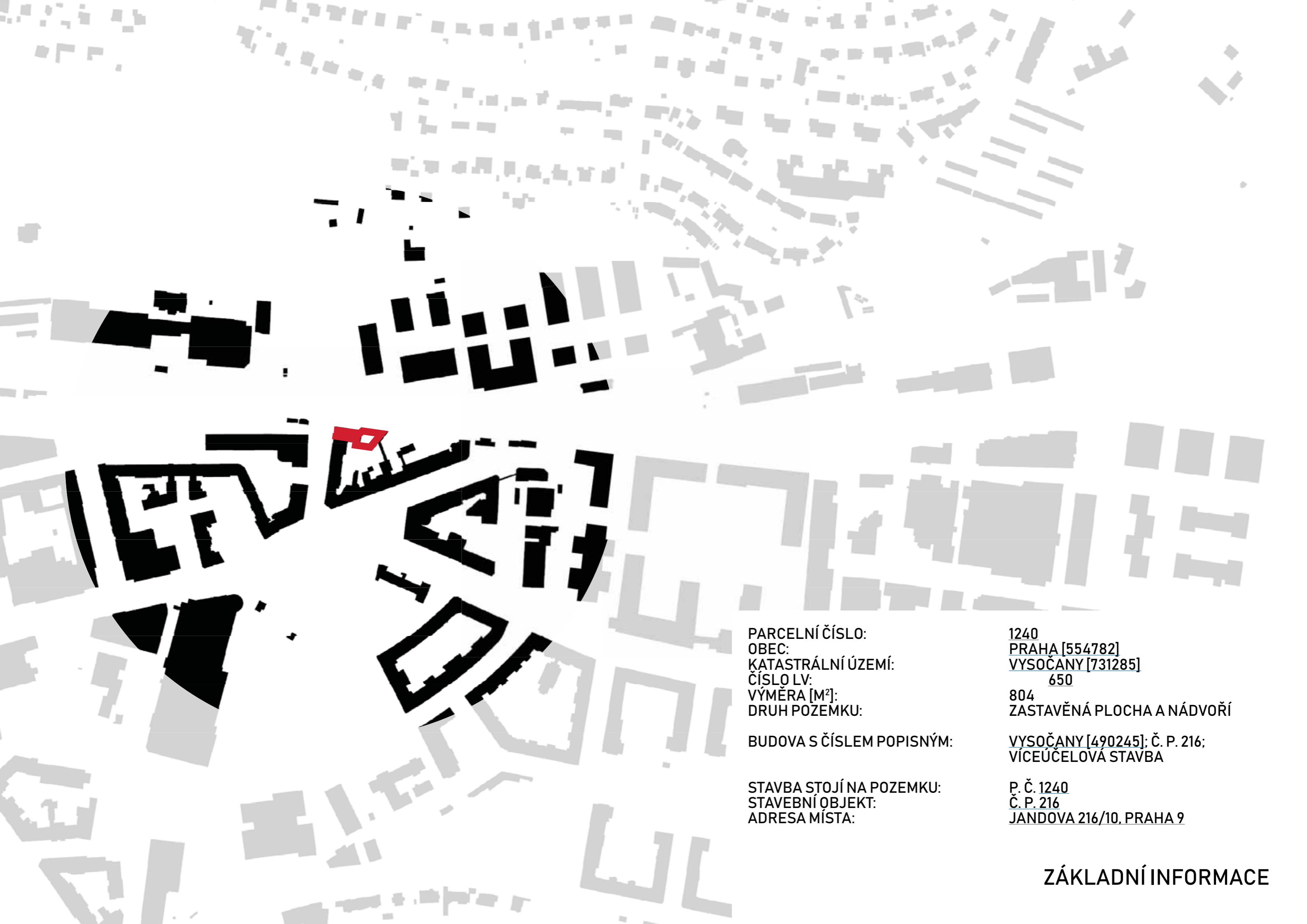


JANDOVA 10

**ANALÝZA
ZASTAVITELNOSTI**

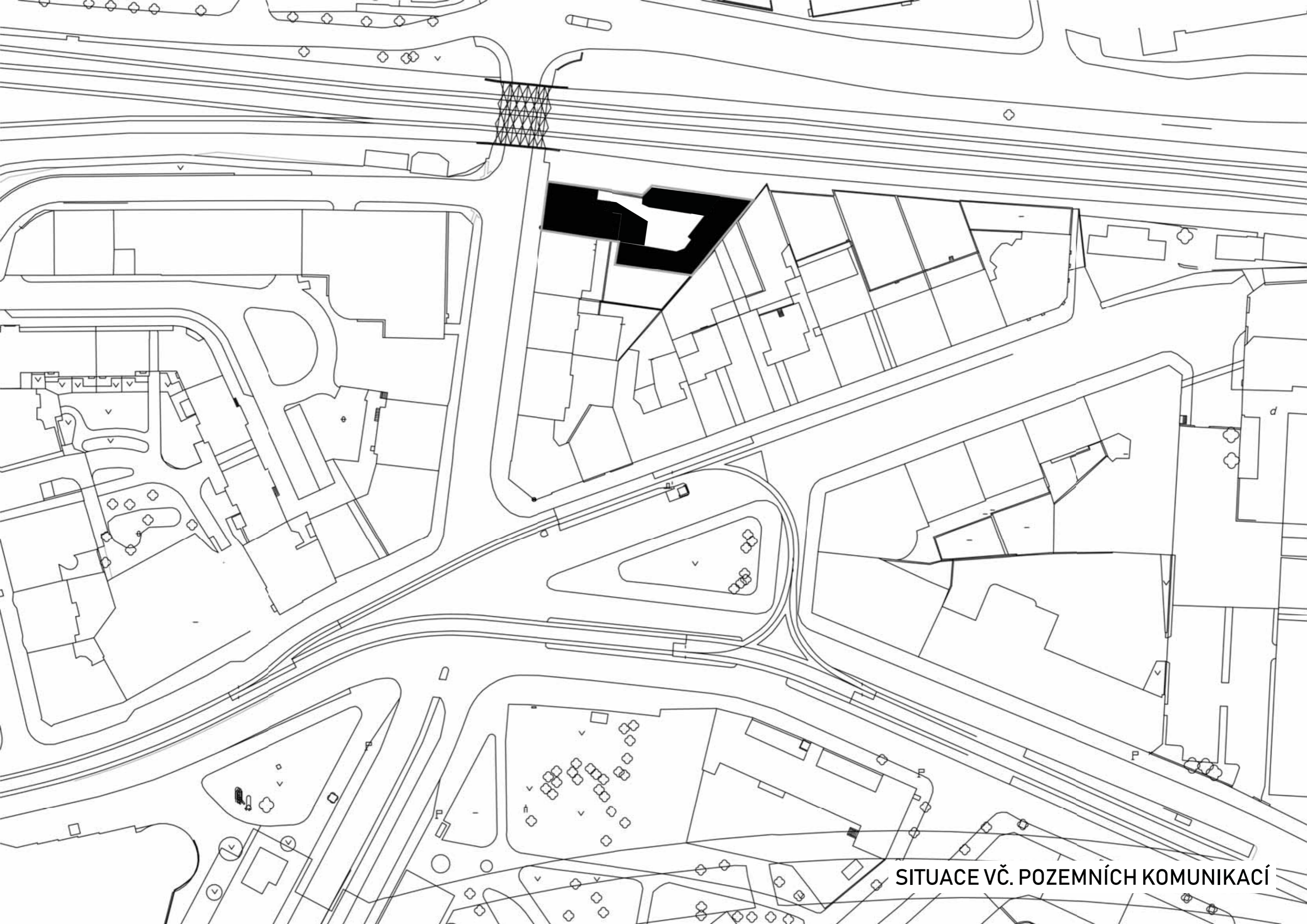
01/2024

HORÁK CHRDLÉ ARCHITEKTI

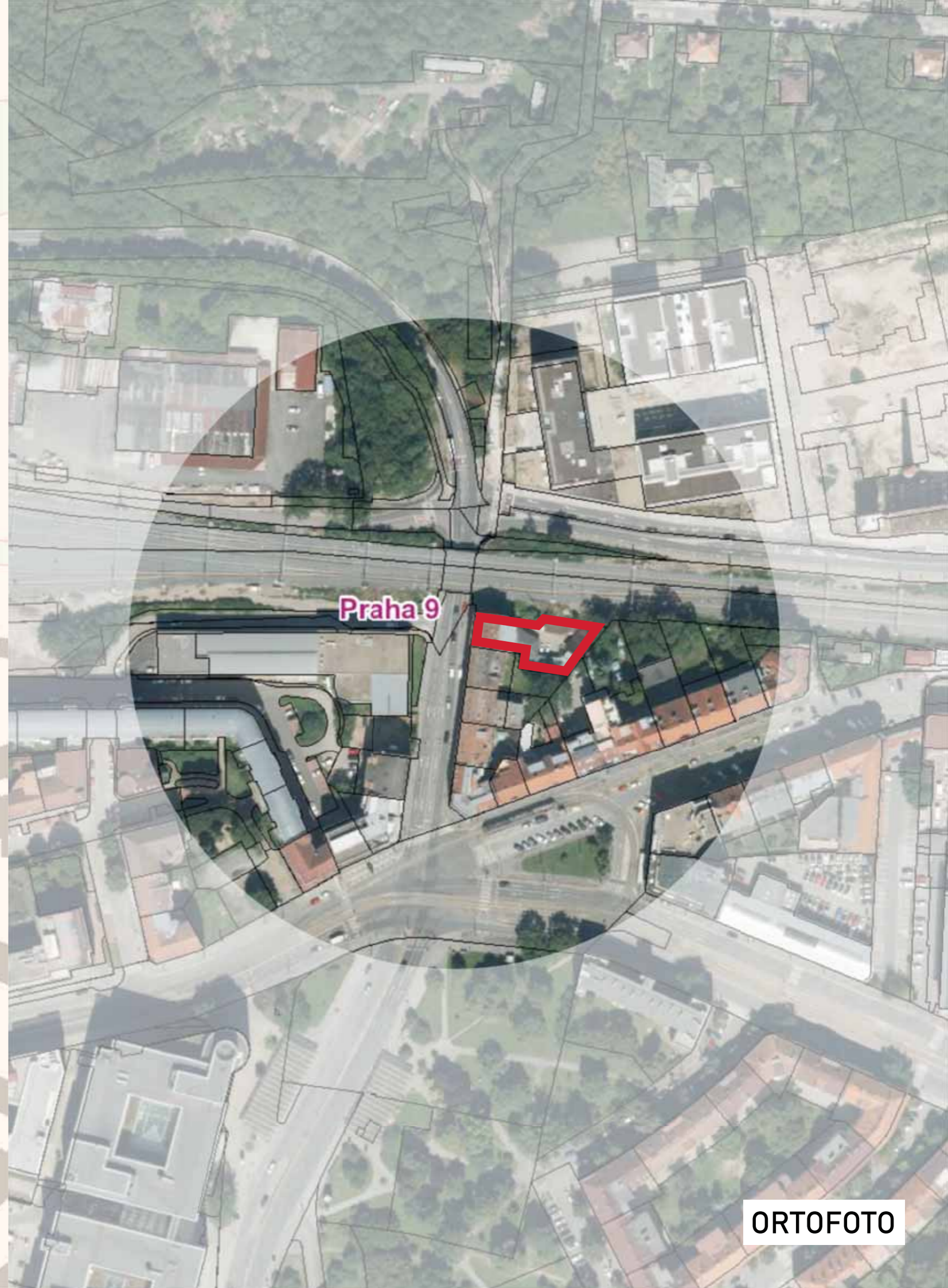
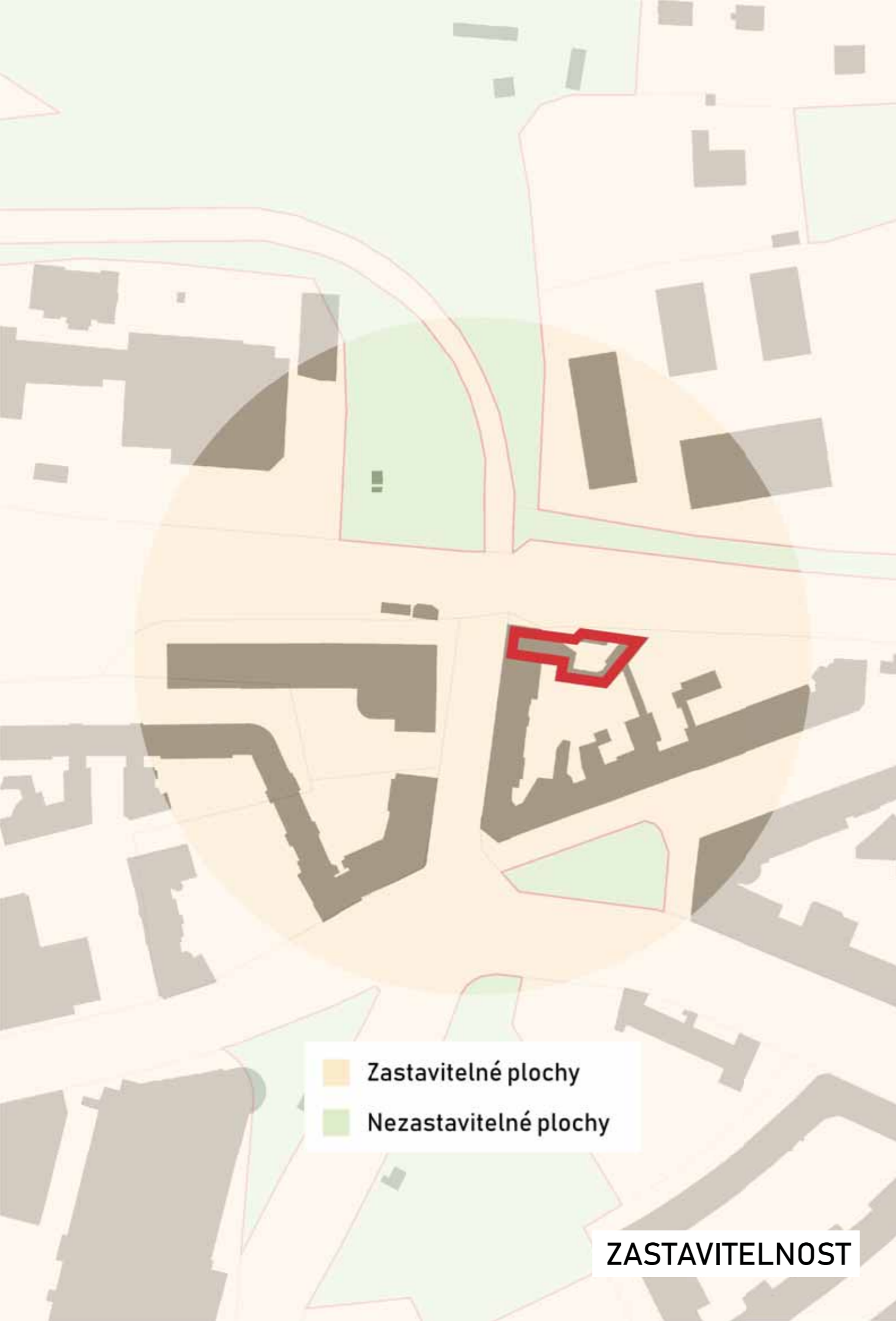


