

# MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE HÁJÍCH U PŘEHRADY

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ  
28.05.2021

INVESTOR:  
**BOHDANEČ**  
LÉČEBNÉ LÁZNĚ

ZPRACOVATEL:  
**LOXIA**

SPOLUPRÁCE:  
**penta**

OBSAH:



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE  
TEXTOVÁ ČÁST  
ŠÍRŠÍ VZTAHY

STÁVAJÍCÍ STAV

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ  
ORTOFOTOMAPA  
SOUTISK DO MAJETKOPRAVNÍ MAPY  
PLATNÉ ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE  
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN  
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN - SYSTÉM ZELENĚ  
METROPOLITNÍ PLÁN  
OKOLNÍ ZÁMĚRY NA JIŽNÍM MĚSTĚ  
KONCEPCE REVITALIZACE BŘEHŮ HOSTIVAŘSKÉ PŘEHRADY

NAVRŽENÝ STAV

NADHLED  
POPIS JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ  
ROZLOHA, PODLAŽNOST A KAPACITY HPP  
DOPRAVA - BILANCE PARKOVACÍCH STÁNÍ  
DOPRAVA - PĚŠÍ A CYKLISTÉ  
OKOLNÍ ZÁMĚRY NA JIŽNÍM MĚSTĚ  
SOUTISK DO STÁVAJÍCÍHO ÚP  
SOUTISK DO NÁVRHU ZMĚNY ÚP  
SOUTISK S METROPOLITNÍM PLÁNEM  
SOUTISK DO MAJETKOPRAVNÍ MAPY  
VIZUALIZACE

<div>Autor / Author</div> <div><div>LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. Perucká 26, 120 00 Praha 2 T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu</div></div> <div><div>Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved! Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho částí bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.</div></div>	<div>Klient / Clients</div> <div></div>	<div>Akce / Projekt</div> <div>MEDICAL SPA   LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE HÁJÍCH U PŘEHRADY</div> <div>Stupeň dokumentace / Project Stage</div> <div>KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ</div>	<div>Obsah výkresu / Content of drawing</div> <div>OBSAH</div> <div>Číslo výkresu / Drawing's No.</div> <div>2</div> <div>Datum / Date</div> <div>28.05.2021</div> <div>Měřítko / Scale</div>
--	---	--	---

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

**Funkce území dle ÚPD HMP:**

ZMK, SP, DH, SO 1,3  
Praha 11 - Háje

**Katastrální území:**

Háje

**Parcelní čísla:**

viz dále - majetková mapa

**Investor:**

Léčebné lázně Bohdaneč a.s.  
Kontaktní osoba: Ing. Michaela Kukrechtová  
e-mail: m.kukrechtova@llb.cz

**Zpracovatel:**

LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., Perucká 26, 120 00 Praha 2  
kontaktní osoba: Ing. arch. Jana Mastíková  
tel.: +420 221 511 711  
e-mail: lazne.vpraze@loxia.cz

**Spolupráce:**

PENTA PROJEKT s.r.o., Mrštíkova 1166/12, 586 01 Jihlava  
kontaktní osoba: Ing. arch. Jaromír Homolka, CSc.

**Stupeň dokumentace:**

Koncepce řešení území

**Datum zpracování:**

28.05.2021

Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Číslo výkresu / Drawing's No.

3

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho částí bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

# TEXTOVÁ ČÁST:

## 1. ÚVOD

V zastoupení investora, kterým je společnost Léčebné lázně Bohdaneč a.s., tímto předkládáme Koncept řešení území pro záměr: MEDICAL SPA - Lázeňské území v Praze Hájích u přehrady.

## 2. STRUČNÁ ANOTACE PROJEKTU

Hlavním cílem projektu je vybudování veřejně přístupného lázeňského území v krásném, krajinářsky pojatém parku. Součástí parku budou i veřejně přístupná sportoviště, služby a kolonáda a citlivě volně rozmístěné lázeňské domy se zelenými střechami a lázeňství doplňující klinika diagnostiky a dostupné zdravotní péče a rehabilitace pro celé široké okolí. Péče bude poskytována všemvěkovým skupinám ,jak formou lůžkové lázeňské léčebně rehabilitační péče, tak formou ambulantní.

Nové lékařské služby budou umístěny ve dvou budovách a to v "Odborném léčebném ústavu s ambulantní péčí" a v "Klinice diagnostiky a rehabilitace". Ambulance bude mít kapacitu minimálně 13 lékařů a 13 sester a najdou zde uplatnění například tyto specializace: praktický lékař, pediatr, internista, neurolog, kardiolog, oční lékař, ORL a psychiatr.

Dále bude území zahrnovat lázeňské domy "Spa a wellness" a "Medical spa" s ubytováním pro dlouhodobější lůžkovou lázeňskou péči a to v kapacitě 1000 lůžek, která v lokalitě vytvoří 350 míst nových pracovních příležitostí. Všechny objekty budou mít zajištěno dostatečné podzemní parkování. Na pozemcích se plánuje dále umístění nového terminálu MHD s budovou služeb a komerčními plochami (například pro nový supermarket a další prodejny jako je drogerie, lékárna, chovatelské potřeby, prostory pro vzdělávání apod.) s možností podzemního parkování. Studie bere v úvahu záměr Dopravního podniku Praha dovést do tohoto území tramvajovou trať s konečnou stanicí tramvaje a autobusu. Předpokládá se tedy, že významná část návštěvníků území a klientů využije k cestě do území v budoucnu veřejnou dopravu.

Dále se plánuje v rámci území vybudování krytého bazénu 25m (s prostorovou rezervou na rozšíření na 50m), venkovního koupaliště či biotopu, fotbalového hřiště regulérních soutěžních rozměrů a dalších veřejně přístupných venkovních sportovišť opět s venkovním parkovištěm a podzemním parkováním.

Samotnou a nejdůležitější kapitolou jsou parkové úpravy, do kterých budou všechny objekty zasazeny, a které zrevitalizují stávající "zelený brownfield", který je v současnosti neprostupný a místy nebezpečný, poskytuje útočiště skupinám bezdomovců. Parkové úpravy budou realizovány jako veřejně přístupný a kultivovaný lázeňský park s cestami pro pěší i cyklisty a zahrnou v sobě i nový orientační bod pro území v podobě nenápadné rozhledny s výhledem na území i Hostivařskou přehradu. Cesty budou logicky navázány na pěší přístupy z okolí a propojí Hostivařskou přehradu se sídlištěm, ale i Petrovicemi a navážou i na plánovanou plovoucí lávku přes přehradu.

Cílem koncepce je vytvořit citlivý přechod mezi zastavěnou částí a přírodním rekreačním územím. Takovéto využití zjednoduší a zkultivuje přístup obyvatel do prostoru, rozšíří škálu sportovního využití a umožní lepší využití ploch pro krátkodobou rekreaci. Tím se, na rozdíl od dosavadních menších navrhovaných projektů, konečně podaří celou neupravenou oblast skutečně komplexně zrevitalizovat.

## 3. MÍSTO STAVBY

Řešená část území se nachází severně při ulici Výstavní na území správního obvodu Praha 11 v katastrálním území Háje .

Přesné vymezení území je: na západní straně ohraničeno zahradami rodinných domů v ulici K Jezeru, severně pláží vodní nádrže Hostivař, východně hranou souvislé zeleně lemující vodní nádrž.

Řešené území je situováno na okraji území zastavěného v sedmdesátých a osmdesátých letech sídlištní zástavbou Jižního Města I - Háje v dotyku s okrajem Petrovic. Jedná se zčásti o území, které je dle aktuálního územního plánu vedeno jako přírodní park Hostivař - Záběhlíce, určeného pro krátkodobou rekreaci obyvatel.

## 4. POPIS SOUČASNÉHO STAVU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Jedná se z většiny o nezastavěné území, přičemž pouze u jeho jihozápadní hranice, kterou tvoří ulice Výstavní, je parkoviště a čerpací stanice pohonných hmot a konečná autobusů MHD.

V současné době je na konečné autobusů k dispozici řidičům objekt, který je zanedbaný a díky svému umístění na okraji sídliště bez sociální kontroly postupně degraduje.

Tento objekt sousedí s autoservisem.



Z východu a severovýchodu do území zasahují porosty dřevin, které přecházejí do souvislého, z větší části neprůchozího porostu, až k údolní vodní nádrži Hostivař. Při západní straně tvoří hranici udržované pozemky řadových rodinných domků podél ulice K Jezeru. Uprostřed území se nachází sportovní areál TJ Háje s omezeným přístupem k němu.

Autor / Author

Klient / Clients



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu



Akce / Projekt  
MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing  
TEXTOVÁ ČÁST

Číslo výkresu / Drawing's No.

4

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

Všechna práva vyhrazena / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

## TEXTOVÁ ČÁST:

### 4. POPIS SOUČASNÉHO STAVU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - pokračování

Většina zeleně je tvořena přírodním náletem, který je ve většině území neodborně udržován, jak je vidět například v místě podél cesty mezi Petrovicemi a Výstavní ulicí.



Většina zeleně je tvořena přírodním náletem, který je ve většině území neodborně udržován, jak je vidět například v místě podél cesty mezi Petrovicemi a Výstavní ulicí.



