

Podkladová studie ke změně územního plánu

BOHNICE - ZA NEMOCNICÍ

SEZNAM GRAFICKÝCH PŘÍLOH

ID výkresu	Jméno výkresu	Měřítko výkresu
B1	SITUACE ÚZEMNÍHO PLÁNU	1:7000
B2	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:5000
B3	SITUACE KATASTRÁLNÍ	1:3000
B4	URBANISTICKÝ NÁVRH	1:3500
B5	NÁVRH ZÁSTAVBY	1:1500
B6	NÁHLEDOVÁ AXONOMETRIE ZÁSTAVBY	1:1250
B7	VÝKRES DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1:1000

Ing. arch Lucie Holan Pavlišťáková
Ing. arch Kristian Holan

2. revize 02/2022

Podkladová studie ke změně územního plánu

BOHNICE - ZA NEMOCNICÍ

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH:

Úvod	1
Zadání a požadavky zadavatele	1
Popis aktuálního stavu	2
Historický kontext	2
Urbanistický návrh	2
Návrh využití území	2
Koncepce urbanistické studie	2
Dopravní infrastruktura	3
Pěší	3
Doprava v klidu	3
Automobilová doprava	3
Technická infrastruktura	3
Vodovod	3
Kanalizace	3
Retence dešťových vod	3
Zásobování plynem	4
Zásobování elektrickou energií	4
Krajinná infrastruktura	4
Koncepce krajinného řešení	4
Typologie dřevin	4
Bilance	4
Odůvodnění změny územního plánu	6
Definice	6
Význam zkratk	6
Seznam grafických příloh	7

Zpracovatelé:

Ing. arch. Lucie Holan Pavlišťíková,

Rakouská 682, Milovice 289 24

IČO: 04538188,

lucie.pavlistikova@studio-ul.cz , +420 724 857 806

Ing. arch. Kristian Holan

Rakouská 682, Milovice 289 24

IČO: 05411718

kristian.holan@studio-ul.cz , +420 603 491 141

(dále jako "Zpracovatel")

Zadavatel:

Městská část Praha 8

U Meteoru 6, Praha 8 - Libeň

IČO: 00063797

DIČ: CZ00063797

(dále jako "Zadavatel")

V Milovicích 02/2022, 2. revize

A1. Úvod

a. Zadání a požadavky zadavatele

Hlavním účelem této Studie je prověření možného řešení zástavby a krajinného členění při změně plochy OP a ZMK při ulicích Na pískovně a U Drahaně. Cílem je prověření změny plochy OP na zástavbu typu OB-C a krajinné řešení s typem plochy ZMK.

K urbanistické studii pro změnu územního plánu má být také přiložena urbanistická studie parcely 704/ 7 patřící městu Praha prověřující zástavbu při možné změně na SV-D.

Tabulka řešených parcel pro návrh změny ÚP					
č.	p.č.	velikost [m ²]	plocha v ÚP	požadovaná změna	vlastnické právo
1	704/1	27 523	OP, ZMK	OB-C	EKOSPOL a.s.
2	718/1	94 414	OP	ZMK, OP	EKOSPOL a.s.
3	719/1	386	OP	ZMK	Ing. Aleš Rezek
4	719/2	383	OP	ZMK	Ing. David Rezek
5	718/2	13 653	OP	ZMK	EKOSPOL a.s.
6	898	2 907	OP	OP	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
7	798	20 722	OP,NL	-	EKOSPOL a.s.
8	800	59 192	OP	-	Olga Klímová, MUDr. Irena Kubátová
9	801	491	OP	-	Olga Klímová, MUDr. Irena Kubátová
10	799	218	OP	-	Mgr. Pavel Šimánek
11	896	10 687	OP, aj.	-	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
12	824/1	69 692	OP	-	EKOSPOL a.s.

Tabulka řešených parcel mimo rozsah změny					
č.	p.č.	velikost [m ²]	plocha v ÚP	požadovaná změna	vlastnické právo
1	704/7	2 560	OB-B	SV-D	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Hranice řešení, hranice určené ke změně ÚP a vlastnická práva v území jsou vyznačeny v grafické příloze B3. SITUACE KATASTRÁLNÍ.

b. Popis aktuálního stavu

Parcely určené k návrhu změny územního plánu mají převažující typ plochy územního plánu OP : orná půda, plochy pro pěstování zeleniny. Nacházejí se na mírně svažitém terénu a ochrana půdy v ZPF je v II., IV. a V. třídě. Plocha řešení je nezastavěná, převážně využívaná jako zatravněná plocha a pole. Území je vrcholem skal nad údolím Vltavy na okraji zástavby hlavního města Prahy.