PARCELNÍ ČÍSLO:	1240
OBEC:	PRAHA [554782]
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:	VYSOČANY [731285]
ČÍSLO LV:	650
VÝMĚRA [M ²]:	804
DRUH POZEMKU:	ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
BUDOVA S ČÍSLEM POPISNÝM:	VYSOČANY [490245]; Č. P. 216; VÍCEÚČELOVÁ STAVBA
STAVBA STOJÍ NA POZEMKU:	P. Č. 1240
STAVEBNÍ OBJEKT:	Č. P. 216
ADRESA MÍSTA:	JANDOVA 216/10, PRAHA 9

ZÁKLADNÍ INFORMACE



SITUACE VČ. POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ







SV - VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního PLÁNOVÁNÍ.

025 / VYSOČANY

zastavitelnost: zastavitelná stavební

typ struktury: bloková struktura

způsob využití: zastavitelná obytná

míra stability: stabilizovaná

cílový charakter lokality

dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality vysočany se strukturou blokovou. lokalita je součástí krajiny vymezené v zúř s názvem městská krajina prahy.

lokalita vysočany je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou. bude zachován rozmanitý charakter jednotlivých částí lokality. v okolí sokolovské ulice metropolitního významu se nachází zástavba v blocích. v západní části lokality (okolí ulice kolčavka) je původní zástavba bývalé usedlosti. cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozmanitého charakteru jednotlivých částí lokality, rozvíjení prostupnosti podél potoka rokytka, napojení parku podviní na parky a prostranství v lokalitě, dotvoření náměstí organizace spojených národů dle stanovených regulativů.



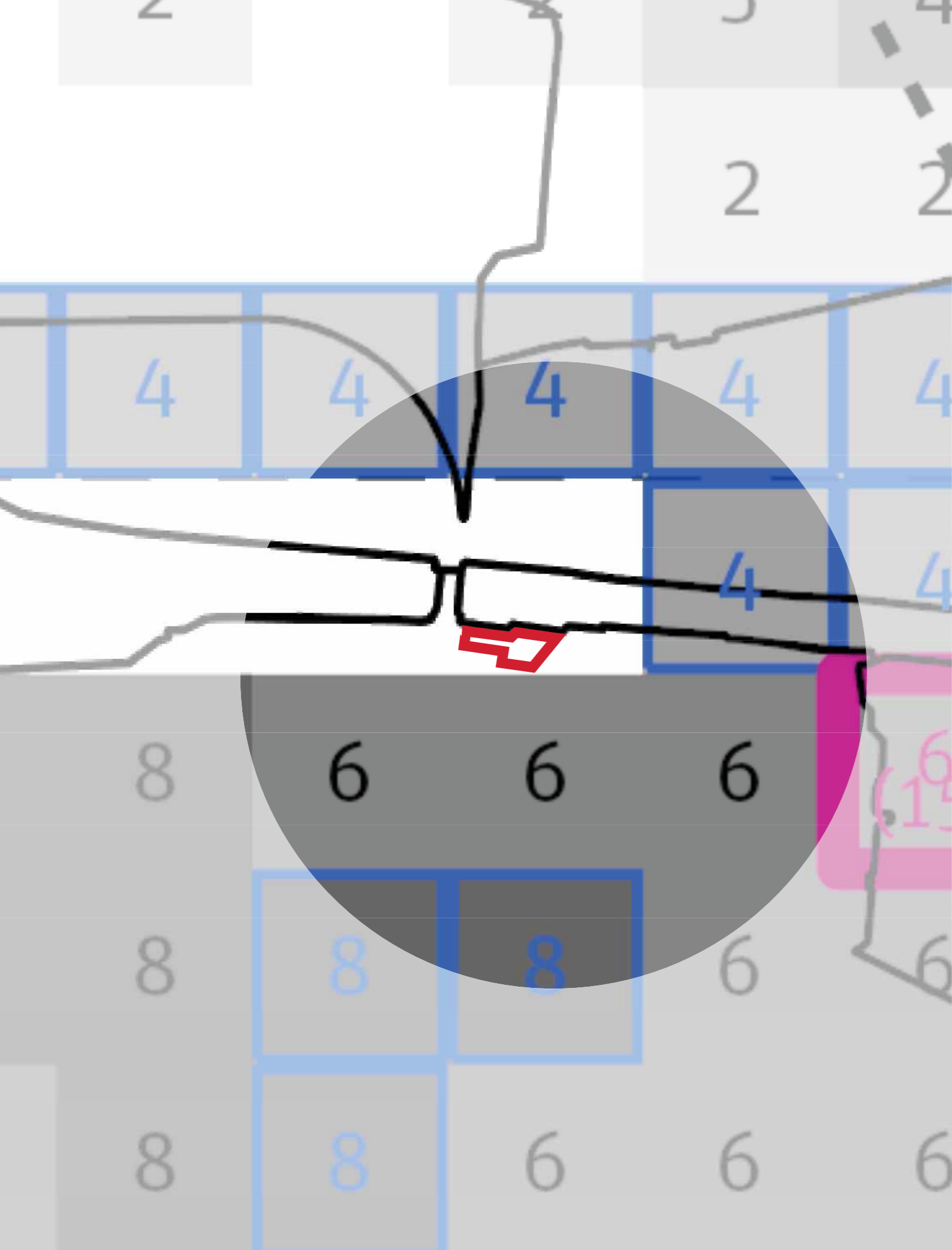
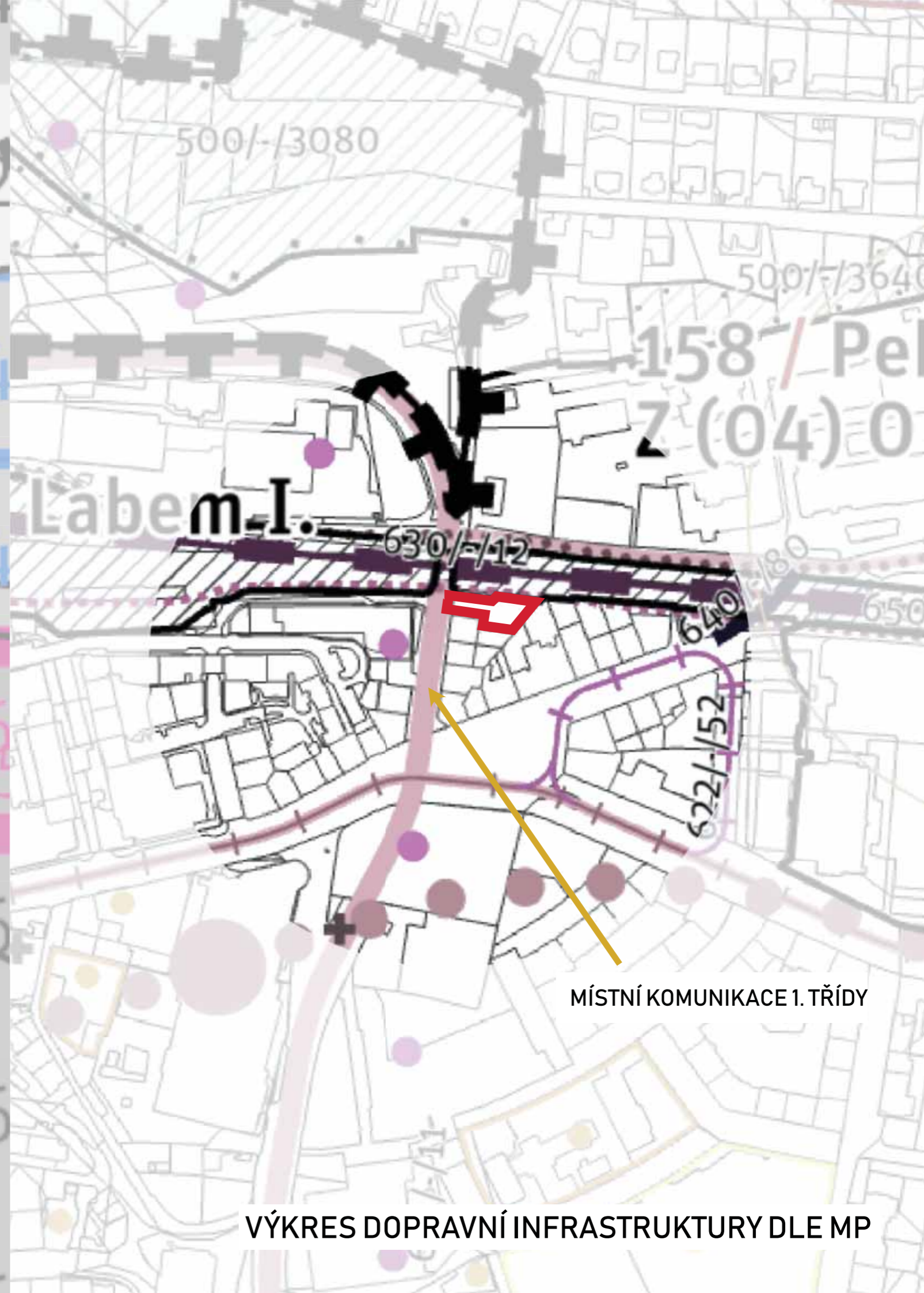
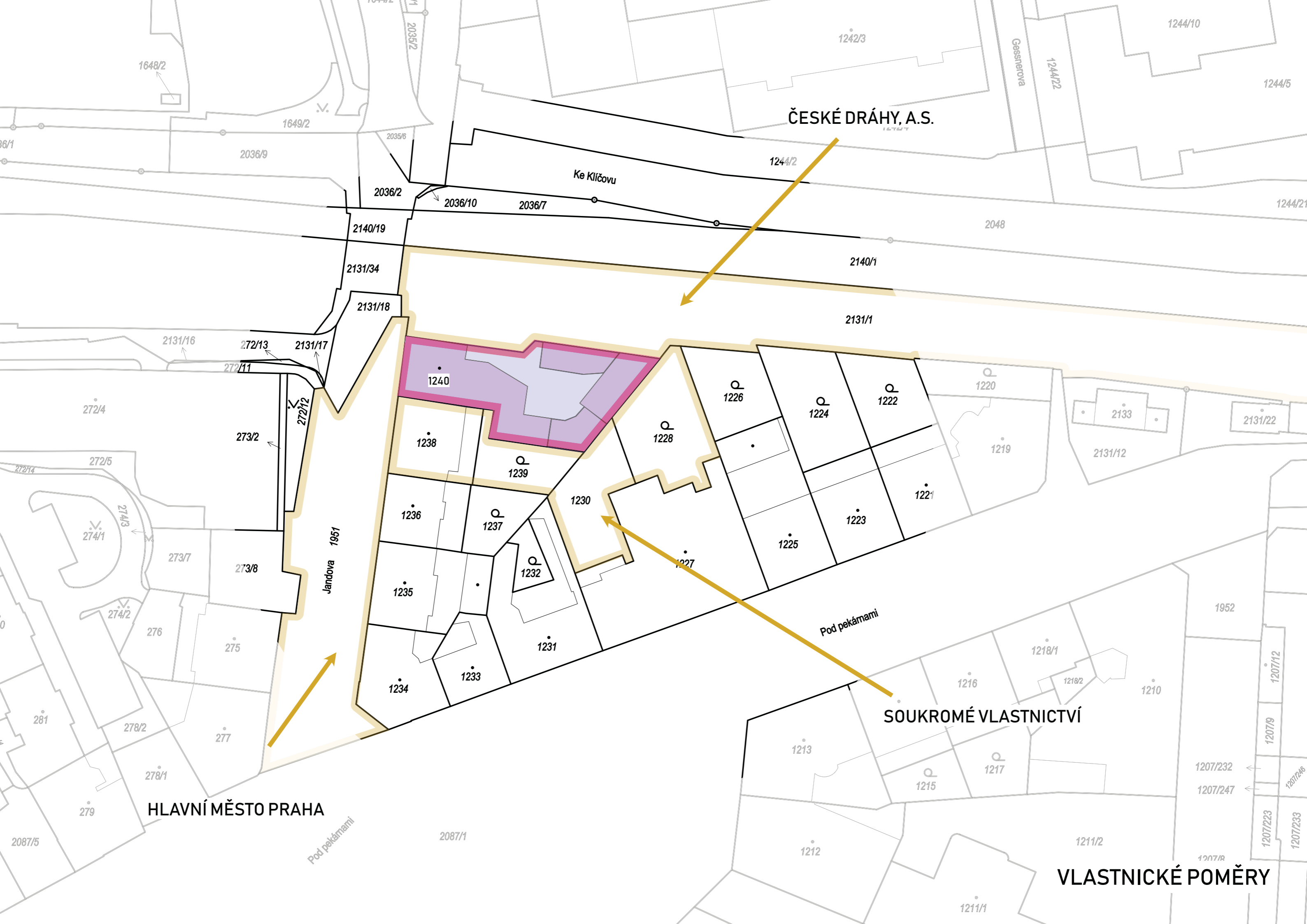
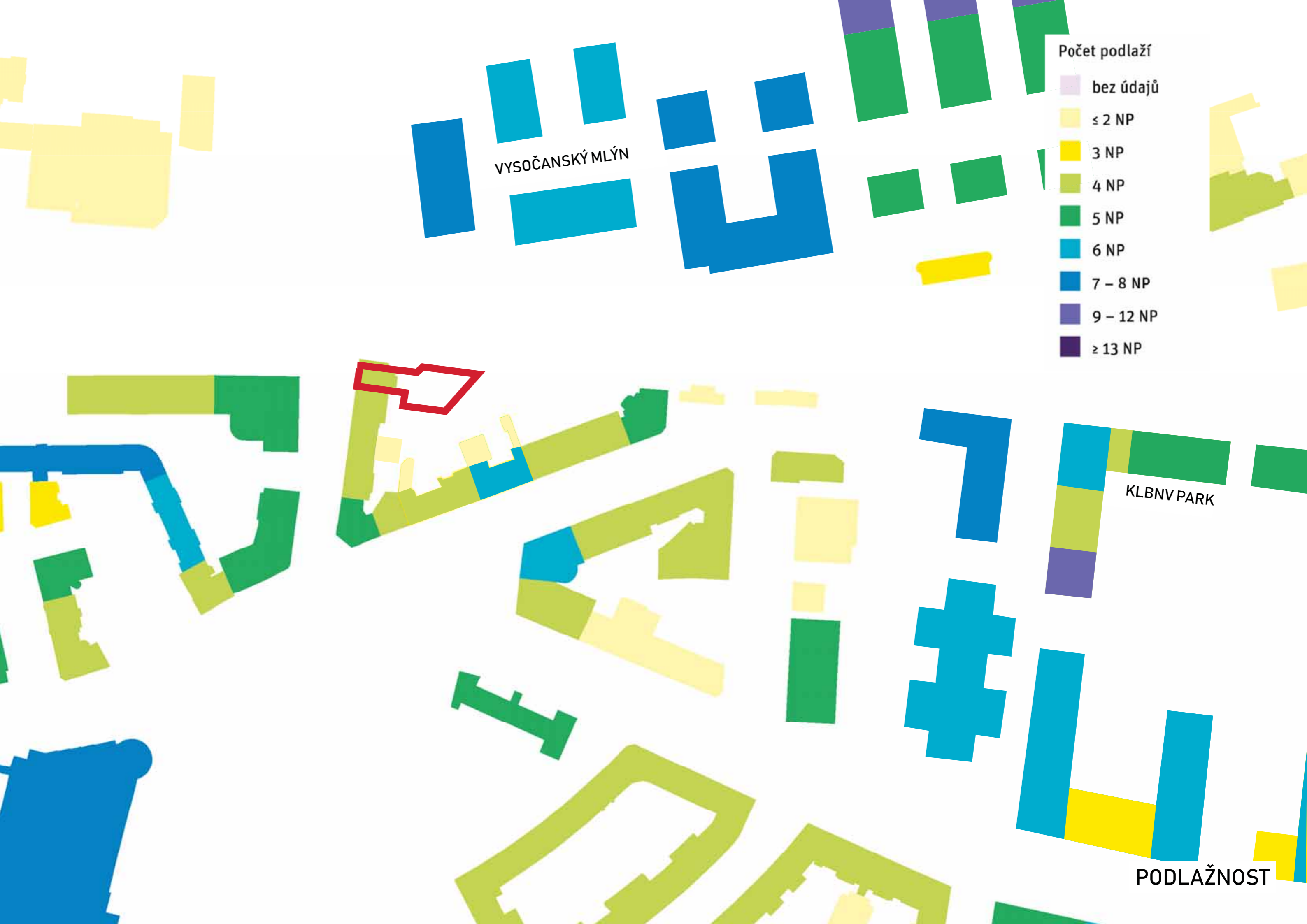