Územím je přístupné ze sběrné komunikace - ul. Výstavní s napojením na ulici Opatovskou. Obě komunikace jsou poměrně dopravně zatížené (26 tis. vozidel/den).

Do řešeného území směřuje pěší trasa vedoucí ze zástavby Jižního Města. Cesta směřuje přes neupravené území do prostoru údolí Hostivařské nádrže, odtud různými směry k zástavbě Košíku, Záběhlic, Hostivaře, Horních Měcholup a Petrovic. Cesty, které ve většině případů nejsou oficiálně v katastru nemovitostí evidované, vedou do prostor krátkodobé rekreace jako jsou pláže, koupaliště, půjčovna lodiček, občerstvení. Cesta klesá k údolí nádrže a ústí do cesty -cyklistické trasy A226. Cesta směřuje jednou větví k hrázi přehrady, kde ústí do turisticky značené trasy procházející po severním břehu vodní nádrže.

Cyklistická trasa A 226 propojující Miličovský les a přehradu Hostivař napojuje další cyklistické trasy (P15, A23, A216).

Součástí pěší trasy je podchod pod ulicí Výstavní, který je minimálně udržovaný a proto je v koncepci plánována jeho úprava.

Součástí území je sportovní areál s fotbalovým a házenkářským hřištěm, jehož součástí je i zázemí.

Podél Výstavní ulice se nachází parkoviště pro 76 vozidel, které je málo udržované, nevyužívané mimo období tréninků a zápasů a které je nepropojené se současnou bytovou výstavbou sídliště a tudíž jde o místo s minimální kontrolou. Celé území parkoviště je obklopeno místy s divokými skládkami odpadů.

Prostor autobusové točny tvoří velká asfaltová plocha a zdevastovaný objekt zázemí řidičů. Celý prostor je obklopen neudržovanou náletovou zelení a divokými skládkami odpadků.

Přírodní park, resp. oblast klidu, byla zřízena nařízením č.10 o zřízení přírodních parků na území HMP. Důvodem bylo zachovat a chránit vymezená území pro přírodovědné, krajinné a estetické hodnoty, umožnit jejich využití k rekreaci i poučení občanů a celkově přispět ke zlepšení životního prostředí města.

Přírodní park Hostivař - Záběhlíce se rozkládá na území Prahy 10, Prahy 11, Prahy 15 a Prahy- Petrovic, navazuje na přírodní park Botič - Meandry Botiče. Součástí je i Hostivařská přehrada, která je jedním z největších rekreačních areálů ve městě.

Významným faktorem pro návrh staveb je morfologie terénu. Podél ulice Výstavní včetně točny autobusů je poměrně rovinná, rovněž pás o šíři cca 100 m severně od této komunikace. Jedná se o konec rovinného zastavěného území Jižního Města - Háje, které se severně od ulice Výstavní začíná posléze svažovat severním svahem do Hostivařského údolí. Ulice Výstavní začíná klesat k Petrovicím až východně od křižovatky s Opatovskou ulicí. V terénním reliéfu jsou dobře čitelné zásahy lidskou činností, v jižní části sportovního areálu byl odtěžen terén, aby se sem vešlo fotbalové hřiště situované delší stranou ve směru sever - jih. Naopak na severní straně areálu lze ze současného výškopisu zjistit, že zemina vytěžená v jižní části byla z důvodu získání roviny navezena a uskladněna sem. Obdobně byla navezena zemina při výstavbě autobusové točny. Umělé terénní tvary je možno zjistit i na pozemku 536/411, násep mohl vzniknout buďto při stavbě Jižního Města nebo při výstavbě přilehlých rodinných domků.

Výšková úroveň se pohybuje kolem 294 m.n.m., severně terén klesá až na úroveň Hostivařská nádrže, její hladina je na kótě cca 248 m n.m. Do řešeného území ochranné pásmo vodního díla.

Část pozemků se nachází v ZPF, zbývající část tvoří ostatní plocha.

V území se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o plochy ZMK, SP, DH, SO 1,3.

Autor / Author

Klient / Clients

Akce / Projekt

Obsah výkresu / Content of drawing

Datum / Date



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu



MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

**TEXTOVÁ ČÁST**

**28.05.2021**

Stupeň dokumentace / Project Stage

Číslo výkresu / Drawing's No.

Měřítko / Scale

**KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ**

**5**

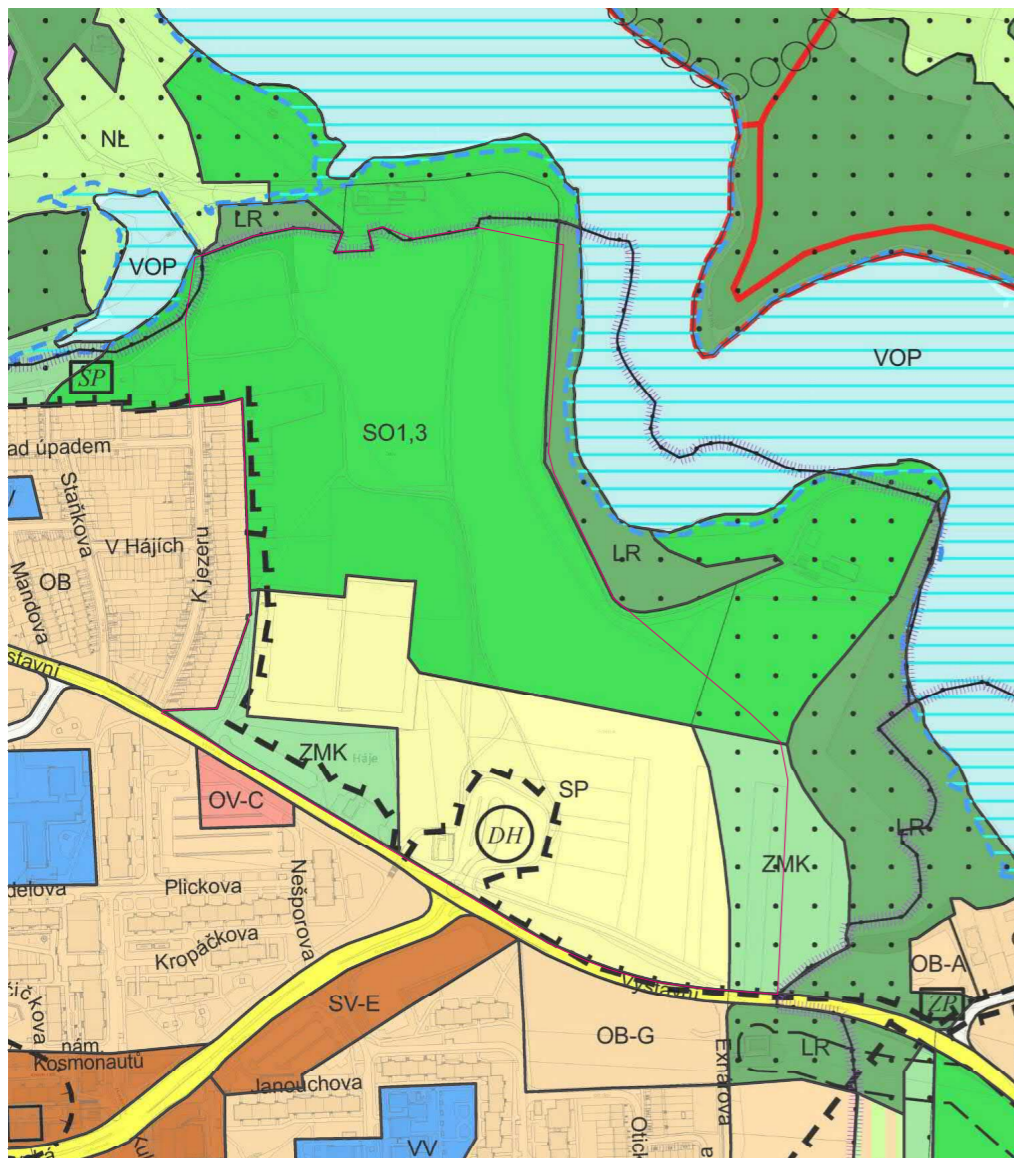
Všechna práva vyhrazena / All rights reserved!

Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

# TEXTOVÁ ČÁST:

## 5. PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN HL. M. PRAHY

V řešeném území se nachází plochy s následujícím funkčním využitím.



## ZMK - zeleň městská a krajinná

### Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

### Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

## SP - sportu

### Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

### Přípustné využití:

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

TEXTOVÁ ČÁST

Číslo výkresu / Drawing's No.

6

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

# TEXTOVÁ ČÁST:

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

**SO1 - přírodní rekreační plochy**

Hlavní využití:

Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Přípustné využití:

Zeleň, pobytové louky, nekrytá veřejně přístupná hřiště s vyloučením zařízení stavebního charakteru. Vodní plochy, dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, plošná zařízení technické infrastruktury, stavby a zařízení pro provoz a údržbu.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy**

Hlavní využití:

Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Přípustné využití:

Zeleň, pobytové louky, nekrytá veřejně přístupná hřiště s vyloučením zařízení stavebního charakteru. Vodní plochy, dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, plošná zařízení technické infrastruktury, stavby a zařízení pro provoz a údržbu.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**PLOVOUCÍ ZNAČKA DH:**

**DH - plochy a zařízení veřejné dopravy**

Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro veřejnou dopravu včetně záchytných parkovišť P+R.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, autobusová nádraží. Administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím. Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, technická infrastruktura. Parkovací a odstavné plochy, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytování a služební byty.