Pozemek 704/1 určený k plošné změně na OB-C se zachováním stávající plochy ZMK je využíván aktuálně jako zatravněná plocha. Pozemek je možné napojit na technickou a dopravní infrastrukturu z ulic U Drahaně a Na Pískovně.

c. Historický kontext

Oblast se dříve jmenovala dle císařských otisků z 19. století "na Czihadle", čím se označovalo území určené k pozorování. Jednalo se o pole přimykající se k obci Bohnitz při Praze. Na základě této skutečnosti lze vyvozovat, že dlouhodobě se jednalo o obhospodařovanou planinu s výhledem na kopce Prahy a vzdálený pohled na vltavské údolí.

A2. Urbanistický návrh

a. Návrh využití území

Studie navrhuje změnu územního plánu plochy OP na OB-C, ZMK, LR a NL.

Pro nově zastavitelnou část navrhuje typ plochy OB-C.

Vhodné využití území dle ÚP : Drobné bytové domy, rodinné domy, dopravní a technická infrastruktura obsluhující území, pěší komunikace, zeleň, dětská hřiště a drobná sportoviště pro mládež.

Vhodné využití dle studie : Bytové domy o 2 až 3 nadzemních podlaží s drobnou zelenou infrastrukturou navazující na své bezprostřední okolí.

Pro nezastavitelnou část navrhuje členění na plochy ZMK a LR a NP

Vhodné využití území dle ÚP : Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Vhodné využití dle studie : Studie považuje tento typ využití spíše vhodný k tvorbě luk a divokých sadů členěných remízky vzhledem k dlouhodobému historickému krajinnému typu s otevřenou planinou nad Vltavou, která umožňuje rozhled Z tohoto důvodu se ve studii nepracuje s lesními porosty a parky s hustší výsadbou stromů. Plochu vnímá jako krajinné rozhraní mezi zastavěnou, užitkovou a volnou krajinou. Vzhledem k blízkosti rozsáhlého území areálu bohnické nemocnice vhodné k parkové úpravě však studie nedoporučuje dále rozšiřovat parkovou typologii.

b. Koncepce urbanistické studie

Koncepce studie se člení na 2 části: Na zastavitelnou část a krajinnou část.

Zastavitelná část

Základním kamenem je členění pozemku novou ulicí, která plně obsluhuje většinu bytových domů na parcele 704/1. Vytváří spojení mezi zatačkou ulice U Drahaně s tím, že umožňuje vytvoření bloku domů společně se stojícími vilami v ulici Na pískovně. Uvnitř bloku je volné veřejné prostranství otevřené k umístění drobného městského mobiliáře případně menšího dětského hřiště.

Krajinná část

Krajinná část je popsána v kapitole A5

A3. Dopravní infrastruktura

a. Pěší

Studie pro pozemek 704/1 umožňuje plynulý průchod územím napříč do ulic U Drahaně a Na pískovně. Nedoporučuje uzavření území plotem.

b. Doprava v klidu

Většina parkovacích stání je řešena v podzemních podlažích bytových domů. Na povrchu jsou řešena návštěvní parkovací stání v maximální míře 1 parkovací stání na 5 bytů.

Podkladová studie navrhuje začlenění navrhované plochy OB-C do zóny 6 pro parkovací stání v rámci PSP.

c. Automobilová doprava

Nově navržená ulice je obousměrná s možným vjezdem jak z ulice U Drahaně tak z ulice Na pískovně. Její trasa je záměrně lomená, a to z důvodu zklidnění dopravy v blízkosti bytových domů a tím i ke zvýšené opatrnosti řidiče. Studie doporučuje v zastavitelné části ulici s režimem zóna 30, případně obytná zóna.

A4. Technická infrastruktura

a. Vodovod

U vodovodu se předpokládá napojení na síť z východní hrany parcely 704/7 v ulici U Drahaně. Studie doporučuje vést páteřní trasu v komunikaci.

b. Kanalizace

Vzhledem k výškovým rozdílům bude nutné prověřit, zda je možné vést kanalizaci v komunikaci a napojit se na šachtu v ulici U Drahaně stejnou trasou jako vodovod. Tato studie pro jistotu prověřuje i možnost napojení na kanalizaci u jižní hrany městské parcely 704/7.

c. *Retence dešťových vod*

Studie preferuje decentralizované zasakování dešťových vod na pozemcích, případně jímání na zalévání zahrad. Studie nedoporučuje napojení na jednotnou kanalizaci, a to ani pomocí přepadů zasakovacích zařízení.

d. *Zásobování plynem*

Je možné se napojit na plynovodní řad v podobné oblasti jako u vodovodu na východní hraně parcely 704/7 v ulici U Drahaně.

e. *Zásobování elektrickou energií*

Studie předpokládá napojení vedení jak pro silnoproud tak slaboproud a vedení pro veřejné osvětlení z ulice U Drahaně.

