okolní zástavby
- při rekonstrukci objektů s vyšší stávající zastavěností či výškou zástavby, než je v regulativech stanovena, není povoleno její další navyšování
- výška a typ oplocení v uliční frontě bude místně obvyklé (podezdívka + plotové dílce)
- odstupy od stávajících staveb musí v souladu s OTHP
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka
- funkční využití bude pro bydlení a drobné nerušící služby místního významu

C – Tělovýchovné jednoty Hloubětín

Sportovní plochy západně od ulice Hloubětínská tvoří zelenou barieru mezi obytnou zástavbou a pražským městským okruhem. V současné době se v tomto areálu nachází 5 tenisových kurtů se zázemím ve vlastnictví TJ Slavoj Hloubětín a jedno nefunkční fotbalové hřiště i s tribunou ve vlastnictví TJ Sokol Hloubětín, které je výrazně poničeno náletovou zelení. V areálu fotbalového hřiště se nachází také skautská klubovna.

Ve stávajícím územním plánu je plocha značena jako SP – sportovní plocha a LR – Lesní porost

Limity

- hlavní funkční využití jsou otevřená sportovní zařízení
- zastavěná plocha nadzemní části max. 15 %
- izolační funkce zeleně při západní straně území musí být zachována
- stavby a zařízení pouze pro provoz, údržbu a klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200m² prodejní plochy, malá ubytovací zařízení (to vše za účelem pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí)
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka v plném rozsahu

d – Nový Hloubětín – bytové domy

Mezi ulicemi Kolbenova a Klánovická byla v 60. letech 20. století vystavěna čtvrť bytových domů včetně nového náměstí, obchodního domu a školy. Tato zástavba je v současné době výrazně předělena ulicí Poděbradská, ale charakter zástavby je na obou stranách totožný.

Limity

- transformovat stávající urbanistickou strukturu nebo její místní detaily vždy jen na základě územní studie nebo srovnatelného závazného projektového dokumentu (dále jen ÚS)
- nová výstavba musí přispět k rehabilitaci a dotvoření stávající urbanistické struktury a uličního a obytného parteru
- odstupy od stávajících staveb musí v souladu s OTHP
- při realizaci parkovacích míst a doplňkových služeb v podzemních nebo do terénu zapuštěných objektech je podmínkou zastřešení pokryté zelení nebo využité pro další funkci

e – sídliště Lehovec

Panelové sídliště z 80. let 20. století trpí obrovským deficitem služeb a parkovacích míst. Sídliště je areálem školy pomyslně rozděleno na „horní“ Lehovec tvořený věžovými domy s velkými plochami zeleně a „spodní“ Lehovec zastavěný deskovými panelovými domy. V dolním Lehovci, ač zde převažují plochy asfaltové, je deficit parkovacích ploch nejpálčivější.

Limity

- transformovat stávající urbanistickou strukturu nebo její místní detaily vždy jen na základě územní studie nebo srovnatelného závazného projektového dokumentu (dále jen ÚS)
- odstupy od stávajících staveb musí v souladu s OTHP

f – Rodinná zástavba Nad Rybníkem

Kolonie rodinných domů, která se nachází na náhorní plošině kopce Smetanka nad Kyjským rybníkem mezi ulicemi Nedvědicá, Slévačská a v Chaloupkách, stojí okolo 50 rodinných domů a 3 domy bytové. Součástí tohoto území je i soubor přízemních garáží na jihu a zahrádkářská kolonie v západní části území. Výstavba pochází z 60. let 20. století.

Rodinná zástavba Nad Rybníkem leží v prudkém svahu mezi ulicemi Vajgarská, Tálínská, Zdobnická a Slévačská. Převážně samostatné rodinné domy v tomto území pocházejí převážně z meziválečného období. V severní části byly v 70. letech dostaveny dva monobloky – dům Na půl cesty (dříve jesle) a bývalý obchodní dům Včela, dnes dům bytový, který svou hmotou přesahuje i do prostoru ulice Slévačské. Obě tyto stavby významně narušují měřítko okolní zástavby.

Limity

- stabilizovaná zástavba rozvolněnými rodinnými domy a vila domy
- musí být dodrženo měřítko parcelace stávající zástavby (velikosti parcel okolo 600m²)
- vnitroblokový prostor zahrad je nezastavitelný

- zastavěná plocha nadzemní části stavby max. 30%
- výška zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží + 3. NP ustupující / podkroví
- při rekonstrukci objektů s vyšší stávající zastavěností či výškou zástavby, než je v regulativech stanovena, není povoleno její další navyšování
- výška a typ oplocení v uliční frontě bude místně obvyklé (podezdívka + plotové dílce)
- odstupy od stávajících staveb musí v souladu s OTHP
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka
- funkční využití bude pro bydlení a drobné nerušící služby místního významu

obytná zóna
B 02 - Hloubětín

k. ú. Kyje, Hloubětín

A3 1 : 5 000

a - Hloubětín - histor. jádro

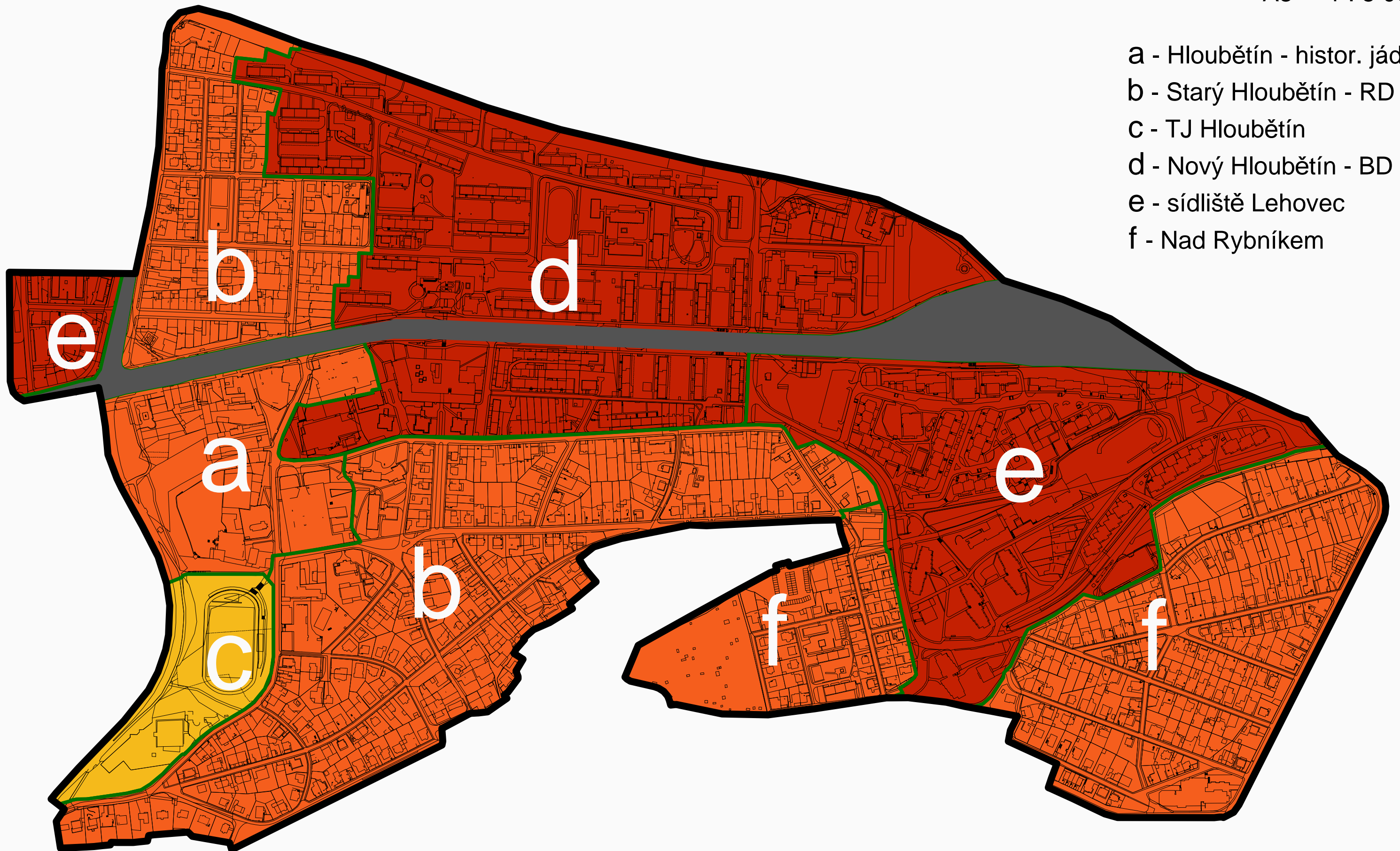
b - Starý Hloubětín - RD

c - TJ Hloubětín

d - Nový Hloubětín - BD

e - sídliště Lehovec

f - Nad Rybníkem



B 03 - Černý Most

Nejmladší část Prahy 14 pochází převážně z 2. poloviny 20. století. Je tvořena 5 samostatnými obytnými soubory. Černý Most I.-III. jsou panelová sídliště se všemi jeho důsledky. Černý Most IV. u stanice metra Černý Most je moderní bloková čtvrť z konce 20. století. Obytný soubor Černý Most V. je území jižně od ulice Ocelkova, kde výstavba stále ještě probíhá.