Dále lze umístit: komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m2 .

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

**Další skutečnost obsažené v platném územním plánu:**

Hlavní infrastrukturní páteře v území:

- kanalizační sběrač C XII a zajišťující odkanalizování Jižního Města I, probíhá uhlopříčně směrem do severní části ul. K Jezeru.

Hlavní teplovod probíhá podél ul. Výstavní z jižní strany.

Trasa optických kabelů probíhá podél ul. Opatovské .

V daném území nejsou situovány prvky územního systému ekologické stability.

Část ploch je zařazena do celoměstského systému zeleně.

Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

TEXTOVÁ ČÁST

Číslo výkresu / Drawing's No.

7

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

6. NÁVRH NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

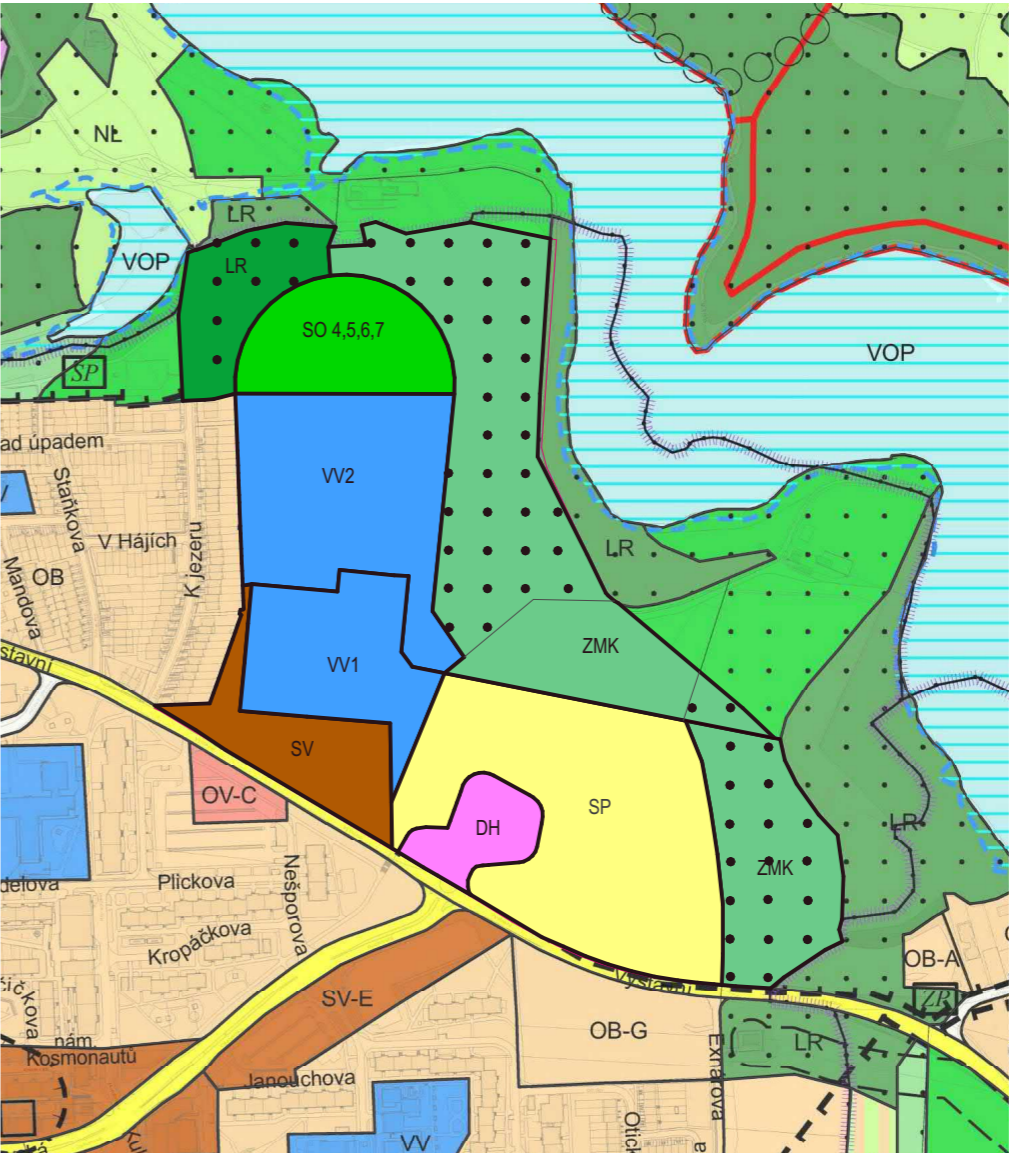
Návrh na změnu územního plánu je zobrazen grafickou přílohou, která je součástí tohoto paré a umožnila by realizaci záměru dle předložené koncepce.

Hlavním cílem je revitalizace stávajícího "zeleného brownfieldu" a rekultivace.

Návrh na změnu podstatným způsobem zvětšuje plochy zelně, které se umísťují na plochu SO1,3, která je zastavitelnou plochou a tvoří z nich plochy ZMK a LR zahrnuté do celoměstského systému zeleně. Poměr nově nezastavitelných ploch a nově zastavitelných ploch zůstává cca stejný.

Návrh na změnu počítá se souběžně pořizovanou změnou v prostoru ploch stávající čerpací stanice, kde je realizována změna plochy ZMK na plochu SV a se souběžně pořizovanou změnou v prostoru stávající točny autobusů, kde probíhá změna plochy SV na plochu DH.

Na stejné území byl podán podnět na změnu společnosti ODDITY - návrh změny využití lokality Háje při ulici Výstavní z roku 2019, ve kterém se navrhuje obchod, objekt sportu a služeb a hotel s celkovým požadavkem na parkování 1000 parkovacích míst. Tento podnět bude tímto podnětem nahrazen.



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Všechna práva vyhrazena / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoli jeho části bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

Klient / Clients



Akce / Projekt  
MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing  
TEXTOVÁ ČÁST

Číslo výkresu / Drawing's No.

