

PRA
PRA
PRA
PRA

HA
GUE
GA
G

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

DLE VYTIPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) - ÚNOR 2018

FACT

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

DLE VYTIPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) - ÚNOR 2018

CELKOVÉ ZHODNOCENÍ POZEMKŮ

Tato ověřovací studie vyhodnocuje vhodnost využití pozemků dle zadání ve 12-ti lokalitách vytipovaných Sekcí strategií a politik IPR Praha v analýze ze dne 14.2.2017, které byly vybrány komisí Rady hl.m.Prahy pro Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy.

POZEMEK					OBJEKT									BYTY						NEBYTY	SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ
číslo pozemku	katastr	vlastnické právo	plocha pozemku	souhlas městské části	regulativ ÚP	maximální PP dle ÚP (m ²)	navrhovaná PP (m ²)	inženýrské sítě (IS)	ochranná pásma IS	hlukové poměry	geologické poměry	dopravní napojení	kapacity parkování	1kk	2kk	3kk	počet bytů	počet bytů studie IPR	HPP (m ²)	HPP (m ²)	
23	Vinohrady	HMP	968	X	SV - G	1 742	1 740	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	3	5	10	23	987	753	!
50	Krč	HMP	830	!	SV	1 560	1 559	✓	!	✓	✓	✓	✓	0	3	6	9	9	851	708	✓
121	Chodov	HMP	1 861	X	SV - D	1 489	1 457	✓	!	✓	✓	✓	✓	1	3	7	11	18	893	564	X
151	Kamýk	HMP	1 942	✓	OV - D	1 554	1 550	✓	!	✓	✓	✓	✓	3	6	6	15	20	1 550	-	✓
194	Hlubočepy	HMP	2 797	X	SV - G	5 035	5 030	✓	✓	✓	✓	✓	✓	5	11	21	37	53	3 023	2 007	!
272	Troja	HMP	1 881	X	SV - F	2 633	2 635	✓	✓	✓	✓	X	✓	4	4	11	19	34	1 582	1 053	X
281	Bohnice	HMP	1 587	X	SV- D	1 270	1 264	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	2	6	9	16	738	526	!
304	Libeň	HMP	7 944	X	SV - D	6 355	6 355	✓	✓	✓	✓	!	✓	4	15	25	44	87	3 813	2 542	!
307	Libeň	Central Group a.s.	2 344	✓	OB - F	3 282	3 270	✓	✓	✓	✓	✓	✓	4	19	16	39	43	3 270	-	X
310	Libeň	HMP	2 699	✓	SV - E	2 969	2 953	✓	!	✓	✓	✓	✓	6	8	15	29	39	2 149	804	✓
403	Hostivař	HMP	1 845	X	OB	1 476	1 468	✓	!	✓	✓	X	✓	4	4	10	18	19	1 468	-	!
418	Záběhlice	HMP	4 477	X	SV - D	3 582	3 512	✓	X	!	✓	✓	✓	4	9	11	24	49	2 032	1 480	X

✓	VHODNÉ	Pozemek je vhodný pro uvažovanou bytovou výstavbu. Nemá žádné nebo snadno řešitelné omezující podmínky, jako jsou polohy inženýrských sítí, dopravní připojení, hlukové či geologické poměry, případně s využitím nesouhlasí příslušný úřad městské části kvůli úvahám o jiném využití pozemku.
!	VHODNÉ S OMEZENÍM	Pozemek je vhodný s omezením pro bytovou výstavbu, vyžaduje ale řešení omezujících podmínek, jako jsou kolize s polohou inženýrských sítí (vyžaduje přeložky) nebo dopravní připojení (vyžaduje úpravu přilehlých komunikací). S využitím pozemku pro bytovou výstavbu nesouhlasí příslušný úřad městské části kvůli úvahám o jiném využití pozemku. Dle regulativů ÚP je max. plocha pro bydlení 60% z PP, nebo 100% jako vyjíměčně přípustná stavba.
X	NEVHODNÉ	Pozemek není vhodný pro uvažovanou bytovou výstavbu. Má neřešitelné nebo velmi obtížně řešitelné omezující podmínky, jako jsou kolize s polohou inženýrských sítí, obtížné dopravní připojení či velkou hlukovou zátěž. S využitím pozemku pro bytovou výstavbu nesouhlasí příslušný úřad městské části, je již řešen jiný záměr využití nebo pozemek již není ve vlastnictví HMP.

ÚP	územní plán	SV	všeobecně smíšené území (max 60% plocha pro bydlení)	SV-G	všeobecně smíšené území - kód míry využití území G (max 60% plocha pro bydlení)
PP	podlažní plocha	SV-D	všeobecně smíšené území - kód míry využití území D (max 60% plocha pro bydlení)	OB	čistě obytné území (100% plocha pro bydlení)
HPP	hrubá podlažní plocha	SV-E	všeobecně smíšené území - kód míry využití území E (max 60% plocha pro bydlení)	OB-F	čistě obytné území - kód míry využití území F (100% plocha pro bydlení)
IS	inženýrské sítě	SV-F	všeobecně smíšené území - kód míry využití území F (max 60% plocha pro bydlení)	OV-D	všeobecně obytné území - kód míry využití území D (100% plocha pro bydlení)

Závěr: Lokality 121 - Chodov, 272 - Troja, 307 - Libeň, 418 - Záběhlice nejsou vhodné pro bytovou výstavbu.
V lokalitách 23 - Vinohrady, 194 - Hlubočepy, 281 - Bohnice, 304 - Libeň, 403 - Hostivař je možné při vyřešení omezujících podmínek bytovou výstavbu realizovat.
Pro bytovou výstavbu doporučujeme lokality 50 - Krč, 151 - Kamýk, 310 - Libeň

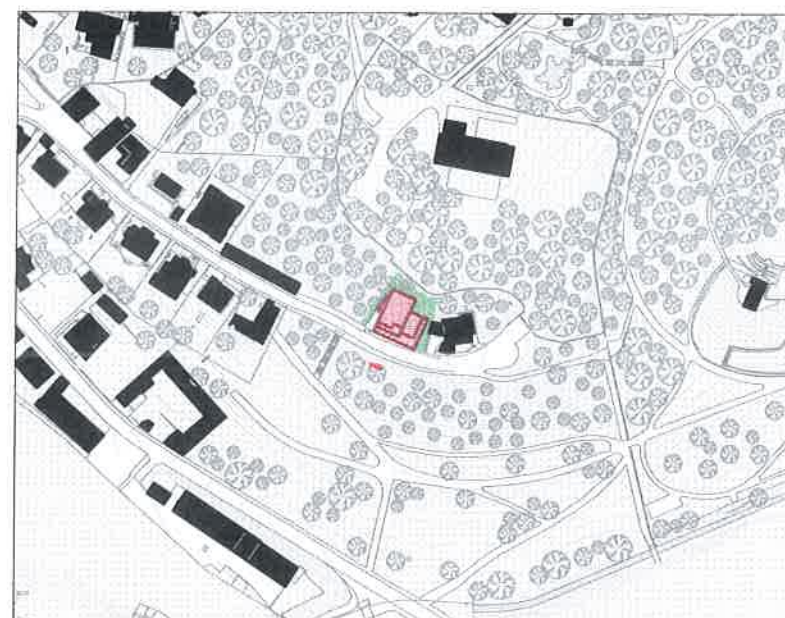
023 VINOHRADY

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH DLE VYTIPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) – ÚNOR 2018