A5. Krajinná infrastruktura

a. *Koncepce krajinného řešení*

V ploše P.01 studie navrhuje dva veřejné prostory s odlišným charakterem : Prostor vymezený novou ulicí je zcela veřejný a může mít charakter parku s mobiliářem a herními prvky. Prostor mezi navrhovanou zástavbou a stávajícím sportovištěm je rovněž navržen coby volně přístupný, může mít ale intimnější, poloveřejný charakter. Studie doporučuje využívat jej jako sdílenou zahradu s dětským hřištěm a travnatou plochou pro hru.

Struktura navrhované krajiny v ploše P.02 je odvozena od historické lánové členitosti polí ohraničených remízky. Jejich obnovou budou zároveň logicky rozvinuty a propojeny stávající plochy ZMK mimo řešené území.

Prostor mezi remízky studie doporučuje využít jako , sad či pobytovou louku. Plochu sousedící s navrhovanou zástavbou je vhodná pro kynologické cvičiště či psí louku.

b. *Typologie dřevin*

V ploše P.01 se předpokládá výsadba dřevin s kmenem ve výši minimálně v 1,5 m v dospělosti, která bude odpovídat parkovému charakteru místa. V případě výsadby keřů se navrhuje buď solitérní výsadba či výsadba při hraně parcel k členění. Důležitým aspektem je možný vizuální přehled o prostoru i za šera.

V areálu P.02 se naopak počítá s výsadbou keřů smíchaných se stromy druhově odpovídající typologii remízku. Studie navrhuje v této typologii využití původních odrůd dřevin.

A6. Balance

Balance ploch ÚP

	ÚP : stav [ha]	ÚP : návrh [ha]
OP	26,31	0
ZMK	0	20,17
OB - C	0	2,78
LR	0	1,19
NL	0	2,17
celkem	26,31	26,31

Pro výpočet bilancí byly v urbanistické studii stanoveny následující koeficienty:

	OB-C
koeficient podlažní ploch	0,5
koeficient zeleně	0,55

Tabulka bilancí zastavitelné plochy určené ke změně ÚP

	OB-C
Výměra parcely [m ²]	25.442
Koeficient zeleně min.	0,55
Koeficient zeleně návrh	0,56
HPP max.	12.721
HPP návrh	12.692
Parkovací stání	126

Detail výpočtu koeficientu zeleně:

	započítaná plocha [m ²]	poznámka
rostlý terén - výsadby stromů a keřů v trávniku	13.395	100% z 13.395 m ²
rostlý terén - stromy ve zpevněných plochách	150	6 ks po 25 m ²
ostatní zeleň - mocnost vegetačního souvrství více než 0,15m	768	10% ze 7.684 m ²
celkem	14.313	koeficient 0,56
požadované minimum	13.993	koeficient 0,55

A7. Odůvodnění změny územního plánu

Plochy jsou aktuálně využívány k zemědělské výrobě a jejich vlastníky zde dlouhodobě usiluje o změnu ÚP umožňující výstavbu. Změna tomuto záměru vychází vstříc v části území obklopené zástavbou (plocha P.01), kde se zároveň nachází existující infrastruktura. Cílem změny je stabilizace území dlouhodobě ohroženého tlakem na suburbanizaci a nahrazení půdy využívané pro zemědělskou výrobu za přírodě bližší plochy v souladu s obecnými zásadami územního rozvoje: zajištění krajinného propojení (plocha P.02).

