

ÚVODNÍ ROZVAHA O CHARAKTERU ÚZEMÍ MČ PRAHA_KUNRATICE

(text k výkresové části)

1.

Městská část Praha Kunratic je z celoměstského pohledu významnou jedinečnou pražskou městskou částí, vyhledávanou zejména pro bydlení v izolovaných rodinných domech či menších bytových domech. Důvodem je, že přímo sousedí s jednou z největších pražských ploch lesní zeleně, která je obklopena a uzavřena uvnitř pražské zástavby, a obsahuje významný historický komplex barokního zámku s rozsáhlým zámeckým parkem uvnitř obce. Typickým pro městskou část je rovněž barokní kostel svatého Jakuba Většího. Kromě uvedeného je charakteristická pro území existence Kunratického potoka a řady vodních ploch, zejména největšího známého rybníka Šeberák, které na něm leží. Kvalita života obytných částí obce je negativně poznamenána existencí frekventované průjezdné dopravy po ulici Vídeňské a po ulicích K Libuši a K Verneráku a existencí esteticky, hygienicky a funkčně problematických původně převážně dočasných stavebních dvorů kolem ulice Dobronické při hranici katastru s Libuší a při ul. Vídeňské na jihu správního území městské části.

Z hlediska morfologie terénu a základní urbanistické charakteristiky, která morfologií a přírodními danostmi byla ovlivněna, lze na území městské části Kunratic vysledovat základní skladební útvar Kunratic - obytnou zástavbu obce s historickým jádrem uprostřed (nazvanou níže v textu pracovním Kunratic – obec), ohraničenou na jihu krajinnou zelení, na východě a severu zelení podél vodoteče Kunratického potoka a Kunratického lesa; pouze na západě není taková jednoznačná hranice dosud patrná, neboť dopravní bariéra (Vídeňská třída) neohraničuje obytnou zástavbu, která na několika místech tuto komunikaci směrem na západ překračuje a prorůstá do území výroby a skladování.

Ostatní lokality užívané převážně rovněž pro různé druhy bydlení, jsou menší a prostorově od této základní obytné jednotky území oddělené, ať již vůči výše uvedené základní stavební jednotce ve vyvýšené poloze (Flora, Na Knížce, Na Jelenách), nebo v poloze nižší (Zelené údolí).

Základními celoměstsky významnými problémy, které je třeba řešit územně plánovací dokumentací (metropolitním plánem), je jednak odstranění negativního dopadu celoměstsky významné komunikace Vídeňské procházející obytným územím, a jednak přestavba celého komplexu staveb a dostavba pásu území mezi Kunraticemi a Libuší jakožto celoměstsky významného rozvojového pásu produkčního (pracovních příležitostí). Oba tyto záměry navzájem souvisejí, celoměstsky významný rozvojový pás byl uveden v koncepčních materiálech útvaru rozvoje hlavního města Prahy; výstavba rozvojového pásu je možná, ale je nutno ji podmínit předchozí realizací přeložky komunikace Vídeňské do tohoto rozvojového území (t.j. výstavbou obchvatu Kunratic), aby nedocházelo k dalšímu neúnosnému negativnímu zatížení obytných částí Kunratic stále narůstající automobilovou dopravou, které již kapacita jízdnic pruhů v současnosti ve špičkových zátěžích

nedostačuje. Ve variantách byla prověřována poloha přeložky ulice Vídeňské v pásu zeleně mezi obytnou a produkční zónou, následně byla zvolena varianta procházející produkční zónou s možností vytvoření významné osy tímto územím, s využitím dopravních i kompozičních vlastností této komunikace. V souvislosti s rozvojem území rozvojového pásu pracovních příležitostí bude třeba řešit vzájemný kontakt těchto produkčních ploch a ploch obytných, například vložení pásu zeleně.

Z pohledu propustnosti území je možno konstatovat stav v území jako příznivě založený, přičemž hlavní trasa pro pěší veřejnost, cyklisty i ÚSES vede ve směru jihovýchod – severozápad podél Kunratického potoka, a pro pěší a cyklisty i ve směru jih – sever přes zámecký park a zeleň podél ulice Krále Václava IV do Kunratického lesa. Nově je třeba zajistit průchodnost územím pro pěší a cyklisty ve směru východ – západ (ve směru od obytných území obce k budoucí stanici metra v Libuši – Písnici) a dále do budoucna i průchodnost pro pěší a cyklisty územím západně od Vídeňské od severu k jihu , a to na rozhraní obytných a produkčních ploch.

Vývoj městské části by měl z pohledu celoměstského významu směřovat k přeložení Vídeňské a vytvoření tzv. produkční zóny, obsahující pracovní příležitosti s převahou administrativy a nerušící výroby a služeb, nabízející podstatně větší počet pracovišť, než je tomu v současnosti. V této západní části katastru je rovněž největší transformační a rozvojový potenciál území. Mírný výhledový rozvoj obytných území je předpokládán v lokalitách Na Knížce, Na Jelenách a jihovýchodně od Bažantnice (lokality 01e a 01d), kde se jedná o izolovanou rodinnou zástavbu.

Z hlediska prostorového utváření se navrhuje regulativy zabezpečit tak, aby nová výstavba v prolukách stávající zástavby i v nových rozvojových plochách odpovídala výškou a hmotami (objemem) okolní stabilizované kvalitní trvalé zástavbě. Obdobně by nová parcelace pro rodinné domy neměla obsahovat parcely s menšími výměrami, nežli jsou v ověřené parcelaci izolovaných rodinných domů (cca 800 m²).

2.

Na podkladě materiálu k tvorbě základní koncepce území, zpracovaného Útvarem rozvoje hlavního města Prahy, a jeho požadavku adresovaného městským částem, aby se daným způsobem vyjádřili k tvorbě metropolitního plánu, byl zpracován základní koncepční materiál dlouhodobého rozvoje MČ Praha Kunratic, který jednoduchým způsobem - znázorněním částí správního území městské části pouze ve čtyřech barvách, z nichž každá vyjadřuje převažující funkci té které lokality (převažující bydlení, převažující pracovní příležitosti, rekreaci - sport a nezastavitelné území zeleně), vyjadřuje základní celoměstsky nadřazené principy, kterými by se rozvoj této oblasti měl vyvíjet.

Z tohoto pohledu jako prioritní se jeví již déle sledovaný námět přeložky ulice Vídeňské vně z obytného území (vytvoření obchvatu Kunratic), z důvodu, že tato komunikace dlouhodobě negativně ovlivňuje narůstající četností motorové dopravy a negativními vlivy obytnou funkci přilehlé zástavby. Tento námět je navíc nyní podepřen celkovou koncepcí města, které plánuje do místa provizorních stavebních areálů (brownfields) mezi Kunraticemi a Libuší směřovat celoměstsky významný rozvojový pás pracovních příležitostí, vyrovnávající jejich deficit a zachycující motorovou dopravu směřující za prací z území satelitů vně hranic Prahy do střední části Prahy.