SITUACE STAVU

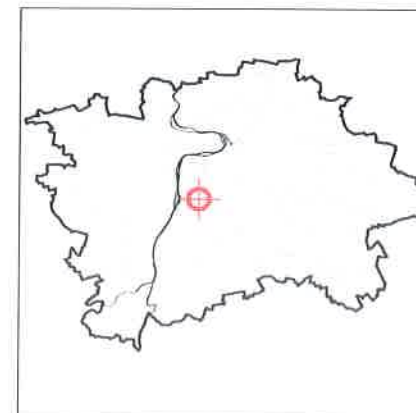


SITUACE NÁVRHU



LOKALITA :
PRAHA 2
KAT. ÚZEMÍ – VINOHRADY
PARC.Č. 1331/2
ROZLOHA 968 m²
CENA 9 670 Kč/m²

023



- zadání:** nelze splnit zadání, dle územního plánu je zde funkční plocha SV (všeobecně smíšené území), max. využitelná plocha pro bydlení je 60% z PP. Je navržen polyfunkční objekt místo čistě obytného.
- mimo zadání pozemek:** část ze sjezdu k pozemku z ulice Pod Labuťkou, pozemek je ve vlastnictví HMP.
- urbanismus:** návrh doplňuje zástavbu při ulici Perucká a odpovídá využitím i měřítkem danému území. Návrh zahrnuje 6-podlažní polyfunkční objekt (v přízemí kanceláře, v běžných patrech byty), který je pro pěší přístupný z ulice Perucká. Jedná se o výjimečnou lokalitu v klidném místě na konci slepé ulice, na níž navazují Havlíčkovy sady. Pozemek je vhodný spíše pro exkluzivní bydlení.
- závěr:** Dle regulativů současného územního plánu nelze splnit zadání – lze využít maximálně 60% podlažních ploch pro bytovou funkci a zbývající funkční plochy s ohledem na lokalitu jsou zde vhodné jako obchody, služby, nebo ubytovací zařízení, domov pro seniory apod. Celkové využití s větším podílem bytových ploch je možné pouze jako výjimečně přípustná stavba. Není zde problém s dopravním napojením, parkováním v klidu, připojením na inženýrské sítě, celkem příznivé jsou zde hlukové poměry i geologické poměry pro založení stavby.

Městská část Praha 2 nesouhlasí se záměrem využití pozemku pro bytovou výstavbu dle zadání kvůli nevhodnosti umístění záměru do této lokality.

TABULKA HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

Srovnání HPP (m2)			
	HPP byty	HPP ostatní	HPP celkem
zadání	1045	697	1742
návrh	987	753	1740

Srovnání skladby bytů				
	návrh počet bytů		zadání počet bytů	
1kk	2	20 %	1	5,00 %
2kk	3	30 %	4	38,00 %
3kk	5	50 %	6	57,00 %
celkem	10		10	

Tabulka HPP (m2)		
	HPP byty	HPP ostatní
1NP	-	358,5
2NP	-	358,5
3NP	290,6	-
4NP	292,1	-
5NP	292,1	-
6NP	112	-
celkem NP	986,8	717,0
1PP	-	36,1
celkem	986,8	753,1

POROVNÁNÍ STAVU A NÁVRHU

OVĚŘOVACÍ STUDIE
O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

PRA
PRA
PRA
PRA

HA
GUE
GA
G

FACT

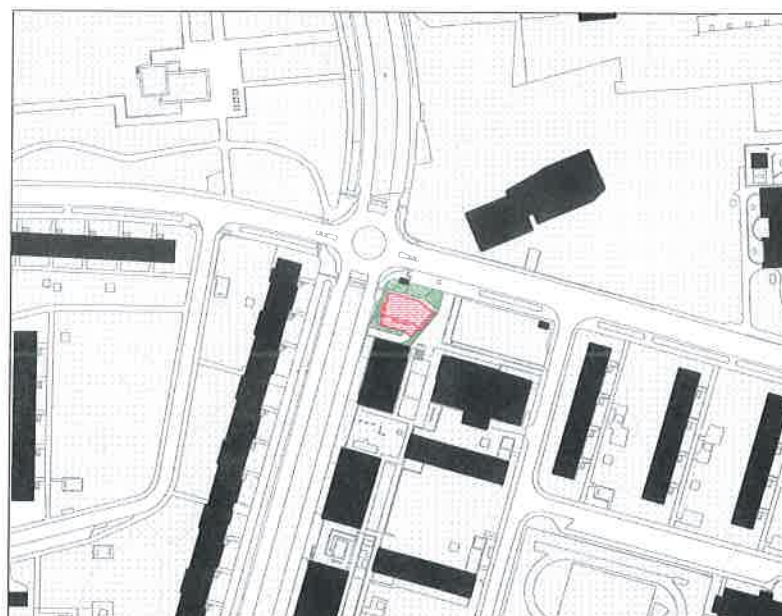
050 KRČ

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH DLE VYTÍPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) – ÚNOR 2018

SITUACE STAVU



SITUACE NÁVRHU



zadání: nelze splnit zadání, dle územního plánu je zde funkční plocha SV (všeobecně smíšené území), max. využitelná plocha pro bydlení je 60% z PP. Je navržen polyfunkční objekt místo čistě obytného.

urbanismus: návrh doplňuje zástavbu při ulicích Pujmanové a Milevská a odpovídá využitím i měřítkem danému území. Návrh zahrnuje 3-podlažní polyfunkční objekt (v přízemí obchody, v běžných patrech byty), který je pro pěší přístupný z parteru zmíněných ulic.

závěr: Dle regulativů současného územního plánu nelze splnit zadání – lze využít maximálně 60% podlažních ploch pro bytovou funkci a zbývající funkční plochy s ohledem na lokalitu jsou zde vhodné jako obchody, služby, nebo ubytovací zařízení, domov pro seniory apod. Celkové využití s větším podílem bytových ploch je možné pouze jako výjimečně přípustná stavba. Není zde problém s dopravním napojením, parkováním v klidu, připojením na inženýrské sítě, celkem příznivé jsou zde hlukové poměry i geologické poměry pro založení stavby. Umístění stavby je v kolizi se stávajícími vedeními IS, v případě realizace jsou nutné jejich přeložky.

Městská část Praha 4 nesouhlasí se záměrem využití pozemku pro bytovou výstavbu dle zadání kvůli nevhodnosti umístění záměru do této lokality.

TABULKA HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

Srovnání HPP (m2)			
	HPP byty	HPP ostatní	HPP celkem
zadání	936	624	1560
návrh	851	708	1559

Srovnání skladby bytů				
	návrh počet bytů		zadání počet bytů	
1kk	0	0 %	0	5,00 %
2kk	3	33 %	3	38,00 %
3kk	6	67 %	5	57,00 %
celkem	9		9	

Tabulka HPP (m2)		
	HPP byty	HPP ostatní
1NP	-	393,2
2NP	-	283,6
3NP	283,6	-
4NP	283,6	-
5NP	283,6	-
celkem NP	850,8	676,8
1PP	-	31,1
celkem	850,8	707,9

LOKALITA :
PRAHA 4
KAT. ÚZEMÍ – KRČ
PARC.Č. 1052/142
ROZLOHA 832 m²
CENA 6 080 Kč/m²

050



PODLAŽNOST		5
POČET BYTŮ		9
PLOCHA BYTŮ (HPP, m²)		851
NEBYTOVÁ PLOCHA (HPP, m²)		708

POROVNÁNÍ STAVU A NÁVRHU

OVĚŘOVACÍ STUDIE
O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA

FACT

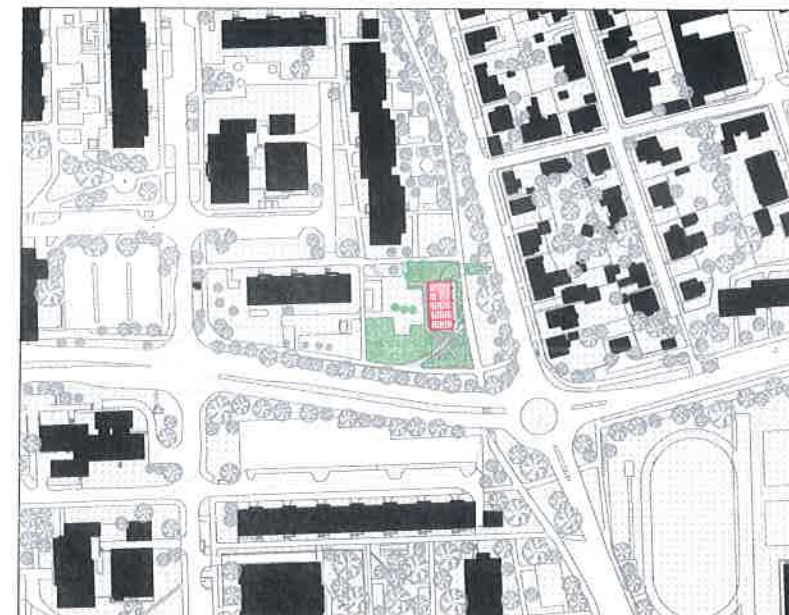
121 CHODOV

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH DLE VYTIPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) – ÚNOR 2018

