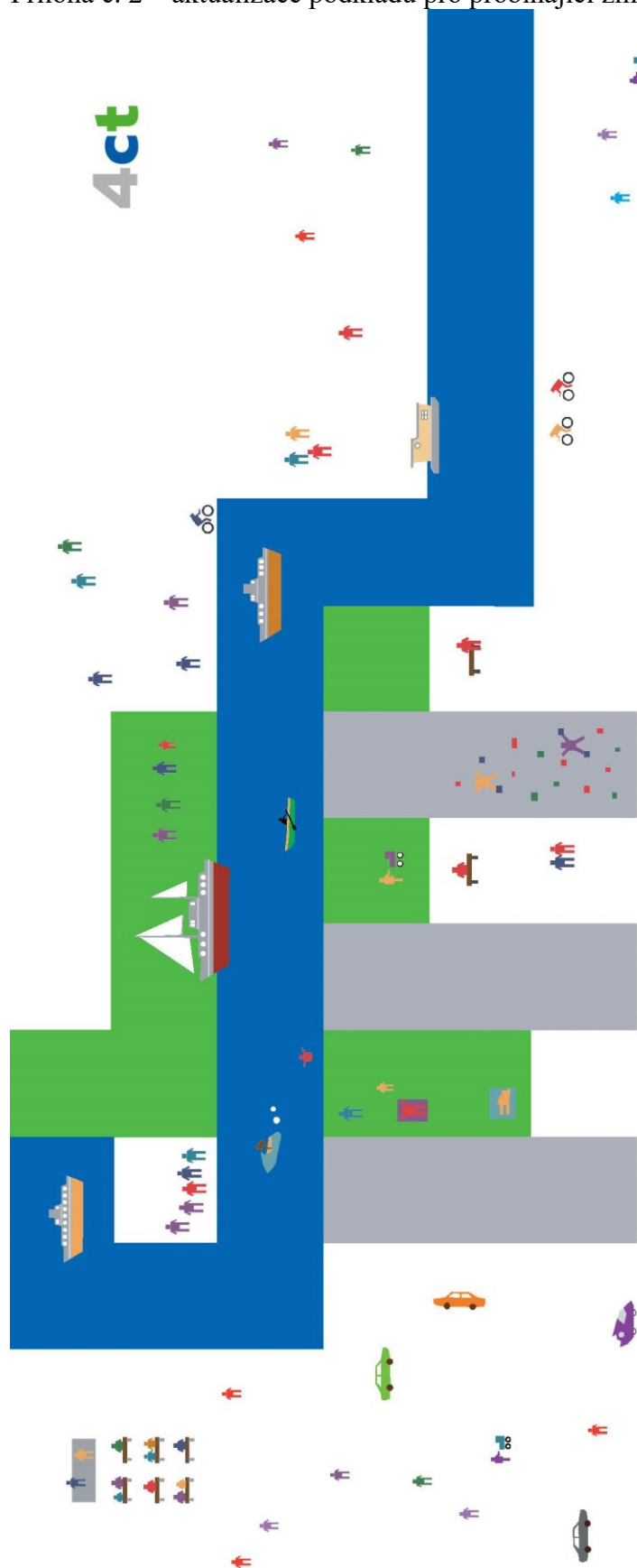


Příloha č. 2 – aktualizace podkladů pro probíhající změnu ÚP SÚ HMP



ECO CITY MALEŠICE

Podklad pro změnu ÚP Z2951

Tomáš Ctibor

03/2023

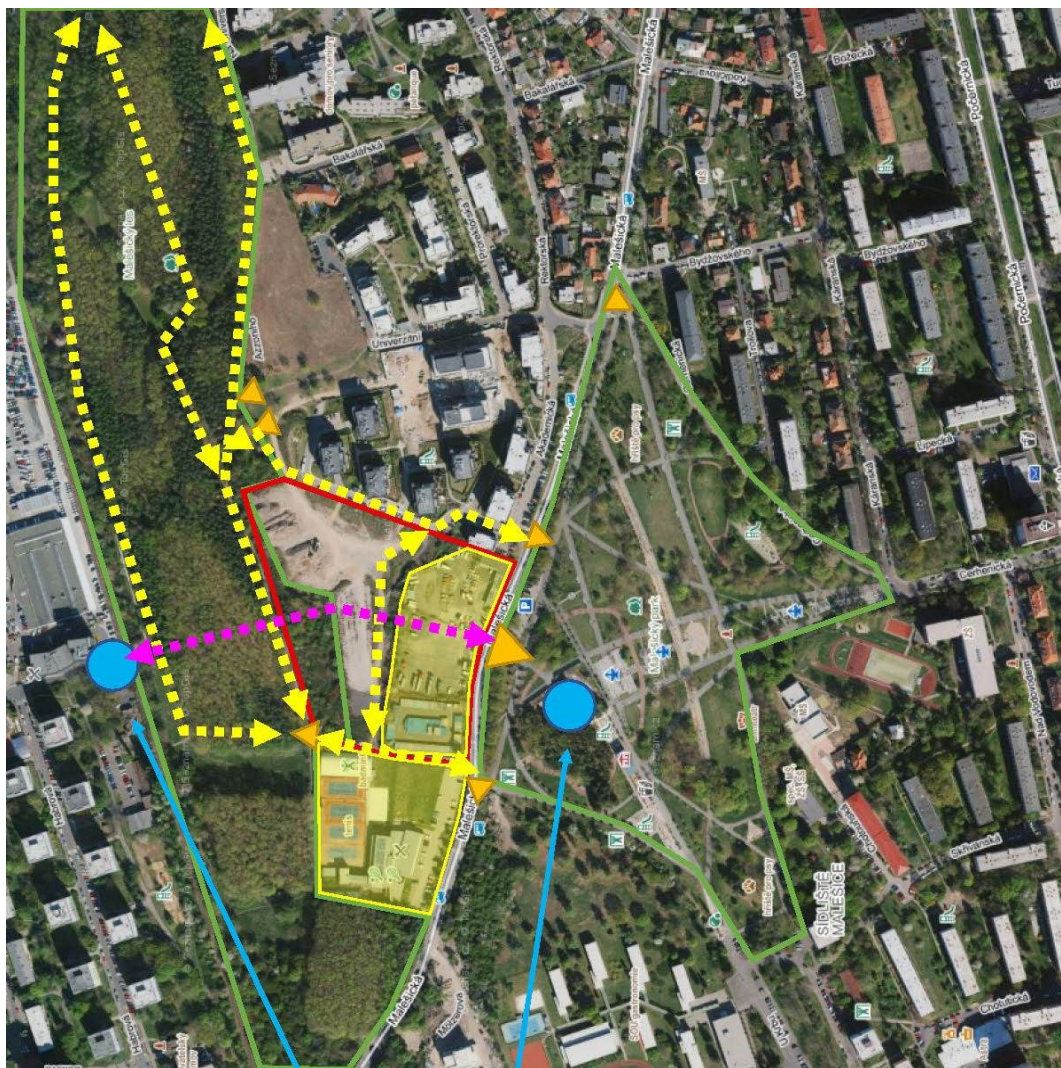
SOUČASNÝ STAV



SOUČASNOST A PŘÍLEŽITOSTI

- Tramvajová zastávka
- Využití technického zázemí pro veřejnou vybavenost

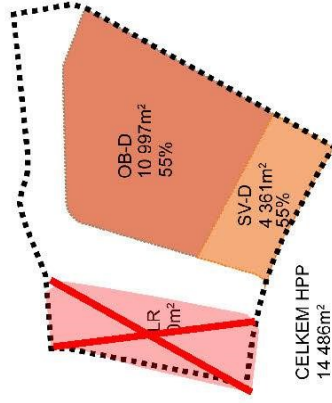
- Řešené území
- Veřejná zeleň
- Oplocený areál
- Vstup do zeleně
- Využívané pěší propojení
- Chybějící propojení



PROBÍHÁJÍCÍ ZMĚNA ÚP



SQ



- OB-D, SV-D
- KPP: 0,8
- HPP cca 14 500 m²
- KZ: 0,55

• Veřejná zeleň v soukromém vlastnictví:

- LR – 6 200 m² soukromé vlastnictví mimo smlouvu s MČ – **nerealizovatelné**
- SV/OB – 8 700 m² soukromé vlastnictví – KZ dle ÚP

• Veřejná zeleň ve veřejném vlastnictví: (Realizováno investorem předáno MČ)

- LR – 8 500 m² (z toho **6 500 m² smlouva s MČ**)
- SV/OB – 1300 m² smlouva s MČ

• Celkem dle ÚP

- LR 14 700 m²
- SV/OB 10 000 m²

Celkem dle smlouvy
LR 6 500 m²
SV/OB 10 000 m²



Celkem dle studie/reálně
LR 0 m²
SV/OB 12 300 m²

SMLOUVA S MČ

VEŘEJNÁ ZELENĚ

Parková plocha v rámci plánované změny ÚP a budoucí výstavby další etapy EcoCity Malešice