Ulice Vídeňská ve své nově navrhované přeložce by tedy jednak osvobodila celý západní pás stávajícího obytného území Městské části Praha-Kunratic od frekventované průjezdné motorové

dopravy, a jednak by byla městskou třídou – osou využitelnou k obsluze nově transformovaného rozvojového pásu produkčního území. Další výhodou přeložky ulice Vídeňské by mohlo být její prostorové vedení a nasměrování pro případné vhodné zapojení tzv. obchvatu Písnice do této trasy. Šíře uličního prostoru této komunikace - vzdálenosti stavebních čar od osy navrhované přeložky Vídeňské komunikace by měly umožnit plynulost dopravy, situování doprovodných stromořadí a tras inženýrské infrastruktury, a případné rozšíření této komunikace, pokud by bylo ve výhledu zapotřebí. Od trasy přeložky obsažené ve stávajícím územním plánu hl. m. Prahy se upravený návrh v této úvodní rozvaze liší plynulejší trasou, rozdvojením na dvě větve v prostoru východně od SAPY a hlavně protažením severním směrem se zaústěním na Vídeňskou na úrovni obytného souboru Zelené údolí.

Zmínit je nutno i další prvek návrhu, zapuštění části trasy přeložky ulice Vídeňské do tunelu v souladu se stávajícím Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. V severní části navrhované přeložky ulice Vídeňské je navrženo její zahroubení a překrytí, případně vedení v tunelu, které je nejspíše jediným možným výhledovým řešením pro zajištění kvalitních hygienických podmínek v přilehlých obytných územích a v areálu výzkumného ústavu. Toto zapuštění umožní lepší ochranu proti hluku, menší hodnoty podélného sklonu do vrchu při příjezdu ke Kunraticím od centra, lepší ochranu areálu akademie věd, a v neposlední řadě i nesporné výhody bezkolizního mimoúrovňového napojení celé řešené oblasti obytné zástavby městské části na ulici Vídeňskou. I když je MČ Praha-Kunratice známo, že Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy prověřuje úrovně napojení přeložky Vídeňské, dospěla MČ k závěru, že v materiálu sloužícím k tvorbě základní koncepce rozvoje území je třeba počítat výhradně s výše uvedeným řešením.

Výkresová část obsahuje základní urbanistickou koncepci, každá z funkcí vyjadřuje převažující využití, tzn. například, že v plochách zeleně jsou obsaženy i stávající stavby, ale nepočítá se s jejich rozvojem nebo rozšiřováním na úkor této zeleně.

Celé řešené území je rozděleno na základní lokality, které jsou dále děleny na jednotlivé části dle vlastností jednotlivých částí. Základními lokalitami jsou: Kunratice obec, obytný soubor Flora, Vysoké školy, Kunratice východ (rekreace a sport), Kunratice Na Knížce, Kunratice Na Jelenách, Kunratice K Šeberáku (rekreace a sport), Areály Vídeňská, Sapa, Paběnice, Kunratice – západ, Rozvojová zóna Libuš – Kunratice, Ústavy Akademie věd, Zelené Údolí.

Návrhy změn vlny 8 kladně projednané MČ Praha-Kunratice jsou do grafické části zapracovány.

Materiál „Základní podněty MČ Praha-Kunratice k MÚP“ předaný Útvaru rozvoje hl. m. Prahy koncem září 2013 zůstává i nadále v platnosti.

001 – KUNRATICE OBEC

01a – KUNRATICE HISTORICKÉ JÁDRO

- **charakter území:** zástavba nejstarší části obce s dochovaným historickým urbanistickým půdorysem a částečně zachovanou původní historickou zástavbou
- **zastavitelné území:** rozsah zastavitelného území zůstává v zásadě zachován
- **popis zástavby:** jedná se o obytnou a smíšenou obytnou zástavbu historického jádra obce původně venkovského charakteru staveb, se zachovaným historicky vzniklým organicky rostlým seskupením staveb, o hmotách s převažujícími sedlovými střechami a klasickou krytinou.
- **navrhovaná výšková hladina:** jedno, v některých částech maximálně dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví.
- **rozvoj:** možná je přestavba a doplnění jednotlivých budov za respektování historického charakteru a památkových urbanistických a architektonických hodnot území.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** stávající plochy veřejných prostranství kolem ulice K Libuši, kolem kostela (Kostelní náměstí) a Úřadu Městské části Praha Kunratice, a plochy veřejné parkové zeleně zejména při ulici Krále Karla IV.
- **náměty k diskusi:** rozsah velikosti a uspořádání veřejného prostranství a zastavitelnost prostoru severně od radnice (za ponechání možnosti parkování).

01b – KUNRATICE OBEC

- **charakter území:** stabilizované zastavěné obytné území rozvinuté všemi směry kolem středu obce, které vytváří základní sídelní jednotku hraničně vymezenou přírodními plochami s vodotečemi na jihu, východu a severu, a stávající frekventovanou komunikací Vídeňskou na západě; největší obytný sídelní prostor obce.
- **zastavitelné území:** navrhuje se zrušení nezastavitelné plochy zeleně u jihozápadního kvadrantu křižovatky místních komunikací Ratajova – Do Dubin na soukromých parcelách se stávající zástavbou;
- **popis zástavby:** převažující zástavba rodinnými domy včetně základní občanské vybavenosti a služeb; v lokalitě převažují izolované rodinné domy či vily s vymezenými zahradami a případně s drobnými doplňkovými objekty.
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
- **rozvoj:** uvnitř plochy pouze nová výstavba izolovaných rodinných domů na volných dosud nezastavěných pozemcích (prolukách) uvnitř rozparcelovaných bloků daných stávající uliční sítí, nebo přestavba stávajících rodinných domů. Po přeložce ulice Vídeňské na západ přestane být okolní obytné území zatíženo nadměrným hlukem automobilové dopravy a v uličním prostoru bude ulice Vídeňská ponížena na komunikaci místního významu v pásu sídelní parkové zeleně.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** procházejí po obvodech vymezených částí plochy.
- **náměty k diskusi:**

01c – KUNRATICE – AREÁL SK SLOVAN KUNRATICE A TJ SOKOL KUNRATICE

- **charakter území:** v současnosti sportovní areál s fotbalovými hřišti a sokolovna, obklopené zástavbou rodinnými domy