8

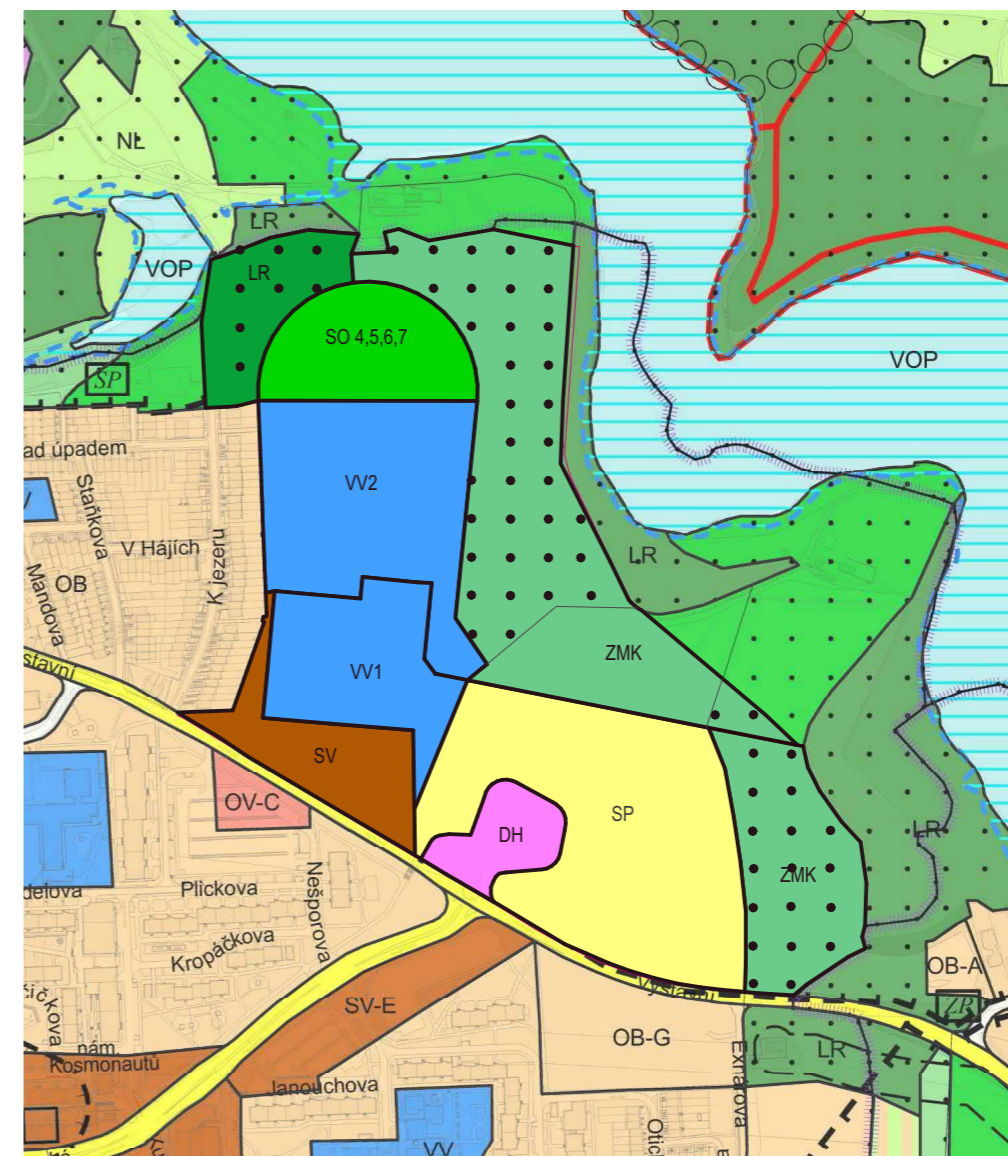
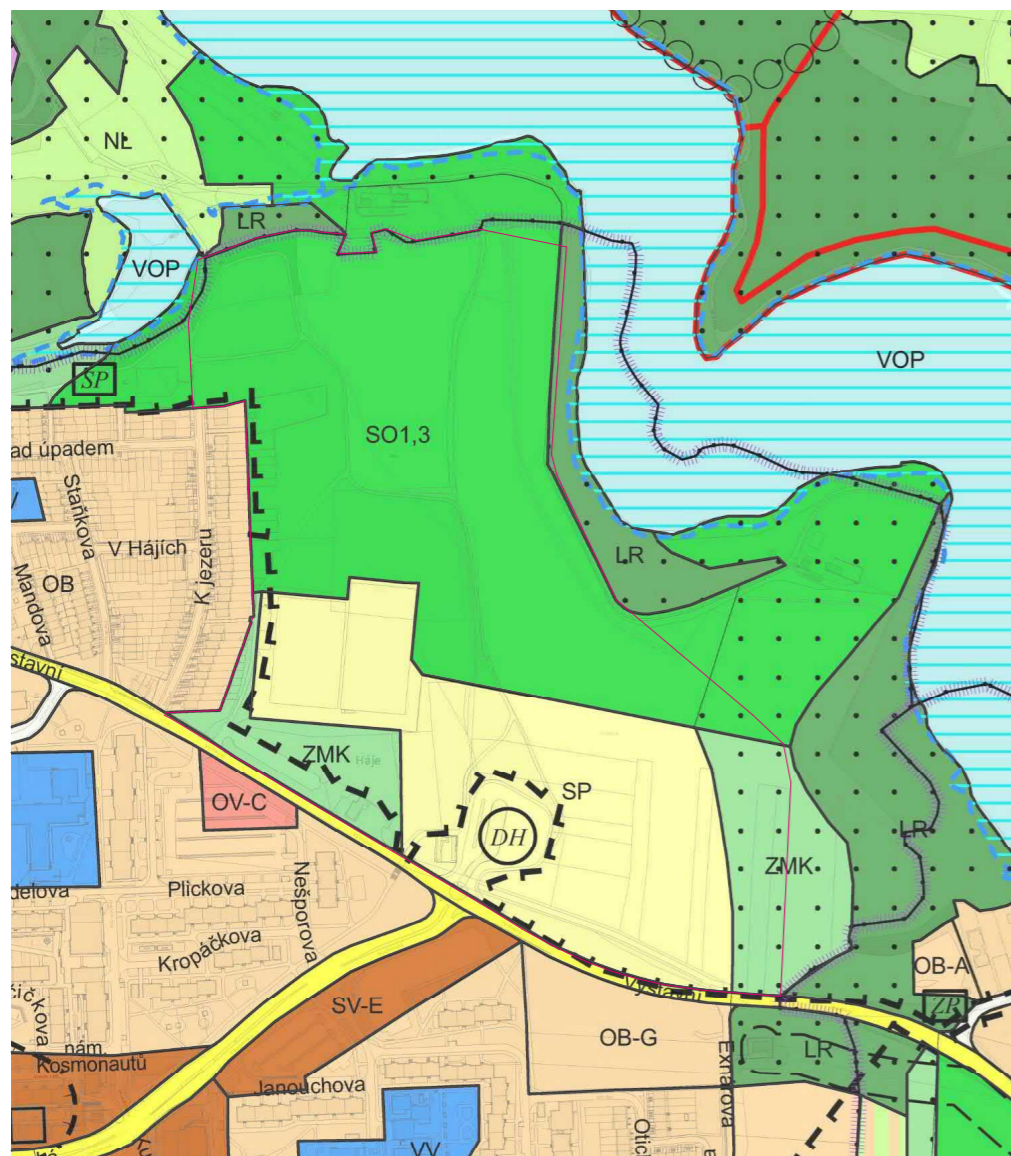
Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

**TEXTOVÁ ČÁST:**

## 7. STÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN A NÁVRH NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU - POROVNÁNÍ



NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY (VV2/S0) = **64 305,7 m<sup>2</sup>**

**NOVÉ NEZASTAVITELNÉ PLOCHY (ZMK/LR)= 65 031,4 m<sup>2</sup>**  
V RÁMCI CELOMĚSTSKÉHO SYSTÉMU ZELENĚ

# TEXTOVÁ ČÁST:

## 8. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Obsluhu řešeného území zajišťují komunikace, která v místě křižovatky s ulicí Plickovou dnes připojuje parkoviště a sportoviště TJ Háje, v návrhu je rozměrově upravena a tvoří hlavní vjezd do území, napojuje SP a ZVO , zpětně propojuje ul. K Jezeru. Další komunikační napojení je v místě ul. Exnárovy a mezi Exnárovou a točnou autobusů vše z ul Výstavní.

Celým územím ve směru sever - jih prochází pěší stezka - cyklostezka, nezapsaná v plné délce v katastru nemovitostí, zřejmě díky dosud roztříštěnému vlastnictví. Cyklostezka navazuje na systém procházející Jižním Městem přes řešené území a vyúsťuje v prostu údolní nádrže, kde se větví do několika tras.

Cyklistická trasa A226.

Koncepce počítá s tím, že trasa cyklistické stezky bude plnohodnotně spojoovat trasu od konečné stanice autobusu směrem na Petrovice, ulici Výstavní překoná bezpečně s přechodem v křižovatce Exnárovy a Výstavní ulice. Následně bude trasa pokračovat podél ulice Exnárovy do své trasy, ať již vymezeným pásem po chodníku podél Exnárovy ulice, nebo pásem vymezeným na vozovce, tj. vyhnula by se průjezdu přílehlým sídlištěm, kde je průhled nepřehledný a komplikovaný. Na druhé straně Výstavní ulice je trasa vedena samostatně prochází nástupním prostorem do přírodního území severně po oddělené cyklostezce v souběhu s chodníkem, další trasa vede východněji směrem k břehu Hostivařské přehrady, v severní části se napojuje na hlavní rasu a směřuje k hrázi přehrady.

V řešeném území je aktuálně u Výstavní ulice parkoviště pro 76 vozidel. Dopravní obsluhu řešeného území zajišťují zejména komunikace Opatovská a Výstavní. Ulice Výstavní v místě křižovatky s ulicí Plickovou dnes připojuje parkoviště a sportoviště TJ Háje, v návrhu je tato dnes bezejmenná ulice rozměrově upravena a tvoří hlavní vjezd do lázeňské oblasti. Další komunikační napojení a to zejména pro sportoviště, koupaliště a krytý bazén je v místě ulice Exnárova a dále je navrženo napojení mezi Exnárovou a točnou autobusů, vše z ulice Výstavní. V celém území ve směru sever - jih se plánuje zachování existující pěší stezky - cyklostezky, propojující Jižní Město s vodní nádrží Hostivař.

V území se plánuje většina parkovacích míst v podzemních podlažích budov. Sportovní plochy, koupaliště a krytý bazén budou disponovat venkovním parkováním pro cca 300 vozidel a dalších cca 50 vozidel bude umístěno v podzemním podlaží. Pro služby při terminálu MHD se uvažuje s podzemním parkováním pro cca 100 vozidel, odborný léčebný ústav a ambulance bude disponovat kapacitou cca 170 podzemních parkovacích stání a klinika diagnostiky, rehabilitace a objekt medical SPA doplní území o dalších cca 925 stání v podzemních garážích. Na pozemku bude ponechána prostorová rezerva pro umístění dalších cca 50 parkovacích stání.

Navrhujeme pro dopravní studii budoucího stavu uvažovat s 1 595 parkovacími místy, což odpovídá výpočtu na základě plánované hrubé podlažní plochy dle aktuálních stavebních předpisů.

Uvažovaná dopravní kapacita byla na vyžádání předána příslušnému odboru ÚMČ Praha 11 a zahrnuta do aktuálně zpracovávané dopravní studie (zpracovatel DIPRO, Ing. Málek).

## 9. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, ZELENĚ A PROSTOROVÉ KOMPOZICE

Vzhledem k tomu, že návrh počítá s maximálním využitím území veřejností, nebude s výjimkou TJ Háje žádné oplocení nebo omezení pohybu pěších. Páteř tvoří pěší osa sever jih včetně cyklostezky, propojující Jižní Město podchodem pod ul. Výstavní , navazující na konečnou MHD a parkoviště v okolí.