A8. Význam zkratek

p.č. - parcelní číslo

ZPF - zemědělský půdní fond

ÚP - územní plán

OP - plocha ÚP: orná půda, plochy pro pěstování zeleniny

ZMK - plocha ÚP: zeleň městská a krajinná

OB - plocha ÚP: čistě obytné

PSP - pražské stavební předpisy

HPP - hrubá podlažní plocha

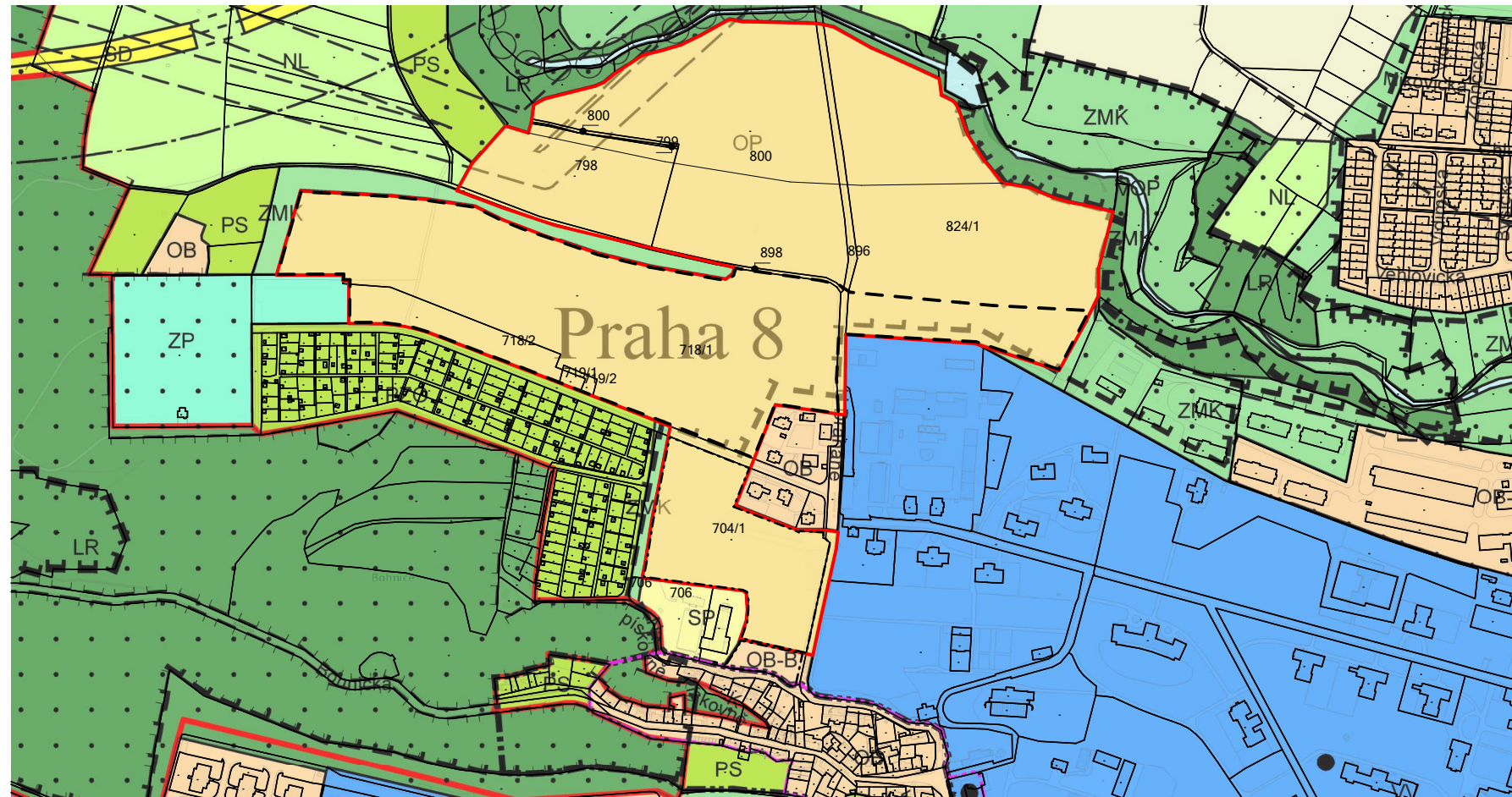