- **zastavitelné území:** území je a zůstává zastavitelné a využitelné pro sport.
- **popis zástavby:** vyjma klubovny a sokolovny bez zástavby
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
- **rozvoj:** Při zachování stávajícího využití připadá v úvahu pouze zkvalitnění stávajícího stavu.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nejsou uvažována.
- **náměty k diskusi:**
-

01d – KUNRATICE NAD RYBNÍČKY

- **charakter území:** území částečně zastavěné s bývalým zemědělským objektem (pozemek užíván jako stavební dvůr – funkční a vzhledová závada) a obytnou stavbou
- **zastavitelné území:** navrhuje se rozšíření zastavitelného území směrem západním s tím, že nezastavitelný pás veřejného prostranství se zelení bude posunut směrem západním a bude obdobně širší jako pás při ulici Krále Václava IV.
- **popis zástavby:** stávající objekt bývalého kravína určen k odstranění.
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- **rozvoj:** navrhuje se doplnění území obytnou zástavbou izolovanými rodinnými domy nebo zástavbou základní vybaveností a služeb. Korekce tvaru lokality v souvislosti s úpravou parametrů ulice Nad Rybníčky – Pod Javory.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nejsou navrhována, vyjma prostoru jižně ulice Nad Rybníčky, kde je navržena změna na nezastavitelné území.
- **náměty k diskusi:** velikost parcel pro izolované rodinné domy viz úvod.

01e – KUNRATICE ZA BAŽANTNICÍ

- **charakter území:** dosud nezastavěné území na kontaktu s oborou a řadovou rodinnou zástavbou při ulici Za Bažantnicí
- **zastavitelné území:** : navrhuje se rozšíření zastavitelného území směrem západním s tím, že nezastavitelný pás veřejného prostranství se zelení bude posunut směrem západním a bude obdobně širší jako pás při ulici Krále Václava IV.
- **popis zástavby:** v současnosti nezastavěno (polnosti)
- **navrhovaná výšková hladina: max.:** dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- **rozvoj:** navrhuje se zástavba izolovanými rodinnými domy
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nejsou navrhována
- **náměty k diskusi:** velikost parcel pro izolované rodinné domy, viz úvod.

01f – KUNRATICE NA JAHODÁCH

- **charakter území:** zatím nezastavěné území podél komunikací Na Jahodách, Pod Javory, U Javoru
- **zastavitelné území: dle stávajícího územního plánu popis zástavby:** v současnosti převážně nezastavěno, návrh zástavby izolovanými rodinnými domy, jejichž zahrady orientované do volné krajiny vytvoří pohledový pás zeleně na jižním okraji obce.

- **navrhovaná výšková hladina:** jedno až dvě nadzemní podlaží a podkroví, výšku a měřítko a umístění staveb i rozsah zastavění pozemku přizpůsobit skutečnosti, že se jedná o pohledově exponovaný okraj obce při příjezdu od Vestce do Prahy.
- **rozvoj:** výstavba izolovaných rodinných domů o parcelách velikostí odpovídajících okolní parcelaci. Do doby přeložky ulice Vídeňské bude část lokality přilehlá této komunikaci zasažena negativními vlivy motorové dopravy.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** mezi částmi lokality zůstává zachován pás veřejného prostranství - zeleně o šíři odpovídající cca šíři pásu při ulici Krále Václava IV.
- **náměty k diskusi:**

01g – BETÁŇ VÝCHOD

- **charakter území:** areál výroby a služeb při ulici Vídeňské, s negativním dopadem na okolní pozemky rodinných domů
- **zastavitelné území:** nemění se
- **popis zástavby:** halové objekty trvalého i provizorního charakteru různé stavebně technické a vzhledové kvality, venkovní skládky materiálů a odpadů.
- **navrhovaná výšková hladina: max.:** nepřesahující okolní zástavbu rodinnými domy.
- **rozvoj:** v případě ponechání služeb v lokalitě obklopené obytným územím podmínit další existenci likvidací provizorních staveb a provizorního oplocení, vyloučením venkovních skládek, rozšířením ploch zeleně a vyloučením nákladní automobilové dopravy do areálu. Po přeložení ulice Vídeňské nebude areál atakován hlukovou zátěží a neměl by vyvolávat dopravní ruch, vyloučit bude třeba nákladní automobilovou dopravu, nebo i rozsáhlejší osobní automobilovou dopravu, která by po přeložení Vídeňské projížděla k lokalitě klidovou oblastí.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:** výhledové prodloužení ulice Žižkovy směrem severním ke křižovatce s ulicí Kudeříkové a K Betáni, to v případě budoucí případné transformace areálu s jeho částečným nebo úplným nahrazením výstavbou rodinných domů.

01h – BYTOVÉ DOMY K ZELENÝM DOMKŮM

- **charakter území:** bytové objekty na západním okraji obce, některé při ulici Vídeňské zasažené hlukem z této komunikace do doby odklonu dopravy po její navrhované přeložce.
- **zastavitelné území:** nemění se, nezastavitelné území mezi ulicemi Vídeňská a K Zeleným domkům znázorňuje, že se nepočítá se zahuštěním zástavby
- **popis zástavby:** až čtyřpodlažní bytové domy o plochých i šikmých střeších
- **navrhovaná výšková hladina: max.:** čtyři nadzemní podlaží bez možnosti další nástavby nad tento počet podlaží
- **rozvoj:** ve vymezeném území se nepředpokládá další obytná výstavba
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nová se nestanovují
- **náměty k diskusi:**