Završením osy je nová rozhledna, podél které může v budoucnu pokračovat cesta na plánovaný plovoucí most přes Hostivařskou přehradu.

Předpokládá se v celém prostoru pěšího průchodu divoké zeleně a kultivované části anglického parku s přechodem do rytmizované zeleně podél komunikací a prostoru náměstí. Snahou je ,aby pěší obyvatelé z nejbližšího okolí, případně cyklisté se dostali bezkolizně do kultivovaného přírodního prostoru s nabídkou posezení, dětských hřišť, krátkodobé rekreace spojeného s občerstvením. Uvažuje se také s novým koncepčním propojením ve směru východním pro obyvatele Petrovic, které dnes v lokalitě chybí.

Předpokládá se založení parkově upravených ploch a zařízení pro veřejnost včetně jeho údržby a ochraně před devastováním.

Záměr uvažuje se zachováním kvalitní stávající zeleně dle dendrologického posouzení a současně s výsadbou zeleně v celém území, se sadovými úpravami plošného charakteru .

Zásah do přírodního parku je třeba samostatně vyhodnotit a výsledky zapracovat do konečného řešení.

## 10. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Vodní hospodářství. Návrh předpokládá zachycení dešťových vod jejich využití, retenci v povrchových nádržích, vsakování a případné přepuštění do vodoteče. Využití zachycené vody v rámci ZTI (zdravotně technické instalace) objektů a při údržbě zeleně. Rozsah vsakování bude určen na základě hydrogeologických poměrů v lokalitě. Územím prochází kanalizační sběrač ve směru jih- jihozápad, odkanalizování lokality bude řešeno s využitím této infrastruktury.

V řešeném území se předpokládá vybudování několika trafostanic, propojených na distribuční síť provozovatele elektrizační soustavy (PRE). Rozdělení je navrženo s ohledem na energetické požadavky jednotlivých objektů nebo vnitroareálů. Trafostanice budou doplněny náhradními zdroji s dieseleletrickými soustrojími, pro napájení zařízení pro požární zabezpečení objektů, zdravotnické a rehabilitační provozy a případně také pro část administrativních a ubytovacích kapacit v případě výpadku rozvodné sítě.

Koncepce zásobování teplem bude řešena s provozovatelem teplovodní / horkovodní soustavy v území, na kterou se předpokládá napojení hlavních objektů. Drobné objekty mohou být napojeny na plynovodní přípojky a vytápěny lokálně.

Autor / Author

Klient / Clients



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu



Akce / Projekt  
MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing  
TEXTOVÁ ČÁST

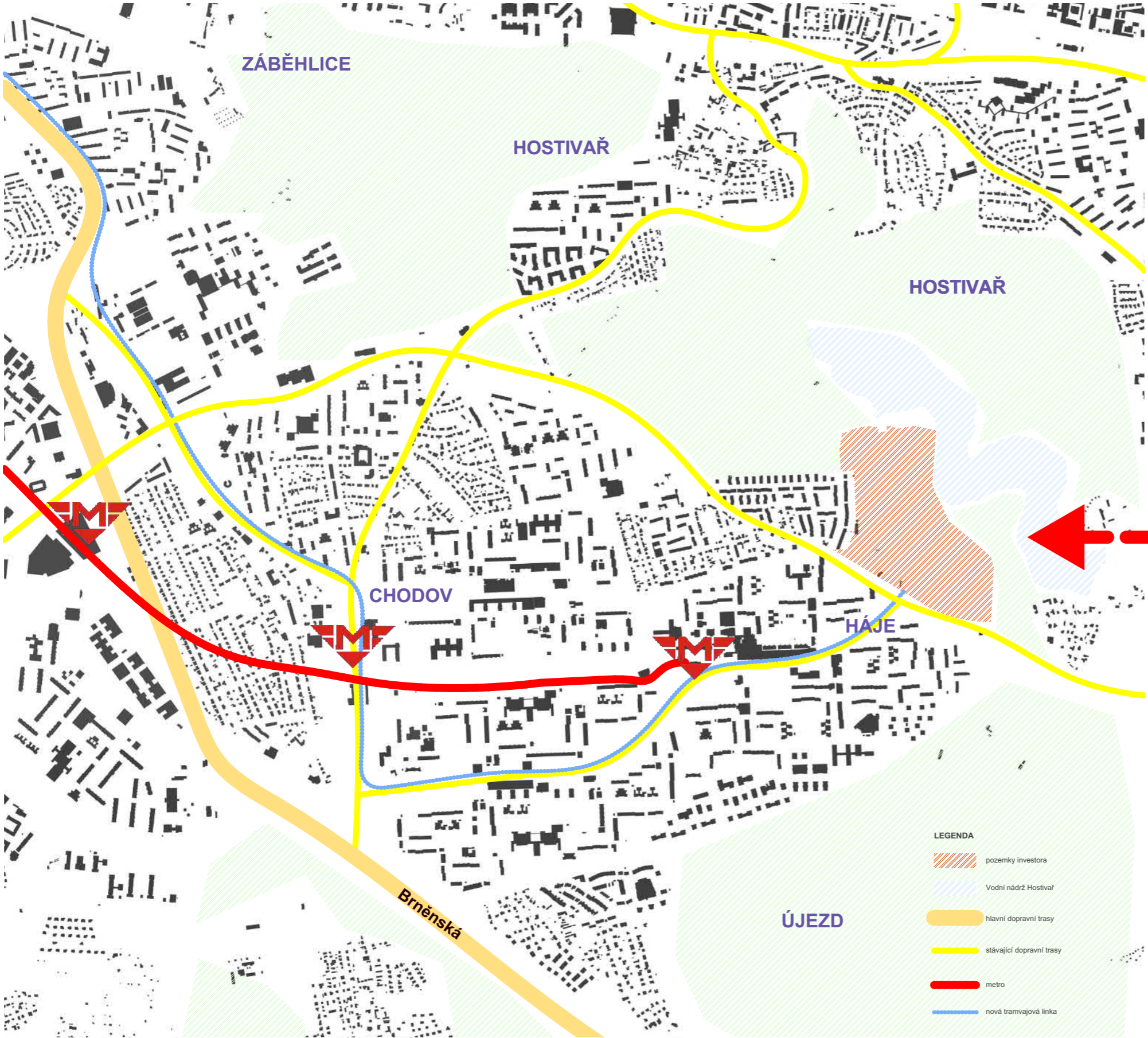
Číslo výkresu / Drawing's No.

10

Datum / Date

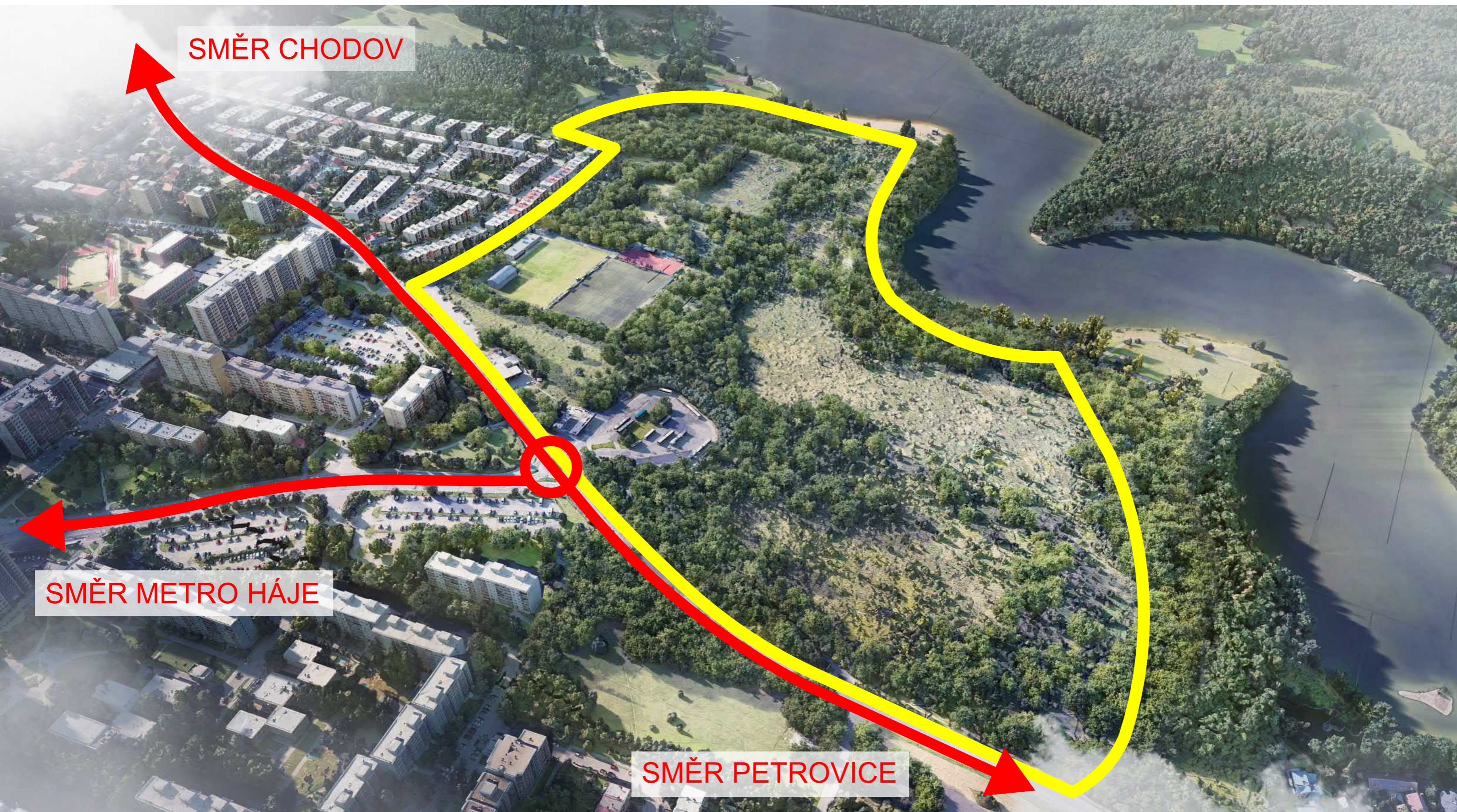
28.05.2021

Měřítko / Scale



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

- LEGENDA
- pozemky investora
  - Vodní nádrž Hostivař
  - hlavní dopravní trasy
  - stávající dopravní trasy
  - metro
  - nová tramvajová linka



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

STÁVAJÍCÍ STAV - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Číslo výkresu / Drawing's No.