min. - minimálně

max. - maximálně

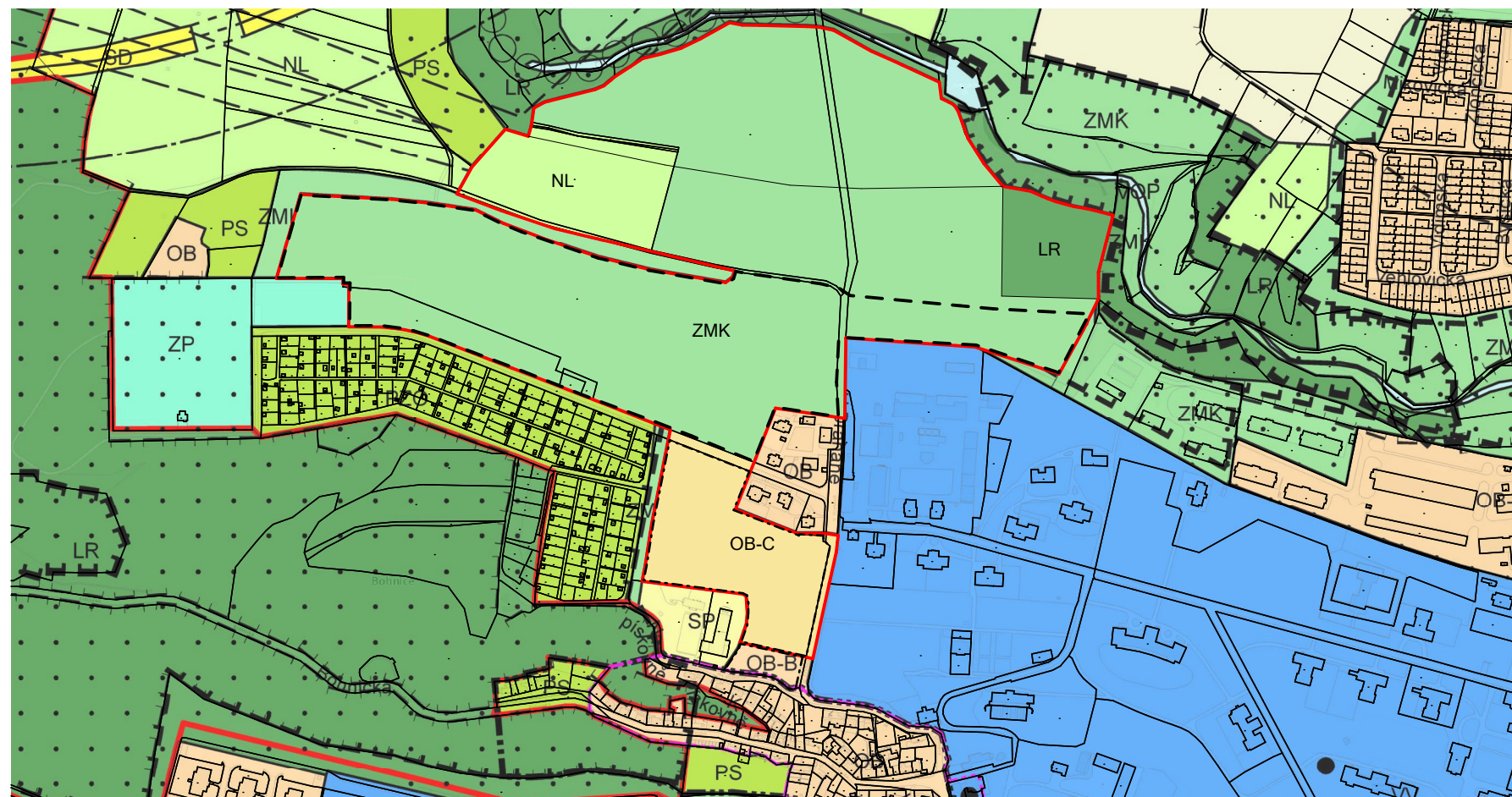
A9. Seznam grafických příloh

- B1. Situace územního plánu: stav a návrh změny
- B2. Situace širších vztahů
- B3. Situace katastrální
- B4. Urbanistický návrh
- B6. Náhledová axonometrie zástavby
- B7. Výkres dopravní a technické infrastruktury