SCHÉMA VÝŠKOVÉ REGULACE DLE MP



VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DLE MP





VYSOČANSKÝ MLÝN

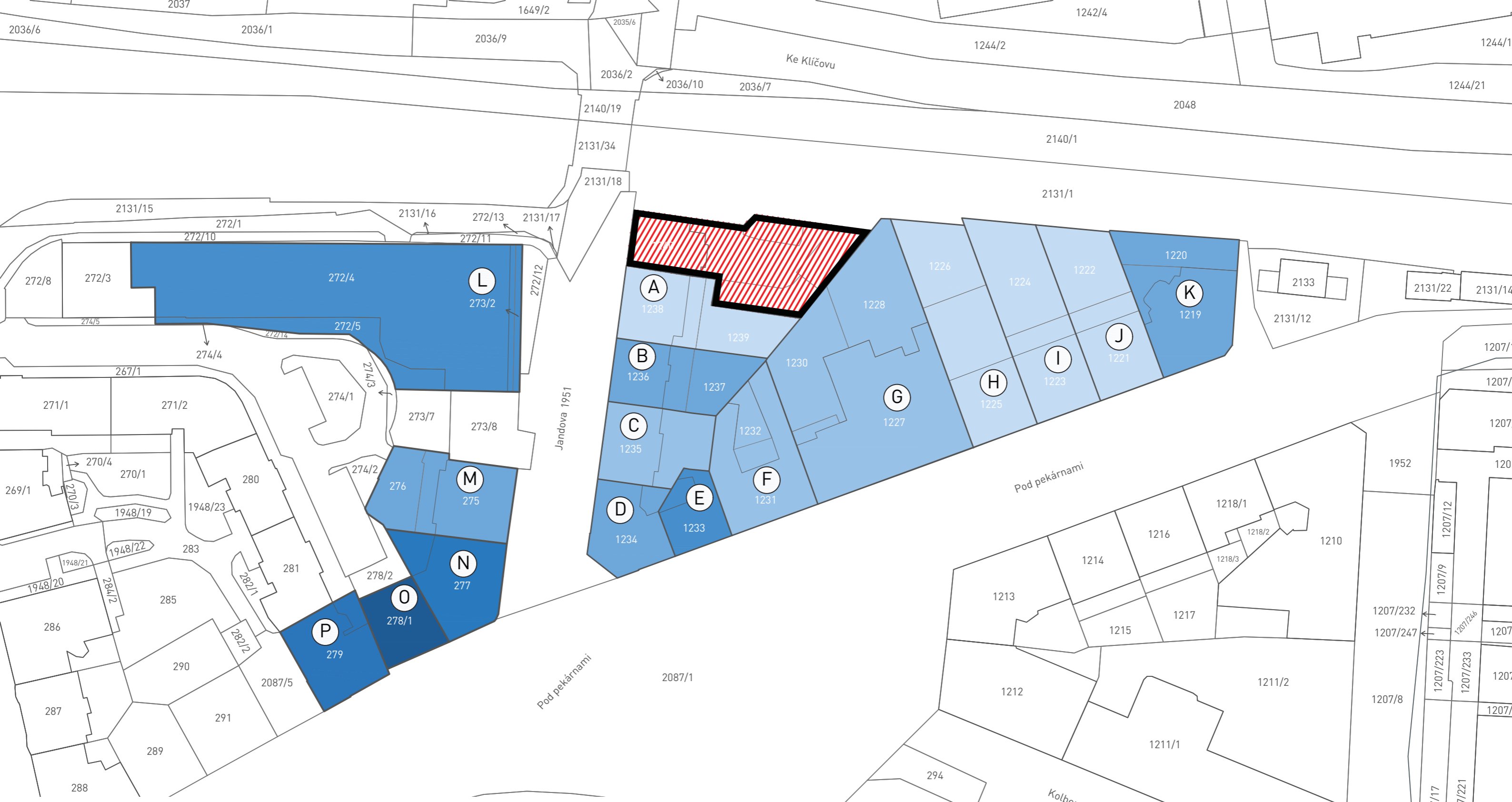
OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE

PŘIPRAVUJE SE

PŘIPRAVUJE SE

KLBNV PARK

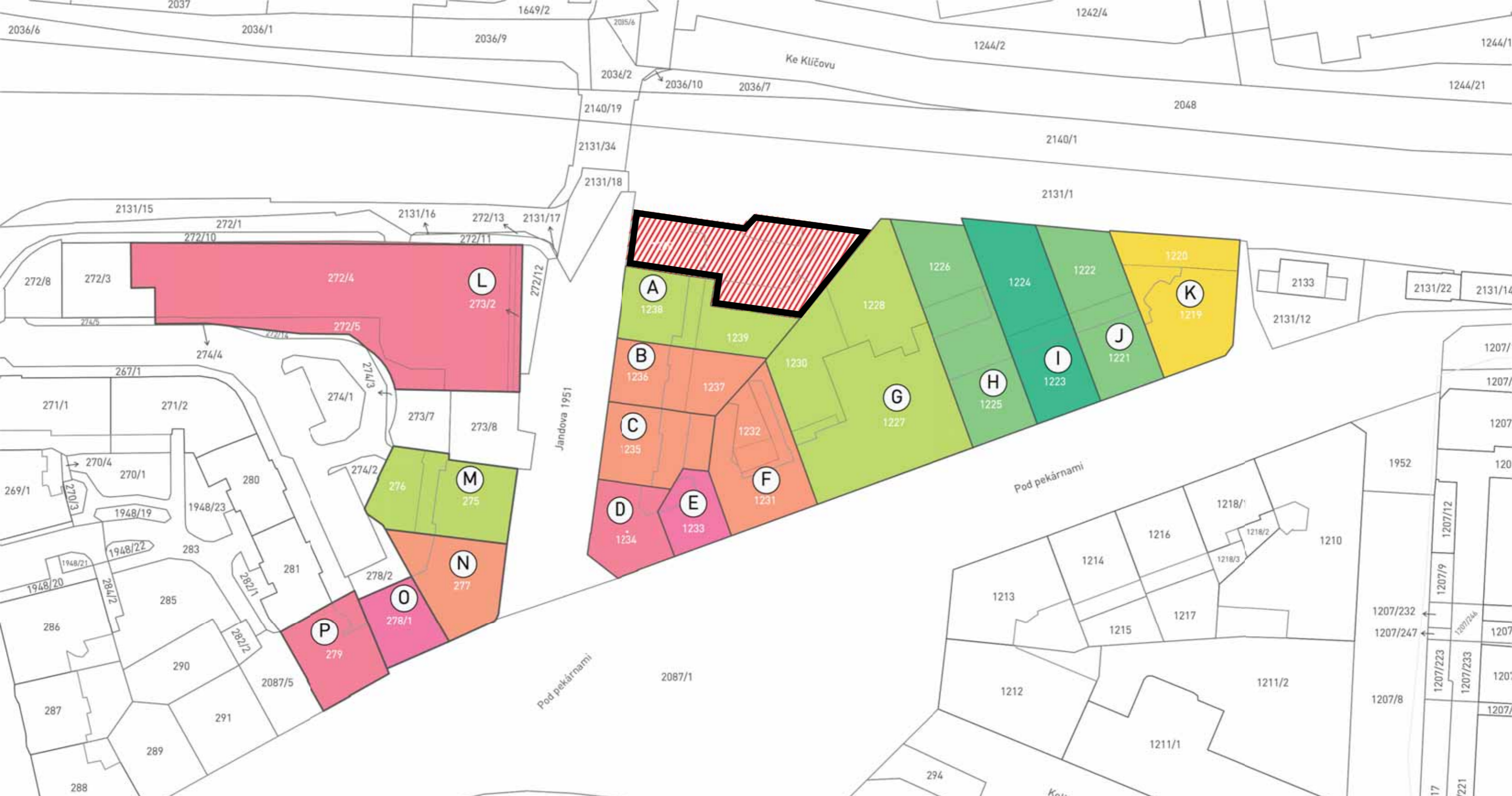
OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE



HODNOTY KPP

Ⓐ	1,86	Ⓔ	4,00	Ⓘ	1,40	Ⓜ	2,67
Ⓑ	2,69	Ⓛ	2,35	Ⓝ	1,67	Ⓝ	5,03
Ⓒ	2,46	Ⓜ	2,16	Ⓚ	3,56	Ⓞ	6,00
Ⓓ	3,60	Ⓝ	1,39	Ⓛ	4,37	Ⓟ	4,48

KPP - KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH



HODNOTY KPP

Ⓐ	0,47	Ⓔ	1,00	Ⓘ	0,35	Ⓜ	0,53
Ⓑ	0,83	Ⓝ	0,82	Ⓢ	0,42	Ⓝ	0,84
Ⓒ	0,75	Ⓓ	0,54	Ⓚ	0,59	Ⓞ	1,00
Ⓓ	0,90	Ⓗ	0,44	Ⓛ	0,87	Ⓟ	0,90

KZP - KOEFICIENT ZASTAVĚNOSTI POZEMKU

Pražské stavební předpisy

→ § 82 Odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku

(1) Odstup od hranice pozemku a pravidla pro umístování staveb při hranici pozemku se uplatní výhradně při umístování staveb při hranici se sousedními zastavěnými pozemky a pozemky určenými k zastavění. Na hranici s veřejným prostranstvím a vodními plochami se tyto neuplatní.

(2) Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m.

Požadavek se neuplatní:

- tam, kde z vedení stavební čáry nebo z územního či regulačního plánu vyplývá povinnost umístit stavbu s nižším odstupem než 3 m nebo na hranici pozemku,
- je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace,
- mezi pozemky v rámci společně řešeného celku,
- pro stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 2,5 m, nebo
- pro stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 3,5 m a délku hrany přiléhající k jednomu sousednímu pozemku 9 m a ke všem sousedním pozemkům 15 m; tyto podmínky musí být splněny v součtu pro všechny stavby nově umístované i stávající.