12

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt  
MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing  
STÁVAJÍCÍ STAV - ORTOFOTOMAPA

Číslo výkresu / Drawing's No.

13

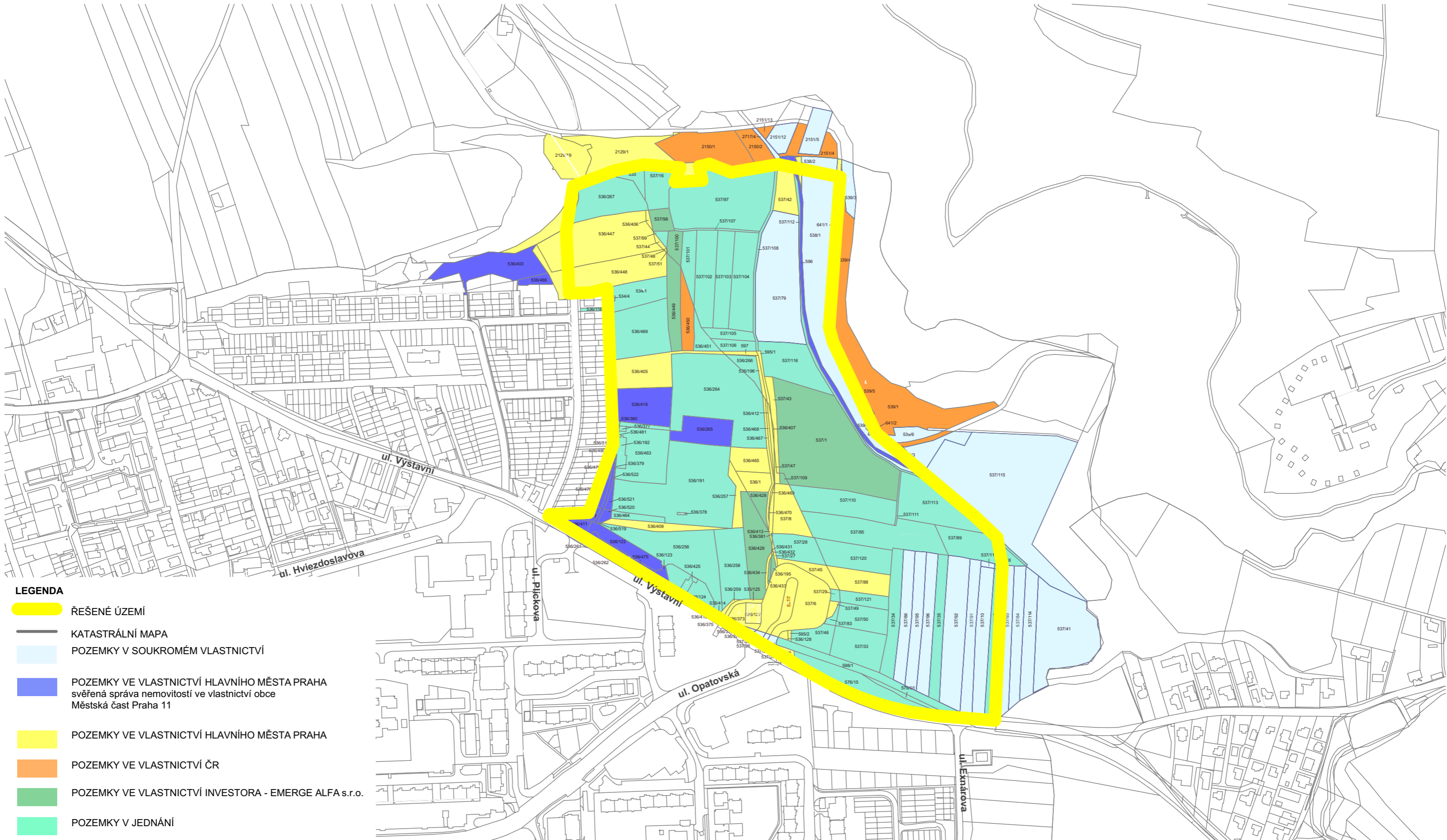
Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

1: 5 000

## STÁVAJÍCÍ STAV - SOUTISK DO MAJETKOPRAVNÍ MAPY



## LEGENDA

## ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

# KATASTRÁLNÍ MAPA

## POZEMKY V SOUKROMÉM VLASTNICTVÍ

POZEMKY VE VLASTNICTVÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHA  
svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce  
Městská část Praha 11

POZEMKY VE VLASTNICTVÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHA

POZEMKY VE VLASTNICTVÍ ČR

POZEMKY VE VLASTNICTVÍ INVESTORA - EMERGE ALFA s.r.o

## POZEMKY V JEDNÁNÍ

Autor / Author

**LOXIA**  
architecten ingenieurs

LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

**Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!**  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními uhlavami o ochraně autorských práv platných na uzemí ČR.

## Klient / Clients

BOHDANEČ  
LÉČEBNÉ LÁZNĚ

Akce / Projekt

**MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY**

Stupeň dokumentace / Project Stage

## KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

## STÁVAJÍCÍ STAV - SOUTISK DO MAJETKOPRAVNÍ MAPY

Číslo výkresu / Drawing's No.

