

TYP STRUKTURY: heterogenní struktura

149 / Komořany

SPRÁVNÍ OBLAST

Praha 12

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 12

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Cholupice, Komořany, Modřany

ROZLOHA

95 ha

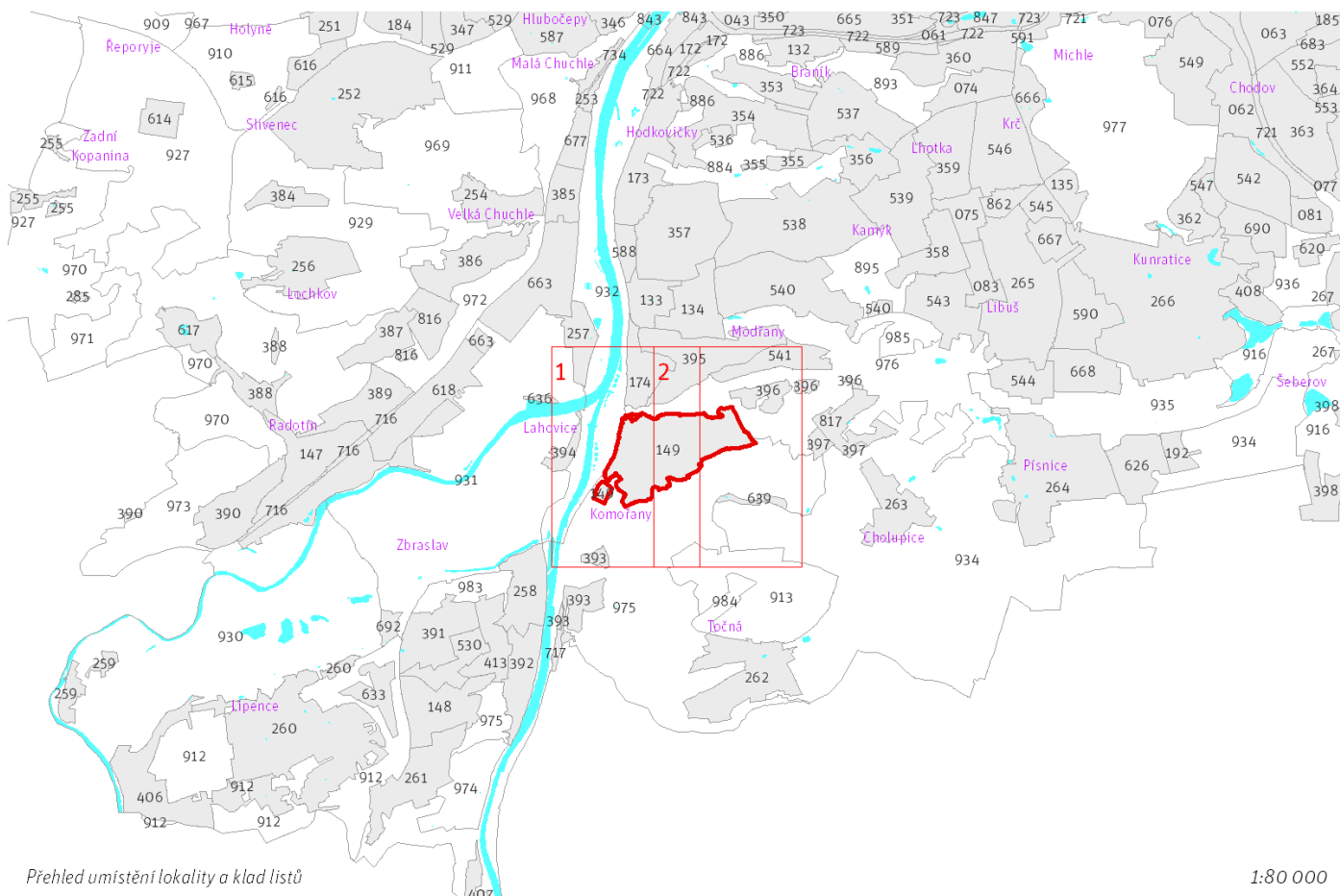
Z	(04)
ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	TYP STRUKTURY: heterogenní struktura
/ O	[S]
ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	MÍRA STABILITY: stabilizovaná

CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Komořany se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina povltavských lesů.