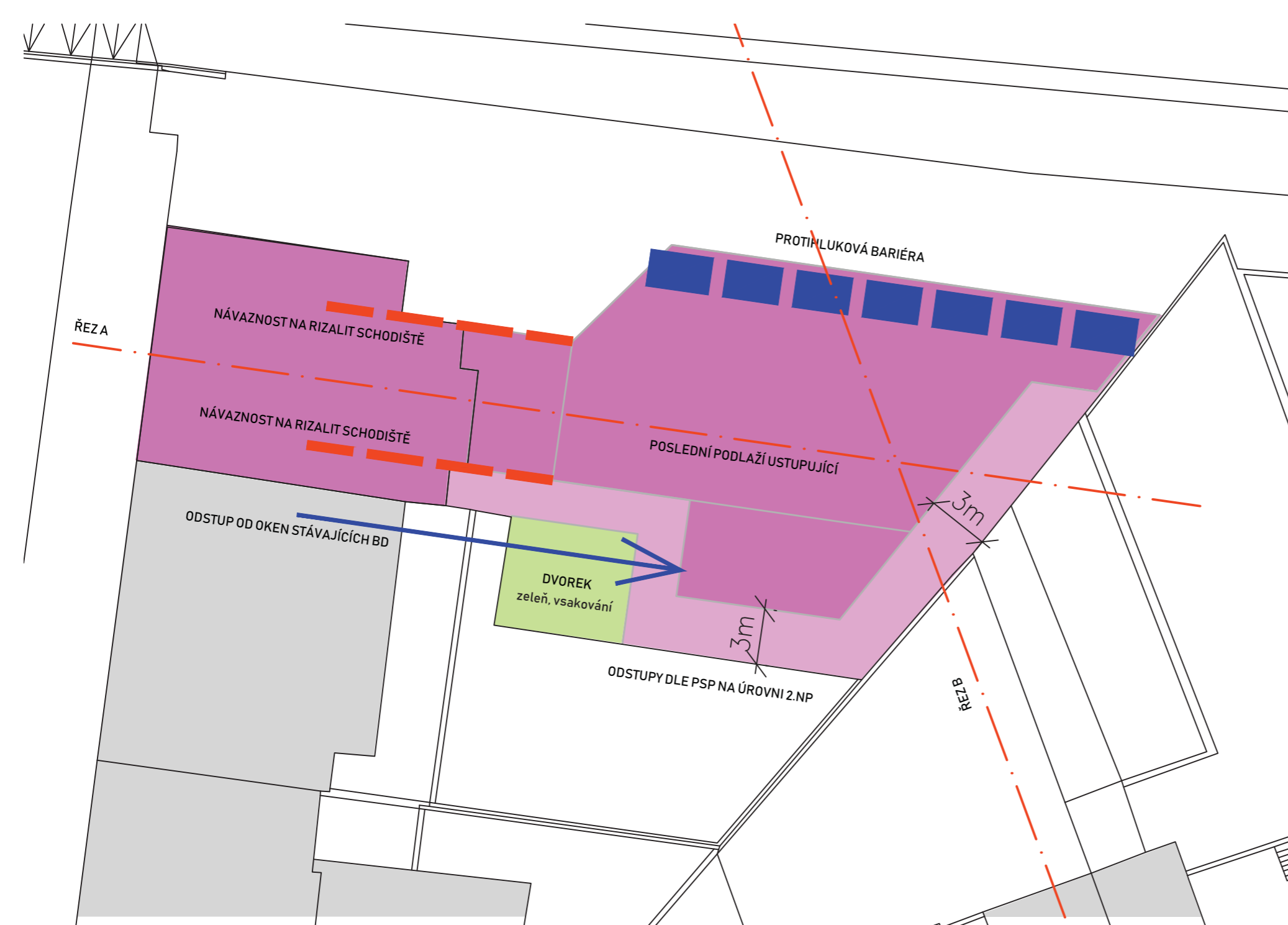
→ § 83

(3) Minimální odstup od hranice pozemku může překročit střecha maximálně o 0,5 m, dodatečné zateplení budovy maximálně o 0,3 m a podzemní část stavby až k hranici pozemku.

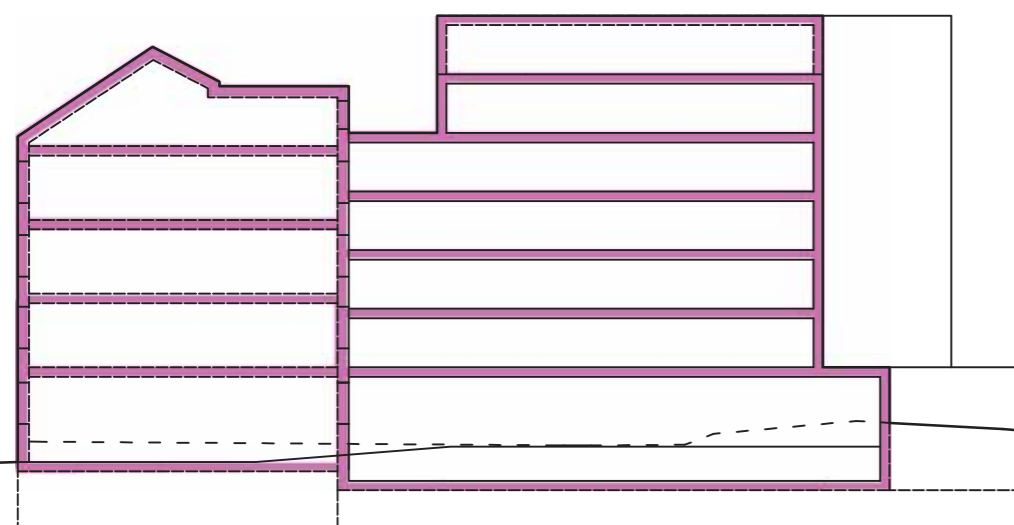
(4) Je-li stavba umístěna na hranici pozemku, nesmí být ve stěně umístované stavby orientované k sousednímu pozemku žádné stavební otvory a musí být zabráněno stékání vody a pádu sněhu na sousední pozemek.

(5) Tam, kde mezi sebou stavby tvoří volný prostor, musí být tento přístupný k provedení údržby.

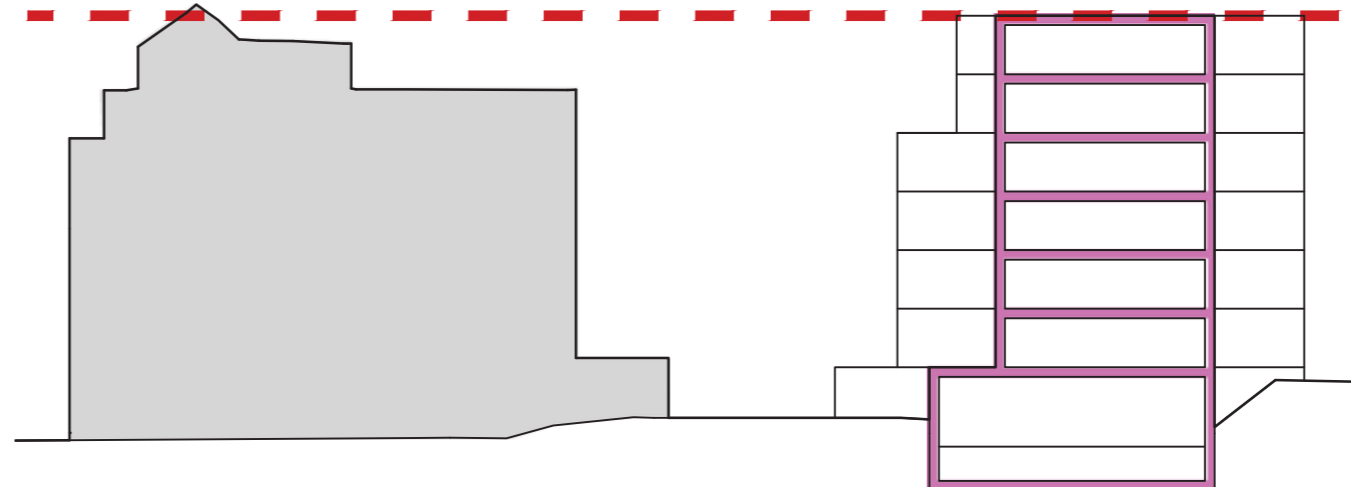
(6) Odstupy staveb musí dále splňovat požadavky jiných právních předpisů

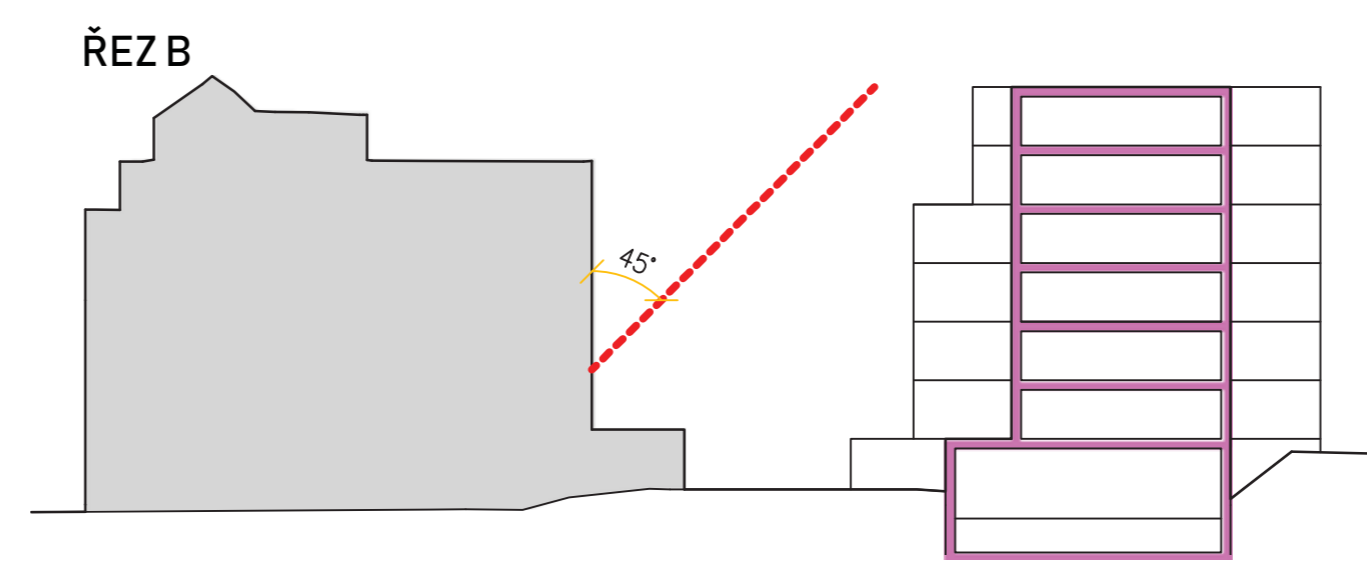
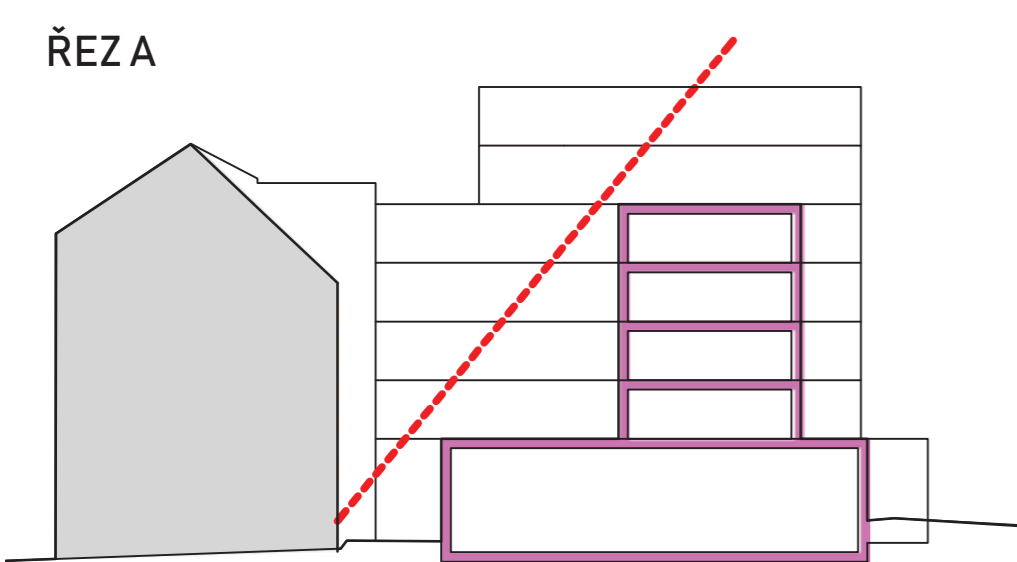
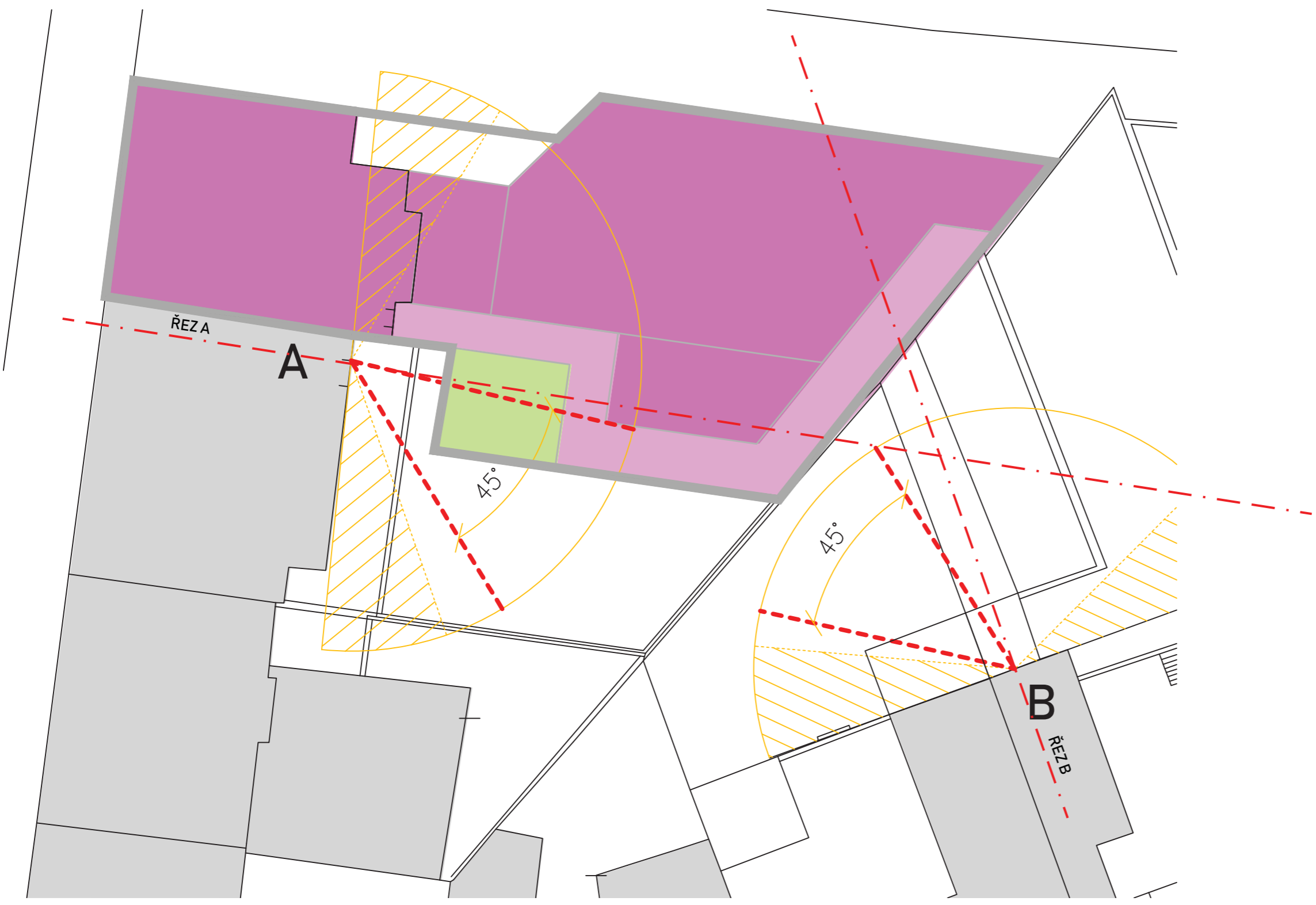