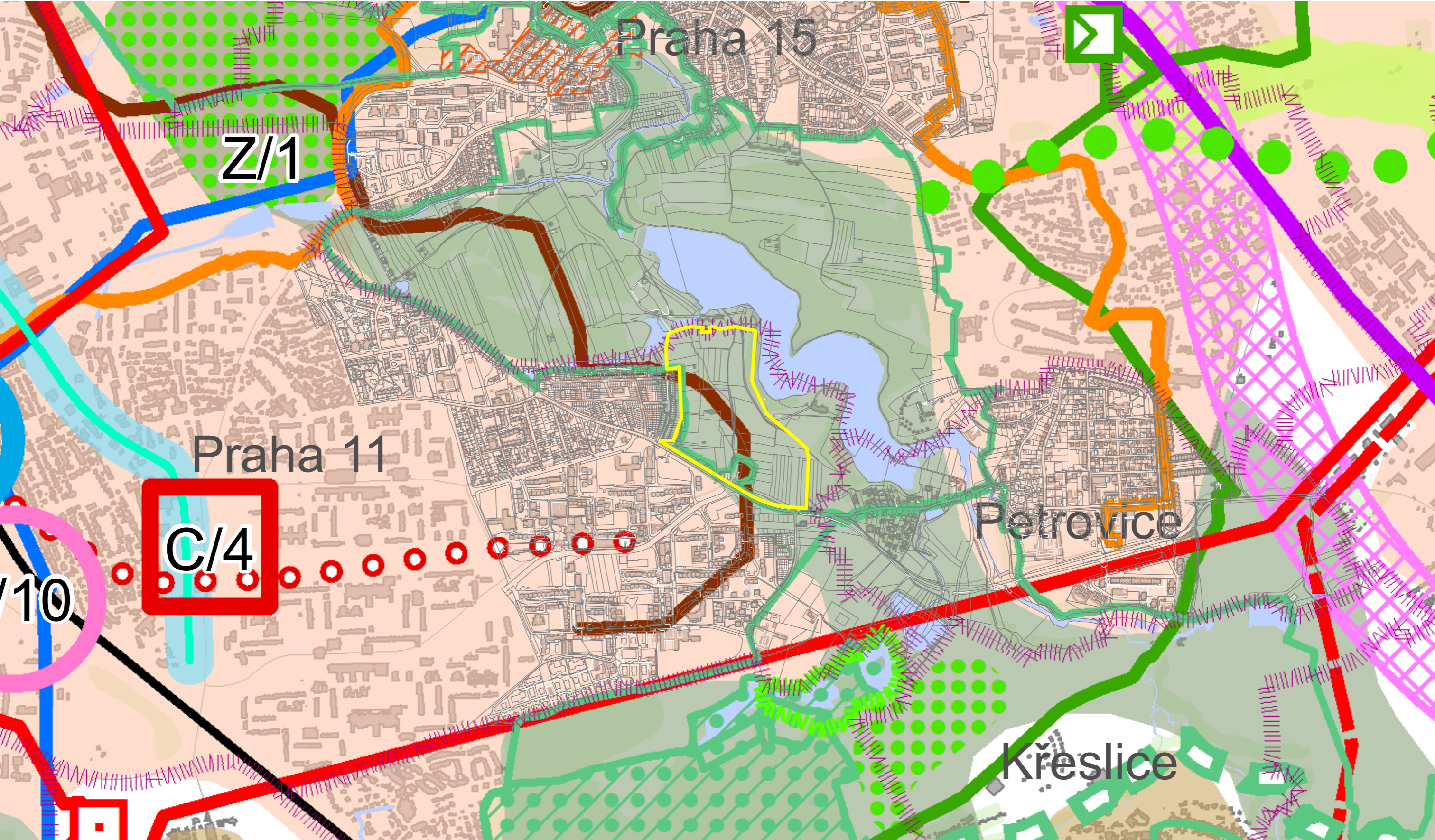
14

Datum / Date

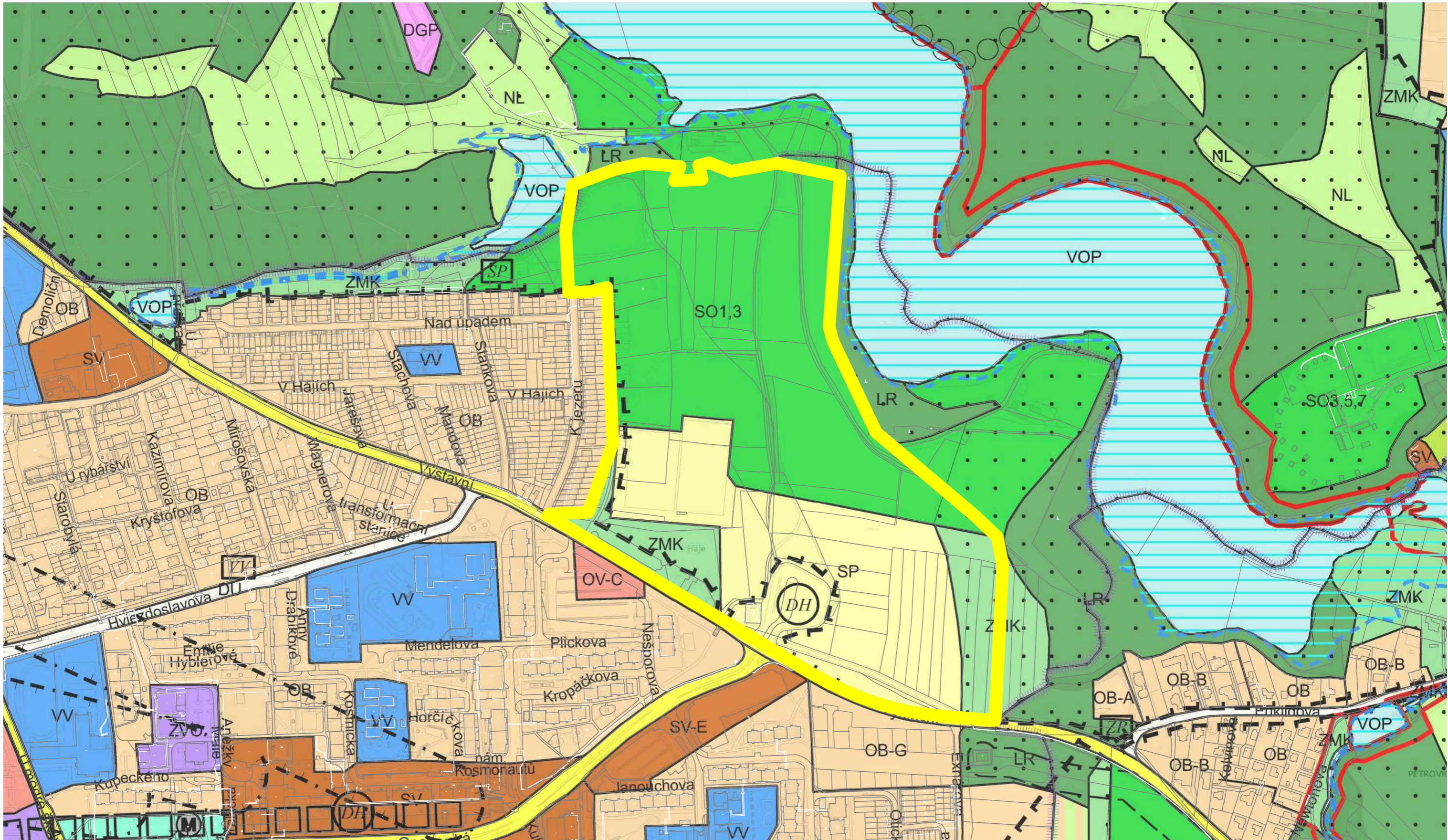
**8.05.2021**

Měřítko / Scale

**: 5 000**

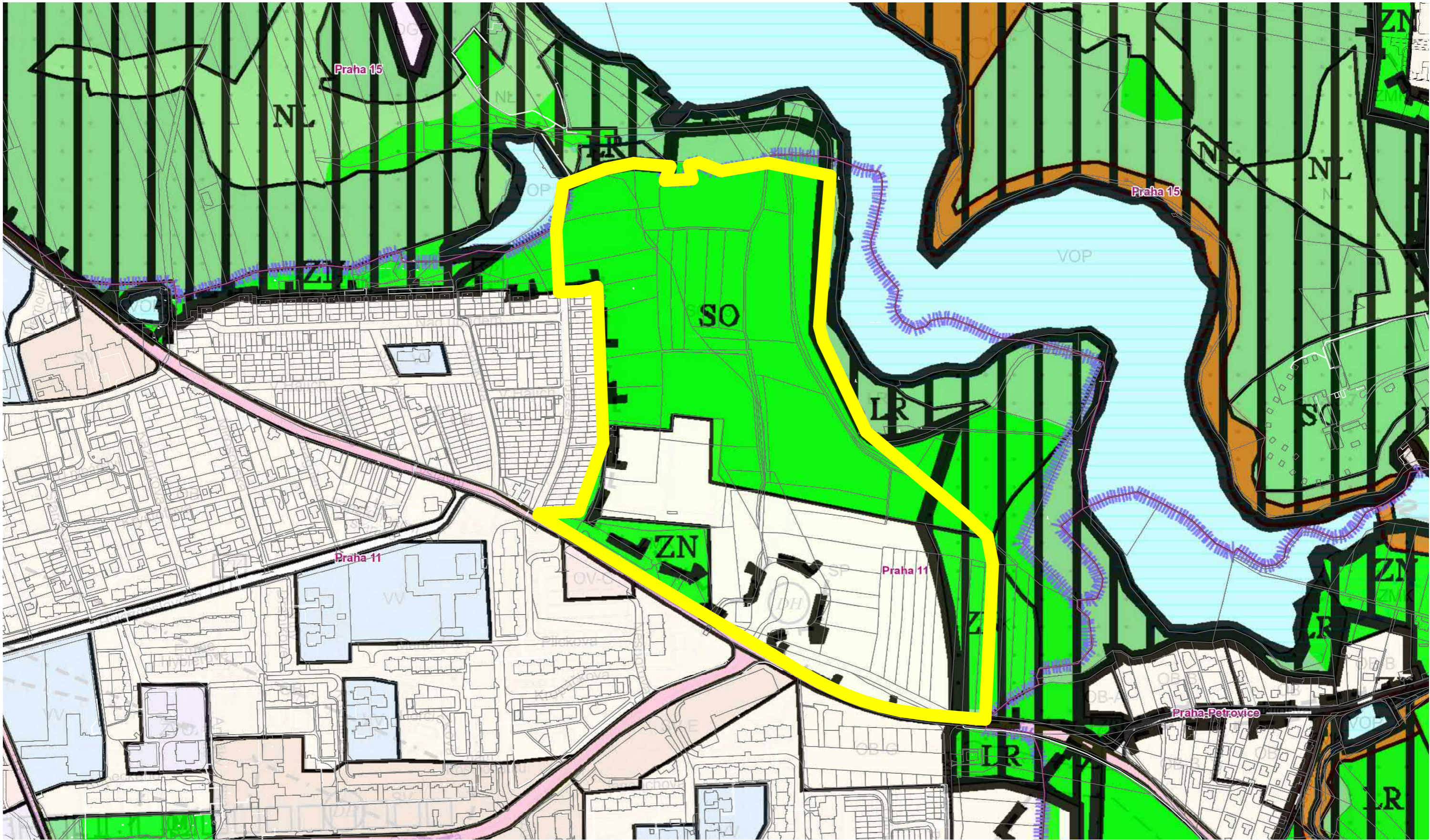


# STÁVAJÍCÍ STAV - PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN



**Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!**  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

STÁVAJÍCÍ STAV - PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN - SYSTÉM ZELENĚ



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt  
MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing  
STÁVAJÍCÍ STAV - PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN -  
SYSTÉM ZELENĚ

Číslo výkresu / Drawing's No.