002 – HORNÍ KUNRATICE

02a – SÍDLIŠTĚ FLÓRA

- **charakter území:** sídliště bytových domů s objekty administrativy a služeb podél ulice U Kunratického lesa a s objekty vybavenosti
- **zastavitelné území:** územním plánem předpokládaný širší pás veřejné parkové zeleně (veřejného prostranství), který měl dle platného územního plánu propojit Kunratický les a plochy zeleně jižně od kunratického vysokoškolského areálu, se v navrženém rozsahu a předpokládaném významu nepodařilo realizovat. V současném rozsahu jej lze kvalifikovat jako součást převážně soukromých ploch (součást zahrady areálu seniorů Zátíší). Rozsah nezastavitelných ploch (veřejné zeleně) je proto oproti územnímu plánu v návrhu upraven (zmenšen).
- **popis zástavby:** poměrně značně koncentrovaná sídlištní zástavba v polouzavřených obytných blocích s částečným podzemním parkováním osobních vozidel, poměrně malým procentem ploch zeleně a nedostatkem ploch pro dopravu v klidu.
- **navrhovaná výšková hladina: max.:** 8 nadzemních podlaží, stávající objekt Volha 12 nadzemních podlaží.
- **rozvoj:** ve vymezeném prostoru nejsou rezervy pro další stavební rozvoj. Parkoviště ve východní části území by bylo možno zastavět hromadnými garážemi, které by mohly snížit pronikání hluku z provozu na komunikaci U Kunratického lesa do sídliště a částečně snížit množství osobních vozidel přepřlujících uliční prostory, a tím částečně napravit i nepříznivou situaci v parkování osobních vozidel a estetickou závadu zaplnění parteru vozidly.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** navrhuje se dílčí úprava veřejných dopravních ploch propojených pěší osou od zastávky autobusů ulicí Hornomlýnskou středem sídlištní zástavby a k plochám zeleně formou vytvoření veřejných prostranství.
- **náměty k diskusi:** Otázka vyřešení bezpečného překonání frekventované ulice U Kunratického lesa zejména pro žáky nižších ročníků základní školní docházky (spádovost sídliště do ZŠ Campanus). Vznik obchodu pro danou lokalitu přestavbou objektu při ulici U Kunratického lesa včetně vytvoření dostatečného počtu nových parkovacích a odstavných míst pro osobní automobily.

02b – KUNRATICE NA LHOTECH

- **charakter území:** stabilizovaná zástavba izolovanými rodinnými domy
- **zastavitelné území:** do předmětné lokality byla přidána plocha pozemků s rodinnými domy, vystavěnými i přesto, že území je vedeno v platném územním plánu jako nezastavitelná plocha zeleně (č. parc. 1054 – 1060).
- **popis zástavby:** zástavba izolovanými rodinnými domy se zahradami a případně s doplňkovými stavbami, vzniklá postupně v prostorách rozparcelovaných zřejmě původně historicky na zahrady nebo zahrádky.
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkrovní
- **rozvoj:** pouze dostavba izolovanými rodinnými domy na parcelách (zahradách) doposud nezastavěných nebo zastavěných jen zahradními domky.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:**

02c – OBYTNÝ SOUBOR NA LHOTÁCH

- **charakter území:** koncentrovaně zastavěné území převážně rodinnými dvojdomy ve stylu neofunkcionalismu
- **zastavitelné území:** oproti platnému územnímu plánu se nemění
- **popis zástavby:** zástavba rodinnými dvojdomy o dvou nadzemních podlažích a ploché střeše většinou na pozemcích velmi úsporných rozměrů (s velmi malým prostorem pro zahradu).
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží
- **rozvoj:** území je zástavbou plně vytěženo
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** území při západní hranici lokality, které má být dle územního plánu veřejnou zelení, zajišťující ochranu okraje Kunratického lesa a rozšiřující jeho obvod, bylo rozparcelováno majitelům realizovaných rodinných domů.
- **náměty k diskusi:** Druhově zeleně v pásu ZMK by měla odpovídat záměru přechodu lesní zeleně Kunratického lesa do zeleně zahrad rodinných domů.

003 – VYSOKÉ ŠKOLY

- charakter území:** území stávající zástavby zastavěné budovami vysoké školy a budovami vysokoškolských kolejí
- **zastavitelné území:** nemění se vůči platnému územnímu plánu
 - **popis zástavby:** areál obsahuje prostory vysokoškolské výuky a rovnoběžně situované budovy vysokoškolských kolejí o dvanácti nadzemních podlažích, prostory doprovodných funkcí (stravování, sportovní zařízení) a prostory parkovišť. Je třeba prostor výlučně ponechat pro účely a rozvoj vysokého školství.
 - **navrhovaná výšková hladina:** max. dvanáct nadzemních podlaží
 - **rozvoj:** v hranicích vymezení plochy se nepředpokládá možnost významnějších změn (nové výstavby).
 - **veřejná a nezastavitelná prostranství:** významné veřejné prostory se v zastavěném vymezeném území nestanovují. V návaznosti na plochu 03 je navržen veřejný prostor jakožto plocha před vstupem do areálu vysokých škol. Plocha zastavitelného území vysokých škol se vůči územnímu plánu zmenšuje ve prospěch parkových ploch využitelných pro pobyt více než 5000 ubytovaných studentů.

náměty k diskusi:

- 004 – KUNRATICE VÝCHOD

04a – SPORTOVNÍ AREÁL

- **charakter území:** stávající venkovní sportovní hřiště
- **zastavitelné území:** vůči územnímu plánu se nemění
- **popis zástavby:** v současnosti není území zastavěno hmotami staveb, budoucí zástavba sportovních hal pro celoroční užívání se nevyklučuje
- **navrhovaná výšková hladina:** měla by být zvolena s ohledem na potřeby sportovního zařízení a tak, aby vytvořila podnož dvanáctipodlažním objektům kolejí.

- **rozvoj:** plocha může být ponechána pro venkovní sezónní sportovní využití nebo i zastavěna halami s celoročním provozem (i s možností návštěvy diváků a pro komerční využití).
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se; omezení trasami inženýrských sítí či jejich ochrannými pásmy na východě.
- **náměty k diskusi:** využití pro komerční účely (komerční sport a sportovní aktivity veřejnosti).

04b – ROZVOJOVÁ PLOCHA SPORTOVNÍHO AREÁLU

- **charakter území:** území dosud nezastavěné, polnosti, louky nebo ladem ležící půda
- **zastavitelné území:** navrhuje se vést plochu jako zastavitelnou
- **popis zástavby:** v současnosti není území zastavěno hmotami staveb, budoucí zástavba otevřenými sportovními stavbami nebo sportovními halami pro celoroční užívání
- **navrhovaná výšková hladina:** měla by být zvolena s ohledem na potřeby sportovního zařízení a tak, aby vytvořila pohledový přechod - podnož (nižší hmotu) dvanáctipodlažním objektům kolejí.
- **rozvoj:** možnost situování novostaveb na nezastavěném území, doporučeno se stávající sportovní plochou vytvořit jeden funkční celek
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:** plocha je vhodně situována u vysokoškolského areálu, námět doplnit sportovní zařízení využitelné veřejností s ohledem na úbytek ploch sportu a rekreace v okolních územích.