SITUACE STAVU



SITUACE NÁVRHU



LOKALITA :
PRAHA 11
KAT. ÚZEMÍ – CHODOV
PARC.Č. 2662/2,18,19,21
ROZLOHA 1 861 m²
CENA 2 730 Kč/m²

121



- zadání:** nelze splnit zadání, dle územního plánu je zde funkční plocha SV (všeobecně smíšené území), max. využitelná plocha pro bydlení je 60% z PP. Je navržen polyfunkční objekt místo čistě obytného.
- mimo zadaný pozemek:** Navrhovaná příjezdová rampa do podzemních garáží objektu je napojena na ulici Prašná a vede přes pozemky č.p. 2662/16 a 2662/17, které nejsou součástí zadání. Tyto pozemky jsou nezastavěné (ostatní komunikace, zeleň) a jsou v majetku HMP
- urbanismus:** Návrh doplňuje sídlištní zástavbu mezi ulicemi Prašná a Hvězdoslavova a odpovídá využitím i měřítkem danému území. Návrh zahrnuje 6tí-podlažní polyfunkční objekt (v přízemí obchody, na části 1. patra kanceláře, ve všech běžných patrech byty), který je přístupný z ulice Prašná (sídliště Litochleby).
- závěr:** Dle regulativů současného územního plánu nelze splnit zadání – lze využít maximálně 60% podlažních ploch pro bytovou funkci a zbývající funkční plochy s ohledem na lokalitu jsou zde vhodné jako obchody, služby, nebo ubytovací zařízení, domov pro seniory apod. Celkové využití s větším podílem bytových ploch je možné pouze jako výjimečně přípustná stavba. Není zde problém s připojením na inženýrské sítě, celkem příznivé jsou zde hlukové poměry i geologické poměry pro založení stavby. Problematické je dopravní napojení objektu a tím také řešení parkování v klidu, kolize se stávajícími vedeními IS vyžadují přeložky.

Městská část Praha 11 nesouhlasí se záměrem využití pozemku pro bytovou výstavbu dle zadání a požaduje, aby pozemek zůstal nezastavěný jako součást veřejného prostoru.

TABULKA HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

Srovnání HPP (m ²)			
	HPP byty	HPP ostatní	HPP celkem
zadání	893	596	1489
návrh	893	564	1457

Srovnání skladby bytů				
	návrh počet bytů		zadání počet bytů	
1kk	1	9 %	1	5,00 %
2kk	3	27 %	4	38,00 %
3kk	7	64 %	6	57,00 %
celkem	11		11	

Tabulka HPP (m ²)		
	HPP byty	HPP ostatní
1NP	-	304,8
2NP	73,4	231,4
3NP	242,4	-
4NP	242,4	-
5NP	180	-
6NP	155,2	-
celkem NP	893,4	536,2
1PP	-	27,6
celkem	893,4	563,8

PODLAŽNOST		6
POČET BYTŮ		11
PLOCHA BYTŮ (HPP, m ²)		893
NEBYTOVÁ PLOCHA (HPP, m ²)		564

POROVNÁNÍ STAVU A NÁVRHU

OVĚŘOVACÍ STUDIE
O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA

HA
GUE
GA
G

FACT

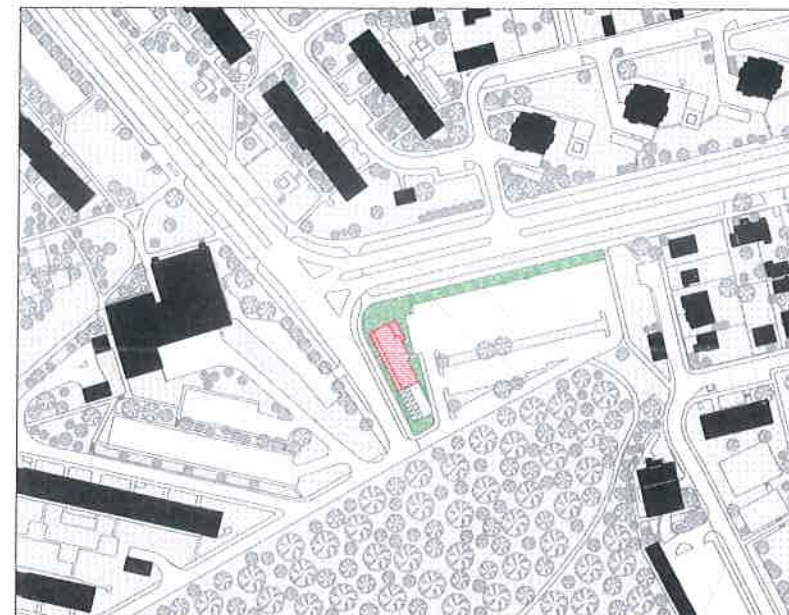
151 KAMÝK

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH DLE VYTIPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) – ÚNOR 2018

SITUACE STAVU



SITUACE NÁVRHU



- zadání:** Návrh je v souladu se zadáním, dle územního plánu je zde funkční plocha OV (všeobecně obytné území), využitelná plocha pro bydlení je 100% z PP.
- mimo zadaný pozemek:** část ze sjezdu k pozemku z ulice Pod Labuťkou, pozemek je ve vlastnictví HMP.
- urbanismus:** Návrh doplňuje sídlištní zástavbu Kamýku při ulicích U Kamýku a Durychova a odpovídá využitím i měřítkem danému území. Návrh zahrnuje 4-podlažní bytový objekt, který je přístupný z prodloužení ulice Soukupova. Bylo by vhodné řešit zástavbu pozemku v kontextu s budoucím využitím sousedních ploch.
- závěr:** Je možné realizovat bytový objekt na vytipovaném pozemku dle zadání a dle regulativ současného územního plánu s funkční plochou bytovou. Není zde problém s připojením na inženýrské sítě, celkem příznivé jsou zde geologické poměry pro založení stavby. Není zde problém s dopravním napojením, parkováním v klidu, připojením na inženýrské sítě, celkem příznivé jsou zde hlukové poměry i geologické poměry pro založení stavby. Kolize s IS je řešitelná upřesněním návrhu a umístěním stavby.

Městská část Praha 12 souhlasí se záměrem využití pozemku pro bytovou výstavbu dle zadání.