ŘEZA

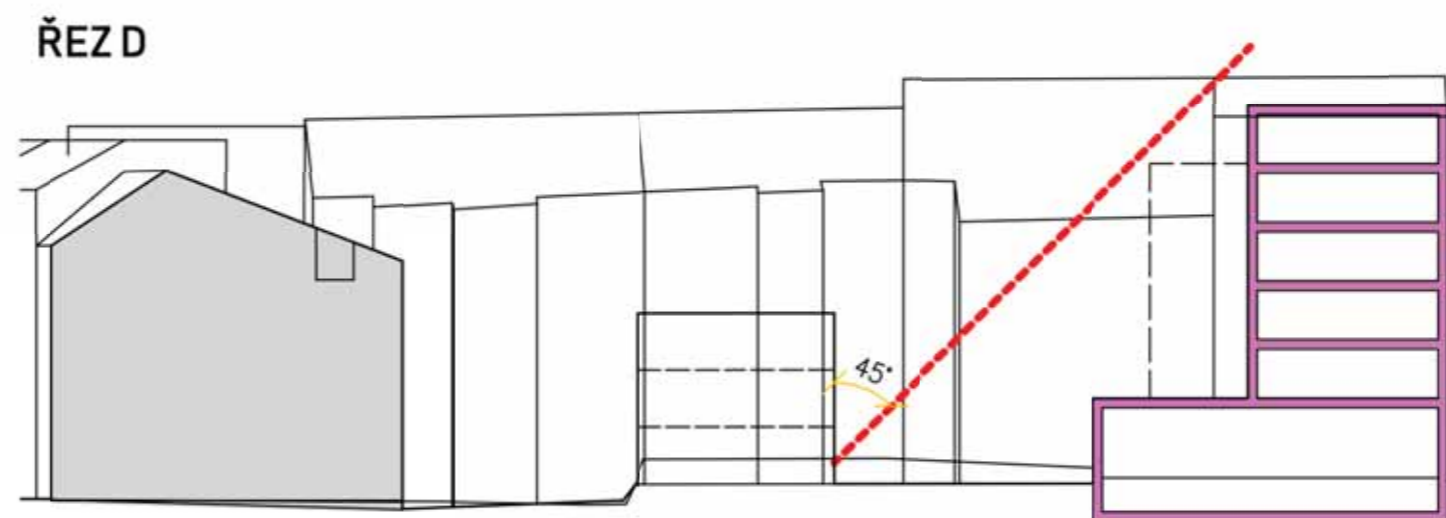
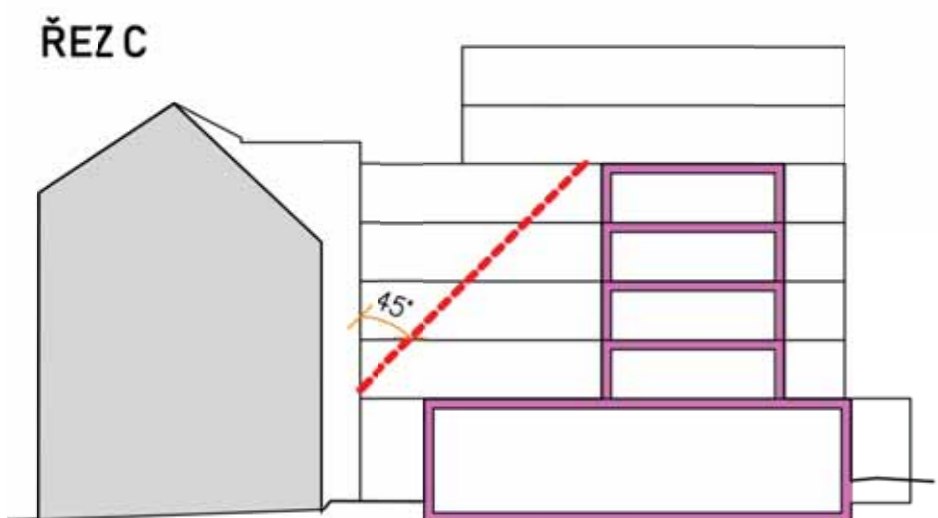
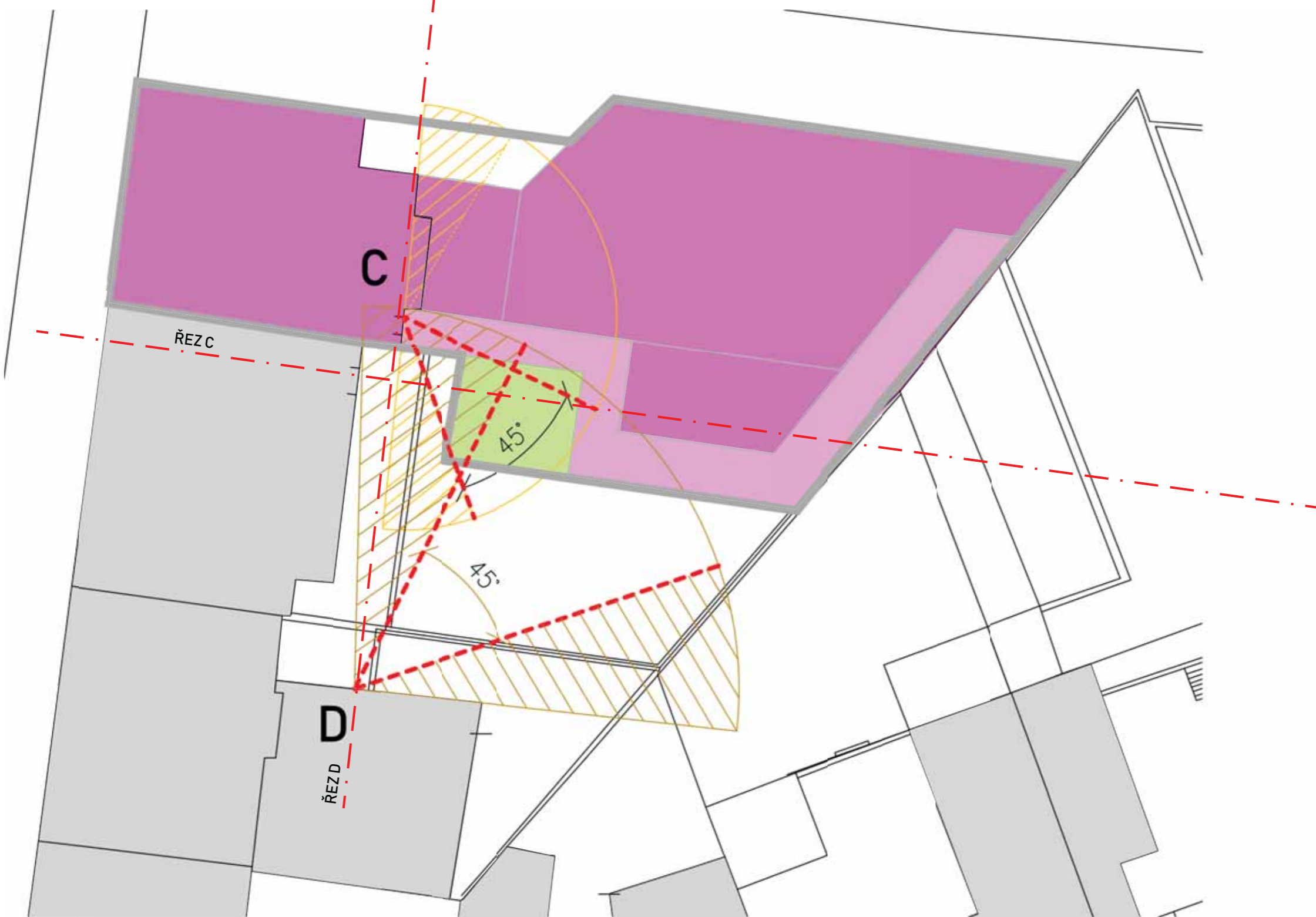


ŘEZ B

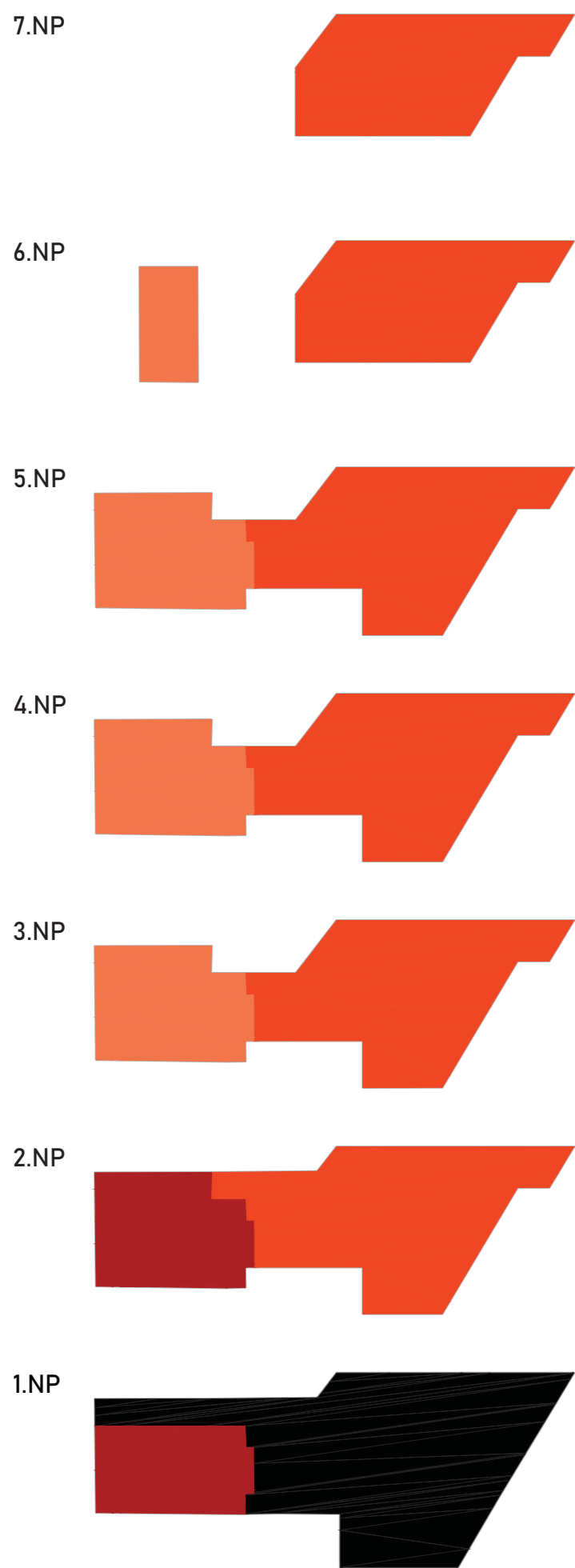




ODSTUPY STAVEB DLE PSP



ODSTUPY STAVEB DLE PSP



Plocha pozemku:

celkem 804 m², z toho 203 m² stávající bytový dům, 601 m² dvůr včetně přístaveb garáží apod.