- dětské hřiště, mobiliář, chodníky pro pěší a zpevněné plochy
- lavičky, stojany na kola, odpadkové koše, veřejné osvětlení
- volnočasové hrací prvky mimo dětské hřiště, hřiště na kuličky
- parková zeleň (cca 20 ks stromů, 250 m² keřů, zatravněné plochy)
- komunitní pěstování

Plocha uvažovaného lesoparku mezi areály HECTOR a ECOCITY Malešice

- vodní prvek – přírodní jezírko o rozloze cca. 200m²
- chodník pro pěší, cyklostezka vedoucí přes průměrné pozemky
- lavičky, odpadkové koše
- parková zeleň – cca 60 kusů stromů, 600 m² keřů, zatravněné plochy

CYKLOSTEZKY A STEZKY PRO PĚŠÍ

- v prodloužení ulice Marciho a v rámci vybudování lesoparku (biokoridoru), podél sportovního areálu Hector

OBČANSKÁ VYBAVENOST

- zejména pro naplnění funkcí obchod (smíšené zboží), restaurace, soukromá MŠ, ordinace praktického lékaře, drobné služby.



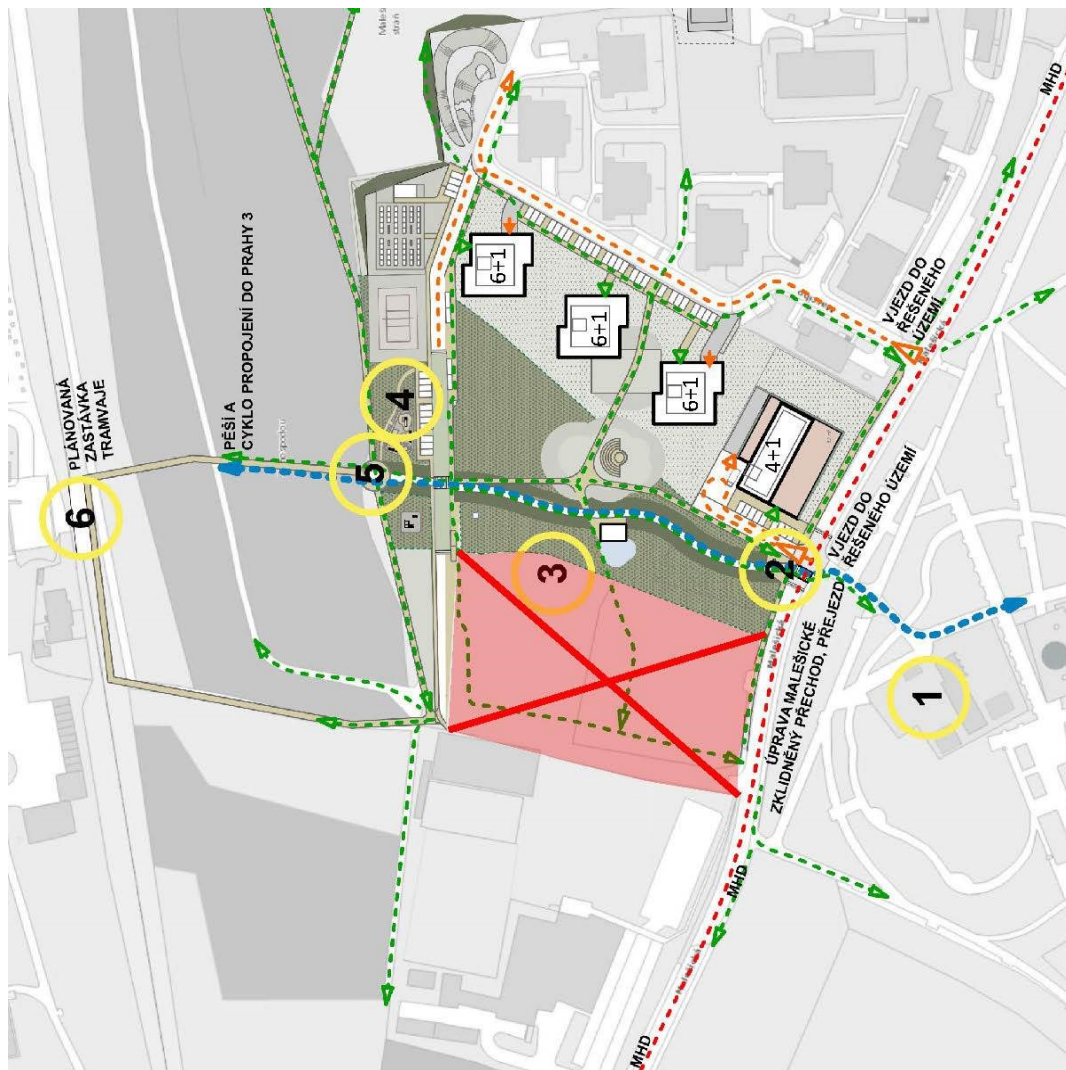
Pozemky třetí strany nezátížené smlouvou