Celá čtvrť má residenční charakter, převažují funkční plochy OB - čistě obytné, v plochách novější zástavby je upřednostňováno polyfunkční využití OV- všeobecně obytné a SV - všeobecně smíšené. Podél jižní strany tubusu povrchového úseku metra jsou vyhrazeny pro další rozvoj funkční plochy SMJ - smíšené městské jádro. Plochy veřejného vybavení - VV jsou pravidelně rozesety po celé ploše sídliště. V celé ploše sídliště je výrazný deficit občanské vybavenosti. Většina obchodních ploch v území nemá stabilního nájemce a služby v parteru jsou z důvodu konkurence velkého nákupního střediska ČČM často obměňovány.

a - Černý Most I (Rajská zahrada)

Území je vymezeno ulicemi Chlumecká, Pospíchalova a Vajgarská.

Převažující plochu zaujímá obytný soubor realizovaný v montované technologii v průběhu 80. let 20. století. Osmi a dvanáctipodlažní zástavba je koncipována do opakovaných uzavřených bloků lichoběžníkového tvaru s otevřenými nárožími. Část osmipodlažních staveb je doplněna dvou nebo třípodlažními nástavbami, často problematické architektonické kvality. Na východní straně při ulici Pospíchalova je areál bývalé plynové kotelny užívaný pro podnikatelské aktivity a VTL regulační stanice plynu. Území trpí zjevným deficitem parkovacích kapacit. Na severozápadní straně při ulici Cíglerova leží nákupní středisko, jižněji základní škola, obojí nízkopodlažní (2–3 NP), vybudované jako vybavenost souboru. Prostorové poměry utvářené nákupním střediskem a dalšími stavbami v jeho okolí jsou nepřesvědčivé, přitom kapacita vybavenosti v místě je nedostačující.

Na severní straně je území odděleno od ulice Chlumecká stanicí Rajská zahrada a navazujícím tubusem povrchového úseku metra. K jižní straně tubusu přiléhá pás původně využitý pro kapacitní parkoviště a jeden objekt vybavenosti, dnes je jeho součástí též nástupní prostor povrchové stanice metra – monumentální veřejné prostranství, v tom smyslu nejvýraznější v celé městské části a využívané k veřejným akcím jako náměstí. Severojižní pás mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská je zastavěn sporadicky (autosalon a malá obytná skupina (4 NP) při ul. Sklenská. Vzdor velmi přijatelné kvalitě realizovaných staveb působí zástavba nahodile periferním dojmem pro svoji prostorovou roztržitost a absenci urbanistické koncepce.

Limity

- sídlištní panelová zástavba tvoří ucelený soubor
- v území obytného souboru z 80. let jsou možné pouze nástavby a přestavby v půdoryse stávající zástavby

- celková přestavba i s možnou změnou prostorových vazeb je možná v případě obchodního centra při ulici Cíglerova/Broumarská a technického zařízení u ulice Pospíchalova
- novostavby vedoucí k urbanistickému a funkčnímu dotvoření území jsou přípustné v plochách při tubusu metra a mezi ulicemi Vajgarská a Broumarská
- veškeré aktivity je možné realizovat pouze na základě územní studie nebo srovnatelného závazného projektového dokumentu (dále jen ÚS)
- nová výstavba musí přispět k rehabilitaci a dotvoření stávající urbanistické struktury a kvalitního veřejného prostoru
- nástavby na stávající objekty mohou být realizovány pouze v případě koncepčního vyřešení problematiky dopravy v klidu v území
- při realizaci parkovacích míst a doplňkových služeb v podzemních nebo do terénu zapuštěných objektech je podmínkou zastřešení pokryté extenzivní nebo intenzivní zelení doplněné umělou závlahou nebo využité pro další funkci

b - centrální park Černý Most

Centrální park na Černém Mostě se nachází mezi zástavbou ČM I a ČM II a je ohraničen ulicemi Pospíchalova, Cíglerova, Šromova, Anderleho, a Ocelkova. Uprostřed parku se nachází rybník Aloisov, jehož účel je krajinnotvorný a ekologický s možností sportovního rybolovu. Tento park je zahrnut do vyhlášky č. 6/2001 Sb. HMP, o ochraně veřejné zeleně.

Limity

- území sloužící rekreaci, oddechu a sportovním aktivitám,
- usilovat o rozšíření nabídky k volnočasovým aktivitám

C - Obytný soubor Héta (Černý Most IV)

Území na severu ohraničené objekty konečné stanice metra a autobusového terminálu, na východě ulicí Bryksova, na jihu ulicí Bobkova a navazujícím chodníkem jižně od této ulice a na západě ulicí Ocelkova. Obytný soubor představuje nejnovější část obytného komplexu v k. ú. Černý Most, realizovanou až mezi lety 1996 – 2002. Urbanistické řešení tohoto území se od panelových sídlišť podstatně odlišuje, představuje skutečně stabilizované území s jasnou urbanistickou strukturou blokové zástavby atypicky řešenými domy se založeným obytným a uličním parterem. Vnitřní části bloků zaujímají z větší části podzemní garáže. Nové uliční prostory jsou kvalitní, avšak postrádají vyvážený rozsah pěších a pojížděných ploch a snaha o zajištění dostatečného množství parkovacích stání na povrchu se promítla do skromnějšího založení zeleně.

Mezi ulicemi Bryksova, Kučerova, Mansfeldova je rozvojová plocha vhodná k vytvoření „ústředního náměstí“ s přímou vazbou na konečnou stanici metra s propojením na obchodní plochy celoměstského a širšího regionálního významu a na nově založený park podél ul. Bryksova k jihu. Blok v severním sektoru křižovatky ulic Bryksova a Bobkova je nedostavěný – objekt v severní části má realizovanu pouze spodní stavbu (podzemní garáže)

Limity

- stabilizované území
- nová výstavba možná pouze na nezastavěných plochách situovaných mezi ulicemi Bryksova, Kučerova, Mansfeldova k dokončení ústředního náměstí a dostavba nedokončeného bloku při ulici Bobkova
- veškeré investiční aktivity je možné realizovat pouze na základě územní studie nebo srovnatelného závazného projektového dokumentu (dále jen ÚS)
- musí být plně respektována stávající urbanistická struktura včetně jejích detailů a veškeré zásahy musí být provedeny v intencích založené urbanistické kompozice
- při realizaci parkovacích míst a doplňkových služeb v podzemních nebo do terénu zapuštěných objektech je podmínkou zastřešení pokryté extenzivní nebo intenzivní zelení doplněné umělou závlahou nebo využité pro další funkci
- nástavby na stávající objekty jsou nepřijatelné

d - Černý Most II a Černý Most III

Území ČM II je vymezeno jihovýchodním okrajem „centrálního parku“ a ulicí Ocelkova. Území ČM III ohraničují ulice Bryksova. Obytný soubor ČM II realizovaný montovanou technologií na počátku 90. let minulého století se středovým makroblokem o osmi podlažích je po obvodě rozvolněn sestavou vyšších věžových (deset a dvanáct podlaží) nebo nižších řadových domů (čtyři podlaží), uvnitř je umístěn pás veřejného vybavení (ZŠ a MŠ). Celkové založení sídliště postrádá jasnou kompoziční i prostorovou myšlenku, vnitřní dlouhá lomená ulice je bez zajímavějších prostorových motivů, chybí idea na oživení veřejných prostor, pěší vazby a systém obslužných komunikací kopíruje rozvolněnou zástavbu bez diferenciací a hierarchie prostorů. V rámci sídliště se nachází ve východní oblasti pás veřejného vybavení, objekt zdravotního zařízení s ambulantní péčí bez hospitalizace a obchodní dům.

Ve východním cípu sídliště je menší enkláva novější, technologicky a architektonicky odlišné, zástavby kolem náměstí Plk. Vlčka a ulice Irvingova vesměs o pěti podlažích, na ni navazuje rozvojová parková plocha ZP s plošnou rezervou pro stavbu církevního charakteru.

Obytný soubor ČM III je realizovaný v průběhu 90. let 20. století. Základní kompozicí je rovněž nepravidelný makroblok, v jehož středu se nachází veřejné vybavení (ZŠ a MŠ). Po obvodu jsou rozvolněné sestavy vyšších věžových nebo nižších řadových domů (od čtyř do deseti podlaží), v západní části je lokální jádro s parkovou a sportovní plochou, jediné místo využitelné k rekreaci. V severní části dlouhé řady objektů sledují výrazný svah a oddělující severní novější část sídliště ČM IV. Ani tento obytný soubor nemá obytné prostory, chybí čitelné pěší vazby, nepřehledná je organizace dopravy, vč. dlouhých slepých komunikací ve vnitřní části. Uliční prostor není vybaven.