Hrubá podlažní plocha (HPP):

Stávající bytový dům:

HPP nadzemních podlaží 1095 m²

Nový bytový dům:

HPP 2822 m² (garáže započítány jako jedno podlaží)

Celkem HPP 3917 m²

z toho NP:
2952 m² bydlení,
367 m² služby

z toho PP:
598 m² garáže

Užitná plocha stávajícího domu:

-plocha bytových a komerčních jednotek celkem cca 720 m²
-suterén cca 95 m²

- HPP Bydlení - stávající
- HPP Bydlení - nové
- HPP - služby
- HPP - garáže

Výpočet dopravy v klidu

Výpočet parkovacích míst vychází z HPP dle jednotlivých funkcí po odečtení technických prostor.

Nezapočítávají se plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.

Základní požadavky dle PSP:

bydlení ...85 m² /1 místo
služby a drobné provozovny ...40 m² /1 místo
zóna 02 ...80% vázaná stání, 15-55% návštěvnická stání bydlení; vázaná a návštěvnická stání pro ostatní účely užívání

HPP pro bydlení a služby 3319 m²

Bydlení:

HPP 2952 m²
 $2952/85 = 34,7$
vázaná stání 90% ...31,3
redukce na 80% ...25,0 25 míst

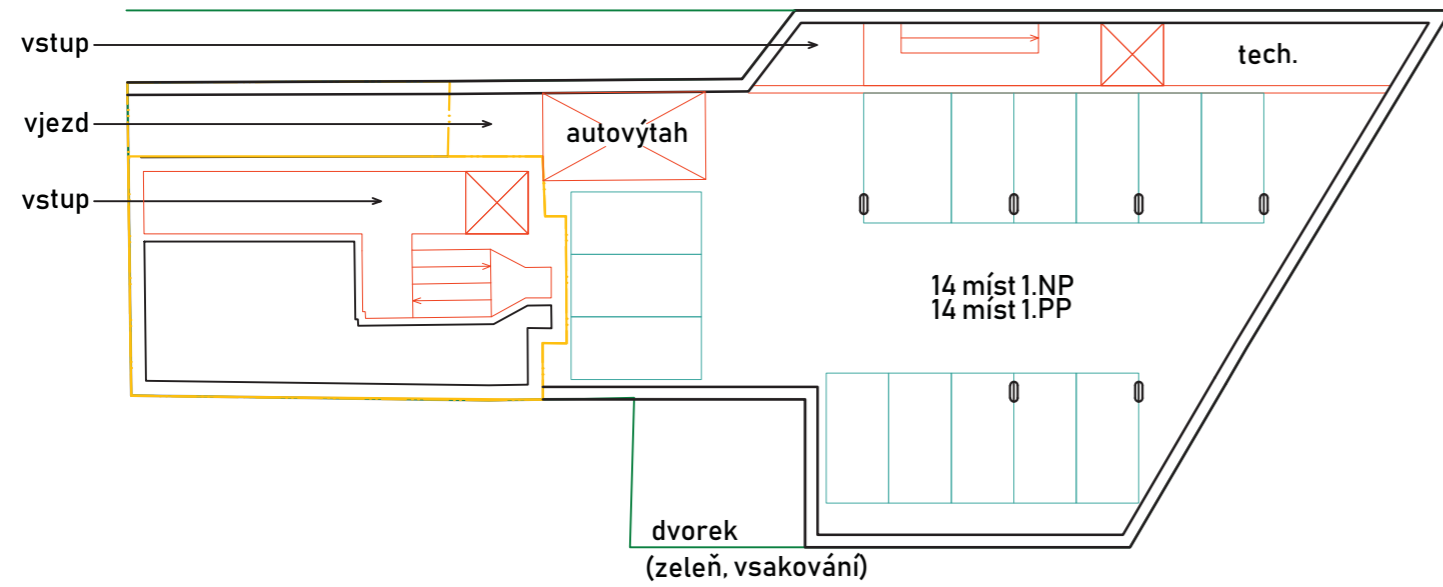
návštěvnická stání 10% ...3,5
redukce na 15% ...0,5 míst 1 místo

Služby:

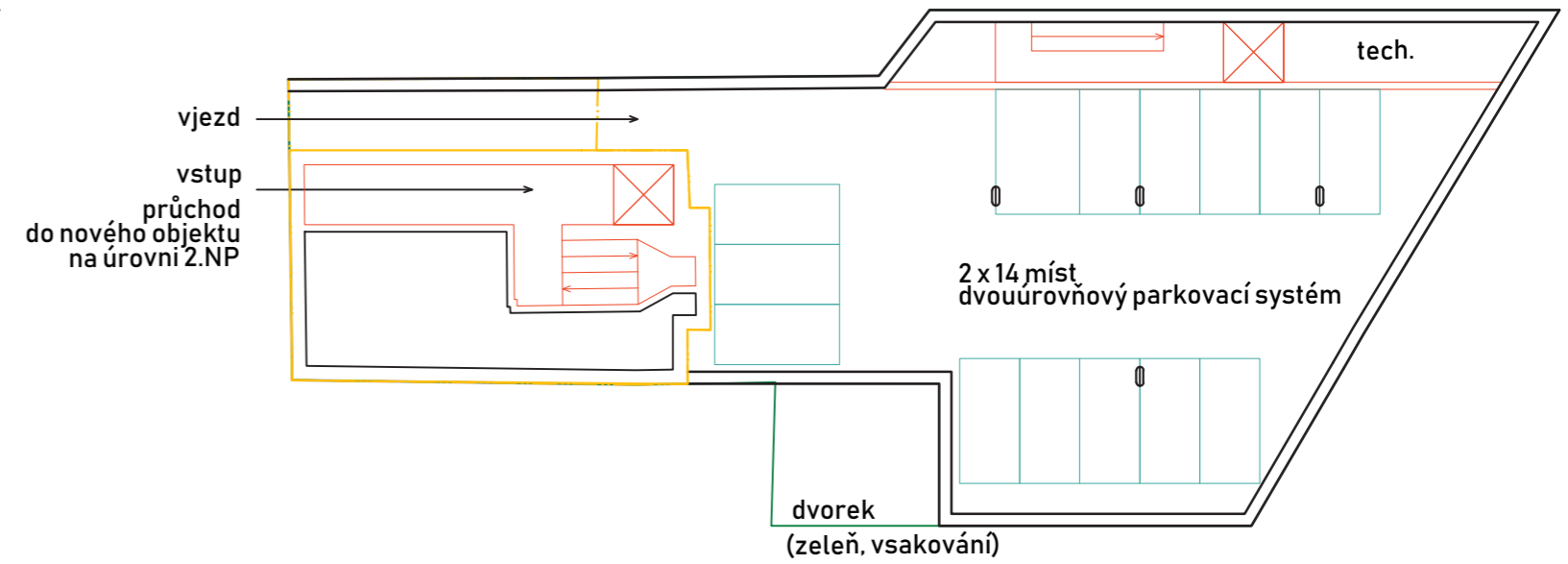
367 m²
 $367/40 = 9,2$
redukce na 15% ...1,37 1 místo

Potřeba parkovacích míst celkem: 27

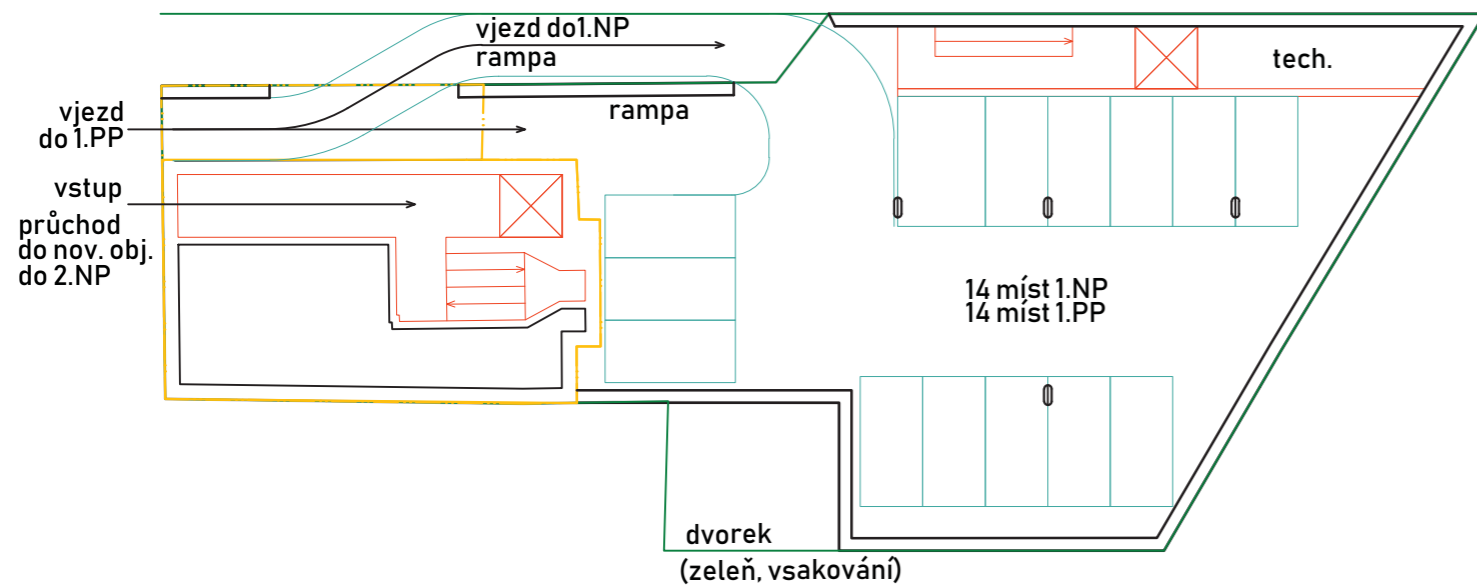
VAR. 1 - AUTOVÝTAH



VAR. 3 - BEZ VYUŽITÍ SOUSED. POZEMKU



VAR. 2 - DVOUPATROVÉ GARÁŽE



VAR. 4 - VSTUP PŘES SOUSED. POZEMEK

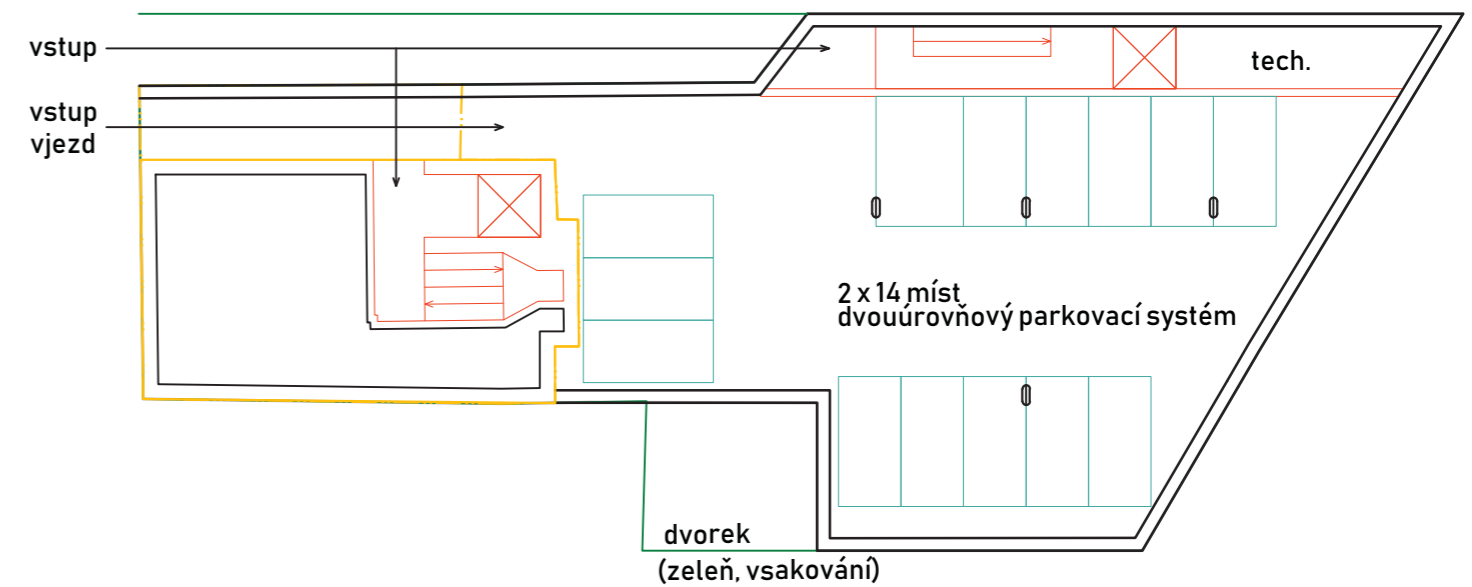
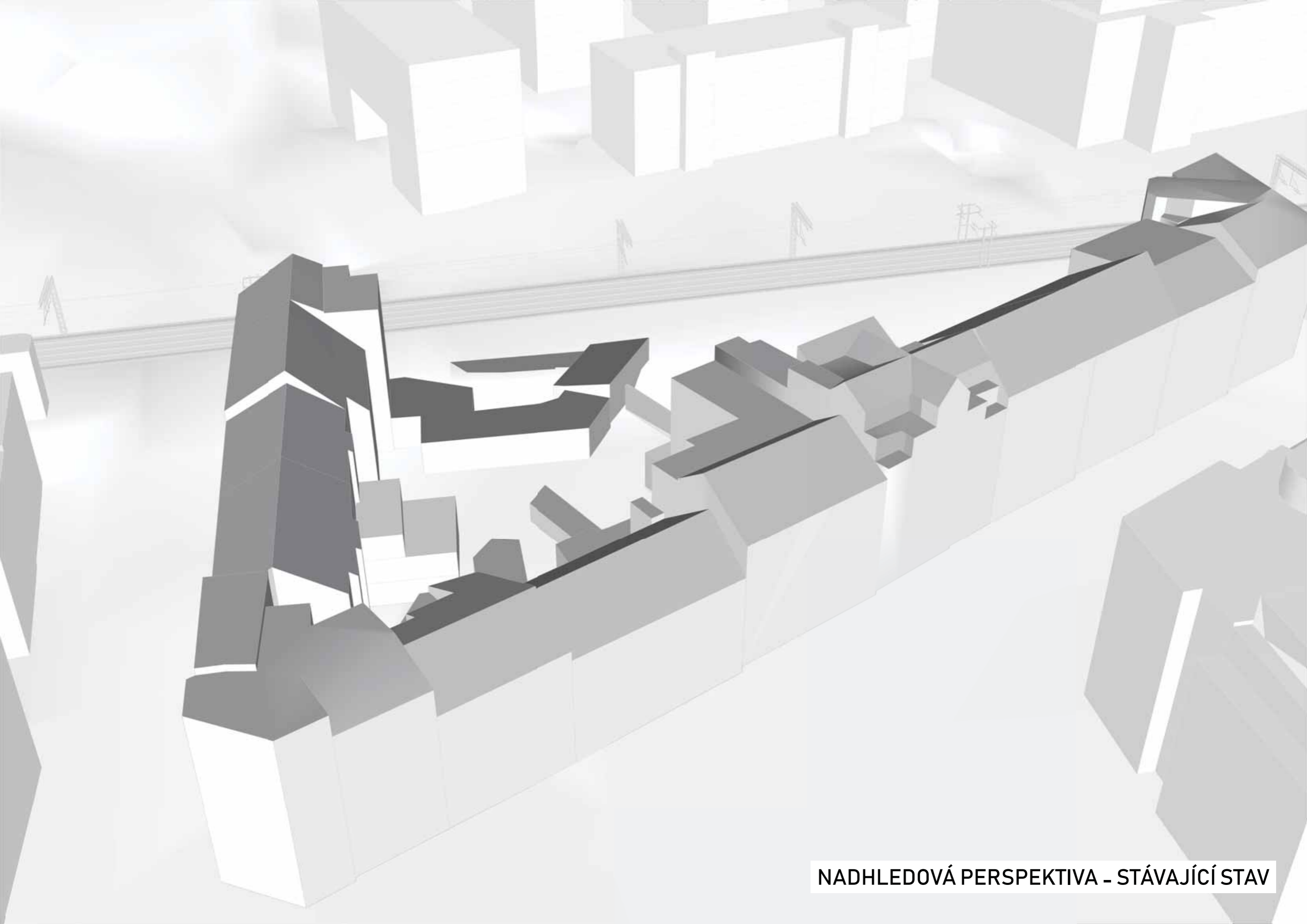