NOVÁ STUDIE



- Podrobnější, upravená studie
- Lepší návaznosti
- Rezerva pro rozšíření
- Stejný koeficient, ale menší zastavěná plocha

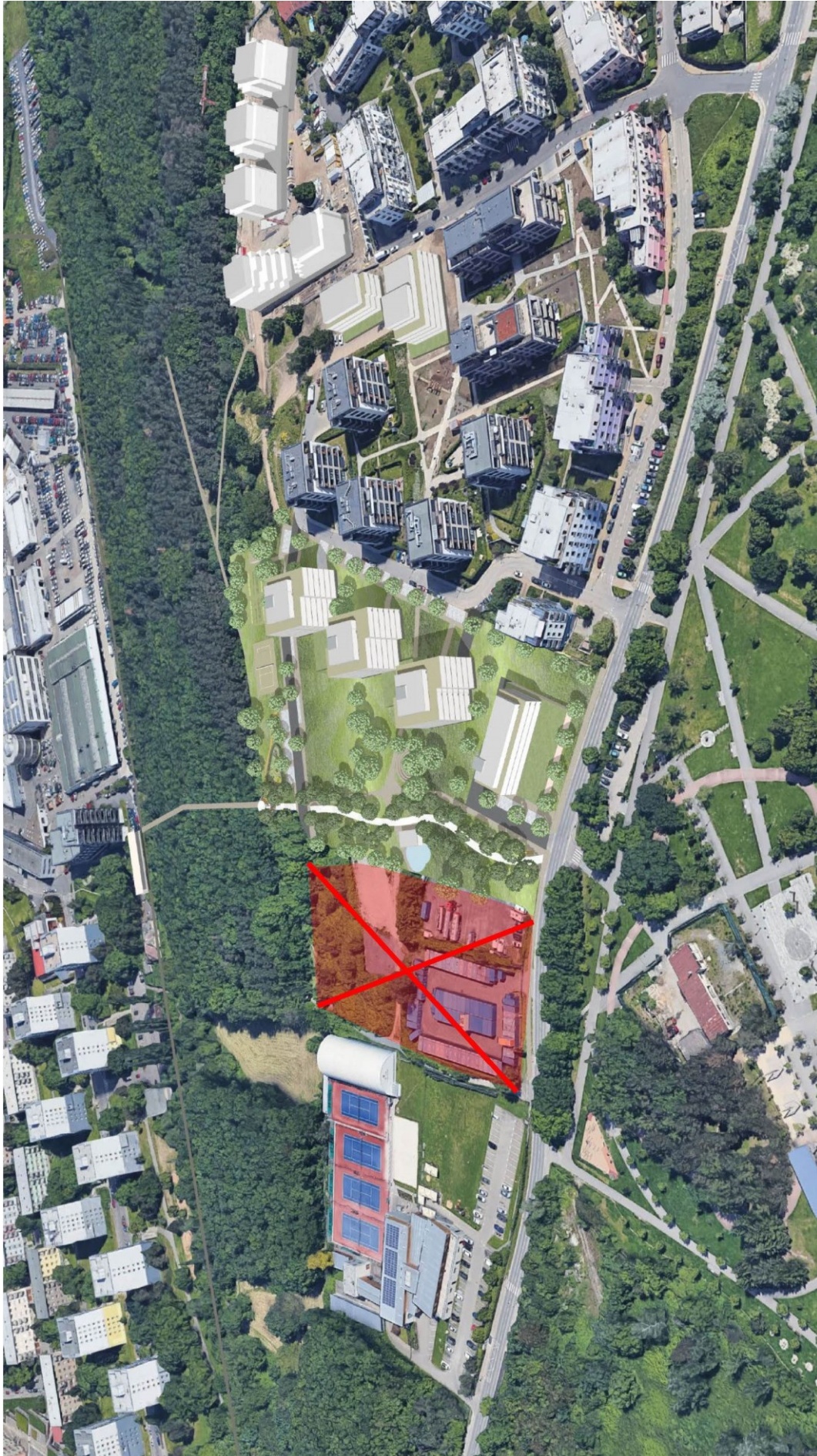


LEGENDA



významná místa, uzlové body

- 1 veřejný prostor k transformaci
- 2 vstupní brána - nástup do území
- 3 jezírko, altán - vnitřní aktivita
- 4 sportovní - rekreační zázemí
- 5 altán, křižovatka, místo setkávání
- 6 tramvajová zastávka