005 – KUNRATICE NA KNÍŽCE

05a – ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY

- **charakter území:** vymezené území je již téměř využito pro zástavbu izolovanými rodinnými domy
- **zastavitelné území:** lze uvažovat nepodstatnou korekci hranic nezastavitelného území
- **popis zástavby:** stávající zástavba izolovanými rodinnými domy situovanými v řadě podél místních komunikací.
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
- **rozvoj:** dostavba izolovaných rodinných domů na připravených parcelách
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:**

- 05b – ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ ZÁSTAVBY RODINNÝMI DOMY

- **charakter území:** území převážně zastavěno rekreačními chatami a využito jako zahrady pro rekreaci i pro drobné pěstování zahradních rostlinných produktů. Parcelace není za současného stavu většinou plně využitelná pro zástavbu izolovanými rodinnými domy, veřejné prostory mezi oplocením nedosahují potřebných rozměrů pro situování místních veřejných komunikací normových parametrů, zejména pro pohyb motorové dopravy, uliční síť není vyhovující a je neúplná.
- **zastavitelné území:**

- **popis zástavby:** území by mohlo či mělo být využito pro zástavbu izolovanými rodinnými domy s parcelací a velikostí pozemků obvyklou v obci, pro základní občanskou vybavenost, veřejná prostranství.
- **navrhovaná výšková hladina: max.:** dvě nadzemní podlaží a podkroví
- **rozvoj:** v území by bylo vhodné stanovit ucelenou regulaci a koncepci veřejných komunikací a veřejných prostranství, vzhledem k prostorové odloučenosti od prostoru a vybavenosti vlastní obce Kunratice uvažovat i místní základní občanské vybavení.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** je třeba stanovit dle návrhu koncepce budoucí výstavby
- **náměty k diskusi:** území takového charakteru, různorodého vlastnictví a parcelace se velmi obtížně mění a transformuje na jiné využití s novým kvalitním urbanistickým a dopravním konceptem.

006 – KUNRATICE NA JELENÁCH

06a – ZÁSTAVBA RODINNÝMI DOMY

- **charakter území:** stávající kvalitativně různorodá starší zástavba převážně izolovanými rodinnými domy s doplňkovými stavbami
- **zastavitelné území:** pokud by se hranice zastavitelného území určovala podle stávající zástavby, byl by přerušen pás stanovený územním plánem podél potoka pod hrází Šeberáku. Zastavitelné území dle platného územního plánu.
- **popis zástavby:** komunikace kolem nebo i uvnitř stávající zástavby nemají normové parametry místních komunikací, zástavba je v některých případech doprovázena odstavem většího počtu osobních vozidel v místech, kde někteří obyvatelé provozují opravářskou živnost.
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a plochá střecha nebo střešní podkroví
- **rozvoj:** hranice vymezují stávající zástavbu, předpokládá se pouze dostavba na volných pozemcích, přestavba a zkvalitnění zástavby
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:**

06b – AREÁL SLUŽEB NA JELENÁCH

- **charakter území:** rozestavěný areál domu seniorů se sportovním a relaxačním zařízením a s navazujícím rekreačním zázemím
- **zastavitelné území:** nemění se vůči platnému územnímu plánu
- **popis zástavby:** rozestavěný objekt, dva tenisové kurty, zeleň, staveniště
- **navrhovaná výšková hladina:** stávající objekt max. čtyři nadzemní podlaží, případná další zástavba max. dvě nadzemní podlaží
- **rozvoj:** plocha umožňuje rozvoj nevyvolávající větší objem pohybů osobní automobilové dopravy a žádnou dopravu nákladními automobily.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:**

06c – ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ ZÁSTAVBY RODINNÝMI DOMY

- **charakter území:** dosud volná nezastavěná plocha, ležící převážně ladem v klidové poloze, ideální pro velmi kvalitní prostředí s existencí izolovaných rodinných domů.
- **zastavitelné území:** oproti platnému územnímu plánu se připouští drobná korekce hranice v severozápadní části ve prospěch zastavitelného území
- **popis zástavby:** navrhuje se zástavba izolovanými rodinnými domy na pozemcích klasické parcelace velikostí odpovídající parcelaci rodinné zástavby v obci, viz úvod.
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží, případně obytné podkrovní
- **rozvoj:** nutno navrhnout funkční uliční síť normových parametrů, doporučuje se i vznik menšího veřejného prostranství s podílem veřejné zeleně
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** viz výše
- **náměty k diskusi:** rozvíjet kompozici pozemků s již založeným trojzubcem místních komunikací, preference normově vyhovujícího příjezdu z Kunratické spojky, propojení s obcí po hrázi s preferencí pěší dopravy.

007 – KUNRATICE K ŠEBERÁKU

07a – KOUPALIŠTĚ ŠEBERÁK

- **charakter území:** pás pobřeží rybníku Šeberák využitelný ke krátkodobé rekreaci
- **zastavitelné území:** v platném územním plánu vedeno území jako nezastavitelné, sloužící oddechu. Připustit jen omezené umístění kvalitní trvalé zástavby (restaurace, parkoviště); hlavní využití plochy: nutno preferovat převažující plochy zeleně - pás zeleně podél břehu vodní plochy.
- **popis zástavby:** ojedinělý objekt vybavenosti
- **navrhovaná výšková hladina:** jednopodlažní, případně v části maximálně dvoupodlažní zástavba
- **rozvoj:** zkvalitnění, případně mírné rozšíření stávajících služeb
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:**

07b – ROZVOJOVÁ PLOCHA SPORTU A REKREACE

- **charakter území:** v současnosti pěstební plochy
- **zastavitelné území:** zastavitelné území se mírně zvětšuje, pás souvislé zeleně podél pobřeží rybníku Šeberák je zachován.
- **popis zástavby:** předpokládá se výhledové situování převážně otevřených sportovišť, klubovny, šatny, parkoviště. Halový objekt se však tímto nevylučuje. V území je ověřena možnost situování dvou fotbalových hřišť. Podmínkou využití lokality k uvedenému účelu je ošetření proti pronikání hluku ze sportovní činnosti do okolních obytných ploch.
- **navrhovaná výšková hladina:** dle potřeby stavby pro sport či sportovního zřízení.
- **rozvoj:** rozvojová plocha k účelu uvedenému výše
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se

- **náměty k diskusi:** jednou z variant využití je varianta možnosti přesunu fotbalových hřišť z centra Kunratic do této lokality (ověřeno studií).