V obou případech jde o podmíněně stabilizované území vyznačující se významným deficitem parkovacích míst a služeb.

Limity

- transformovat stávající urbanistickou strukturu nebo její místní detaily lze vždy jen na základě územní studie nebo srovnatelného závazného projektového dokumentu (dále jen ÚS)
- nástavby na stávající objekty mohou být realizovány pouze v případě koncepčního vyřešení problematiky dopravy v klidu v území
- nová výstavba musí přispět k rehabilitaci a dotvoření stávající urbanistické struktury a kvalitního veřejného prostoru

- při realizaci parkovacích míst a doplňkových služeb v podzemních nebo do terénu zapaštěných objektech je podmínkou zastřešení pokryté extenzivní nebo intenzivní zelení doplněné umělou závlahou nebo využité pro další funkci

e - přístup k Čihadlům

Plochy rekreačního charakteru na jih od ulice Ocelkova by měli tvořit, společně s plánovaným parkem u Čeňku, vstupní bránu z obytné zástavby do Přírodního parku Klánovice - Čihadla. Toto území by mělo poskytovat veškeré zázemí pro návštěvníky (plochy pro parkování, restaurační zařízení, sportoviště) i údržbu případného veřejně přístupného parku na Čihadlech. V západní části je více než 10 m vysoká navážka, která umožňuje zajímavý výhled do okolní krajiny včetně dálkových pohledů pro některé směry.

Východní část přímo při ulici Ocelkova je dle stávajícího územního plánu ve funkční ploše SV - všeobecně smíšená, západní část u nově plánované výstavby Rajský vrch je v současné době plocha SP - území sportu a rekreace a je v soukromém vlastnictví.

Limity

- dle územní studie

f - Černý Most na jih od ul. Ocelkova

V rozvojové území na jih od ulice Ocelkova probíhá výstavba jednotlivých developerských projektů v postupném sledu. Cílem je doplnit stávající urbanistickou strukturu a vytvořit její logické zakončení směrem k Čihadlům. Z ulice Ocelkova by měla být vytvořena městská třída s tramvajovým provozem ve středovém travnatém pásu a zástavbou po obou stranách komunikace.

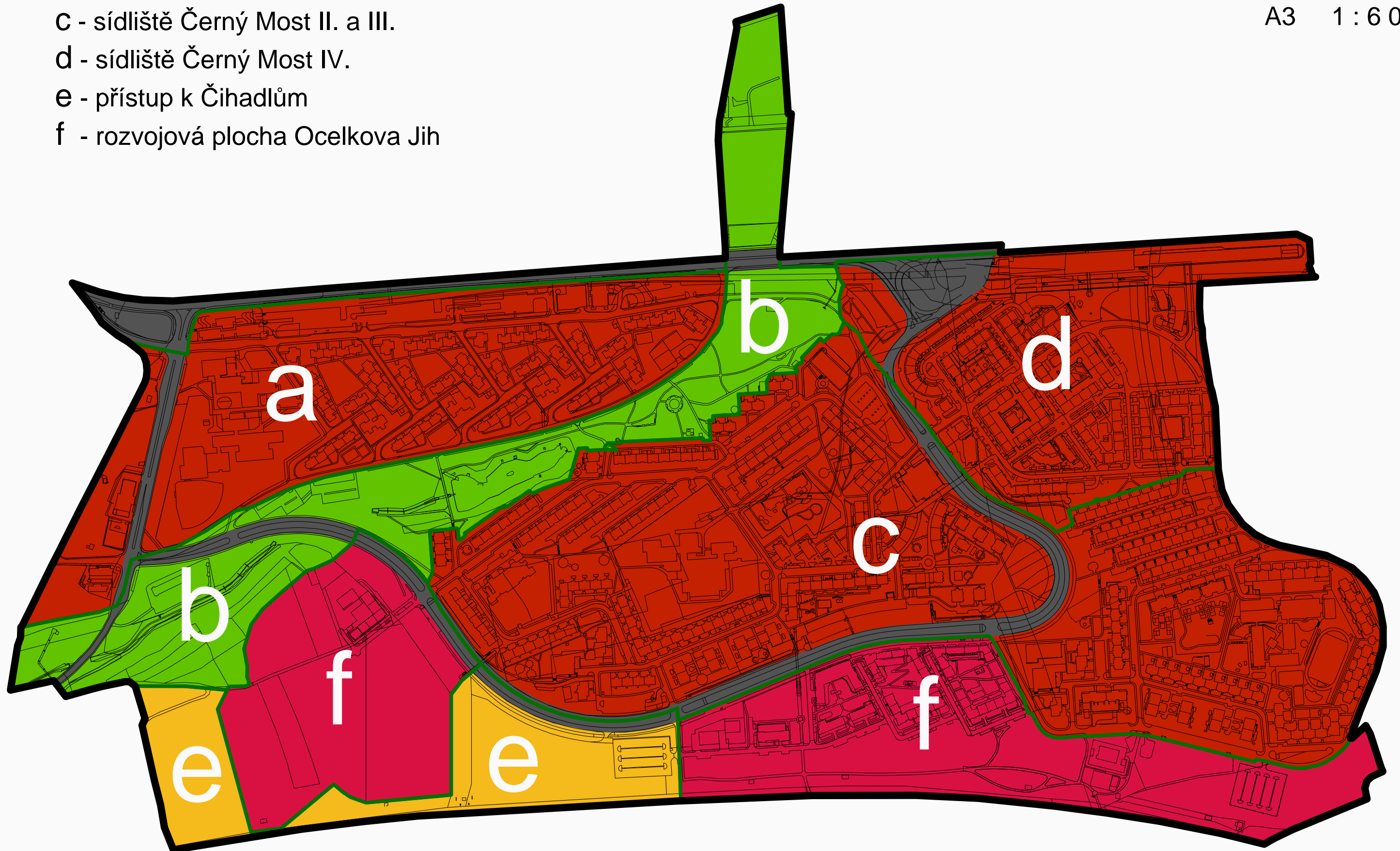
Na části území mezi ulicemi Marešova a Bryksova byly v nedávné době realizovány rezidenční projekty dobré urbanistické kvality a jejich zastavěné území je stabilizované.

V dalších částech území jsou rozestavěny či navrženy další developerské bytové projekty a jejich dosud zpracované předprojektové dokumentace pokrývají, s malou výjimkou, celé zastavitelné území v této ploše.

Limity

- zástavba na základě územně plánovacího podkladu
- funkční využití staveb - bydlení doplněné obchodními plochami a službami místního významu
- výška zástavby bude maximálně 5NP+6.NP ustupující u ulice Ocelkova a bude se směrem k přírodnímu parku snižovat na max. 4NP (s ohledem na svažité terén přihlížet k snižujícím se výškám sousedících staveb)
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka v plném rozsahu, přednostně v rámci stavby

- a - sídliště Černý Most I.
- b - Centrální park Černý Most
- c - sídliště Černý Most II. a III.
- d - sídliště Černý Most IV.
- e - přístup k Čihadlům
- f - rozvojová plocha Ocelkova Jih



B 04 - Kyje

Území je vymezeno na severu železniční tratí č. 011 a jižním břehem Kyjského rybníka. Východní hranici tvoří okraj zalesněné plochy Čihadel, hráz suchého poldru a hranice průmyslového areálu Alimpex Food, a. s. Na jihu je území ohraničeno komunikací Českobrodská a na západě komunikací Průmyslová.

Součástí území lokality Kyje je i bývalá osada Aloisov, která leží podél ulice Tálínská v úzkém pásu mezi kyjským rybníkem a hranicí lesa. Území protíná železnice – trať č. 011 (Praha - Kolín), která zhruba ve směru severozápad – jihovýchod odděluje historicky nejstarší část – Staré Kyje – od území zastavěného převážně po r. 1918.

V území převažuje funkce rezidenční.

a – kolonie Za Horou

Území ležící mezi komunikací Českobrodskou a Rokytkou a západně od ulic Matenská a Herdovská pokračuje pod komunikací Průmyslovou dále za hranice Prahy 14 až k železniční spojnici Praha, Libeň - Praha, Hostivař na Praze 9. Zástavba původně vznikala jako prvorepubliková nouzová kolonie a její část severně od ulice Třešňová si dosud podržela stopy tehdejší zastavovací struktury. Zástavba mezi ul. Třešňovou a Českobrodskou je už převážně poválečná ale na zachované starší parcelaci, tedy na menších pozemcích a s nápadně menší šířkou komunikačních prostranství. Od 80. let minulého století bylo původní území kolonie rozděleno Pražským okruhem, který významně ovlivňuje kvalitu prostředí v přilehlém území.