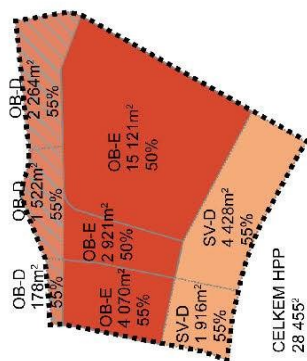
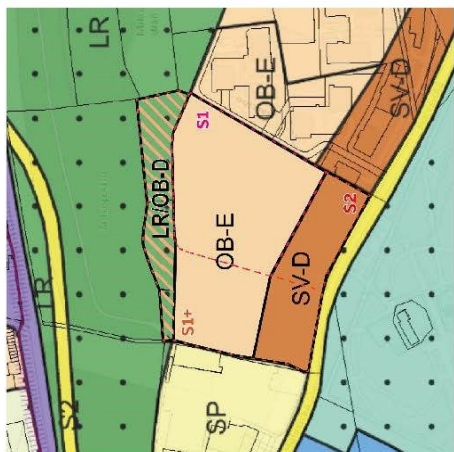
ROZŠÍŘENÍ A NAVÝŠENÍ^c ZMĚNY ÚP



- OB-E, SV-D
- KPP: 1,1; 0,8
- HPP cca 28 500 m²
- KZ: 0,50; 0,55

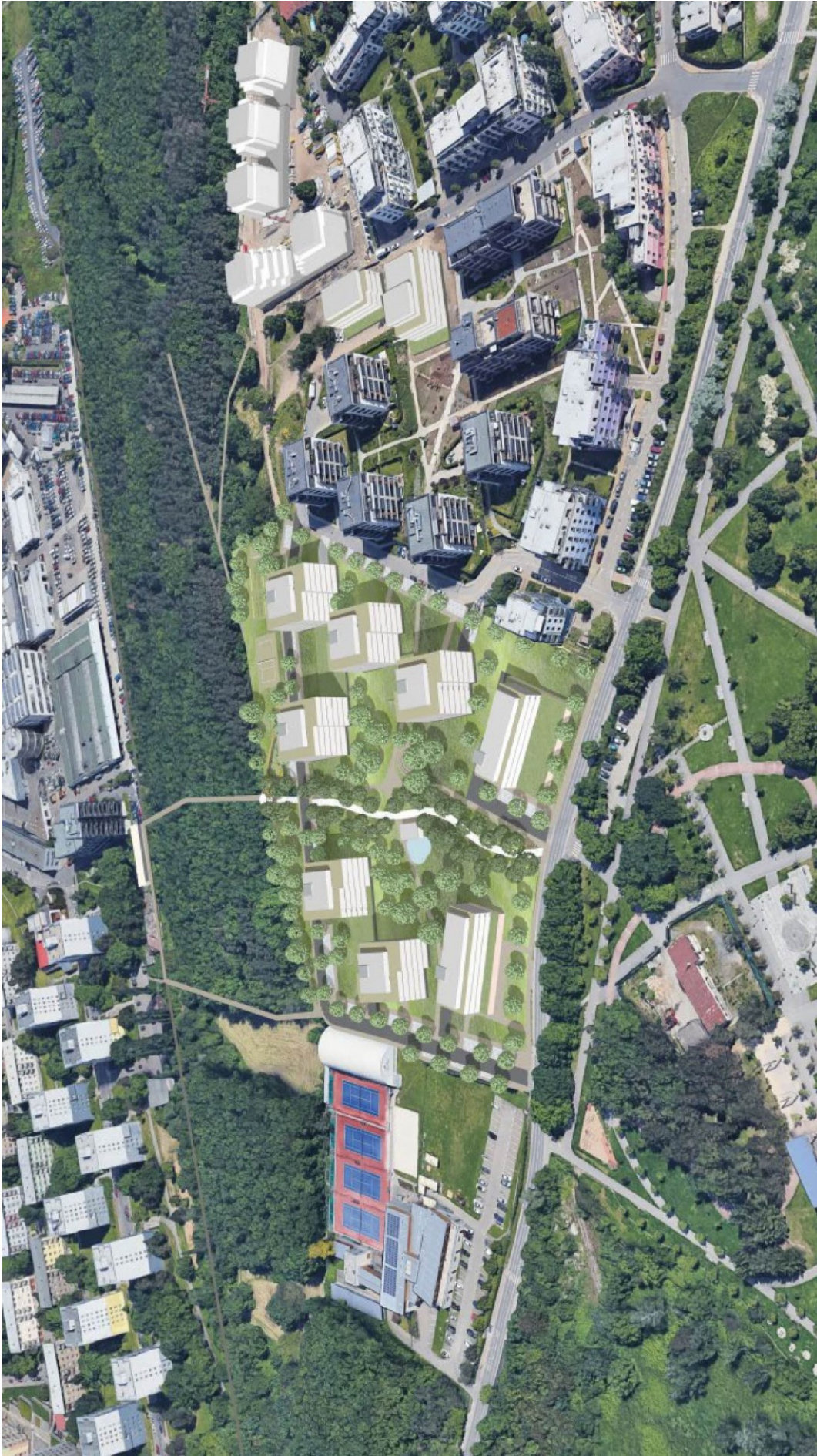
• Veřejná zeleň v soukromém a veřejném vlastnictví dle ÚP: 14 400 m²