TABULKA HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

Srovnání HPP (m2)		
	HPP byty	HPP celkem
zadání	1554	1554
návrh	1550	1550

Srovnání skladby bytů				
	návrh počet bytů		zadání počet bytů	
1kk	3	17 %	1	5,00 %
2kk	7	39 %	7	38,00 %
3kk	8	44 %	10	57,00 %
celkem	18		18	

Tabulka HPP (m2)	
	Objekt
	HPP byty
1NP	389,0
2NP	389,0
3NP	389,0
4NP	359,4
celkem NP	1526,4
1PP	23,9
celkem	1550,3

LOKALITA :
PRAHA 4
KAT. ÚZEMÍ - KAMÝK
PARC.Č. 1859/305
ROZLOHA 1 942 m²
CENA 3 000 Kč/m²

151



PODLAŽNOST		4
POČET BYTŮ		15
PLOCHA BYTŮ (HPP, m²)		1550
NEBYTOVÁ PLOCHA (HPP, m²)		0

POROVNÁNÍ STAVU A NÁVRHU

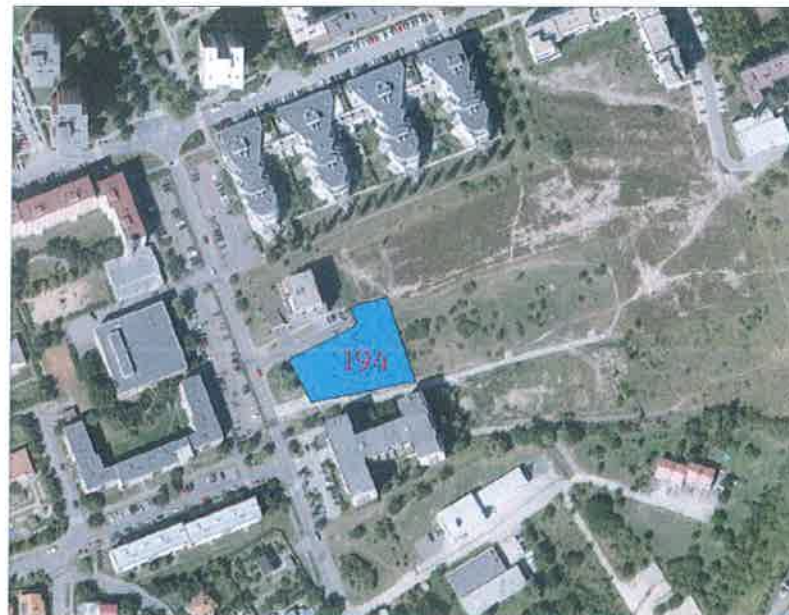
OVĚŘOVACÍ STUDIE
O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA
GUE
GA
G
FACT

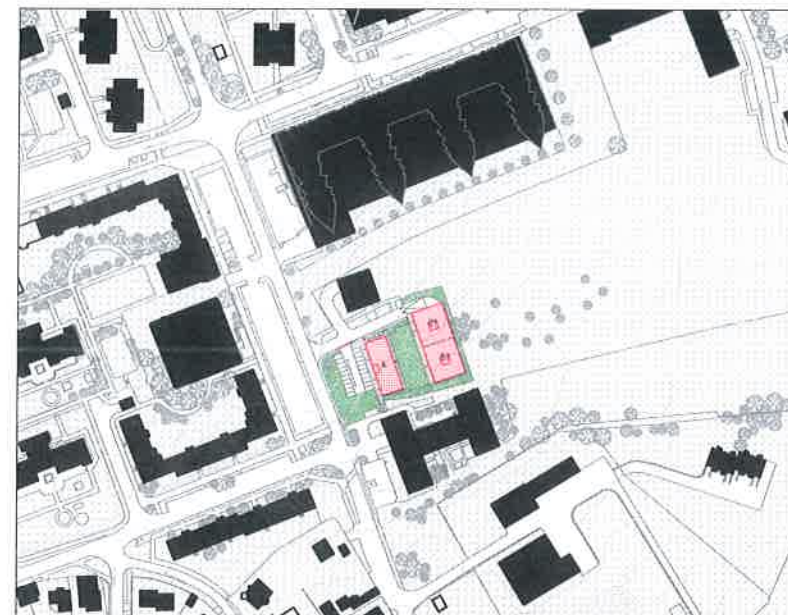
194 HLUBOČEPTY

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH DLE VYTIPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) – ÚNOR 2018

SITUACE STAVU



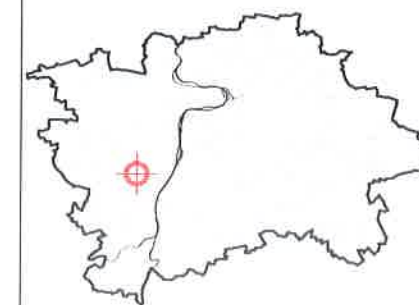
SITUACE NÁVRHU



LOKALITA :

PRAHA 5
KAT. ÚZEMÍ – HLUBOČEPTY
PARC.Č. 954/1
ROZLOHA 2 797 m²
CENA 7 140 Kč/m²

194



PODLAŽNOST

6

POČET BYTŮ

37

PLOCHA BYTŮ (HPP, m²)

3023

NEBYTOVÁ PLOCHA (HPP, m²)

2007

zadání: nelze splnit zadání, dle územního plánu je zde funkční plocha SV (všeobecně smíšené území), max. využitelná plocha pro bydlení je 60% z PP. Jsou navrženy polyfunkční objekty místo čistě obytných.

mimo zadaný pozemek: jako nejvhodnější místo pro venkovní parkování jsou navrhovány pozemky mezi předmětným pozemkem a ulicí Štěpařská. Tyto pozemky jsou nezastavěné a jsou v majetku HMP.

urbanismus: návrh doplňuje zástavbu při ulici Štěpařská a odpovídá využitím i měřítkem danému území. Návrh rozděluje zástavbu na dva objekty. Objekt A je polyfunkční a v parteru jsou navrhovány obchodní jednotky. Objekt B je bytový dům, který je situován na klidnějším místě a je od místní komunikace odcloněn objektem A. Na dotčený pozemek z východní strany navazuje prázdný pozemek určený pro další výstavbu, kde zatím není známé budoucí využití.

závěr: Dle regulativů současného územního plánu nelze splnit zadání – lze využít maximálně 60% podlažních ploch pro bytovou funkci a zbývající funkční plochy s ohledem na lokalitu jsou zde vhodné jako obchody, služby, nebo ubytovací zařízení, domov pro seniory apod. Celkové využití s větším podílem bytových ploch je možné pouze jako výjimečně přípustná stavba. Není zde problém s dopravním napojením, parkováním v klidu, připojením na inženýrské sítě, celkem příznivé jsou zde hlukové poměry i geologické poměry pro založení stavby.

Městská část Praha 5 nesouhlasí se záměrem využití pozemku pro bytovou výstavbu dle zadání, jelikož má zájem o využití pozemku pro jiné účely.

TABULKA HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

Srovnání HPP (m2)			
	HPP byty	HPP ostatní	HPP celkem
zadání	3021	2014	5035
návrh	3023	2007	5029,8

Srovnání skladby bytů				
	návrh počet bytů		zadání počet bytů	
1kk	5	14%	2	5,00%
2kk	11	30%	14	38,00%
3kk	21	57%	21	57,00%
celkem	37		37	

Tabulka HPP (m2)				
	Objekt B1	Objekt B2		Objekt A
	HPP byty	HPP byty	HPP ostatní	HPP ostatní
1NP	374,4	-	374,4	374,4
2NP	374,4	-	374,4	93,6
3NP	374,4	-	374,4	
4NP	374,4	-	374,4	
5NP	374,4	374,4	-	
6NP	374,4	374,4	-	
celkem NP	2246,4	748,8	1497,6	468,0
1PP	27,6	-	27,6	13,8
celkem	2274	748,8	1525,2	481,8
	3022,8		2007	