B1
SITUACE ÚZEMNÍHO
PLÁNU

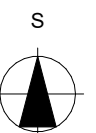


ÚZEMNÍ PLÁN : STAV

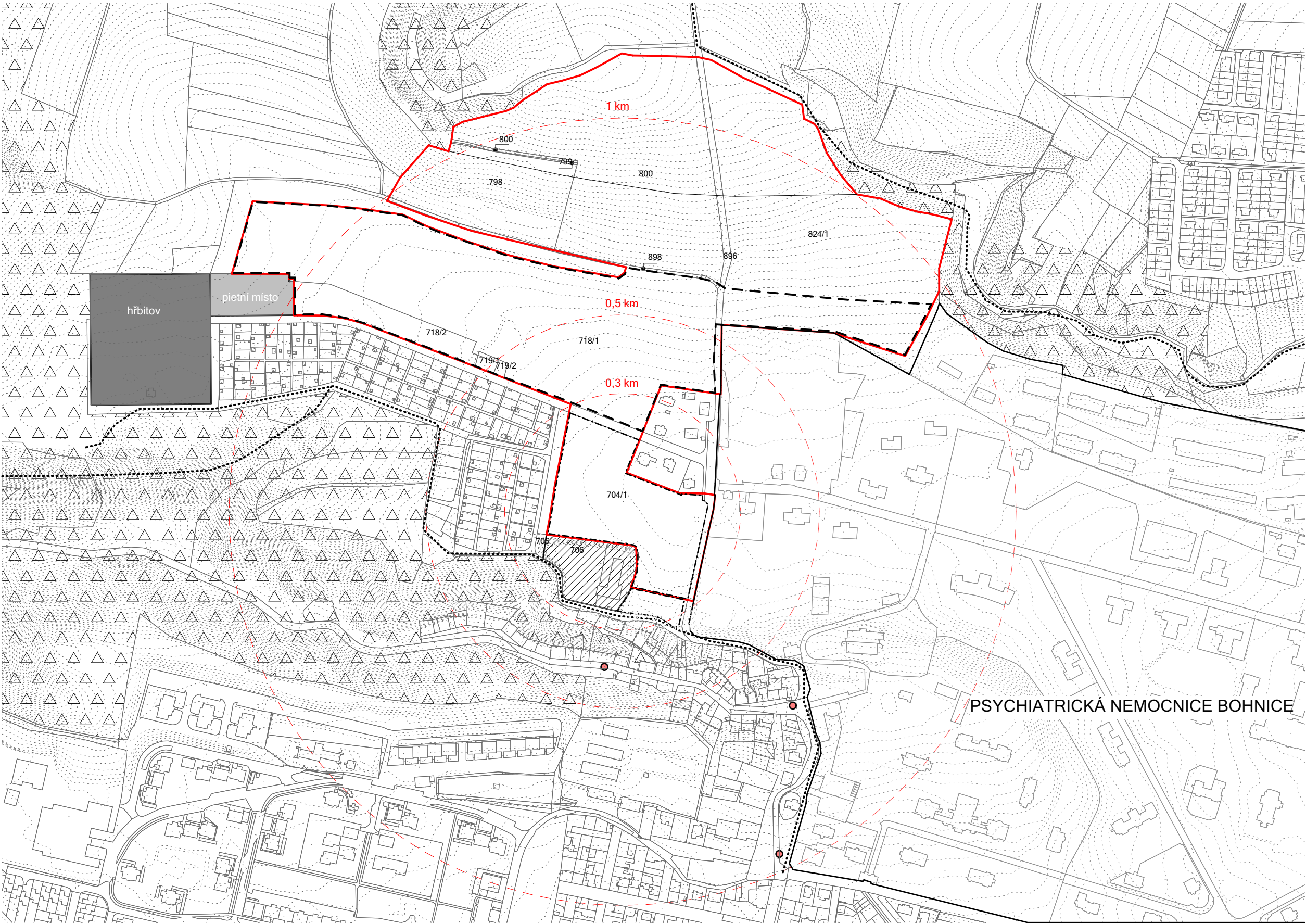


ÚZEMNÍ PLÁN : NÁVRH

měřítko: 1:7000
datum: 15.02.2022



SITUACE ŠIRŠÍCH
VZTAHŮ



- lesní porost
- hřbitov
- pietní místo (rozložení s mazlíčky)
- sportovní areál
- areál psychiatrické nemocnice Bohnice
- hranice plochy ÚP určená ke změně
- poloměrové vzdálenosti
- hranice studie krajinného řešení P.02
- hranice studie zastavitelného řešení P.01
- turistická značená trasa
- katastr
- vrstevnice
- autobusová zastávka

měřítko: 1:5000

datum: 15.02.2022

B3

SITUACE
KATASTRÁLNÍ

parcely Ekospol a.s.