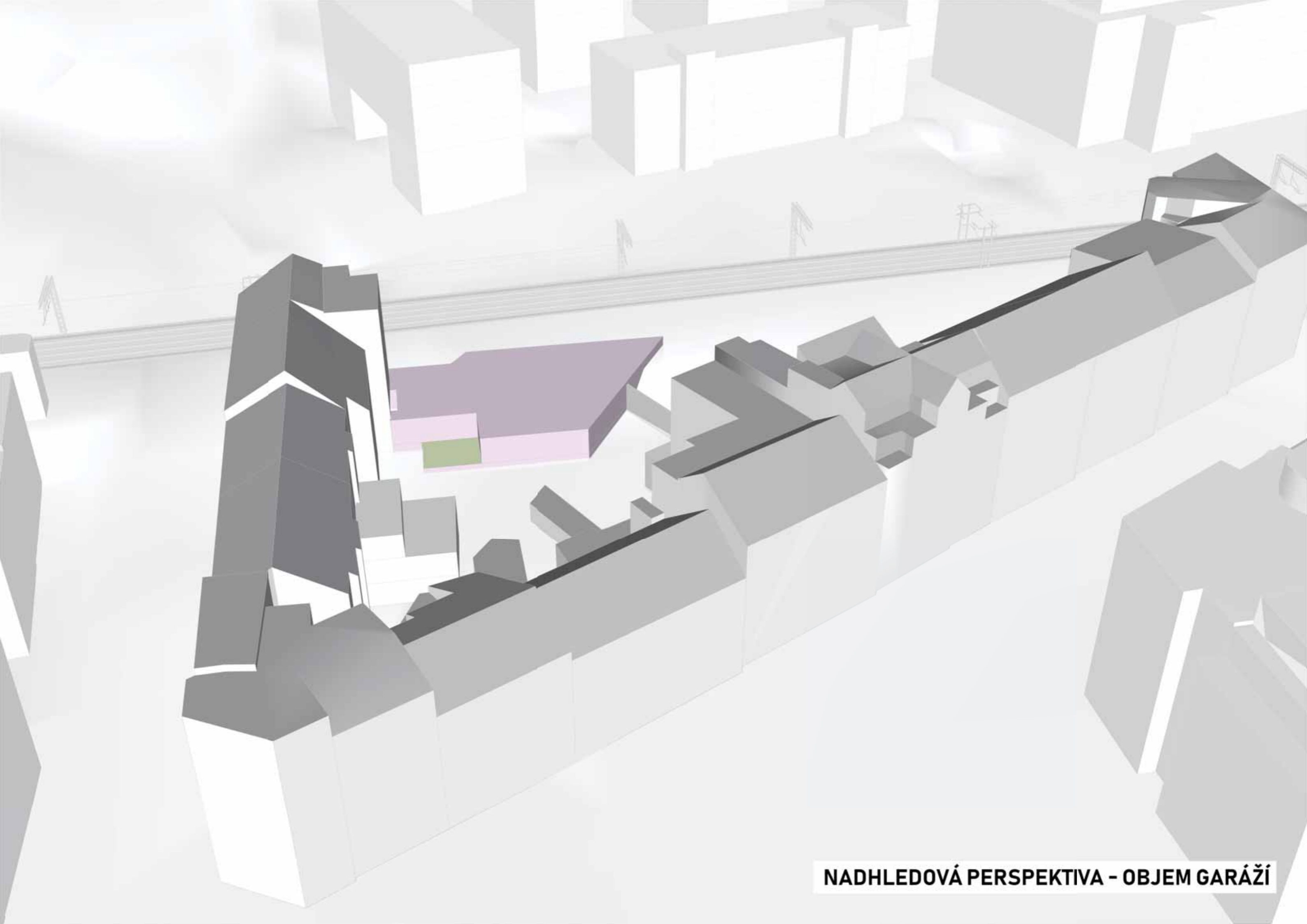
FOTO: PARKOVACÍ ZAKLADAČE



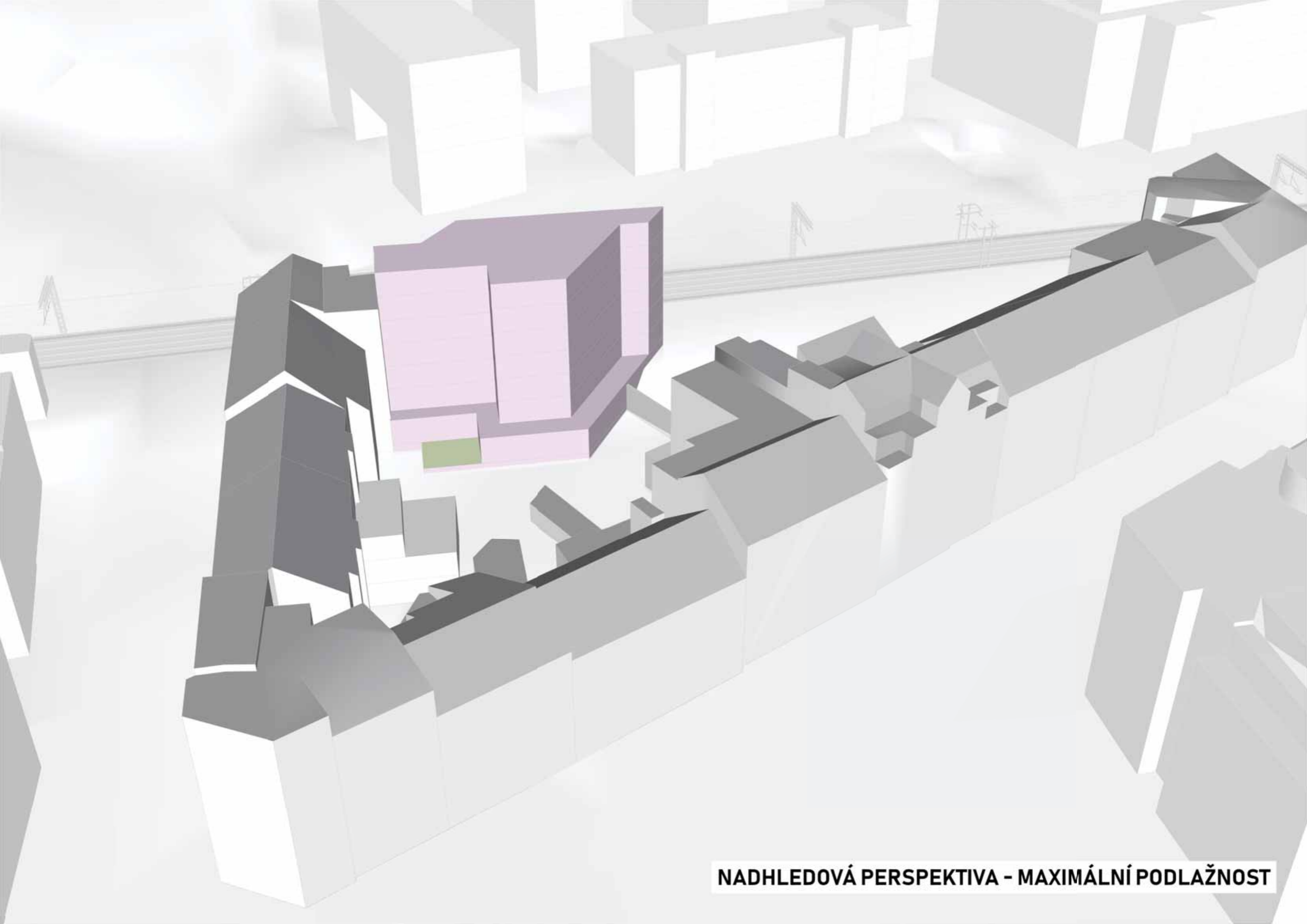
VSTUP DO OBJEKTU A DOPRAVA V KLIDU



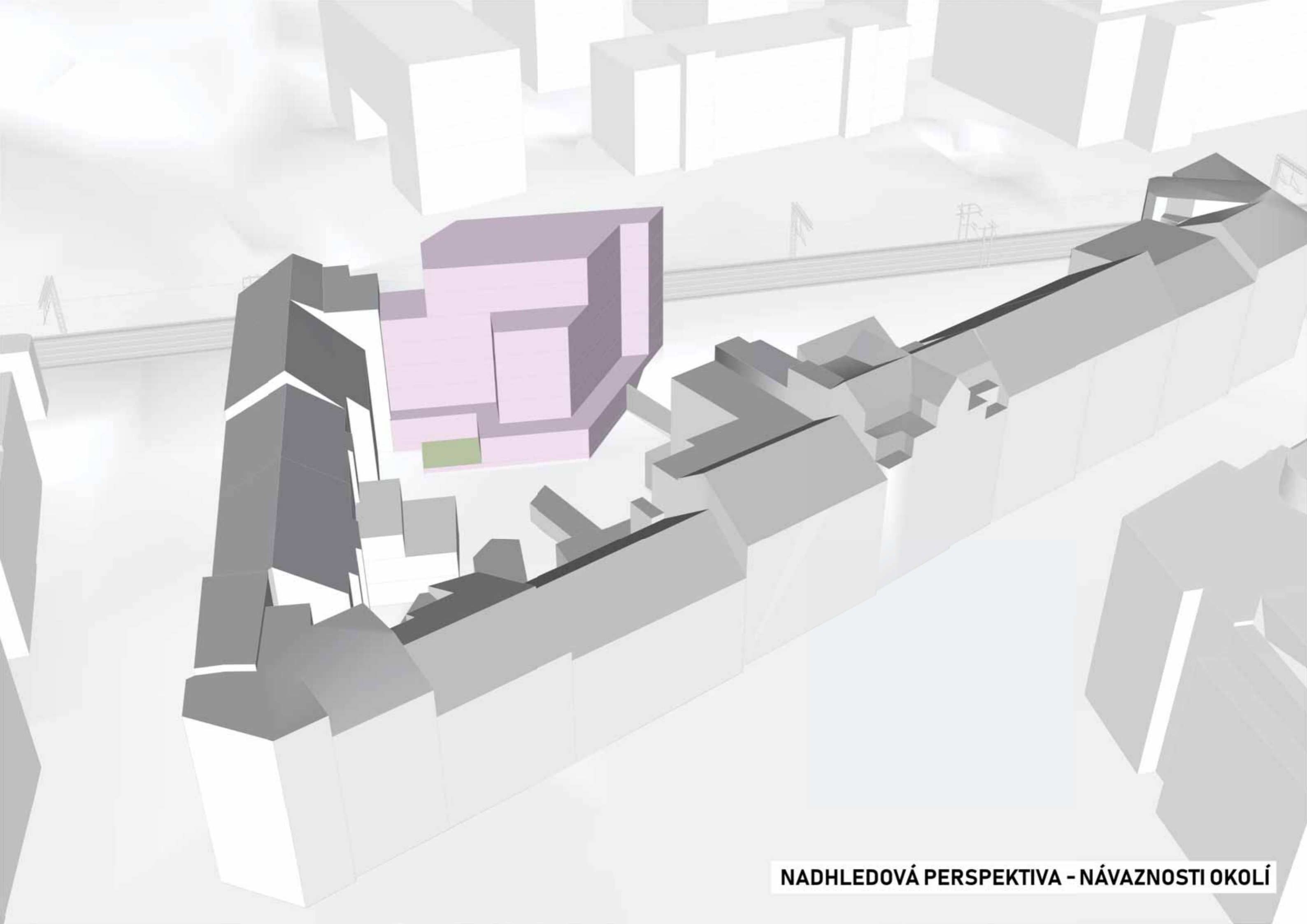
NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA - STÁVAJÍCÍ STAV