- Realizováno investorem, dohodnutá část předána MČ

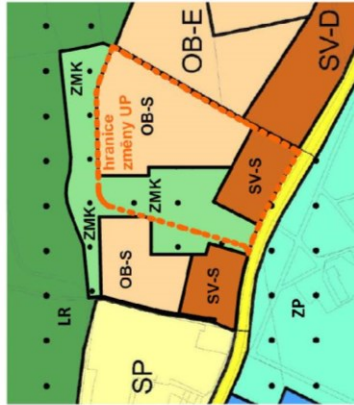


Tabulka ploch v řešeném území dle studie

Kategorie	Plocha / m ²
Plochy hřišť	650 m ²
Plochy zeleně na terénu	16 750 m ²
Plochy zelených střech	1 450 m ²
Vodní plochy	135 m ²
Počet stromů	150 ks (32 ks ve zpevněných plochách – navíc až 1600 m ²)
Celkem	20 585 m²



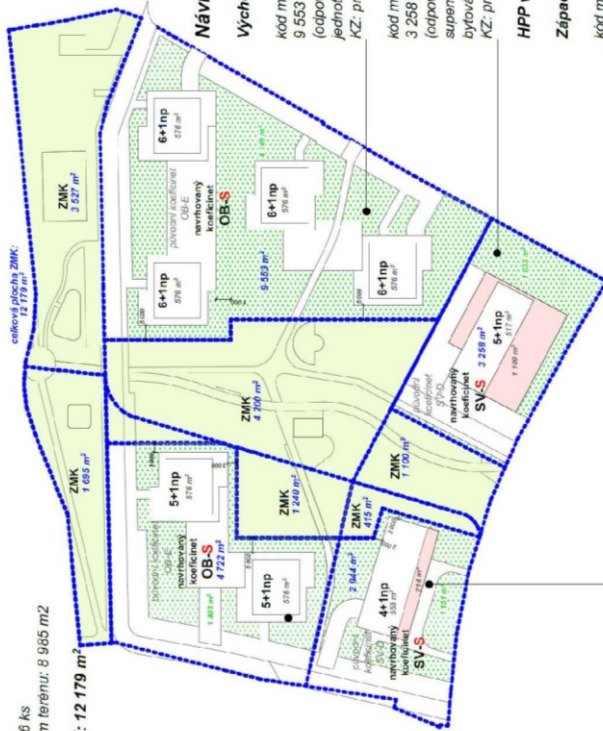
Varianta č. 3



Plochy ZMK:

plochy hřát: 650 m²
vodní plochy: 136 m²
počet stromů celkem: 96 ks
plocha zeleně na rostlém terénu: 8 965 m²

Celková plocha ZMK: 12 179 m²



Návrh HPP

Východní část:

kód míry využití plochy: **OB-S**
9 553 x 1,6 = 15 285 m²
(odpovídá KPP = 1,6)
jednotlivé domy HPP = cca 3 766 m², 4ks
KZ: pro koef. S = 0,40

kód míry využití plochy: **SV-S**
3 258 x 1,1 = 3 585 m²
(odpovídá KPP = 1,1)
supernáhrat HPP = 1100 m² (včetně skládky a zázámí)
bytová část (2np - 6np) HPP = cca 2400 m²
KZ: pro koef. S = 0,35

HPP východní částí: 18 870 m²

Západní část:

kód míry využití plochy: **SV-S**
2 944 x 0,95 = 2 795 m²
(odpovídá KPP = 0,95)
obchodní HPP = cca 700 m²
bytová část (2np - 5np) HPP = cca 2 000 m²
KZ: pro koef. S = 0,4

kód míry využití plochy: **OB-S**
4 722 x 1,4 = 6 610 m²
(odpovídá KPP = 1,4)
jednotlivé domy HPP = cca 3 250 m², 2ks
KZ: pro koef. S = 0,35