parcely veřejných organizací

parcely soukromých fyzických osob

parcely soukromých organizací

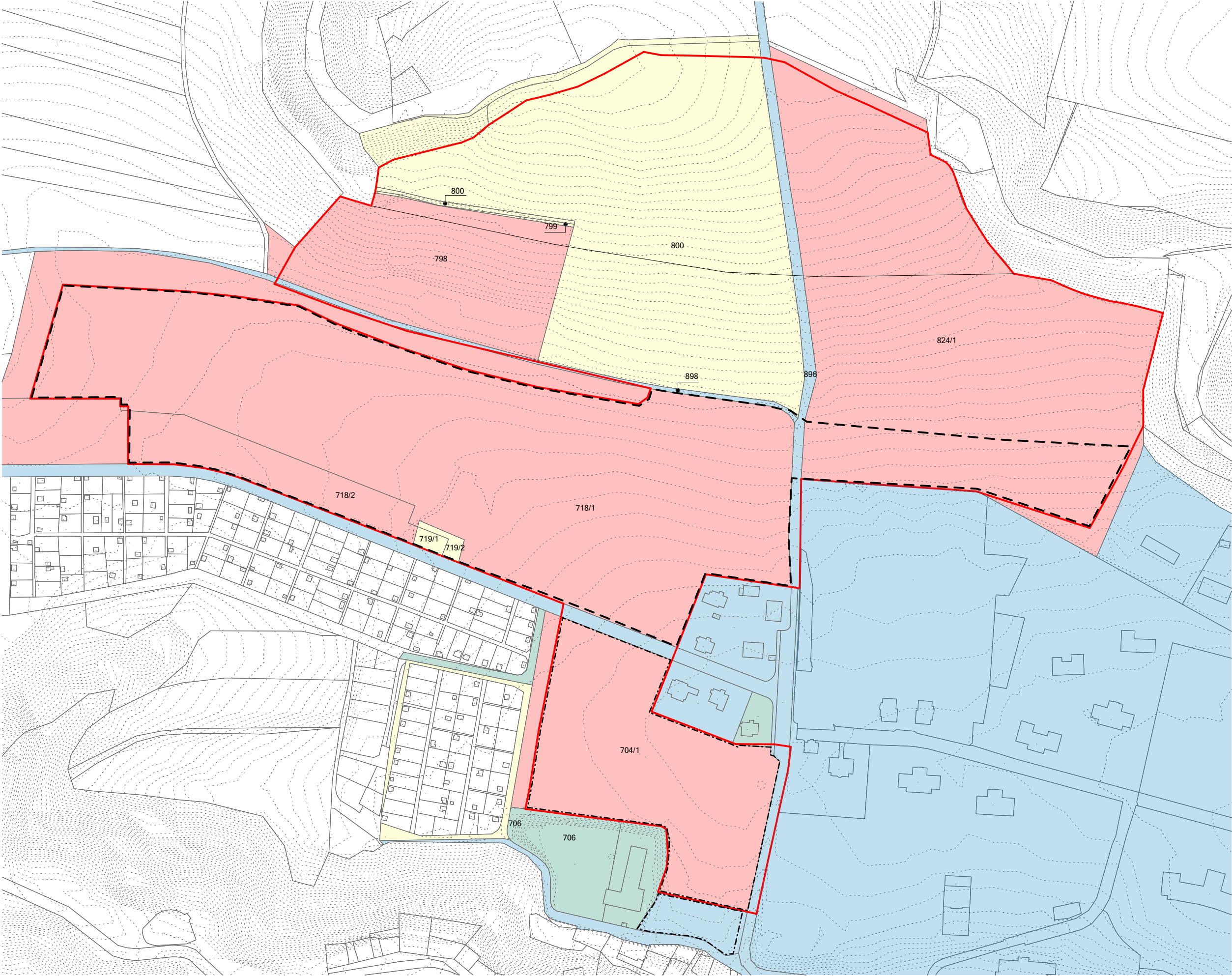
katastr

vrstevnice

hranice plochy ÚP určená ke změně

hranice studie krajinného řešení P.02

hranice studie zastavitelného řešení P.01



měřítko: 1:3000

datum: 15.02.2022

B4

URBANISTICKÝ NÁVRH

-  návrh budov
-  úprava dle plochy ZMK
-  soukromé zastavitelné pozemky
-  louky a sady
-  rekreační louka: pobytová louka, kynologické cvičiště
-  stávající plocha ZMK
-  vozovka
-  nezpevněné plochy
-  zpevněné plochy
-  vrstevnice
-  hranice plochy ÚP určená ke změně
-  hranice studie krajinného řešení P.02
-  hranice studie zastavitelného řešení P.01
-  plocha remízku: návrh
-  plocha remízku: stav
-  návrh stromu: parkový
-  návrh stromu: sad
-  návrh stromu: v remízku