POROVNÁNÍ STAVU A NÁVRHU

OVĚŘOVACÍ STUDIE
O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA

GA
GA
GA
GA

FACT

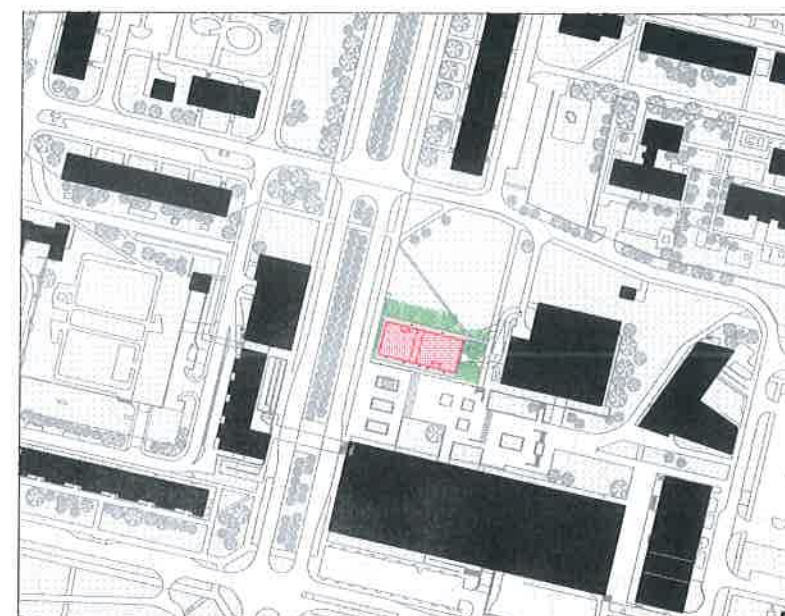
272 TRÓJA

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH DLE VYTIPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) – ÚNOR 2018

SITUACE STAVU



SITUACE NÁVRHU



LOKALITA :
PRAHA 8
KAT. ÚZEMÍ - TROJA
PARC.Č. 1307/1, 1307/17
ROZLOHA 1 881 m²
CENA 5 580 Kč/m²

272



- zadání:** nelze splnit zadání, dle územního plánu je zde funkční plocha SV (všeobecně smíšené území), max. využitelná plocha pro bydlení je 60% z PP. Je navržen polyfunkční objekt místo čistě obytného.
- mimo zadání pozemek:** pozemek není přístupný pro automobily z úrovně parteru, možný vjezd do podzemních garáží je po rampě z účelové komunikace. Rampa částečně zasahuje na pozemek, který není ve vlastnictví HMP.
- urbanismus:** návrh doplňuje zástavbu při ulici Lodžská a odpovídá využitím i měřítkem danému území. Je navržen 5-podlažní polyfunkční objekt (v přízemí obchody, v běžných patrech kanceláře a byty), který je pro pěší přístupný z ulice Lodžská (hlavní městská třída sídliště Bohnice), nový objekt doplňuje stávající zástavbu při ulici Lodžské. Na pozemku je plánovaná parková úprava, která je součástí nového centrálního náměstí sídliště Bohnice. Z dopravního hlediska je takovéto připojení nové zástavby diskutabilní a musí být v případných dalších fázích projektu řešeno. Napojení pozemku odjinud není dopravně možné.
- závěr:** Dle regulativů současného územního plánu nelze splnit zadání - lze využít maximálně 60% podlažních ploch pro bytovou funkci a zbývající funkční plochy s ohledem na lokalitu jsou zde vhodné jako obchody, služby, nebo ubytovací zařízení, domov pro seniory apod. Celkové využití s větším podílem bytových ploch je možné pouze jako výjimečně přípustná stavba. Není zde problém s připojením na inženýrské sítě, celkem příznivé jsou zde hlukové poměry i geologické poměry pro založení stavby. Velmi problematické je dopravní napojení objektu a tím také řešení parkování v klidu.

Městská část Praha 8 nesouhlasí se záměrem využití pozemku pro bytovou výstavbu dle zadání a požaduje, aby pozemek zůstal nezastavěný jako součást veřejného prostoru.

PODLAŽNOST		5
POČET BYTŮ		19
PLOCHA BYTŮ (HPP, m ²)		1582
NEBYTOVÁ PLOCHA (HPP, m ²)		1053

TABULKA HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

Srovnání HPP (m2)			
	HPP byty	HPP ostatní	HPP celkem
zadání	1580	1053	2633
návrh	1582	1053	2635

Srovnání skladby bytů				
	návrh počet bytů		zadání počet bytů	
1kk	4	21 %	1	5,00 %
2kk	4	21 %	7	38,00 %
3kk	11	58 %	11	57,00 %
celkem	19		19	

Tabulka HPP (m2)		
	HPP byty	HPP ostatní
1NP	-	763,0
2NP	524,2	234,8
3NP	374,4	-
4NP	374,4	-
5NP	253,8	-
celkem NP	1526,8	997,8
1PP	55,2	55,2
celkem	1582,0	1053,0

POROVNÁNÍ STAVU A NÁVRHU

OVĚŘOVACÍ STUDIE
O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA

GUE
GA
G

FACT

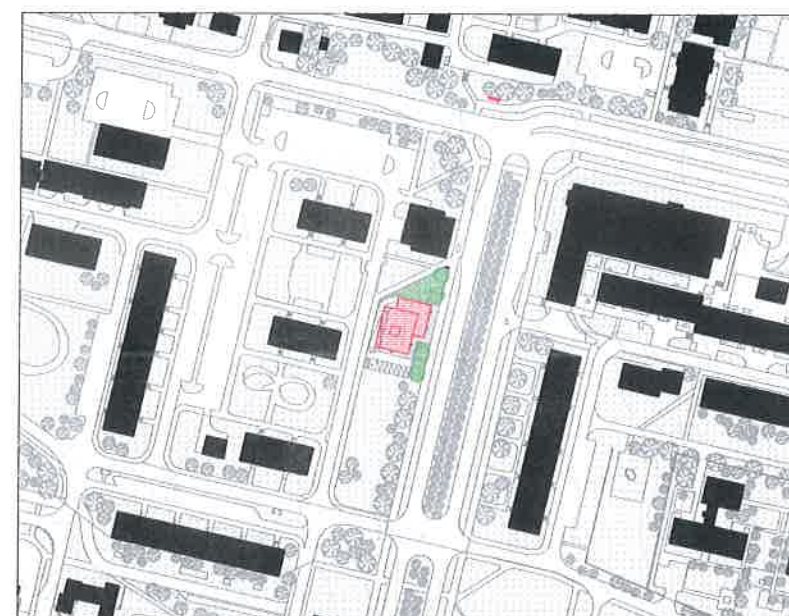
281 BOHNICE

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH DLE VYTIPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) – ÚNOR 2018

SITUACE STAVU



SITUACE NÁVRHU



LOKALITA :
PRAHA 8
KAT. ÚZEMÍ – BOHNICE
PARC.Č. 290/1
ROZLOHA 1 587 m²
CENA 3 000 Kč/m²

281



zadání: nelze splnit zadání, dle územního plánu je zde funkční plocha SV (všeobecně smíšené území), max. využitelná plocha pro bydlení je 60% z PP. Je navržen polyfunkční objekt místo čistě obytného.
urbanismus: návrh doplňuje zástavbu při ulici Lodžská a odpovídá využitím i měřítkem danému území. Je navržen 3-podlažní polyfunkční objekt (v přízemí obchody, v běžných patrech byty), který je přístupný z ulice Lodžská (hlavní městská třída sídliště Bohnice).
závěr: Dle regulativů současného územního plánu nelze splnit zadání – lze využít maximálně 60% podlažních ploch pro bytovou funkci a zbývající funkční plochy s ohledem na lokalitu jsou zde vhodné jako obchody, služby, nebo ubytovací zařízení, domov pro seniory apod. Celkové využití s větším podílem bytových ploch je možné pouze jako výjimečně přípustná stavba. Není zde problém s dopravním napojením, parkováním v klidu, připojením na inženýrské sítě, celkem příznivé jsou zde hlukové poměry i geologické poměry pro založení stavby.