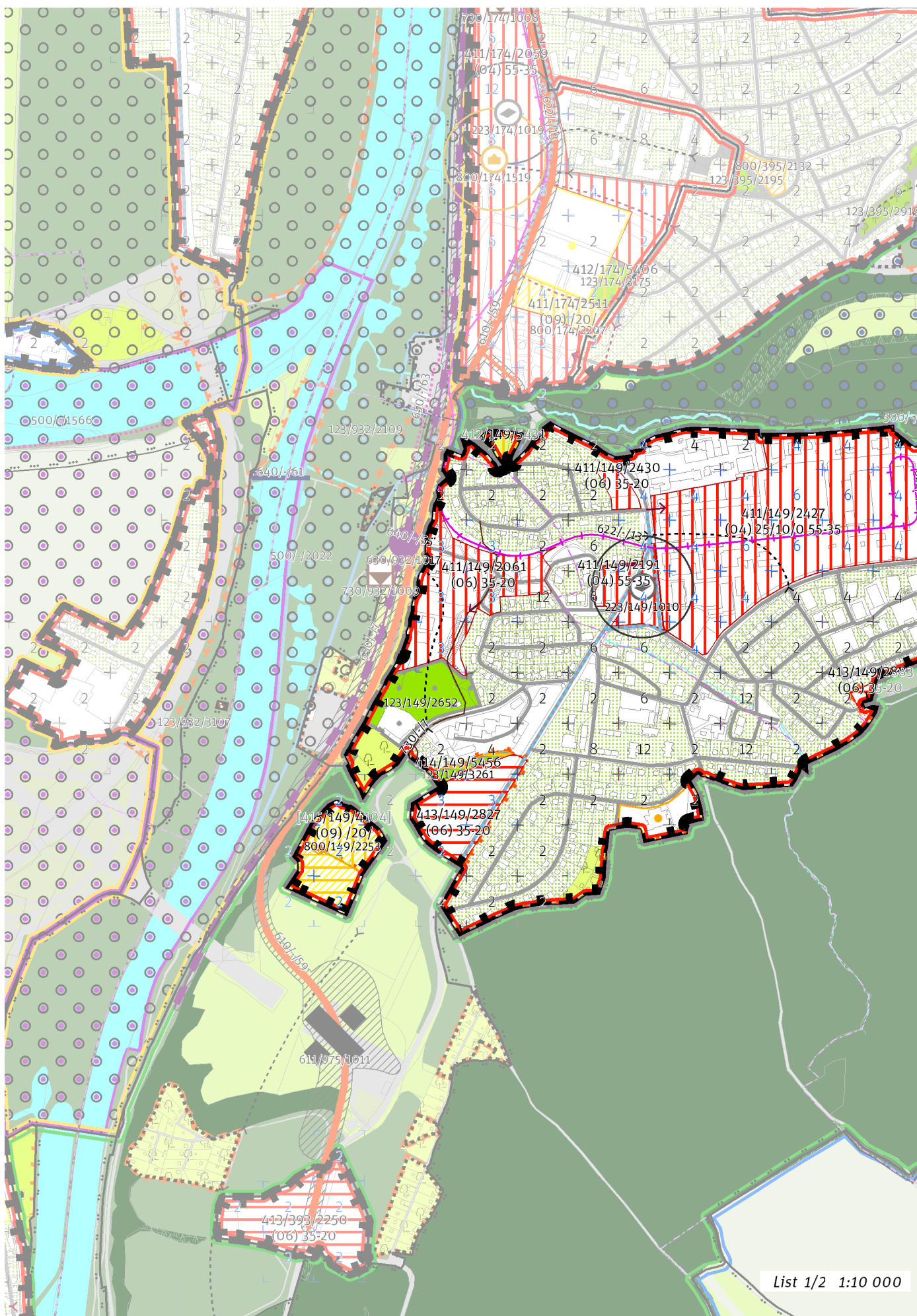
Lokalita Komořany je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je rozvíjení různorodého prostorového uspořádání, posílení centra lokality vytvořením nového náměstí, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby dle stanovených regulativů, dále napojení nově vzniklých uličních prostranství na stávající prostranství a přes ně zajištění prostupnosti do krajinné lokality Údolí Vltavy jih a doplnění občanské vybavenosti v ulici Do Koutů.