Limity

- stabilizovaná zástavba rozvolněnými rodinnými domy a vila domy
- musí být dodrženo měřítko parcelace stávající zástavby (velikost parcel okolo 500m²)
- výstavba umístovaná podél komunikací musí respektovat stopu zástavby v uliční frontě
- vnitroblokový prostor zahrad je nezastavitelný
- zastavěná plocha nadzemní části stavby max. 30%
- u řadových rodinných domů je povolena zastavěnost max. 50%
- výška zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží + 3. NP ustupující / podkroví, při posuzování se bude přihlížet k výškám stávající okolní zástavby
- při rekonstrukci objektu s vyšší stávající zastavěností či výškou zástavby, než je v regulativech stanoveno, není povoleno její další navyšování
- výška a typ oplocení v uliční frontě bude místně obvyklé (podezdívka + plotové dílce)
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka
- funkční využití bude pro bydlení a drobné nerušící služby místního významu
- na parcelách při ulici Českobrodská je povoleno navýšení a zahuštění zástavby až na 40% zastavěné plochy a výšku objektů 4 nadzemní podlaží, funkční využití nerušící služby

b – Jiráskova čtvrť – rodinná zástavba

Jiráskova (původně Masarykova) čtvrť byla založena v meziválečném období na území tvaru trojúhelníka mezi dnešními ulicemi Českobrodská, Broumarská a Rožmberská. Z pohledu tehdejších měřítek nešlo vysloveně o „vilovou čtvrť“, velikost stavebních parcel se pohybuje okolo 600 m², značnou část původních staveb tvoří domy řadové a dvojdomy. Velkorysé založení ulice Spolská vychází zřejmě z potřeb ochrany Káranského vodovodu.

Po r. 1945 pokračovala výstavba na sever od ulice Rožmberská a na západě navazovala na prvorepublikovou nouzovou kolonii Za Horou. Urbanistická struktura v této severní části je srovnatelná se zástavbou meziválečnou. Intenzitou zástavby vybočuje skupina dvojdomů z přelomu tisíciletí vybudovaná mezi ulicemi Třešňová, Vlkovická, Matenská, Švestková a Rožmberská. V pásu přiléhajícím k ulici Broumarská došlo postupně k lokálnímu zahuštění zástavby v důsledku posilování podnikatelských aktivit v původně rezidenčním území.

Limity

- stabilizovaná zástavba rozvolněnými rodinnými domy a vila domy
- musí být dodržena stávající parcelace
- výstavba umísťovaná podél komunikací musí respektovat stopu zástavby v uliční frontě
- vnitroblokový prostor zahrad je nezastavitelný
- zastavěná plocha nadzemní části stavby max. 30%
- u řadových rodinných domů je povolena zastavěnost max. 50%
- výška zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží + 3. NP ustupující / podkroví, při posuzování se bude přihlížet k výškám stávající okolní zástavby
- při rekonstrukci objektu s vyšší stávající zastavěností či výškou zástavby, než je v regulativech stanoveno, není povoleno její další navyšování
- výška a typ oplocení v uliční frontě bude místně obvyklé (podezdívka + plotové dílce)
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka
- funkční využití bude pro bydlení a drobné nerušící služby místního významu
- na parcelách při ulicích Rožmberská, Českobrodská a Broumarská je povoleno navýšení zástavby až na výšku objektů 3 NP + 4.NP ustupující / podkroví
- hřbitov zůstane nedotčen

C – Jiráskova čtvrť – bytové domy

Pětipodlažní panelová zástavba podél ulice Dvořištská, východně od ulice Velkoborská a severně od ulice Rožmberská byla postavena v 70. a 80. letech 20. století, v 80. letech byla též realizována přízemní stavba na nároží ulic Velkoborská a Rožmberská, používaná dnes k různým podnikatelským aktivitám. Východně navazuje v současnosti realizovaná bytová stavba (4 NP) směrem k ulici Lipnická.

Limity

- stabilizovaná zástavba bytových domů
- transformovat stávající urbanistickou strukturu nebo její místní detaily vždy jen na základě územní studie nebo srovnatelného závazného projektového dokumentu

- odstupy od stávajících staveb musí v souladu s OTPP
- připouští se výšková hladina max. 5 NP

d – rozvojová plocha „za hřbitovem“

V území mezi tratí č. 011 Praha - Kolín, průmyslovým areálem spol. Alimpex, a ulicemi Českobrodská a Broumarská (s výjimkou hřbitova) převažuje orná půda. Plocha slouží jako koridor nadřazených inženýrských sítí (pátevní vodovody, VVN, VVTL plynovody, v části teplovod pro průmyslový areál).

V severovýchodním cípu území při ulicích Broumarská a Lednická leží z části stavebně využitá plocha (funkční využití SV - všeobecně smíšené). Za určující prvek urbanistické struktury pro tuto enklávu je vhodné považovat realizovanou stavbu "Provozní budova".

Limity

- funkční využití smíšené
- stupeň intenzity využití o jedno vyšší než v západní části této ulice
- dle územní studie

e - staré skleníky

Mezi železniční tratí č. 011 (Praha-Kolín) a korytem říčky Rokytky se nachází z větší části opuštěné území bývalých skleníků. Z východu je toto území limitováno hrází Kyjského rybníka, na západě tato transformační zóna končí v úrovni mostní komunikace Průmyslová. Území je rozparcelováno mezi soukromé vlastníky a Státní pozemkový úřad. Celé území je oplocené a uzavřené jako soukromý areál, východní část je částečně obhospodařovaná. V jihozápadní části území se nachází zahrádkářská kolonie, která má zajištěn přístup od jihu z ulice Jednostranná. Dále za komunikací Průmyslová se tato zahrádkářská osada přetváří v residenční zástavbu RD.

Současný územní plán vymezuje toto území pro plochy zeleně - ZMK, sportovní plochy - SO (sloužící oddechu) a pěšební plochy - PZA.

Limity

- dle územní studie

f - Lednická

V 90. letech byl založen poměrně chaoticky pojatý komplex dočasných staveb skladování a dopravy severovýchodně od Jiráskovy čtvrti při ulici Lednická, který je k účelům tohoto typu využíván dodnes a představuje tak cizorodý obtěžující prvek v jinak téměř bez výjimky rezidenčním území. Území je v dosavadním územním plánu vedeno převážně jako SV a jeho rozvojový potenciál je podpořen návazností na blízkou železniční zastávku Praha, Kyje na trati Praha-Kolín.

Do tohoto území zahrnujeme i pás pozemků bezprostředně navazující na západě oddělený jen pěší cestou, jehož případný rozvoj je podmíněn realizací nové infrastruktury v této části území, která zcela postrádá využitelnou síť koridorů infrastruktury a veřejných prostranství.

Limity

- stávající urbanistickou strukturu nutno transformovat, novou lze vytvořit jen na základě územní studie příp. regulačního plánu zpracovaného pro celé území
- připouští se výšková hladina max. 5 NP
- funkční využití bude pro bydlení a drobné nerušící služby místního významu

g – Staré Kyje

Území vymezené tratí č. 011 a jižním břehem Kyjského rybníka, na východě vede hranice podél stávající zástavby až na hranici lesa na Čihadlech, podél které pokračuje až k hrázi suchého poldru.

Střed území – okolí románského kostela sv. Bartoloměje – představuje bývalé jádro samostatné obce Kyje, jehož půdorys dosud ze značné části odpovídá prostorovému rozložení někdejších gruntů. Odlišná je struktura původně domkářské zástavby v ulicích Hodějovská a Za Rokytkou. Od počátku 20. stol. navazuje východním směrem podél ulice Šimanovská rozvoj mezi původním osídlením a železniční stanicí.

Funkční využití je podle stávajícího ÚP převážně OB - čistě obytné, v plochách východně od ulice Stupská a jihozápadně od kostela SV - všeobecně smíšené, v ploše pozemků užívaných základní školou VV - veřejné vybavení, v ploše zeleně na náměstí Krčínovo nám. ZMK - zeleň městská a krajinná.

Střed území – doporučení

Územní rozvoj středu Starých Kyjí – přibližně mezi ulicí Za Školou a Rokytkou – je předmětem probíhající veřejné urbanistické soutěže. Limity pro rozvoj (přestavbu) území je třeba odvodit z výsledků této soutěže.

Ulice Šimanovská a Za Rokytkou – limity

- stabilizovaná zástavba rozvolněnými rodinnými domy a vila domy
- musí být dodrženo měřítko parcelace stávající zástavby (velikost parcel Za Rokytkou okolo 400m², v ulici Šimanovská okolo 600m²)
- výstavba umístovaná podél komunikací musí respektovat stopu zástavby v uliční frontě
- vnitroblokový prostor zahrad je nezastavitelný
- zastavěná plocha nadzemní části stavby max. 30%
- u řadových rodinných domů je povolena zastavěnost max. 50%
- výška zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží + 3. NP ustupující / podkroví, při posuzování se bude přihlížet k výškám stávající okolní zástavby
- při rekonstrukci objektu s vyšší stávající zastavěností či výškou zástavby, než je v regulativech stanoveno, není povoleno její další navyšování
- výška a typ oplocení v uliční frontě bude místně obvyklé (podezdívka + plotové dílce)

- podmínkou je zajištění ochrany stávajících ploch zeleně
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka v plném rozsahu
- funkční využití bude pro bydlení a drobné nerušící služby místního významu

h – rozvojová plocha „u stadionu“

Rozvojová plocha těsně přiléhající k vesnické zástavbě Starých Kyjí je dále vymezena jižním břehem Kyjského rybníka a hranicí lesa na Čihadlech. Budoucí rozvoj v území je výrazně ovlivněna jak starým historickým centrem Kyjí a jeho hlavní dominantou - kostelem sv. Bartoloměje, ale také komunikací Broumarská, jejíž zklidnění a vytvoření městské třídy je jedním z hlavních cílů budoucí zástavby v tomto území. V současné době je větší část plochy nezastavěná a na jejím území v současné době probíhá Urbanistická soutěž.