008 – AREÁLY VÍDEŇSKÁ

08a – STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA

- **charakter území:** převážně trvalá stabilizovaná existující zástavba výhradně pro nebytové účely (čerpací stanice pohonných hmot, myčka, restaurace, autosalon).
- **zastavitelné území:** v některých částech lokality se mění hranice mezi nezastavitelným a zastavitelným územím ve prospěch zastavitelných ploch
- **popis zástavby:** halová průmyslová zástavba nebo objekty vybavenosti a služeb.
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
- **rozvoj:** ve stávajících plochách se nepředpokládá významnější výstavba
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:**

08b – TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

- **charakter území:** dlouhodobě provizorně užívané plochy a haly bývalých dočasných stavebních dvorů, jejichž životnost měla být ukončena v osmdesátých a devadesátých letech minulého století. Území převážně devastované venkovními skládkami materiálů a odpadů.
- **zastavitelné území:** vůči územnímu plánu navrženy nepodstatné úpravy hranic zastavitelných ploch v zásadě kopírující současné využití ploch
- **popis zástavby:** předpokládaná transformace na zástavbu halovými objekty, výlučně nebytová funkce (produkční a skladové plochy).
- **navrhovaná výšková hladina:** max. 8 m (halové objekty)
- **rozvoj:** možnost situování provozů s nákladní automobilovou dopravou a skladováním (logistické areály), v jižní části zařízení veřejné hromadné dopravy (metro)
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:**

08c – ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ

- **charakter území:** v současnosti nezastavěné území
- **zastavitelné území:** území je vedeno jako zastavitelné
- **popis zástavby:** předpoklad vzniku zástavby halovými objekty s možností příjezdu nákladní automobilové dopravy po komunikaci Vídeňské od jihu.
- **navrhovaná výšková hladina:** přízemní halové objekty do 8 m výšky.
- **rozvoj:** ovlivněn předpokládanou výstavbou zařízení metra
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:**

08d – KORIDOR INFRASTRUKTURY

- **charakter území:** v současnosti nezastavěné území určené pro vedení obslužné komunikace a sítí technické infrastruktury. Ochranné pásmo technické infrastruktury.
- **zastavitelné území:** území je dle územního plánu převážně nezastavitelné, určené pro izolační zeleň.
- **popis zástavby:** předpoklad vzniku veřejně přístupné osy lokality s obslužnou komunikací, parkovišti, vedením technické infrastruktury, zeleně, apod., jako součást sousedního transformačního území, umožňující jeho dostupnost a rozvoj.
- **navrhovaná výšková hladina:** nepředpokládá se zástavba stavebními objekty (hmotami staveb) s ohledem na ochranná pásma sítí.
- **rozvoj:** ovlivněn předpokládanou výstavbou zařízení metra
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:**

009 – SAPA

09a – AREÁL SAPA

- **charakter území:** severovýchodní okraj původně výrobní zóny (bývalých drůbežářských závodů)
- **zastavitelné území:** vůči územnímu plánu doporučeno změnit rozsah zastavitelných a nezastavitelných ploch z důvodu trasování přeložky komunikace Vídeňské, rozsah upřesnit podrobnější dokumentací
- **popis zástavby:** stávající stavby v části současně zastavěného území mohou být částečně zasaženy navrhovanou trasou přeložky ulice Vídeňské.
- **navrhovaná výšková hladina:** stávající bude zachována
- **rozvoj:** projednává se změna užívání multifunkčního areálu z výroby na administrativu, sklady a prodejny.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:** trasa navrhované komunikace přeložka Vídeňské oproti platnému územnímu plánu je změněna do větších oblouků pro zachování funkčnosti a parametrů významné dopravní radiální městské třídy.

09b – VSTUPNÍ PROSTOR DO ROZVOJOVÉHO PÁSU KUNRATICE

- **charakter území:** v současnosti převážně nezastavěné devastované nevyužité území mezi areálem SAPA a obytnou zástavbou Betáně.
- **zastavitelné území:** doporučeno změnit rozsah ve prospěch nezastavitelného území z důvodu trasování přeložky komunikace Vídeňské a uvolnění jeho okolí pro stromořadí, vedení inženýrských sítí, protihlukové zábrany, apod.
- **popis zástavby:** v současnosti nezastavěno, případně brownfields nebo skládky materiálu nebo odpadků areálu SAPA
- **navrhovaná výšková hladina:** pokud bude doplněna stávající zástavba, bude nová zástavba respektovat stávající hladinu zástavby

- **rozvoj:** území nabude významu zejména po vybudování přeložky ulice Vídeňské jako vstupní prostor do Kunratic, do navrhovaného rozvojového území pracovních příležitostí Libuš – Kunratic, a v širším pohledu i do zastavěného území hlavního města Prahy (vstupní brána od jihu), pomineme-li pásovou zástavbu od Vestecké spojky ke Kunratické spojce. Předpokládána je možnost situování východního vjezdu do areálu SAPA z navrhované přeložky ulice Vídeňské nebo komunikace vedoucí k obchvatu Písnice, předpokládáno je odbočení i do území východně přilehlého přeložce Vídeňské, podél přeložky je doporučeno uvažovat s parkovišti pro osobní vozidla, se sadovými úpravami, s alejemi zeleně, s pásy vymezenými pro situování sítí technické infrastruktury.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** významná veřejná prostranství se nepředpokládají

náměty k diskusi:

010 – PABĚNICE

10a – PABĚNICE OBEC

- **charakter území:** převážně různorodá smíšená zástavba; částečně dochovaná původní venkovská obytná a smíšená obytná zástavba se zástavbou pro výrobu a služby, na neregulovaně rostlém urbanistickém půdorysu (původní jádro Paběnic);
- **zastavitelné území:** dle platného územního plánu
- **popis zástavby:** v současnosti zejména v severní části podél ulice U Rakovky směs zbytku zástavby původního venkovského charakteru, a dále pozemky s výskytem staveb izolovaných rodinných domů a staveb nebytových, vše se sedlovými šikmými střechami.
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- **rozvoj:** na dosud nezastavěných pozemcích v prolukách zástavby, nebo přestavba v duchu původní historické zástavby a urbanismu.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** stávající parcelace neumožňuje vhodné místní rozšíření uličního prostoru komunikace U Rakovky na malé náměstí. Takové rozšíření by bylo nutné jako možnost pro otočení vozidel a vhodné, pokud by ulice U Rakovky byla v budoucnu v souvislosti s vybudováním přeložky ulice Vídeňské od západu zaslepena.

náměty k diskusi: mohl by zde vzniknout malebný zajímavý nevelký svébytný útvar urbanismem se odlišující od novější pravouhlé regulace Kunratic.