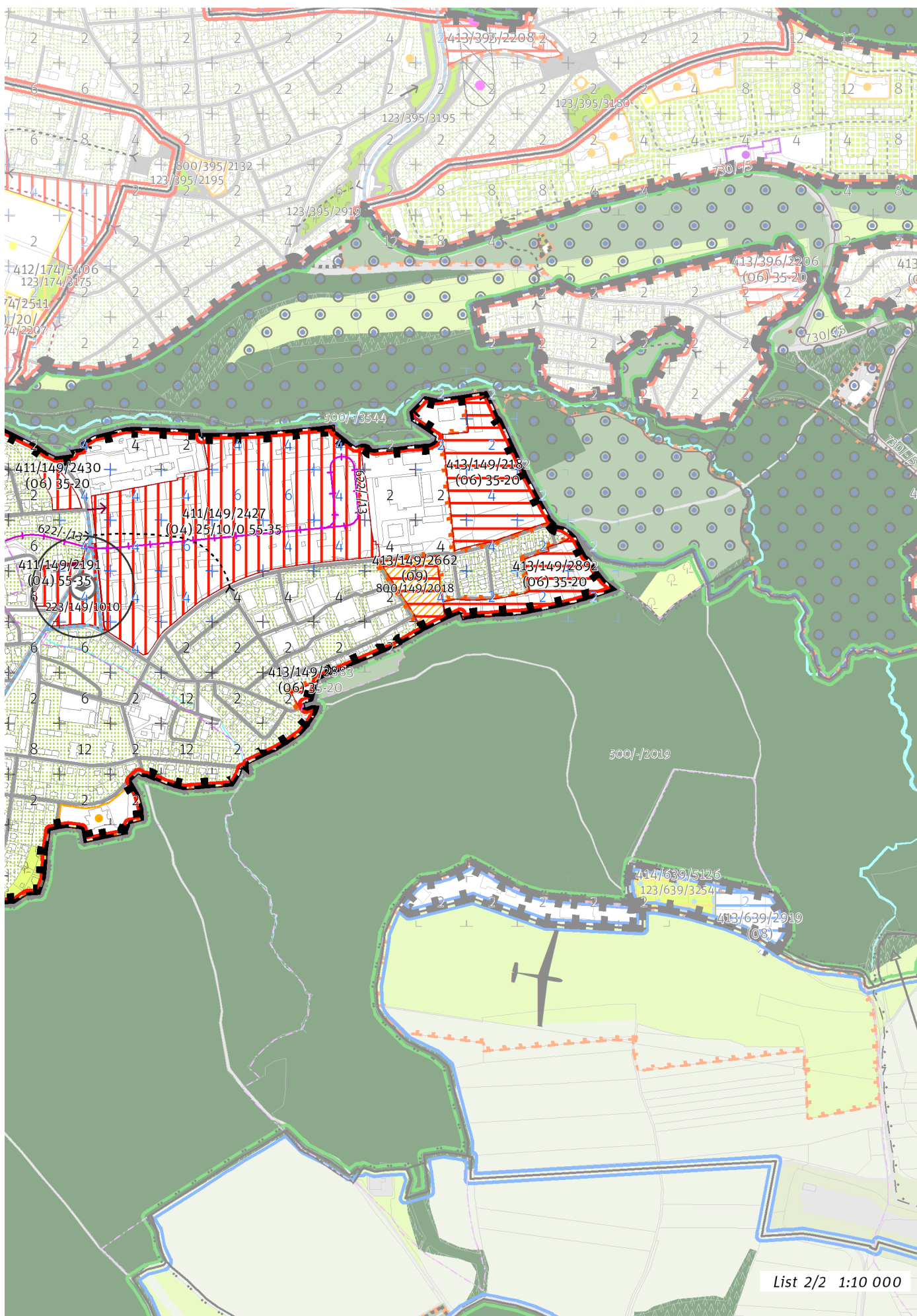
Lokalita je prostorově uspořádána převážně formou zástavby v zahradách. V centrální části se nachází modernistická zástavba, v jihovýchodní cípu je obytný soubor, který má formu nejmladší modernistické zástavby. V rozsáhlé severovýchodní části se nachází transformační plocha s heterogenní strukturou a rozvojová plocha se strukturou zahradního města. V západní části je transformační plocha se strukturou zahradního města. V lokalitě jsou solitérní stavby včetně zámku.