Limity

- dle Urbanistické soutěže

í – Aloisov

Území ležící podél kompoziční osy ulice Tálínská, je na jihu vymezeno severním břehem Kyjského rybníka a na severu omezeno hranicí lesa na svahu kopce Smetanka. Zástavba v území převažuje z období první republiky a její charakter je čistě residenční.

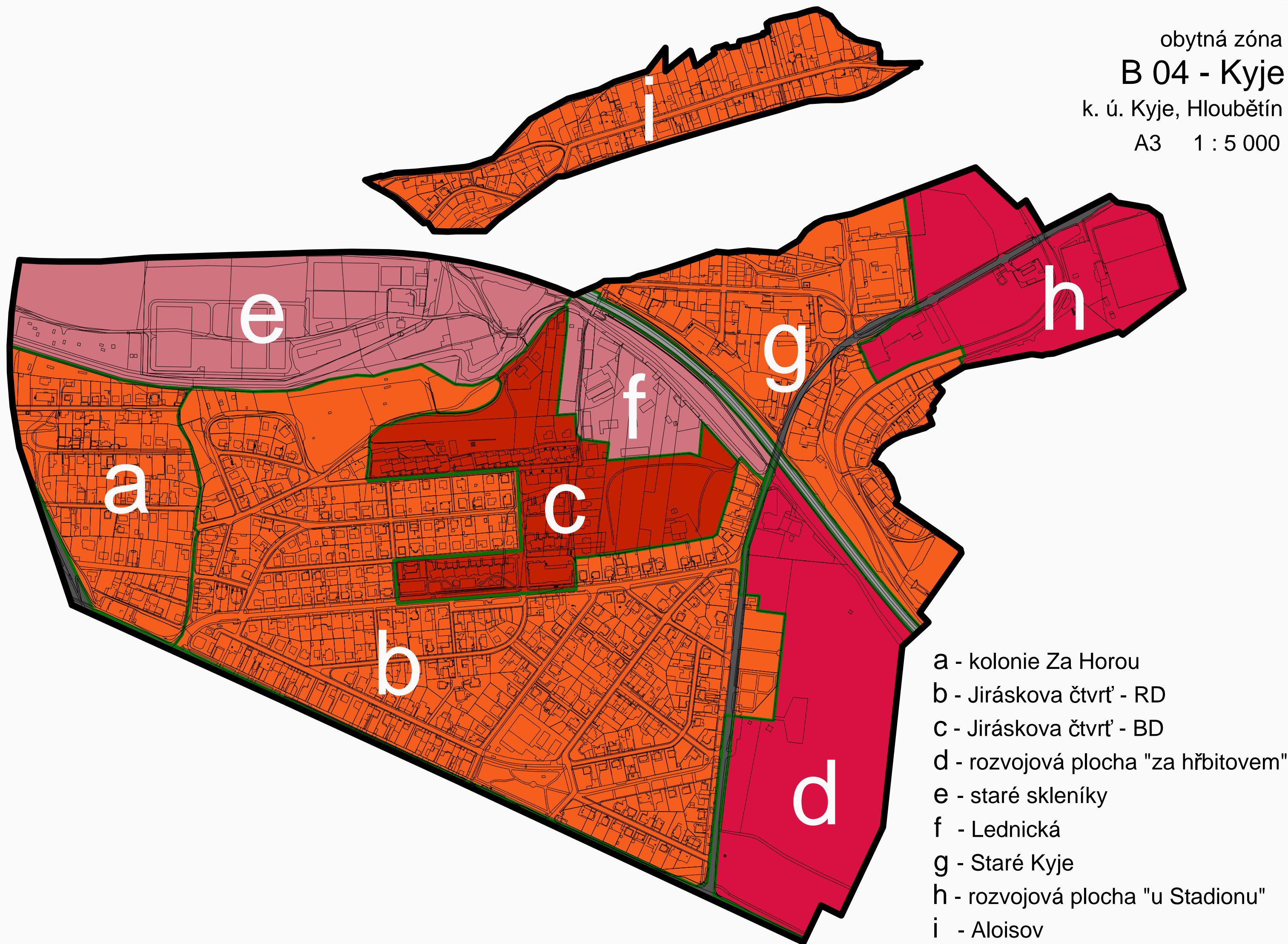
Limity

- stabilizovaná zástavba typické ulicové zástavby rodinnými domky
- výška zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží + 3. NP ustupující / podkroví, při posuzování se bude přihlížet k výškám stávající okolní zástavby
- musí být dodržena stávající parcelace
- výstavba umístovaná podél komunikací musí respektovat stopu zástavby v uliční frontě
- vnitroblokový prostor zahrad je nezastavitelný
- zastavěná plocha nadzemní části stavby max. 30%
- při rekonstrukci objektu s vyšší stávající zastavěností či výškou zástavby, než je v regulativech stanoveno, není povoleno její další navyšování
- výstavba bude umístována podél ulice Tálínská pouze v prolukách
- při hranici stavebních pozemků s komunikací lze povolit výstavbu přízemních garáží
- výška a typ oplocení v uliční frontě bude v místě obvyklé (podezdívka + plotové dílce)
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka v plném rozsahu
- funkční využití bude pro bydlení a drobné nerušící služby místního významu

obytná zóna
B 04 - Kyje

k. ú. Kyje, Hloubětín

A3 1 : 5 000



B 05 - Hostavice

Lokalita Hostavic se nachází ve stejnojmenném katastrálním území a je zástavbou přímo provázána s lokalitou Dolních Počernic. Vymezena je na jihozápadě železniční tratí Praha-Kolín, na severu zástavbou u ulice Jakubovská a hranicí Suchého poldru, směrem na východ pak plochami veřejné zeleně podél Rokytky místy zaplavované.

V územním plánu jde především o plochy OB – čistě obytné, v místě historické zástavby plochy SV – všeobecně smíšená a velká část území je tvořena ZP – Parky, historické zahrady a hřbitovy. Celé území má charakter rozvolněné zástavby rodinných domů. Při ulici Pilská se nachází nejstarší část obce. V severní části Hostavic při ul. Nežárská proběhla po r. 2000 výstavba nových řadových domů. Nyní probíhá na zbývajících třetině výstavba převážně dvojdomů. V západní části historického jádra obce se nachází zámecká zahrada - Park Pilská a podél Hostavického potoka veřejně přístupný parčík, který je koncepčně připraven k propojení s přírodní lokalitou Čihadla.

a - zástavba rodinných domů

Limity

- stabilizovaná zástavba rozvolněnými rodinnými domy, vila domy a řadovými domy
- musí být dodržena stávající parcelace
- výstavba umístovaná podél komunikací musí respektovat stopu zástavby v uliční frontě
- vnitroblokový prostor zahrad je nezastavitelný
- zastavěná plocha nadzemní části stavby max. 30%, při rekonstrukci objektů se stávající zastavěností vyšší než 30% není povoleno její další navyšování
- u řadových rodinných domů je povolena zastavěnost max. 50%
- výška zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží + 3. NP ustupující / podkroví, při posuzování se bude přihlížet k výškám stávající okolní zástavby
- výška a typ oplocení v uliční frontě bude místně obvyklé (podezdívka + plotové dílce)
- odstupy od stávajících staveb musí v souladu s OTHP
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka v plném rozsahu
- funkční využití bude pro bydlení a drobné nerušící služby místního významu
- v prostorách areálu Hostavického zámku musí být zachován objekt zámku jako prostorově dominantní stavba, v části jihovýchodně od objektu zámku je přípustné zbudování odstavňích stání a staveb pro provoz a údržbu areálu
- stavby na Lipenském náměstí mají povolenou výšku zástavby max. 3 NP, uliční čára je závazná

b - Kolmanův velkostatek

Přímo v historickém jádru obce Hostavice stojí rozsáhlý areál hostavického velkostatku, který je dnes využíván jako skladovací areál a území zatěžuje nákladní dopravou. Součástí areálu jsou i historicky zajímavé objekty sýpků a část ohradní zdi. V současném územním plánu je zde plocha SV-B – všeobecně smíšená

