

Inventura rozvojových a transformačních ploch

ROZVOJOVÉ PLOCHY

R 01 - Hutě

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. V západní části území se nachází podzemní jeskynní systém Bílý kůň a v těsné blízkosti také Přírodní památka Cihelna v Bažantnici.

Podmínkou plánované výstavby musí být doplnění infrastruktury veřejného vybavení a nové dopravní řešení území - urychlené vybudování prodloužení ulice Ocelkova a vyřešení další možnosti napojení dopravy především do oblasti Hloubětína a ve směru do centra. Rozvoj v západní části území bude podmíněn vyřešením napojení území směrem na západ na ul. Kolbenova. Bude třeba se vypořádat se složitými terénními podmínkami a s rozšířením podjezdů a jejich kompletní opravou na tratí Praha – Vysočany – Lysá n.L. Nová zástavba nesmí navyšovat dopravní zatížení již dnes přetížených komunikací ve stávající rodinné zástavbě starých Hutí a křižovatku Cíglerova x Za Černým Mostem.

R 02 - Vajgarská

Severojižní pás mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská tvoří přechodové území mezi rodinnou zástavbou Nad Rybníkem a sídlištěm Rajská zahrada. Plocha s převažujícím funkčním využitím zeleň - ZP a ZMK je sporadicky zastavěna ve své západní části (autosalon a malá obytná skupina (4 NP) při ul. Sklenská - plocha SV). Nově navrhovaná zastavitelnost území má za cíl společně s navazujícím územím podél Broumarské směrem na jih zklidnění této komunikace a docílení její městotvorné funkce. Středem území po celé délce plochy od severu k jihu vede tepelný napaječ. Uvažovaná vícepodlažní zástavba (3-4NP) může být realizována po obvodu komunikací Vajgarská a Broumarská.

R 03 - Kyje, 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.

R 04 - Za kyjským hřbitovem

V území mezi tratí č. 011 Praha - Kolín, průmyslovým areálem spol. Alimpex, a ulicemi Českobrodská a Broumarská (s výjimkou hřbitova) převažuje zemědělská půda. Plochou dnes

prochází řada nadřazených inženýrských sítí (páteřní vodovody, VVN, VVTL plynovody, v části teplovod pro průmyslový areál).

Toto území je dnes jakýmsi izolačním pásmem mezi residenční zástavbou Jiráskovy čtvrti a průmyslovým areálem Alimpex a Coca-Cola a.s. Severovýchodní cíp území při ulicích Broumarská a Lednická je v současnosti částečně zastavěn polyfunkčním objektem převážně administrativní funkce a jedním rodinným domem. Zbývající plocha je pro zástavbu limitována ochrannými pásmy inženýrských sítí. Pokud by se podařilo tyto limity minimalizovat, zástavba v tomto území by dotvořila ulici, lépe odclonila a odhlučnila průmyslový komplex na východě vč. automobilového provozu z Českobrodské. Ve výhledu lze umožnit smíšené funkční využití plochy - bydlení, administrativa, obchod a služby.

R 05 - Technologický park Objízdná

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–Malešice.

Území vytváří přechodovou plochu mezi plochami výrobních areálů na jihozápadní straně a nedalekými residenčními oblastmi Jiráskovy čtvrti a Jahodnice. S těmito residenčními lokalitami má tento díl společnou hranici pouze na severu přes dráhu a izolační pás zeleně.

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.

R 06 - Českobrodská, Jahodnice

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 určujícím prvkem.

Území výrazně zasažené negativními vlivy silničního provozu je na severu ohraničeno železniční tratí Praha–Malešice, na jihu ulicemi Pasecká, Staňkovská a 9. května. Toto území tvoří bariéru mezi ulicí Českobrodskou a obytnou zástavbou rodinných domů v Legionářské čtvrti. Z tohoto důvodu je zde umožněno výrazně větší zahuštění a navýšení zástavby, které by pomohlo odclonit nepříznivé vlivy komunikace od residenční čtvrti a současně alespoň částečně vytvořit městskou třídu.

TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

T 01 - Kolbenova

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

Dle stávajícího UP je lokalita tvořena především funkčními plochami VN a ZOB/ZVO. Jednotlivé plochy jsou od sebe odděleny pásy IZ, ZMK, ZP i PZO. Tento typ produkčního funkčního využití by měl být zachován. Jelikož však jižní část u ulice Kolbenova sousedí s lokalitou obytnou, byla by vhodná větší kultivace prostředí s vytvořením uliční fronty a urbanizovaného městského prostředí.

T 02 - Nároží Cíglérova - Broumarská

Dožívající nákupní středisko Sparta z 80. let 20. století leží v těžišti celé Prahy 14. Plocha nacházející se v těsné blízkosti metra Rajská zahrada přímo sousedí se sídlem Úřadu Městské části Praha 14. Budoucí nevyhnutelná přestavba objektu by měla vytvořit chybějící veřejný prostor této lokality a měla by podtrhnout význam tohoto místa. Toto území má svou polohou i možnostmi rozvoje podél ulice Cíglérova potenciál stát se administrativně-obchodním centrem Prahy 14 s podílem celoměstských funkcí a z tohoto důvodu je možné i umístění významných výškových objektů v této ploše.

T 03 - Obchodní zóna Chlumecká

Rozlehlá obchodní zóna po obou stranách komunikace Chlumecká leží na území Prahy 14 a na severu i na území Horních Počernic. Jižní část obchodní zóny prošla v loňském roce významnou rekonstrukcí, kdy byly rozsáhlé parkovací plochy schovány do útrob objektu a předprostor obchodního centra je tvořen moderní parkovou plochou. Severní část, nad komunikací Chlumeckou, si stále ještě zachovává charakter jednotlivých hal s rozsáhlými parkovacími plochami v jejich předprostoru. Přímo u severní hrany komunikace 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 spletné. 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.

T 04 - Skleníky Kyje

Mezi železniční tratí 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 na území Praha 9 přetváří v residenční zástavbu RD. Velkou nevýhodou tohoto

území je její špatné napojení na dopravní i technickou infrastrukturu. Malá část území při jižním okraji je záplavovým územím Rokytky.

T 05 - Lednická Kyje

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 podmíněný realizací nové infrastruktury v této části území a novými veřejnými prostory.

T 06 - Českobrodská, Průmysl

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.

T 07 - 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.

T 08 - Sportoviště Jahodnice

Území vymezené na severu železnicí, na západě ulic Nedokončenou a na jihu stávajícími zahrádkami 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 2x 110kV, plynovod VTL a průmyslový teplovod. Severní část území se nadchází také v ochranném pásmu dráhy. I do budoucna se předpokládá využití pro sport a rekreaci. Nezbytná je však celková koncepce území z hlediska urbanistického i ekonomického.

T 09 - Zahrádky Jahodnice

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