HPP západní částí: 9 405 m²

HPP celkem: až 28 275 m²

Rozeznání použitých KPP 0,95 – 1,6
Max. KPP 1,6 odpovídá koeficientu mezi E a F
Rozeznání použitých KZ 0,35 – 0,40

zeleně na rostlém terénu:
počet stromů celkem 21
celkem:
4 149 / 9 553 = 0,43 > 0,40 (KZ)

zeleně na rostlém terénu:
3 velké stromy ve zpevněné ploše:
počet stromů celkem 10
celkem:
1 183 / 3 258 = 0,36 > 0,35 (KZ)

zeleně na rostlém terénu:
3 velké stromy ve zpevněné ploše:
počet stromů celkem 10
celkem:
1 301 / 2 944 = 0,44 > 0,40 (KZ)

zeleně na rostlém terénu:
9 velkých stromů ve zpevněné ploše:
počet stromů celkem 13
celkem:
1 853 / 4 722 = 0,39 > 0,35 (KZ)

Počet stromů celkem: 54 ks
Celkový zápočet ploch zeleně: 8 486 m²

NÁVRH FIXACE ZELENĚ V ÚP

Současná změna Z2951

- Dle rozpracované změny:

Plochy **LR: 14 700 m²**

Zeleň v rámci zastavitelných ploch: **9 200 m²**

Nová studie

Náhrada LR:

- Severní pás zeleně LR se přímo mění na **ZP**:

cca **5 200 m²**

- Pás **ZP** ve středu území (posun LR ze západu území):

cca **4 260 4 960 6 900 m²**

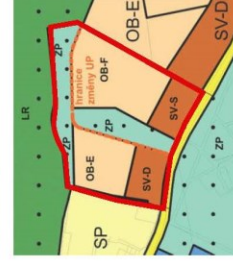
- Celkem **9 460 10 160 12 100 m²**

- Zeleň v rámci zastavitelných ploch:

11 490 10 860 8 400 m²

Zeleň dle ÚPD celkem 23 900 m²

Zeleň dle ÚPD realizovatelná 17 700 m²
(6 200 m² zachování současného stavu)



Zeleň dle ÚPD celkem

20 950

21 020

20 500 m²

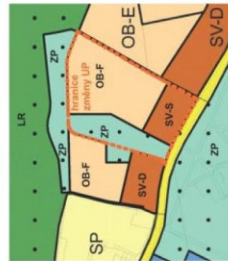
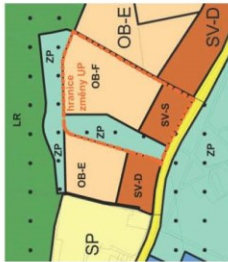
Zeleň dle ÚPD realizovatelná

20 950

21 020

20 500 m²

Studie s vymezením samostatných ploch zeleně Minimum ZP



Maximální ZP



Studie bez vymezení samostatných ploch zeleně



Východní část:

Kód míry využití plochy: **OB-F**
 $10652 \times 1,4 = 14\,915 \text{ m}^2$
 (odpovídá KPP = 1,4)
 jednotlivé domy HPP = cca 3 766 m², 4ks
 KZ: pro koef. F = 0,45

Kód míry využití plochy: **SV-S**
 $3205 \times 1,1 = 3\,525 \text{ m}^2$
 (odpovídá KPP = 1,1)
 supermarket HPP = 1100 m² (včetně skladiš a zázemí)
 bytová část (Zhp - 6hp) HPP = cca 2400 m²
 KZ: pro koef. S = 0,35

HPP východní části: **18 440 m²**

Západní část:

Kód míry využití plochy: **SV-D**
 $3360 \times 0,8 = 2\,688 \text{ m}^2$
 (odpovídá KPP = 0,8)
 obchody HPP = cca 700 m²
 bytová část (Zhp - 5hp) HPP = cca 2 000 m²
 KZ: pro koef. D = 0,55

Kód míry využití plochy: **OB-E**
 $5261 \times 1,1 = 5\,787 \text{ m}^2$
 (odpovídá KPP = 1,1)
 jednotlivé domy HPP = cca 3 200 m², 2ks
 KZ: pro koef. S = 0,5

HPP západní části: **9 250 m²**

HPP celkem: **až 27 690 m²**

Východní část:

Kód míry využití plochy: **OB-F**
 $10652 \times 1,4 = 14\,915 \text{ m}^2$
 (odpovídá KPP = 1,4)
 jednotlivé domy HPP = cca 3 766 m², 4ks
 KZ: pro koef. F = 0,45