Limity

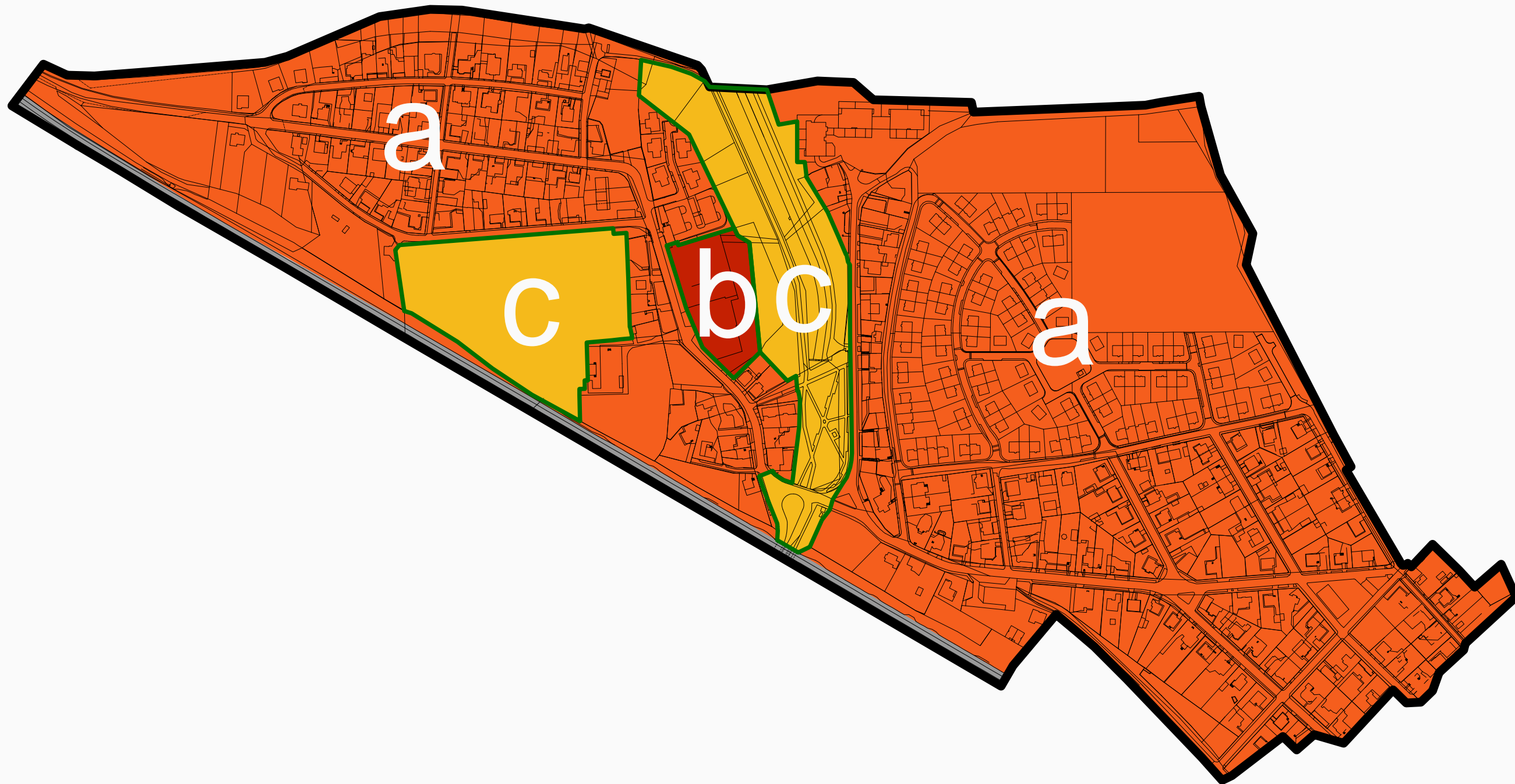
- přestavba je možná pouze při vhodném využití historických objektů či jejich částí na základě územní studie příp. regulačního plánu
- funkční využití pro drobné nerušící služby místního významu
- plocha zeleně min. 20%

C - parkové plochy

Téměř šestina plochy vymezené lokality B 05 - Hostavice je tvořena zelenými plochami. Zámecký park se nachází mezi ulicemi Pilská, Dřínovská a železniční tratí a zabírá plochu přes 3 hektary. Podél Hostavického potoka probíhá další parková plocha, která je v jižní části veřejně přístupná a plánuje se její propojení dále podél potoka přes Suchý poldr do přírodní lokality Čihadla – Klánovice.

Limity

- funkční využití ploch pro rekreaci, oddechu a sportovním aktivitám
- zámecký park s rekreačními aktivitami a ochrannou funkcí, kde jsou přípustná sportovní zařízení se zázemím a doplňkovými službami
- při vyvolané nutnosti kácení je požadavek realizace 100% plnohodnotné náhrady v dotčené lokalitě



- a - Zástavba rodinných domů
- b - Kolmanův velkostatek
- c - Parkové plochy

B 06 - Jahodnice

Lokalita se nachází v katastrálním území Hostavice (A, B a C) a katastrálním území Kyje (D a E) a je vymezena na severu kapacitní komunikací Českobrodská, na západě ulicí Nedokončená, na východě hranicí nové bytové zástavby východně od ulice U Hostavického potoka a na jihu hranicí nedokončené zástavby rodinných domů (navazující na ul. Lomnická a končící při úpatí zemního valu).

Dle stávajícího UP je lokalita tvořena především funkčními plochami OB – čistě obytné, u ulice Českobrodská také plochy SV - všeobecně smíšené a OV - všeobecně obytné. V centrální části Jahodnice mezi ulicemi Bezdrevská, Baštýřská, Českobrodská se nachází parková plocha ZP a sportovní plocha SP.

a – Obytný soubor Skanska

Na západ od ulic Lomnická, U Hostavického potoka, Lomnická se nachází nová zástavba kompaktní bytové zástavby o 4 -5 podlažích. Na jižní a východní straně zástavby se vytváří park v návaznosti na sousední plochu zeleně v Dolních Počernicích s dětskými hřišti a sportovištěm. Uliční prostor je především využíván pro parkování a podzemní garáže v objektech jsou nenaplněny.

Limity

- stabilizované území
- z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti a při dodržení podmínek OTHP
- podmínkou je zajištění ochrany stávajících ploch zeleně, při vyvolané nutnosti kácení je požadavek realizace 100% plnohodnotné náhrady v dotčené lokalitě

b – Rodinné domky – Legionářská čtvrť

Zástavba rozvolněnými rodinnými domy a vila domy pochází převážně z 20. a 30. let 20. století doplněná na volných parcelách rodinnými domy z průběhu celého 20. století. Centrem této lokality je Park Čsl. Legionářů na parcele č. 975, k. ú. Hostavice mezi ulicemi Baštýřská, Českobrodská, Bezdrevská a k němu přilehlé sportoviště.

Lokalita je vymezena na severu velkokapacitní komunikací Českobrodská, na východě ulicemi Lomnická a U Hostavického potoka, na jihu ulicí Lomnická a Stružná a na západě ulicí Travná.

Limity

- stabilizovaná zástavba rozvolněnými rodinnými domy a vila domy
- musí být dodržena stávající parcelace
- vnitroblokový prostor zahrad je nezastavitelný

- zastavěná plocha nadzemní části stavby max. 30%, při rekonstrukci objektů se stávající zastavěností vyšší než 30% není povoleno její další navyšování
- výstavba umístovaná podél komunikací musí respektovat stopu zástavby v uliční frontě
- výška zástavby bude maximálně 3 NP, při posuzování se bude přihlížet k výškám stávající okolní zástavby
- výška a typ oplocení v uliční frontě bude místně obvyklé (podezdívka + plotové dílce)
- odstupy od stávajících staveb musí v souladu s OTHP
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka v plném rozsahu
- funkční využití bude pro bydlení a drobné nerušící služby místního významu
- na parcelách přímo sousedících s Parkem Čsl. Legionářů je povoleno navýšení a zahuštění zástavby až na 50% zastavěné plochy a výšku objektů 4 nadzemní podlaží, funkční využití OV

C – Řadové rodinné domy

Výstavba nových rodinných je naplánována v území jižně od ulice Lomnická a přímo navazuje na současnou zástavbu. Navrženy jsou zde převážně řadové domky a dvojdomky o dvou nadzemních podlažích, východní část tvoří parková plocha a tři bytové domy o 3 nadzemních podlažích.

Dle územního plánu jsou zde plochy OB – čistě obytné a OV – všeobecně obytné. V jihozápadní části lokality se nachází plocha VV – veřejné vybavení, kde byla plánována výstavba školy a SP - sport, avšak tyto plochy nebyly řešeny v rámci projektu nové zástavby.

Limity

- stavby RD a 3 bytových domů včetně řešení zelených ploch, které plně využívá kapacitu daného území (ÚR, zatím realizace neprobíhá)
- proluku VV zachovat pro veřejné vybavení

d – Malé panelové sídliště

Plocha malého sídliště v Jahodnici je pouze 6,5ha a je vymezena na severu ulicí 9. května, ze západu ulicí Travná, na jihu ulicí Stružná a na západě ulicí Manželů Dostálových

Bytová zástavba z 80. let 20. století je složena po obvodu ze solitérních 9-ti a 6-ti patrových věží a vnitřních bloků, které jsou tvořeny nižšími liniovými bytovými domy. Podél ulice Bajgarová je schována fronta řadových domků. Více jak polovina domů byla v posledním desetiletí zrenovována a zateplena.