10b – RODINNÉ DOMY BETÁŇ

- **charakter území:** převážně obytná zástavba izolovaných rodinných domů s drobnými obchody, službami a výrobou.
- **zastavitelné území:** vůči územnímu plánu se nemění
- **popis zástavby:** převážně zástavba stávajících izolovaných rodinných domů různé kvality a velikosti v pravouhle založené regulaci s místními komunikacemi ústícími do Vídeňské.
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- **rozvoj:** doplnění izolovaných rodinných domů na dosud nezastavěných pozemcích v prolukách zástavby, nebo přestavba.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se.
- **náměty k diskusi:** zvýšení kvality bydlení při ulici Vídeňské po přeložení průjezdné dopravy

10c – AREÁL VÍDEŇSKÁ

- **charakter území:** území užívané jako základny firem podnikající zejména s nákladovou a autobusovou dopravou a údržbou
- **zastavitelné území:** nemění se
- **popis zástavby:** stávající neuspořádaná zástavba různé stavební hodnoty bývalého výrobního areálu užívaného v současnosti jako základna se sídly firem zabývajících se zejména autobusovou a nákladní automobilovou dopravou a službami s tím souvisejícími. Území staveb a zpevněných ploch s absencí ploch zeleně. Areál by měl být do výhledu po vybudování přeložky ulice Vídeňské transformován na území se službami nerušícími provozně a neovlivňujícími negativně vzhledově okolní obytné území, s vyloučením nákladní automobilové a autobusové dopravy, a měl by hlavním nebo jediným vjezdem být napojen ze západu přímo na přeložku ulice Vídeňské s vyloučením výjezdu na stávající ulici Vídeňskou.
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
- **rozvoj:** transformace na moderní areál administrativy a nerušících služeb s uspořádanou kompozicí staveb a podílem zeleně min. 30% celkové plochy, nebo úplná změna na obytné území izolovaných domů rodinné zástavby.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** případně následně dle konkrétního návrhu využití
- **náměty k diskusi:**

10d – BETÁŇ – DOSTAVBA

- **charakter území:** dosud nezastavěné ladem ležící oplocené i neoplocené plochy na periférii v blízkosti převážně devastovaných ploch
- **zastavitelné území:** návrh mění rozsah nezastavitelných ploch ve prospěch zastavitelných – doplnění zástavby do logických územních tvarů.
- **popis zástavby:** může zde být doplněna nízkopodlažní smíšená obytná zástavba nebo vybavenost a služby nerušící okolní přílehlé obytné území. Potřeba ochrany proti negativním vlivům budoucí navrhované trasy přeložky Vídeňské může znamenat preferenci doprovodných funkcí bydlení před vlastním bydlením
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkroví

- **rozvoj:** rozvojové plochy doplňující funkcemi a charakterem zástavby lokality bydlení v okolí
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:** Prostor je součástí území územně technicky, majetkově i hygienicky komplikovaného, a vyžaduje analýzu a zpracování podrobnější regulace.

011 – KUNRATICE ZÁPAD

11a – LOKALITA JIHOČESKÁ

- **charakter území:** izolované rodinné domy v zahradách
- **zastavitelné území:** rozsah se vůči územnímu plánu nemění
- **popis zástavby:** stávající zástavba izolovanými rodinnými domy významně negativně ovlivněná provozem po komunikaci Vídeňské
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
- **rozvoj:** pouze dostavba rodinných domů na parcelách dosud nezastavěných (proluk ve stávající zástavbě), případně přestavba + upravit komunikace do normových parametrů.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:** navrhovaná přeložka komunikace Vídeňské umožní ochranu pozemků – vyloučení negativních vlivů automobilové dopravy.

11b – PŘESTAVBOVÉ ÚZEMÍ STAVEBNÍCH ZÁKLADEN

- **charakter území:** v současnosti území provizorních nebo i trvalejších těžších stavebních, výrobních a skladovacích hal a volných skládek bývalých stavebních základů vyžadující do budoucna významnou transformaci funkční i prostorovou a kvalitní trvalou zástavbu, převážně obytnou.
- **zastavitelné území:** V případě transformace na bytovou funkci se vkládá mezi obytnou a neobytnou funkci pás zeleně.
- **popis zástavby:** navrhována nízkopodlažní trvalá zástavba.
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- **rozvoj:** významné transformační a rozvojové území, jehož existence je podmíněna předcházejícím vybudováním přeložky ulice Vídeňské do navrhované západní polohy mimo obytná území.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** jejich případný návrh bude předmětem budoucího upřesnění záměru
- **náměty k diskusi:** území je významné tím, že je od okolí na východní a jižní straně odděleno významným uměle navrženým terénním vyvýšením pro původně nezbytnou požadovanou rovinu pro založení hal a příjezdu těžkých mechanismů. Této vlastnosti (vytvoření plošiny) a odvodu dešťových vod směrem jižním by mohlo být využito při novém funkčním využití, neboť zachování stavební základny se jako vhodné v tomto prostoru do budoucna nepředpokládá.

11c – ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ LOKALITY JIHOČESKÁ

- **charakter území:** v současnosti nezastavěné území nebo území zasažené dočasnými stavebními základnami
- **zastavitelné území:** navrhuje se nepodstatná změna rozsahu nezastavitelných ploch **popis zástavby:** nová zástavba izolovanými rodinnými domy v zahradách, případně smíšené obytné území, oddělení pásem zeleně od nebytové zóny.
- **navrhovaná výšková hladina:** max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
- **rozvoj:** nové rozvojové území
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:** šíře výše uvedeného izolačního pásu zeleně. Mohla by být ideálně v rozsahu jako v Kunraticích podél komunikace krále Václava IV.

11d – ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ PODÉL ULICE VÍDEŇSKÉ

- **charakter území:** v současnosti nezastavěné území, část území: areál ve výstavbě
- **zastavitelné území:** dle územního plánu
- **popis zástavby:** v území se předpokládá situování obchodní vybavenosti a služeb neprodukcujících významnější zvýšení zatížení přilehlého komunikačního systému nebo negativní dopad na okolní území. Obchodní vybavenost při Dobronické je vhodným využitím severní části plochy 11d při příjezdu do obytného území Kunratic pro nákup do osobního vozidla; prodejny osobních vozidel a autosalóny (jižní část plochy 11d), v současnosti budované, těží ze současné polohy u frekventované komunikace Vídeňské, po jejím přeložení směrem západním bude přilehlý úsek stávající komunikace Vídeňské užíván pouze místní dopravou a bude preferováno využití takovými funkcemi, které jsou vhodné do obytného území.
- **navrhovaná výšková hladina:** jednopodlažní halové objekty nebo max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
- **rozvoj:** rozvojové území již ve výstavbě
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** budou předmětem podrobnější regulace v severní části území
- **náměty k diskusi:** existence autosalónů či servisní činnost na osobních vozidlech budou v případě přeložení ulice Vídeňské v obchodně neatraktivní poloze, a bude tedy zřejmě vhodné jejich setrvání do budoucna přehodnotit.