Kód míry využití plochy: **SV-S**
 $3205 \times 1,1 = 3\,525 \text{ m}^2$
 (odpovídá KPP = 1,1)
 supermarket HPP = 1100 m² (včetně skladiš a zázemí)
 bytová část (Zhp - 6hp) HPP = cca 2400 m²
 KZ: pro koef. S = 0,35

HPP východní části: **18 440 m²**

Západní část:

Kód míry využití plochy: **SV-D**
 $3360 \times 0,8 = 2\,688 \text{ m}^2$
 (odpovídá KPP = 0,8)
 obchody HPP = cca 700 m²
 bytová část (Zhp - 5hp) HPP = cca 2 000 m²
 KZ: pro koef. D = 0,55

Kód míry využití plochy: **OB-F**
 $5261 \times 1,1 = 5\,787 \text{ m}^2$
 (odpovídá KPP = 1,4)
 jednotlivé domy HPP = cca 3 200 m², 2ks
 KZ: pro koef. S = 0,45

HPP západní části: **10 055 m²**

HPP celkem: **až 28 495 m²**

Východní část:

Kód míry využití plochy: **OB-S**
 $9\,553 \times 1,6 = 15\,285 \text{ m}^2$
 (odpovídá KPP = 1,6)
 jednotlivé domy HPP = cca 3 766 m², 4ks
 KZ: pro koef. S = 0,40

Kód míry využití plochy: **SV-S**
 $3\,258 \times 1,1 = 3\,584 \text{ m}^2$
 (odpovídá KPP = 1,1)
 supermarket HPP = 1100 m² (včetně skladiš a zázemí)
 bytová část (Zhp - 6hp) HPP = cca 2400 m²
 KZ: pro koef. S = 0,35

HPP východní části: **18 870 m²**

Západní část:

Kód míry využití plochy: **SV-S**
 $2\,944 \times 0,95 = 2\,797 \text{ m}^2$
 (odpovídá KPP = 0,95)
 obchody HPP = cca 700 m²
 bytová část (Zhp - 5hp) HPP = cca 2 000 m²
 KZ: pro koef. S = 0,4

Kód míry využití plochy: **OB-S**
 $4\,722 \times 1,4 = 6\,611 \text{ m}^2$
 (odpovídá KPP = 1,4)
 jednotlivé domy HPP = cca 3 250 m², 2ks
 KZ: pro koef. S = 0,35

HPP západní části: **9 405 m²**

HPP celkem: **až 28 275 m²**

10 997 m² (odpovídá koeficientům OB-E, cca 140 bytů)
 až 15 121 m² (odpovídá OB-E, cca 190 bytů)
 jednotlivé domy HPP = cca 3 960 m², 3ks
 rázový územní plán (Koficientura na OB-E) HPP = 4100 m²

3 488 m² (odp. SV-D, cca 30 bytů)
 supermarket HPP = 1100 m² (včetně skladiš a zázemí)
 bytová část (Zhp - 5hp) HPP = cca 2350 m²

2 688 m² (odp. SV-D, cca 35 bytů)
 obchody HPP = cca 700 m²
 bytová část (Zhp - 5hp) HPP = cca 1980 m²

6 557 m² (odp. OB-E, cca 85 bytů)
 jednotlivé domy HPP = cca 3 270 m², 2ks

HPP celkem: **až 27 854 m²**
 byty celkem: **až cca 340 bytů**

Všechny varianty cca 20 500 m2 zeleně

SROVNÁNÍ REALIZOVATELNÉ ZELENE

Současná smlouva s MČ, změna Z2951

- dětské hřiště, mobiliář, chodníky pro pěší a zpevněné plochy, cyklostezka
- lavičky, stojany na kola, odpadkové koše, veřejné osvětlení
- volnočasové hrací prvky mimo dětské hřiště, hřiště na kuličky
- parková zeleň (**cca 80 ks stromů**, 850 m² keřů, zatravněné plochy)
- komunitní pěstování
- vodní prvek - přírodní jezírko o rozloze cca **200 m²**
- **Obchod a služby 1100 m²**

Nová studie - všechny varianty

- Zeleň v rámci zastavitelných ploch 8 400 m²
- dětské hřiště, **sportovní hřiště, workoutové hřiště**, mobiliář, chodníky pro pěší a zpevněné plochy, cyklostezka
- lavičky, stojany na kola, odpadkové koše, veřejné osvětlení
- volnočasové hrací prvky mimo dětské hřiště
- parková zeleň (**cca 150 ks stromů**, keře, zatravněné plochy)
- komunitní pěstování
- vodní prvek - přírodní jezírko o rozloze cca **200 m²**
- **Obchod a služby min. 1800 m²**