Limity

- současná zástavba bytových domů tvoří ucelený soubor
- transformovat stávající urbanistickou strukturu nebo její místní detaily vždy jen na základě územní studie nebo srovnatelného závazného projektového dokumentu (dále jen ÚS)

- ÚS bude vždy provedena pro dostatečně velkou část „lokality“, tak aby vyřešila všechny podmínky a důsledky rozvoje, mj. technickou infrastrukturu, dopravu v klidu, vzájemné odstupy staveb, pěší a dopravní prostupnost území a náhradu případně kácené zeleně, vše včetně širších vztahů
- odstupy od stávajících staveb musí v souladu s OTHP/PSP

e – Zahrádkářská kolonie

Mezi ulicemi Nedokončená a Manželů Dostálových se v dnešní době nachází zahrádkářská kolonie. V tomto území je budoucí výstavba výrazně limitována velkými inženýrskými díly – vedením VVN, plynovod VTL a průmyslový teplovod z teplárny Malešice. V ÚP je výhledově uvažováno s funkčním využitím všeobecně obytným.

Limity budoucí obytné zástavby

- dle územní studie

f – Zóna sportu a oddechu ☺

Území vymezené na severu železnicí, na západě ulicí Nedokončenou a na jihu stávající zástavbou je tvořeno v západní části opuštěným sportovištěm a na východě parkovou plochou. Velkým limitem pro veškerou stavební činnost v území je liniová technická infrastruktura v území a její ochranná pásma. Územím prochází nadzemní el. vedení 110kV-dvojitě, plynovod VTL a průmyslový teplovod. Severní část území se nadchází také v ochranném pásmu dráhy.

Dle stávajícího ÚP jde o plochy funkčního využití SP – Sport, ZMK – Zeleň městská a krajinná a IZ – izolační zeleň.

Limity

- území sloužící rekreaci, oddechu a sportovním aktivitám
- hlavní funkční náplň je zeleň s rekreačními aktivitami a ochrannou funkcí, otevřená sportovní zařízení se zázemím a doplňkovými službami
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka v plném rozsahu

g – rozvojové území Českobrodská

Komunikace Českobrodská je významným dopravním tahem z Prahy na Kolín a mimo území hlavního města jde o komunikaci I. třídy. Na území Jahodnice se na ni napojují výjezdy z výrobních areálů spol. Alimpex a Coca-coly, které dopravní zátěž území značně navyšují. I přesto, že se stále ještě nacházíme v městské zástavbě, tak je zde charakter města touto komunikací značně deformován a pro další rozvoj v území je provoz na komunikaci dominantním prvkem.

Území výrazně zasažené negativními vlivy silničního provozu je na severu ohraničeno železniční tratí, na jihu ulicemi Pasecká, Staňkovská a 9. května. Toto území tvoří barieru mezi ulicí Českobrodskou a obytnou zástavbou rodinných domů v Legionářské čtvrti. Z tohoto důvodu je zde povoleno výrazně větší zahuštění a navýšení zástavby.

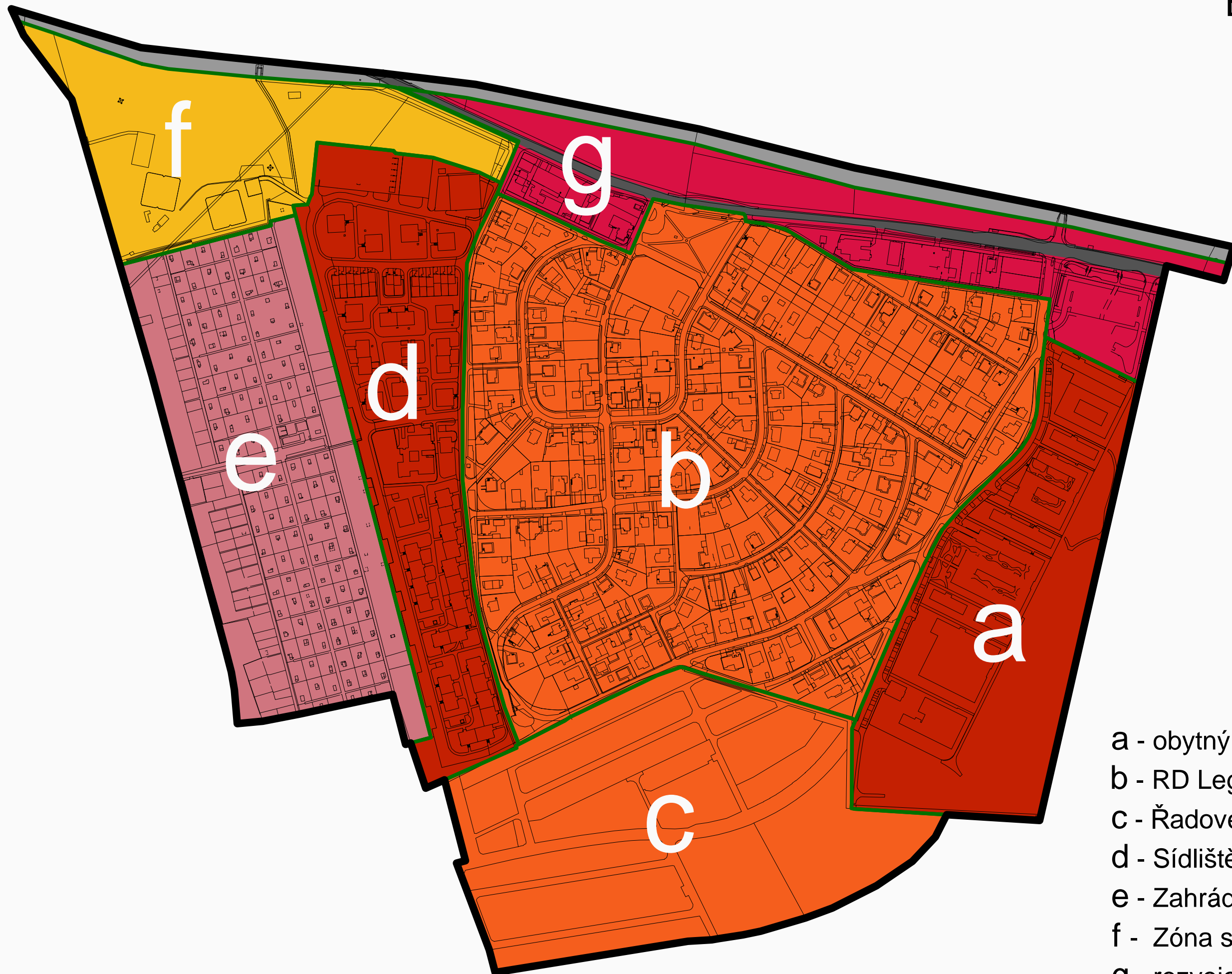
Limity

- funkční využití staveb pro obchod a drobné služby místního významu
- zastavěná plocha nadzemní části stavby max. 70%
- výška zástavby bude maximálně 4 nadzemní podlaží, při posuzování se bude přihlížet k výškám stávající okolní zástavby
- zastavěnost pozemku a odstupy od sousedních objektů musí být v souladu s OTHP
- nelze zde umístit provozy navyšující vstup těžké nákladové dopravy do území
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku stavebníka v plném rozsahu

obytná zóna
B 06 - Jahodnice

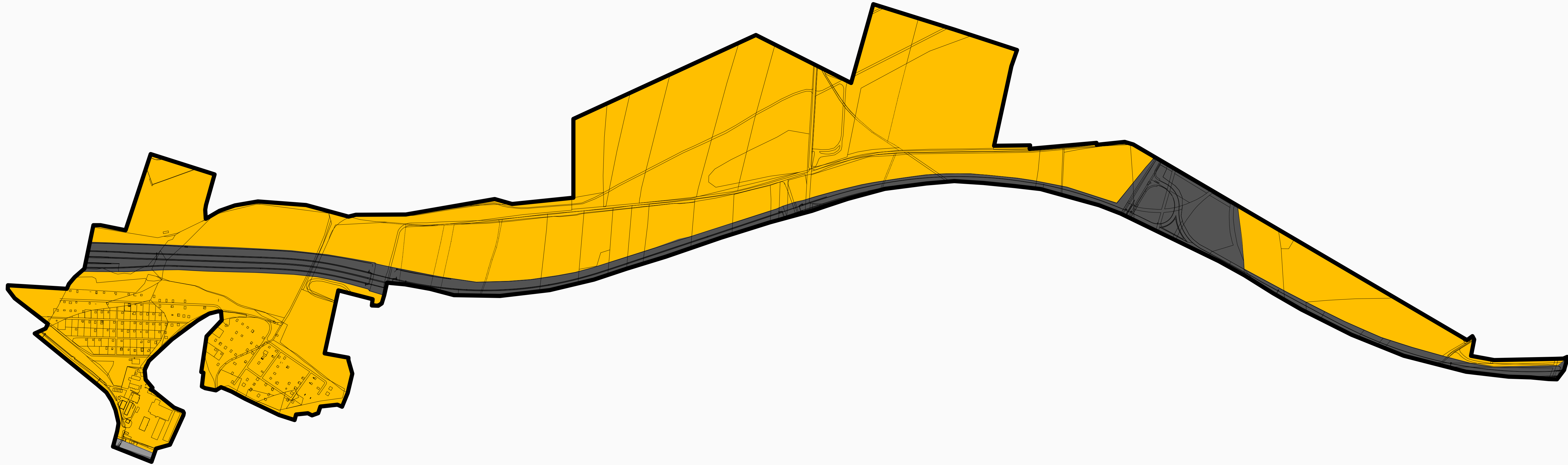
k. ú. Hostavice, Kyje

A3 1 : 4 000



- a - obytný soubor Skanska
- b - RD Legionářská čtvrť
- c - Řadové RD
- d - Sídliště z 80.let
- e - Zahrádkářská kolonie
- f - Zóna sportu a oddechu
- g - rozvojová plocha Českobrodská