012 – ROZVOJOVÁ ZÓNA LIBUŠ – KUNRATICE

12a – PRODUKČNÍ ZÓNA AREÁL VIMBAU A OSTATNÍ PŘEVÁŽNĚ STABILIZOVANÉ PLOCHY

- **charakter území:** bývalý areál – stavební základny Vodních staveb; zástavba stávajícími výrobními, skladovými, obchodními a administrativními objekty s množstvím volných skládek
- **zastavitelné území:** nemění se. **popis zástavby:** převážně halová zástavba těžkými železobetonovými halami, budova administrativy o 13 NP (osamocená výšková dominanta), střední odborné učiliště, minimum ploch zeleně.
- **navrhovaná výšková hladina:** zachování současného stavu, v průměru tři nadzemní podlaží
- **rozvoj:** přestavbou a zkvalitněním prostředí, s orientací na významně větší nabídku pracovních míst, snížení rozsahu zpevněných ploch a odstranění venkovních skládek. V části úplná transformace – přestavba na zcela jinou

funkční, prostorovou a estetickou úroveň. Přeměna stavebních areálů na výrobní a administrativní zařízení s jinou skladbou profesí než je tomu dosud (dnes převážně logistické a obchodní využití hal s minimem pracovních míst).

- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nenavrhují se.
- **náměty k diskusi:**

12b – PRODUKČNÍ ZÓNA KUNRATICE TRANSFORMAČNÍ

- **charakter území:** území zastavěno převážně provizorními stavbami bývalých stavebních základen, dodnes s rozmanitým užitím zejména pro opravárenské služby, stavebnictví a obchodování se stavebninami
- **zastavitelné území:** nepodstatně rozdílné od stavu zobrazeného v platném územním plánu.
- **popis zástavby:** v současnosti převážně halové stavebně a technicky nekvalitní stavby a volné skládkování materiálů a odpadů, stavební a automobilové služby, betonárka. Absence ploch zeleně, pouze zástavba a zpevněné plochy.
- **navrhovaná výšková hladina:** tři nadzemní podlaží (cca do 8 m výšky)
- **rozvoj:** úplná transformace – přestavba na zcela jinou funkční, prostorovou a estetickou úroveň s podílem ploch zeleně min. 30 %.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** námět nového veřejného prostranství v centru nově navrhovaného rozvojového území pracovních příležitostí – propojení se stávající strukturou veřejných prostranství.
- **náměty k diskusi:** orientace vjezdu (vjezdů) a vstupů do této zóny z ulice Dobronické preferovat před vjezdy z přeložky ulice Vídeňské, koncipované jako městská třída se stromořadím a možností případného budoucího rozšíření; stavební doprovod této třídy i ulice Dobronické by měl být vzhledově kvalitními stavbami. Od obytné zástavby oddělit pásem izolační zeleně.

013 – ÚSTAVY AKADEMIE VĚD

13a STÁVAJÍCÍ AREÁL AKADEMIE VĚD

- **charakter území:** stávající budovy administrativy a výzkumu v areálové zeleni a systému neveřejných komunikací
- **zastavitelné území:** nemění se
- **popis zástavby:** stávající budovy
- **navrhovaná výšková hladina:** stávající, do čtyř, výjimečně pěti nadzemních podlaží
- **rozvoj:** předpokládá se vně této plochy (13b). Areál významně získá po zapuštění ulice Vídeňské do tunelu co do příjezdu i snížení negativních vlivů průjezdné automobilové dopravy.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:**

13b ROZVOJOVÁ PLOCHA AREÁLU AKADEMIE VĚD

- **charakter území:** polnosti
- **zastavitelné území:** dle územního plánu
- **popis zástavby:** nové administrativní budovy navazující na zástavbu areálu
- **navrhovaná výšková hladina:** do čtyř nadzemních podlaží
- **rozvoj:** jedná se o rozvojovou plochu
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nestanovují se
- **náměty k diskusi:** při vyústění jižního portálu tunelu přeložky komunikace Vídeňské provést takové terénní a sadové úpravy, aby rozvojová plocha nebyla zasažena negativními vlivy automobilového provozu.

014 – ZELENÉ ÚDOLÍ

14a – SÍDLIŠTĚ ZELENÉ ÚDOLÍ

- **charakter území:** sídlištní převážně obytná zástavba, hotel
- **zastavitelné území:** úprava rozsahu dle současného stavu, dle územního plánu.
- **popis zástavby:** hmotově a vzhledově - architektonicky v některých částech poměrně nesourodá bloková a polobloková zástavba obklopená komunikacemi bez zeleně, s podélným i kolmým parkováním osobních vozidel, zástavba je od frekventované komunikace Vídeňské oddělena valem, na kterém se udržuje zeleň pouze sporadicky, a nevzhlednou vysokou protihlukovou stěnou.
- **navrhovaná výšková hladina:** současný stav: převažuje sedm nadzemních podlaží
- **rozvoj:** vymezená plocha je plochou zastavěnou; zlepšení kvality by přineslo vybudování hromadných garáží, které by omezily počet odstavených vozidel v uličním prostoru ve prospěch uliční zeleně.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** koncepce zástavby nedala prostor vzniku ani elementárních veřejných prostranství. Tento stav již nelze napravit.
- **náměty k diskusi:** problém zaparkování osobních vozidel, zejména přes den, kdy uliční prostory a bezplatné zaparkování využívají pacienti sousedního zdravotního areálu, ale i ve večerních hodinách (nedostatek odstavných a parkovacích míst). Bylo by potřebné řešit situaci parkování v areálu IKEM, aby zaměstnanci a návštěvníci neparkovali na přilehlém sídlišti. Na jihu a jihovýchodu doplnit zelení vhodný přechod ze sídlištní zeleně do ploch nezastavitelné zeleně (lesa).

14b – K ZELENÉ LOUCE

- **charakter území:** koncentrovaná obytná zástavba řadovými rodinnými domy s drobnými zahradami, vytvářející oblouk a oklopující sídlištní zástavbu
- **zastavitelné území:** dle územního plánu.
- **popis zástavby:** řadové rodinné domy
- **navrhovaná výšková hladina:** stávající zástavba o třech nadzemních podlažích
- **rozvoj:** stávající vymezená zastavěná plocha bez možnosti situování dalších staveb, přístaveb nebo nástaveb
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nejsou navržena

- **náměty k diskusi:**

14c – ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ K ZELENÉ LOUCE

- **charakter území:** nezastavěné nevyužité území částečně pokryté vzrostlou zelení
- **zastavitelné území:** rozsah se vůči územnímu plánu nemění
- **popis zástavby:** dosud nezastavěno
- **navrhovaná výšková hladina:** do třech nadzemních podlaží
- **rozvoj:** doporučení situovat zde stavbu veřejného občanského vybavení, sportu, rekreace, apod., včetně veřejného prostoru (parkové plochy), jako součást obytného souboru; přechod do nezastavitelných ploch zeleně.
- **veřejná a nezastavitelná prostranství:** nejsou navržena
- **náměty k diskusi:**