Přehled umístění lokality a klad listů

1:80 000





List 2/2 1:10 000

100 / MĚSTSKÁ PŘÍRODA**Městské parky**

123/149/2652 Zámecký park Komořany - místní park

V městském parku je ustanovení dle čl. 90 odst. (2) až (6) přípustné pouze v souladu s jeho kulturní hodnotou a chráněnou kompozicí.

123/149/3261 Park Komořany jih - místní park

-> Městský park, čl. 84

-> Hierarchie městských parků, čl. 85

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

-> (O4) Heterogenní struktura, čl. 44

Uliční prostranství

223/149/1010 – v okolí 100 metrů od bodu vymezit náměstí o minimální rozloze 2500 m²

-> Vymezení náměstí bodem, čl. 83

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Zastavitelná obytná lokalita, čl. 63

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Skupina [T+R] ploch **[415/149/4104]** se skládá z celkem 2 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 26908 m² a jako pro celek pro ni platí:

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Zastavitelnost z velikosti plochy: 20%

Transformační plocha **411/149/2191** o rozloze 14886 m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZB_M: 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 55%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 40% (pro neznámý blok)

V ploše je bodem vyjádřen požadavek na umístění náměstí.

Transformační plocha **411/149/2430** o rozloze 4090 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 35%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Rozvojová plocha **413/149/2892** o rozloze 22806 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 35%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Rozvojová plocha **413/149/2662** o rozloze 11185 m²

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: obytná

Zastavitelnost z velikosti plochy: nestanovuje se

Rozvojová plocha **413/149/2827** o rozloze 25654 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 35%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Rozvojová plocha **413/149/2883** o rozloze 1581 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 35%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Transformační plocha **411/149/2061** o rozloze 44897 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 35%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Rozvojová plocha **413/149/2182** o rozloze 39575 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 35%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

-> *Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, čl. 76*

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy nových struktur

Transformační plocha **411/149/2427** o rozloze 149280 m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Minimální podíl uličních prostranství UP_{min}: 25%

Minimální podíl městských parků PP_{min}: 10%

Maximální podíl veřejných prostranství VP_{max}: 50%

Minimální podíl občanské vybavenosti OV_{min}: 0%

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZB_M: 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 55%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 40% (pro neznámý blok)

-> *Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy nových struktur, čl. 77*

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Rozvojová plocha **414/149/5456** o rozloze 3020 m²

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park

Transformační plocha **412/149/5431** o rozloze 3705 m²

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Veřejná doprava / Tramvajová doprava

622/-/13 Tramvajová trať Nádraží Modřany - Komořany — návrh

-> *Systém veřejné dopravy, čl. 121*

-> *Tramvajová doprava, čl. 123*

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Záplavová území

Využití území je omezeno záplavovým územím Vltavy a Berounky kategorie: záplavové území neprůtočné.

-> *Záplavová území, čl. 134*

Záplavová území jsou vymezena v grafické části ve výkrese Z 03.

Odkanalizování území

730/-/7 Sběrač A2-3, kanalizace splašková gravitační, prodloužení — návrh

-> *Odkanalizování území, čl. 136*

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Veřejná vybavenost

800/149/2018 - plocha o velikosti 10249 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost

800/149/2253 - plocha o velikosti 26908 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost

-> Plochy veřejné vybavenosti, čl. 146

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

910-622/-/13 Tramvajová trať Nádraží Modřany - Komořany

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

910-730/-/7 Sběrač A2-3, kanalizace splašková gravitační, prodloužení

-> Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu a plochy asanací, čl. 150 - 151

Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Z 04.