měřítko: 1:3500

datum: 15.02.2022

B5

NÁVRH ZÁSTAVBY

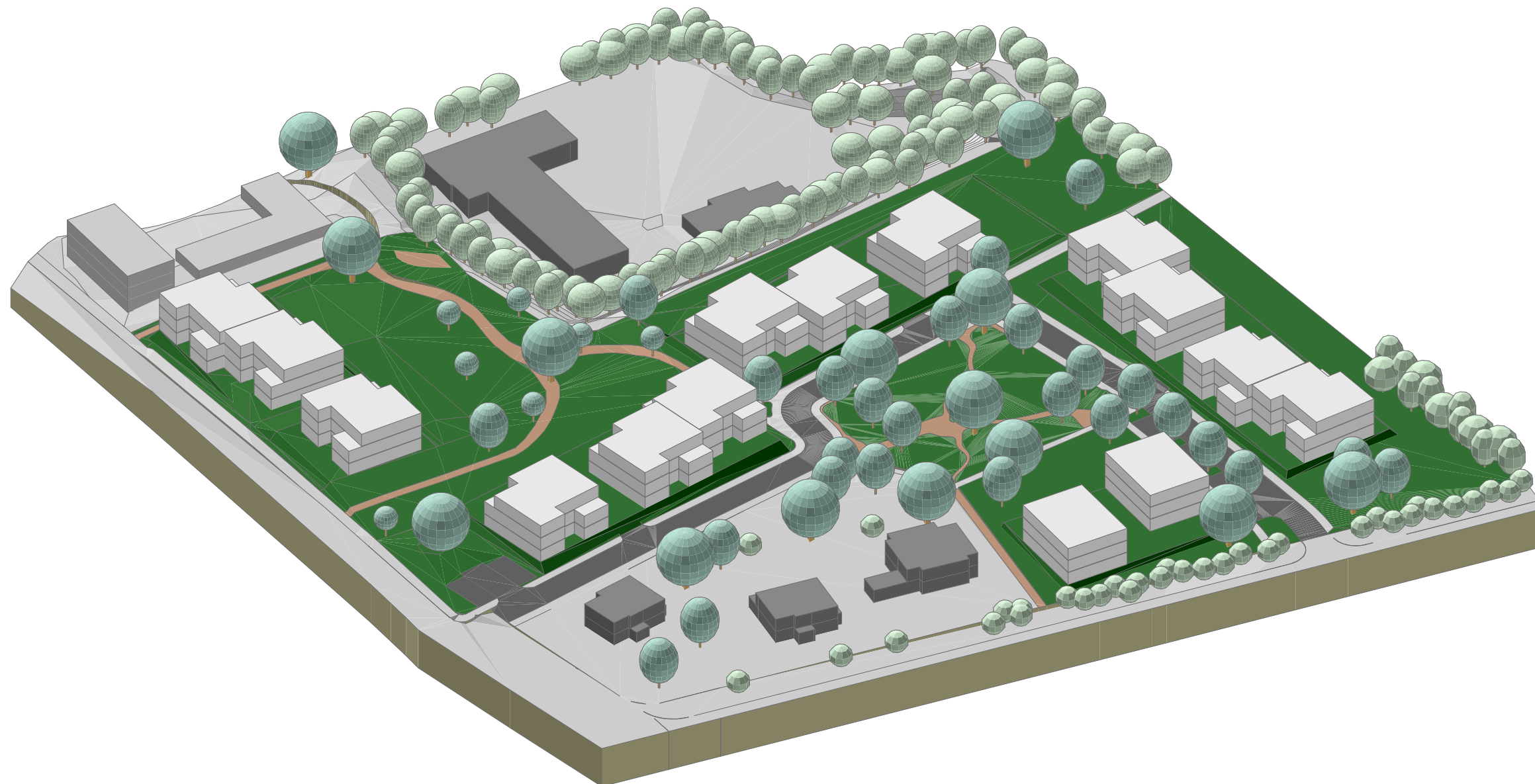
- návrh budov
- úprava dle plochy ZMK
- soukromé zastavitelné pozemky
- louky a sady
- rekreační louka: pobytová louka, kynologické cvičiště
- stávající plocha ZMK
- vozovka
- nezpevněné plochy
- zpevněné plochy
- vrstevnice
- hranice plochy ÚP určená ke změně
- hranice studie krajinného řešení P.02
- hranice studie zastavitelného řešení P.01
- plocha remízku: návrh
- plocha remízku: stav
- návrh stromu: parkový
- návrh stromu: sad
- návrh stromu: v remízku

měřítko: 1:1500

datum: 15.02.2022

B6

NÁHLEDOVÁ
AXONOMETRIE
ZÁSTAVBY



měřítko: 1:1250

datum: 15.02.2022

B7

VÝKRES DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY



- vozovka
- zpevněné plochy
- nezpevněné plochy
- návrh budov
- kanalizace : návrh
- vodovod : návrh
- silnoproud : návrh
- slaboproud : návrh
- plyn : stav
- vodovod : stav
- kanalizace : stav
- silnoproud : stav
- slaboproud : stav
- objekt VO
- katastr
- vrstevnice

měřítko: 1:1000

datum: 15.02.2022