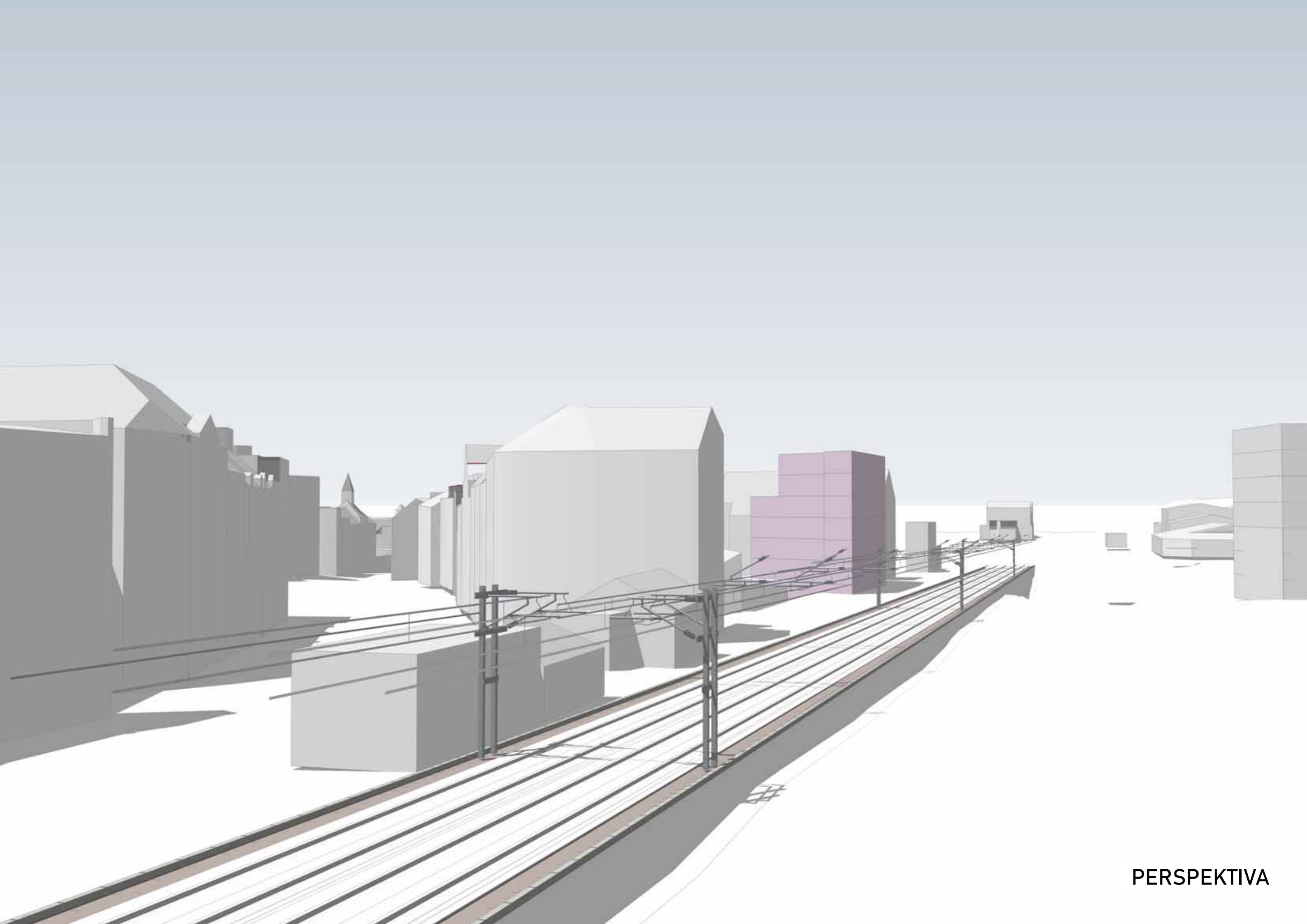
NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA - OBJEM GARÁŽÍ



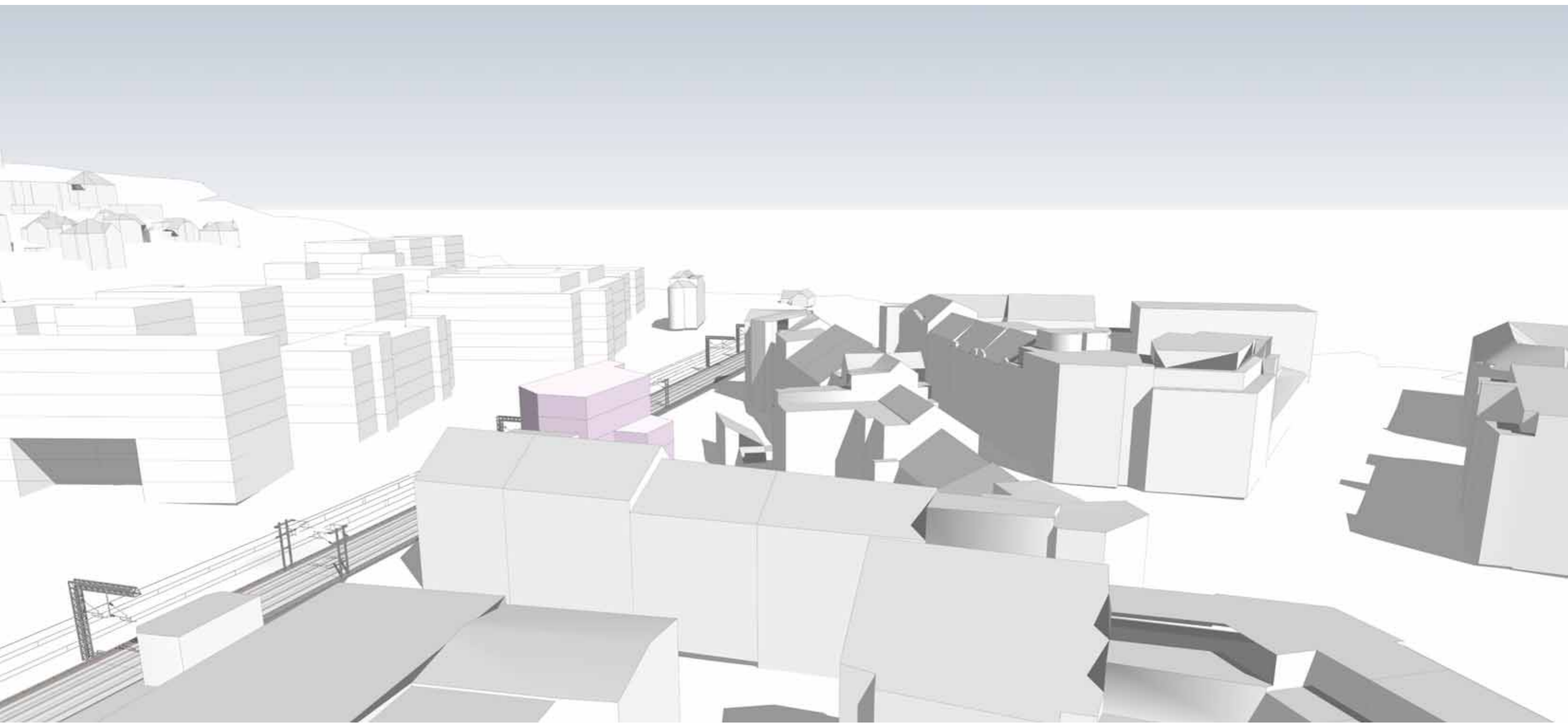
NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA - MAXIMÁLNÍ PODLAŽNOST



NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA - NÁVAZNOSTI OKOLÍ



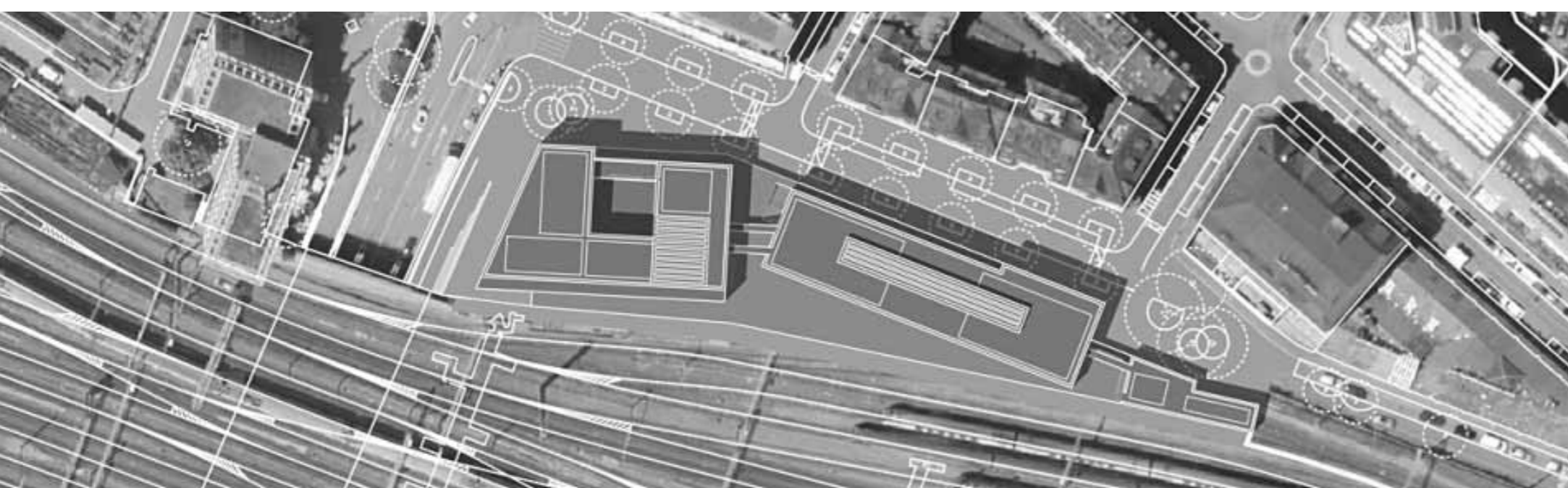
PERSPEKTIVA



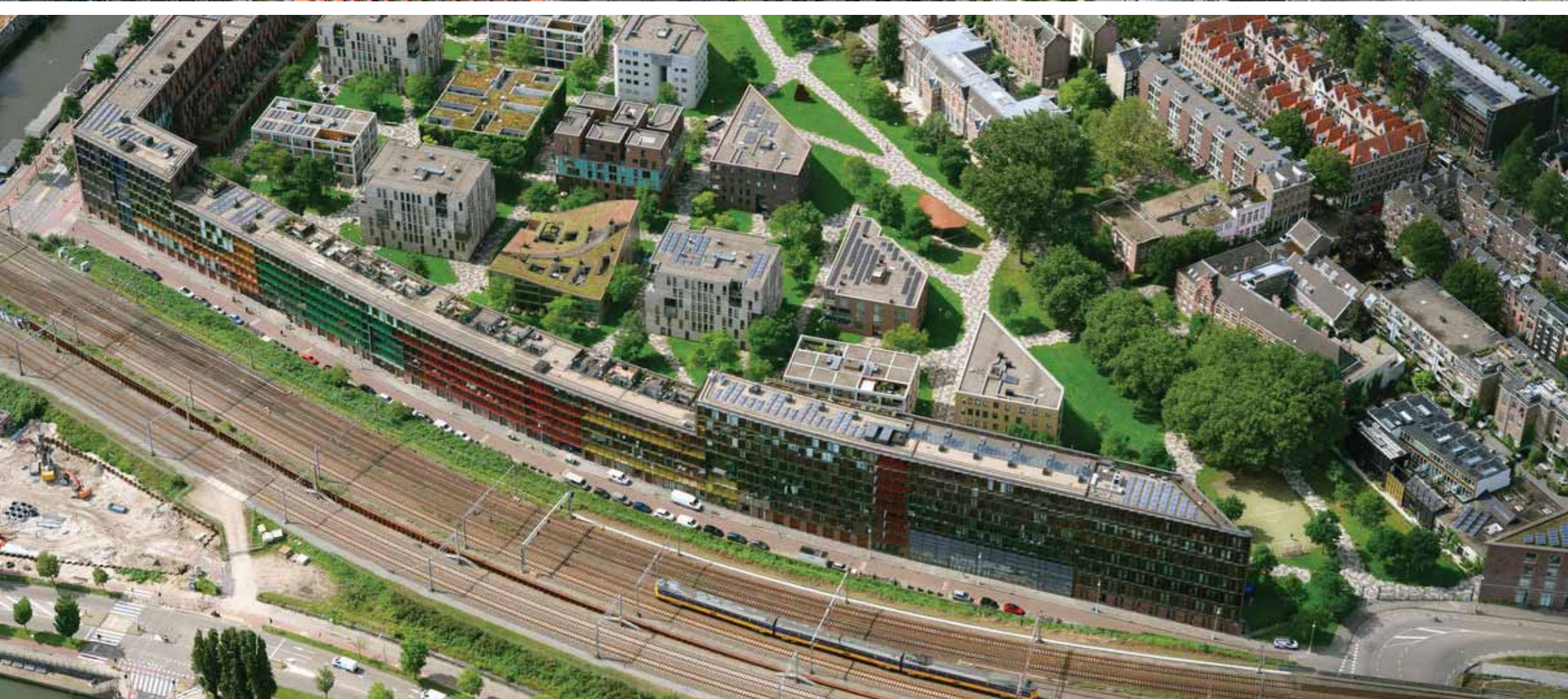
NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA



PERSPEKTIVA



ZOLLHOUSE HOUSING
REFERENCE



FUNEN PARK
REFERENCE



BETTER TOGETHER
REFERENCE



VYSOČANSKÝ MLÝN
REFERENCE