Městská část Praha 8 nesouhlasí se záměrem využití pozemku pro bytovou výstavbu dle zadání a požaduje, aby tento pozemek zůstal nezastavěný.

PODLAŽNOST		3
POČET BYTŮ		9
PLOCHA BYTŮ (HPP, m ²)		738
NEBYTOVÁ PLOCHA (HPP, m ²)		526

TABULKA HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

Srovnání HPP (m ²)			
	HPP byty	HPP ostatní	HPP celkem
zadání	762	508	1270
návrh	738	526	1264

Srovnání skladby bytů				
	návrh počet bytů		zadání počet bytů	
1kk	1	11 %	0	5,00 %
2kk	2	22 %	3	38,00 %
3kk	6	67 %	5	57,00 %
celkem	9		9	

Tabulka HPP (m ²)		
	HPP byty	HPP ostatní
1NP	-	498,6
2NP	396,0	-
3NP	342,0	-
celkem NP	738,0	498,6
1PP	-	27,6
celkem	738,0	526,2

POROVNÁNÍ STAVU A NÁVRHU

OVĚŘOVACÍ STUDIE
O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

PRA
PRA
PRA
PRA

HA
GUE
GA
G

FACT

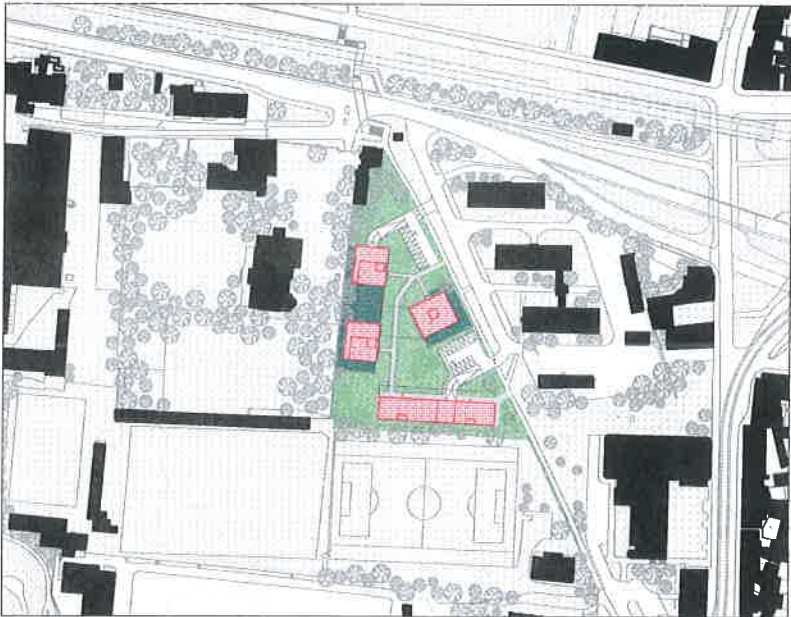
304 LIBEŇ

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH DLE VYTIPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) – ÚNOR 2018

SITUACE STAVU



SITUACE NÁVRHU



LOKALITA :
PRAHA 8
KAT. ÚZEMÍ - LIBEŇ
PARC.Č. 28/1, 28/2, 29/2
ROZLOHA 7 944 m²
CENA - Kč/m²

304



- zadání:** nelze splnit zadání, dle územního plánu je zde funkční plocha SV (všeobecně smíšené území), max. využitelná plocha pro bydlení je 60% z PP. Je navržen polyfunkční objekt místo čistě obytného.
- mimo zadaný pozemek:** příjezdové cesty z ulice U Meteoru na řešený pozemek budou probíhat z pozemku ve vlastnictví HMP.
- urbanismus:** návrh zahrnuje řešení velkého zeleného prostoru, který v současnosti slouží jako "psí louka". Je zde navržena rozvolněná zástavba 3 menších bytových domů a jednoho kancelářského objektu v jižní části pozemku. Nové objekty objemem korespondují se stávající okolní zástavbou. Součástí návrhu je zachování co největší míry zeleně a úprava parteru pro pobyt obyvatel (kryté venkovní posezení, dětské hřiště, atp.). Z důvodu dopravního přetížení ulice Povltavská není možné dopravní připojení nové výstavby bez komplexního řešení dopravní situace v rámci širšího okolí.
- závěr:** Dle regulativů současného územního plánu nelze splnit zadání – lze využít maximálně 60% podlažních ploch pro bytovou funkci a zbývající funkční plochy s ohledem na lokalitu jsou zde vhodné jako obchody, služby, nebo ubytovací zařízení, domov pro seniory apod. Celkové využití s větším podílem bytových ploch je možné pouze jako výjimečně přípustná stavba. Není zde problém s připojením na inženýrské sítě, celkem příznivé jsou zde hlukové poměry i geologické poměry pro založení stavby. Velmi problematické je dopravní napojení lokality a tím také řešení parkování v klidu.

Městská část Praha 8 nesouhlasí se záměrem využití pozemku pro bytovou výstavbu dle zadání a má zájem o využití pozemku pro jiné účely.

TABULKA HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

Srovnání HPP (m2)			
	HPP byty	HPP ostatní	HPP celkem
zadání	3813	2542	6355
návrh	3813	2542	6355

Srovnání skladby bytů				
	návrh počet bytů		zadání počet bytů	
1kk	4	9 %	2	5,00 %
2kk	15	34 %	17	38,00 %
3kk	25	57 %	25	57,00 %
celkem	44		44	

Tabulka HPP (m2)					
	Objekt B1	Objekt B2	Objekt B3	Objekt A1	Objekt A2
	HPP byty	HPP byty	HPP byty	HPP ostatní	HPP ostatní
1NP	374,4	374,4	374,4	374,4	384,0
2NP	374,4	374,4	374,4	374,4	384,0
3NP	374,4	374,4	374,4	374,4	384,0
4NP	188,6	188,6	-	-	204,4
celkem NP	1311,8	1311,8	1123,2	1123,2	1356,4
1PP	22,0	22,0	22,0	31,2	31,2
celkem	1333,8	1333,8	1145,2	1154,4	1387,6
	3812,8			2542,0	

PODLAŽNOST		4
POČET BYTŮ		44
PLOCHA BYTŮ (HPP, m ²)		3813
NEBYTOVÁ PLOCHA (HPP, m ²)		2542

POROVNÁNÍ STAVU A NÁVRHU

OVĚŘOVACÍ STUDIE
O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA

FACT

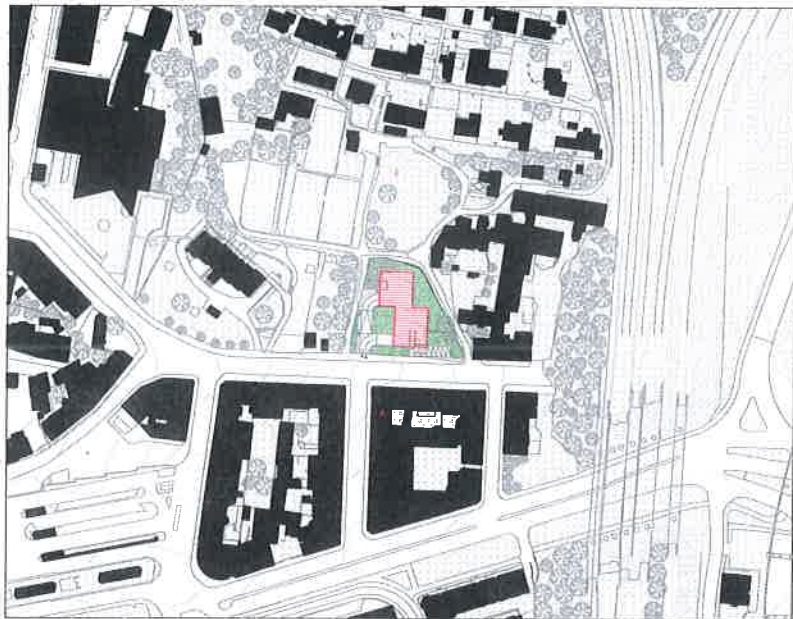
307 LIBEŇ

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH DLE VYTIPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) – ÚNOR 2018

SITUACE STAVU



SITUACE NÁVRHU



zadání: dle územního plánu je zde funkční plocha OB (čistě obytné území), využitelná plocha pro bydlení je 100% z PP. Zadaný pozemek není ve vlastnictví hlavního města Prahy, ale vlastní ho soukromá firma.

urbanismus: návrh doplňuje zástavbu při ulici Kotlaska a odpovídá využitím i měřítkem danému území. Navrhován je jeden objekt se 5NP a polozapuštěným suterénem s parkingem. V běžných partech jsou situovány nájemní byty. Parter objektu je řešen jako soukromé předzahrádky k vybraným bytům a parkoviště přístupné z ulice Kotlaska.

závěr: Nelze zde realizovat záměr dle zadání, jelikož pozemek již není ve vlastnictví HMP.