rekreační zóna
C 01 - U Vysočanské radiály
k. ú. Kyje, Hloubětín
2xA3 1 : 5 000

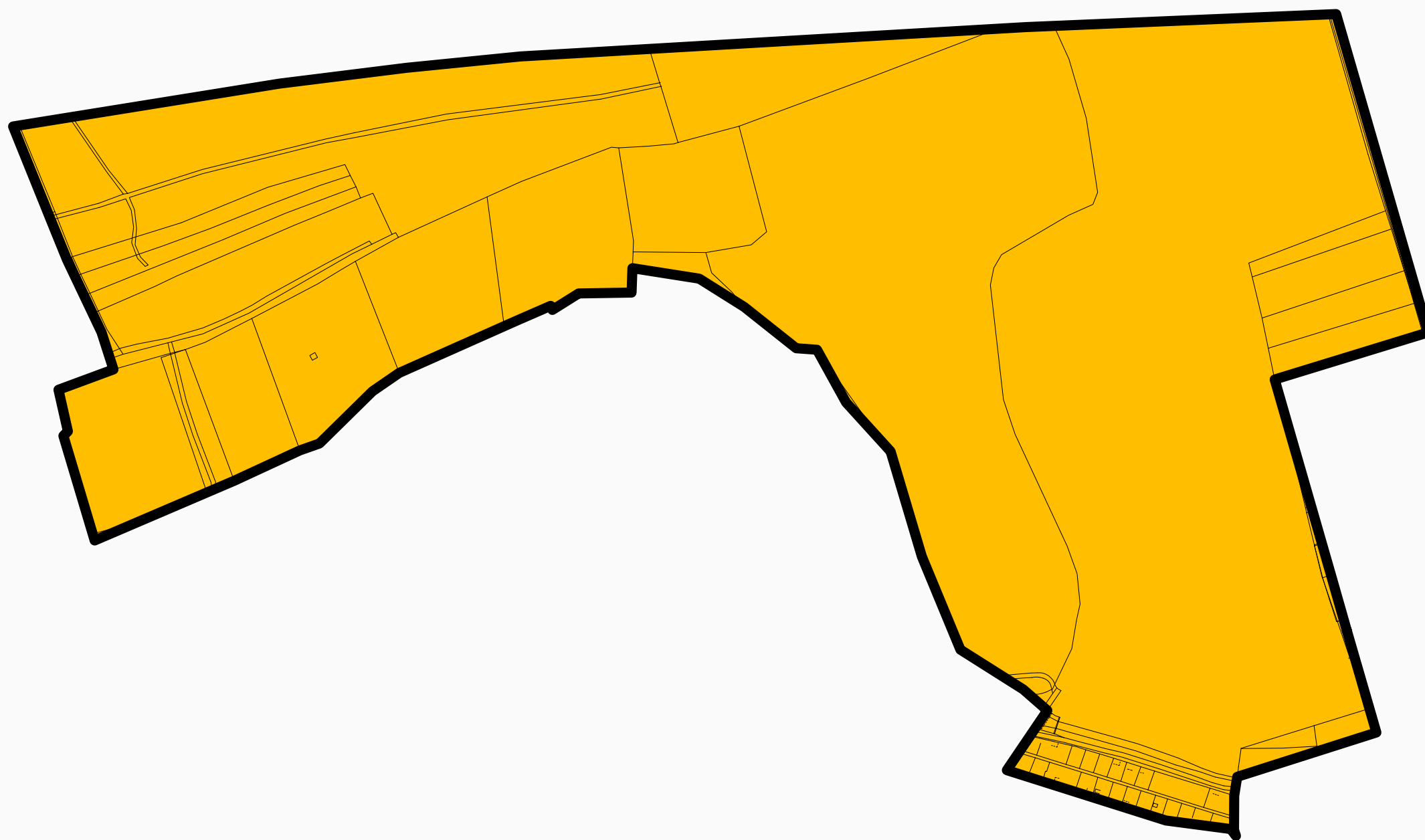


rekreační zóna

C 02 - Čihadla Západ

k. ú. Hostavice, Kyje

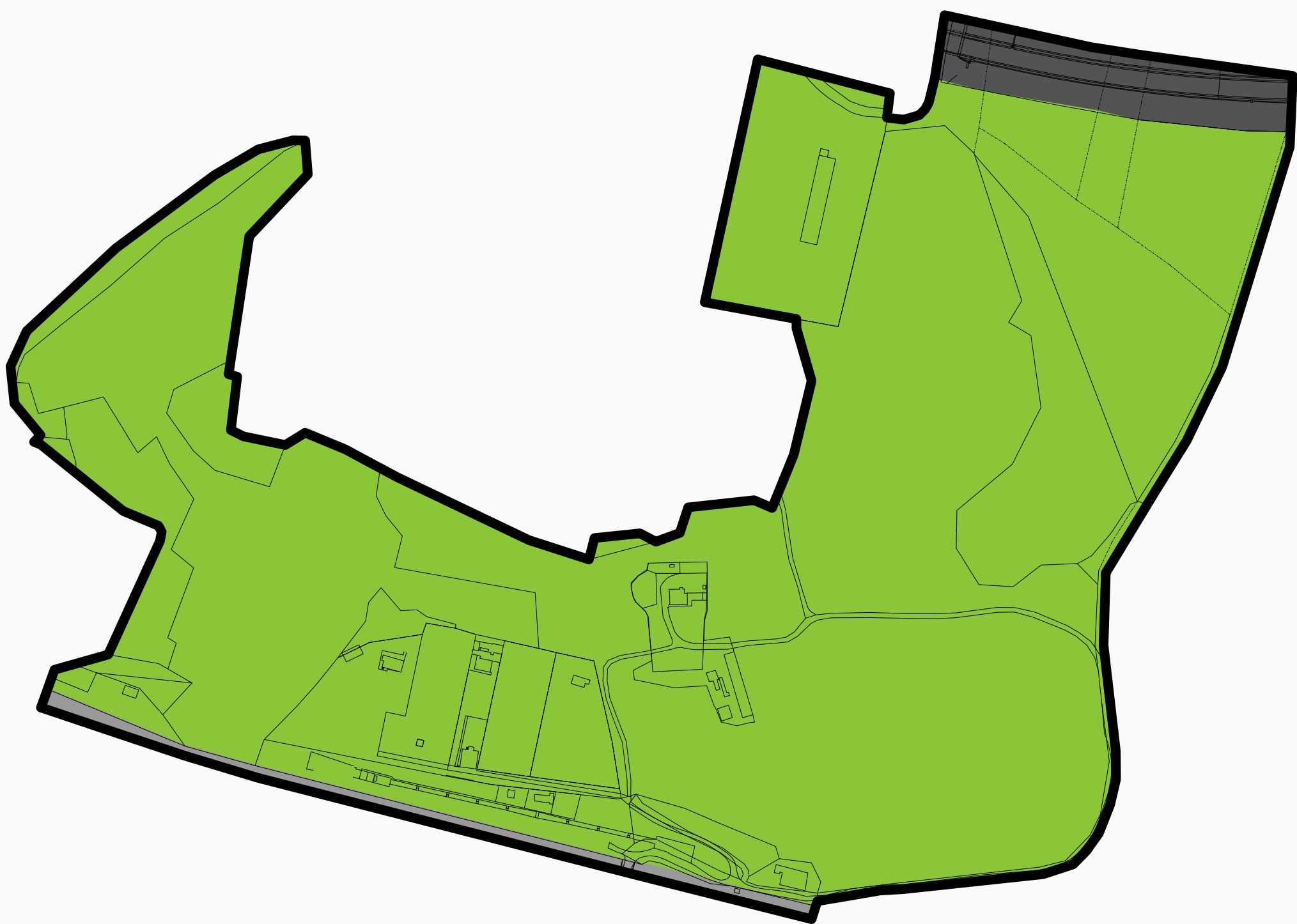
A3 1 : 4 000



krajinná zóna
D 01 - Bažantnice

k. ú. Hloubětín

A3 1 : 3 000



krajinná zóna

D 02 - Rokytky

k. ú. Hloubětín, Hostavice, Kyje

A3 1 : 8 000