TABULKA HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

Srovnání HPP (m2)		
	HPP byty	HPP celkem
zadání	3282	3282
návrh	3270	3270

Srovnání skladby bytů				
	návrh počet bytů		zadání počet bytů	
1kk	4	10 %	2	5,00 %
2kk	19	49 %	15	38,00 %
3kk	16	41 %	22	57,00 %
celkem	39		39	

Tabulka HPP (m2)		
	Objekt A	Objekt B
	HPP byty	
1NP	-	388,8
2NP	342,0	388,8
3NP	342,0	388,8
4NP	342,0	388,8
5NP	295,2	316,8
celkem NP	1321,2	1872,0
1PP	54,8	22,0
celkem	1376,0	1894,0
	3270,0	

LOKALITA :
PRAHA 8
KAT. ÚZEMÍ - LIBEŇ
PARC.Č. 2982/26
ROZLOHA 2 344 m²
CENA - Kč/m²

307



PODLAŽNOST		5
POČET BYTŮ		39
PLOCHA BYTŮ (HPP, m ²)		3270
NEBYTOVÁ PLOCHA (HPP, m ²)		0

POROVNÁNÍ STAVU A NÁVRHU

OVĚŘOVACÍ STUDIE
O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA
FACT

310 LIBEŇ

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH DLE VYTIPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) – ÚNOR 2018

SITUACE STAVU



SITUACE NÁVRHU



- zadání:** nelze splnit zadání, dle územního plánu je zde funkční plocha SV (všeobecně smíšené území), max. využitelná plocha pro bydlení je 60% z PP. Je navržen polyfunkční objekt místo čistě obytného.
- mimo zadaný pozemek:** část ze sjezdu k pozemku z ulice Pod Labuťkou, pozemek je ve vlastnictví HMP.
- urbanismus:** návrh doplňuje zástavbu kolem ulice Prosecká a odpovídá využitím i měřítkem danému území. Navrhovány jsou dva stejné objekty se 4NP a společným suterénem s parkingem. V 1NP se nacházejí obchodní prostory přístupné z ulice Prosecká. V běžných partech jsou situovány nájemní byty. V parteru mezi objekty je umístěno parkoviště.
- závěr:** Dle regulativů současného územního plánu nelze splnit zadání – lze využít maximálně 60% podlažních ploch pro bytovou funkci a zbývající funkční plochy s ohledem na lokalitu jsou zde vhodné jako obchody, služby, nebo ubytovací zařízení, domov pro seniory apod. Celkové využití s větším podílem bytových ploch je možné pouze jako výjimečně přípustná stavba. Není zde problém s dopravním napojením, parkováním v klidu, připojením na inženýrské sítě, celkem příznivé jsou zde hlukové poměry i geologické poměry pro založení stavby. Kolize s IS je řešitelná upřesněním návrhu a umístěním stavby.

Městská část Praha 8 souhlasí se záměrem využití pozemku pro bytovou výstavbu dle zadání.

TABULKA HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

Srovnání HPP (m2)			
	HPP byty	HPP ostatní	HPP celkem
zadání	1781	1188	2969
návrh	1525	1428	2953

Srovnání skladby bytů				
	návrh počet bytů		zadání počet bytů	
1kk	6	21 %	1	5,00 %
2kk	8	28 %	11	38,00 %
3kk	15	52 %	17	57,00 %
celkem	29		29	

Tabulka HPP (m2)				
	Objekt A		Objekt B	
	HPP byty	HPP ostatní	HPP byty	HPP ostatní
1NP	-	374,4	-	374,4
2NP	374,4	-	374,4	-
3NP	374,4	-	374,4	-
4NP	374,4	-	277,2	-
celkem NP	1123,2	374,4	1026,0	374,4
1PP	-	27,6	-	27,6
celkem	1123,2	402,0	1026,0	402,0
HPP byty	2149,2			
HPP ostatní			804,0	

PRAHA 8
KAT. ÚZEMÍ – LIBEŇ
PARC.Č. 2587/3, 2589/1
ROZLOHA 2 699 m²
CENA 1 230 Kč/m²

310



PODLAŽNOST		4
POČET BYTŮ		29
PLOCHA BYTŮ (HPP, m²)		2149
NEBYTOVÁ PLOCHA (HPP, m²)		804

POROVNÁNÍ STAVU A NÁVRHU

OVĚŘOVACÍ STUDIE
O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA

FACT

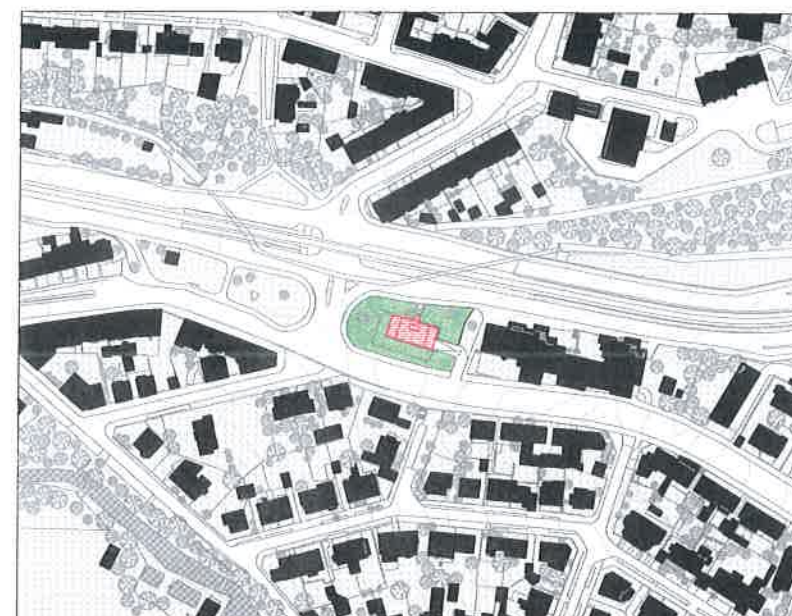
403 HOSTIVAŘ

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH DLE VYTIPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) – ÚNOR 2018

SITUACE STAVU



SITUACE NÁVRHU



LOKALITA :
PRAHA 15
KAT. ÚZEMÍ – HOSTIVAŘ
PARC.Č. 1186
ROZLOHA 1 874 m²
CENA 5 360 Kč/m²

403



zadání: Návrh odpovídá zadání, dle územního plánu je zde funkční plocha OB (čistě obytné území), využitelná plocha pro bydlení je 100% z PP.

mimo zadaný pozemek: dopravní napojení je možné z účelové komunikace, které přiléhá k pozemku z východní strany a je v majetku HMP.

urbanismus: návrh doplňuje zástavbu mezi ulicemi Průmyslová a Hornoměřcholupská a odpovídá využitím i měřítkem danému území. Navrhován je jeden objekt se 5NP a polozapuštěným suterénem s parkingem. V běžných partech jsou situovány nájemní byty. Parter objektu je řešen jako městský typ (veřejná zeleň, izolační zeleň, atd.). Z dopravního hlediska je problémové připojení jak z ulice Průmyslová, tak Hornoměřcholupská.

závěr: Je možné realizovat polyfunkční objekt(y) na vytipovaném pozemku dle zadání a dle regulativ současného územního plánu s funkční plochou bytovou. Není zde problém s připojením na inženýrské sítě, celkem příznivé jsou zde geologické poměry pro založení stavby. Je zde vysoká hluková zátěž, záměr vyžaduje omezení hluku z dopravy speciálními opatřeními. Je zde velmi problematické dopravní napojení objektu z přilehlé komunikace Hornoměřcholupská a tím také řešení parkování v klidu. Bez komplexního dopravního přeřešení okolí, není toto napojení možné.

Městská část Praha 15 nesouhlasí se záměrem využití pozemku pro bytovou výstavbu dle zadání a má zájem o využití pozemku pro jiné účely – jako součásti budoucího centra městské části.

PODLAŽNOST		5
POČET BYTŮ		18
PLOCHA BYTŮ (HPP, m ²)		1468
NEBYTOVÁ PLOCHA (HPP, m ²)		0

TABULKA HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

Srovnání HPP (m2)		
	HPP byty	HPP celkem
zadání	1476	1476
návrh	1468	1468

Srovnání skladby bytů				
	návrh počet bytů		zadání počet bytů	
1kk	4	22 %	1	5,00 %
2kk	4	22 %	7	38,00 %
3kk	10	56 %	10	57,00 %
celkem	18		18	

Tabulka HPP (m2)	
	Objekt
	HPP byty
1NP	316,8
2NP	312
3NP	312
4NP	312
5NP	187,2
celkem NP	1440,0
1PP	27,6
celkem	1467,6

POROVNÁNÍ STAVU A NÁVRHU

OVĚŘOVACÍ STUDIE
O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

PRA
PRA
PRA
PRA

HA
GUE
GA
G

FACT

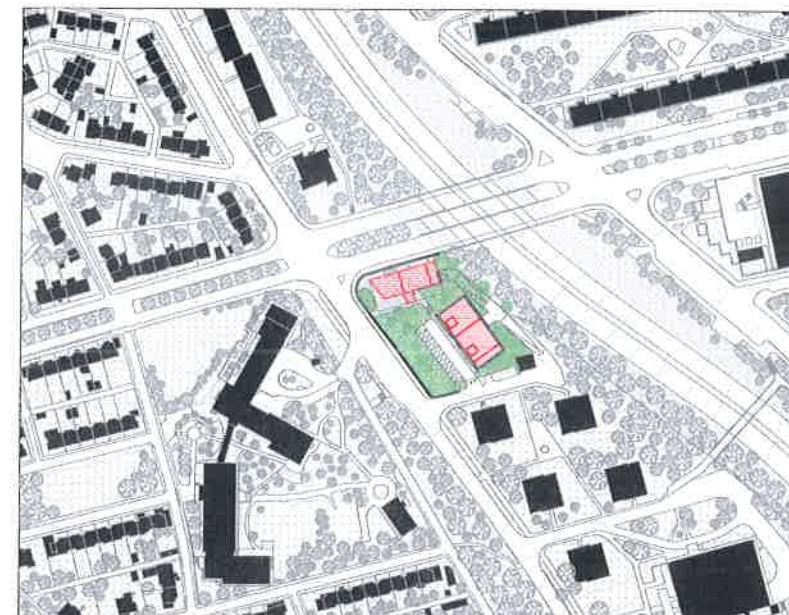
418 ZÁBĚHLICE

OVĚŘOVACÍ STUDIE O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH DLE VYTÍPOVANÝCH POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU BYTOVOU VÝSTAVBU (IPR PRAHA) – ÚNOR 2018

SITUACE STAVU

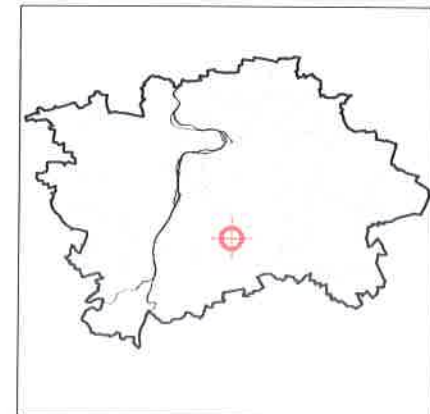


SITUACE NÁVRHU



LOKALITA :
PRAHA 4
KAT. ÚZEMÍ – ZÁBĚHLICE
PARC. 3047/53,3049/41
ROZLOHA 4 781 m²
CENA 2 730 Kč/m²

418



zadání:
urbanismus:

nelze splnit zadání, dle územního plánu je zde funkční plocha SV (všeobecně smíšené území), max. využitelná plocha pro bydlení je 60% z PP. Jsou zde navrženy polyfunkční objekty místo čistě obytných. návrh doplňuje zástavbu při ulicích Lešanská a Hlavní a odpovídá využitím i měřítkem danému území. Návrh rozděluje zástavbu na dva objekty. Objekt B je polyfunkční a v parteru jsou navrhovány obchodní jednotky. Objekt A je bytový dům, který je situován na klidnějším místě a je od místní komunikace odcloněn objektem B a izolační zelení. Problematická je v této lokalitě hluková zátěž, které musí být v případných dalších fázích projektu řešena. Komplikací je také průběh podzemní technické infrastruktury, jejíž pozice je pevně daná a možným řešením je úprava zadání a přeřešení celého konceptu návrhu.

závěr: Dle regulativů současného územního plánu nelze splnit zadání – lze využít maximálně 60% podlažních ploch pro bytovou funkci a zbývající funkční plochy s ohledem na lokalitu jsou zde vhodné jako obchody, služby, nebo ubytovací zařízení, domov pro seniory apod. Celkové využití s větším podílem bytových ploch je možné pouze jako výjimečně přípustná stavba. Není zde problém s dopravním připojením, připojením na inženýrské sítě, celkem příznivé jsou zde geologické poměry pro založení stavby. Nepříznivé z hlediska bytové funkce jsou zde hlukové poměry.

Městská část Praha 4 nesouhlasí se záměrem využití pozemku pro bytovou výstavbu dle zadání, předpokládá se jiné využití – pozemek je součástí záměru zakrytí Spořilovské spojky.

PODLAŽNOST		3 – 4
POČET BYTŮ		24
PLOCHA BYTŮ (ČUP)		2032
NEBYTOVÁ PLOCHA (ČUP)		1480

TABULKA HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

Srovnání HPP (m2)			
	HPP byty	HPP ostatní	HPP celkem
zadání	2149	1433	3582
návrh	2032	1480	3511

Srovnání skladby bytů				
	návrh počet bytů		zadání počet bytů	
1kk	4	17 %	1	5,00 %
2kk	9	38 %	9	38,00 %
3kk	11	46 %	14	57,00 %
celkem	24		24	

Tabulka HPP (m2)		
	Objekt A	Objekt B
	HPP byty	HPP ostatní
1NP	658,8	433,2
2NP	658,8	402,0
3NP	658,8	402,0
4NP	-	214,8
celkem NP	1976,4	1452,0
1PP	55,2	27,6
celkem	2031,6	1479,6

POROVNÁNÍ STAVU A NÁVRHU

OVĚŘOVACÍ STUDIE
O VHODNOSTI BYTOVÉ VÝSTAVBY VE 12 LOKALITÁCH

PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA
FACT