17

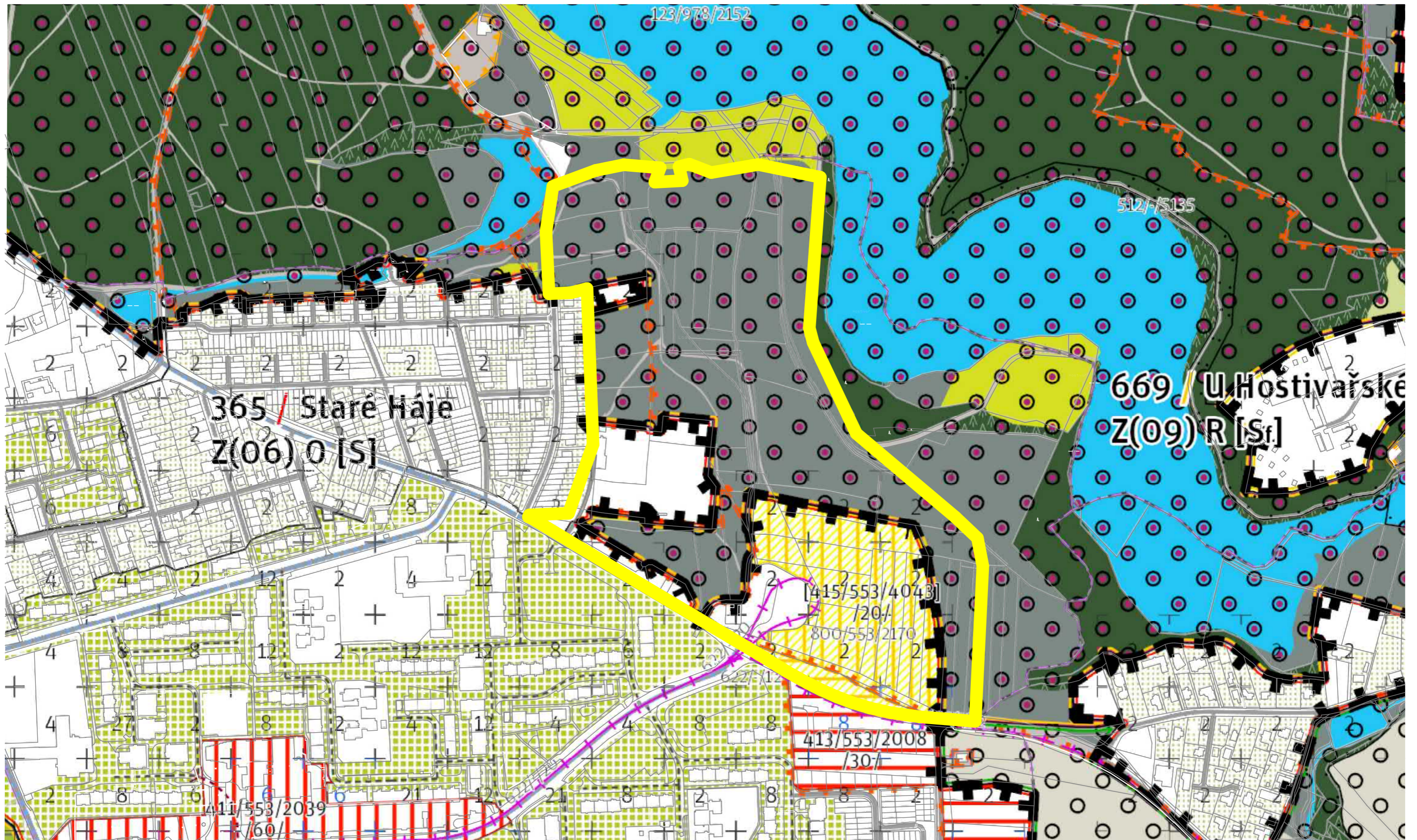
Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

1: 5 000

Všechna práva vyhrazena / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými  
zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

STÁVAJÍCÍ STAV - METROPOLITNÍ PLÁN

Číslo výkresu / Drawing's No.

18

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

1: 5 000

Všechna práva vyhrazena / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části stíhaná v souladu s platnými  
zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

# STÁVAJÍCÍ STAV - OKOLNÍ ZÁMĚRY NA JIŽNÍM MĚSTĚ



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

STÁVAJÍCÍ STAV - OKOLNÍ ZÁMĚRY NA  
JIŽNÍM MĚSTĚ

Číslo výkresu / Drawing's No.

19

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

1: 5 000

Všechna práva vyhrazena / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

# STÁVAJÍCÍ STAV - OKOLNÍ ZÁMĚRY NA JIŽNÍM MĚSTĚ

Dopravní studie, Praha 11, Háje - jih 2020

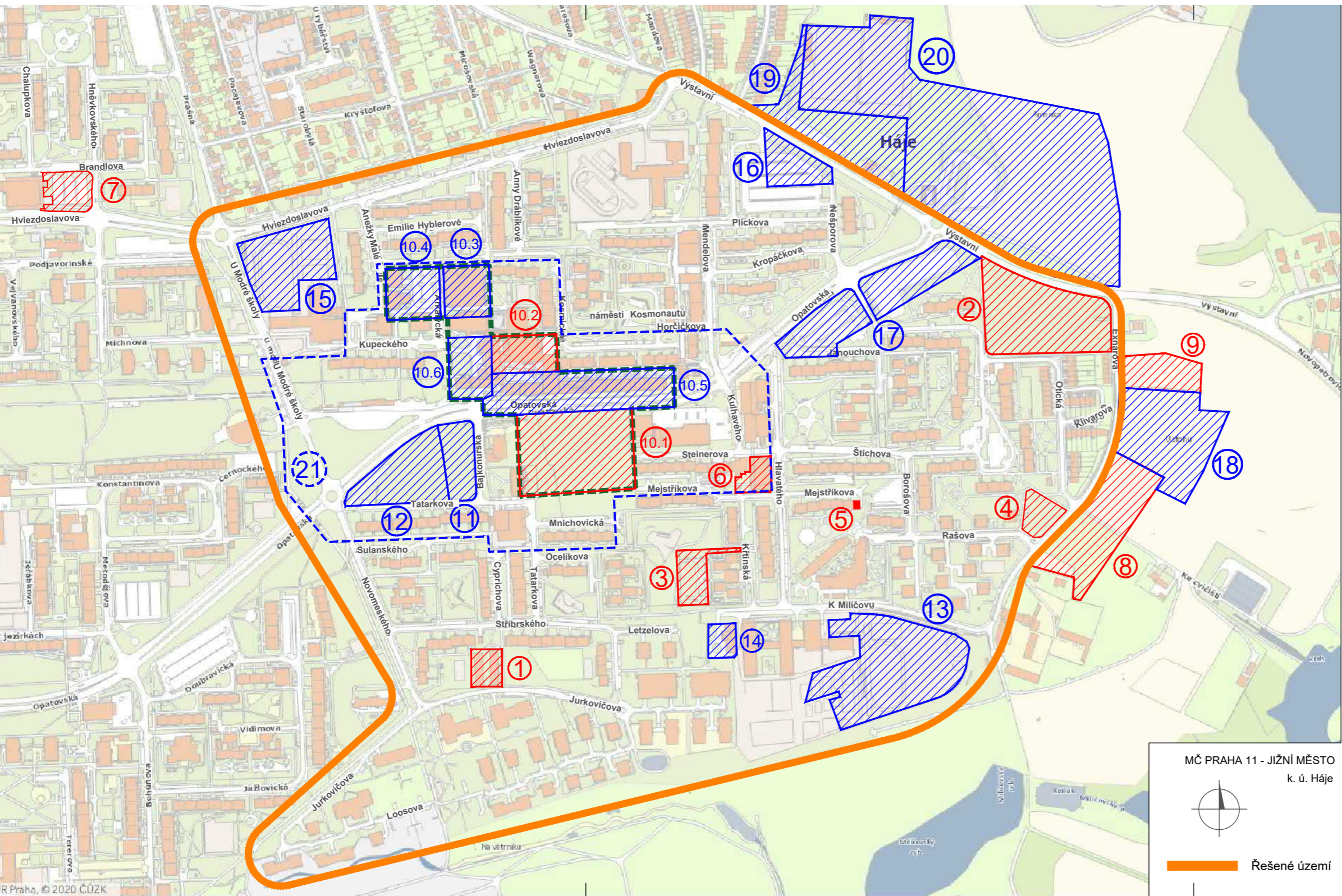
## Stavební záměry do roku 2025

- 1 Bytový dům Jurkovičova
- 2 Obytný soubor Výstavní III
- 3 Park Háje - domov pro seniory
- 4 Družstevní bytová výstavba v k.ú. Háje
- 5 Přestavba trafostanice Mejšťíkova (změna stavby p. č. 812)
- 6 Polyfunkční dům Mejšťíkova
- 7 Parkovací dům Brandlova
- 8 Výstavba 25 rodinných domů při východní straně ul. Exnárova
- 9 Výstavba řadových rodinných domů při ulici Exnárova
- 10.1 Zástavba dle Studie zástavby na území v okolí východního výstupu ze stanice metra Háje, 06/2020 - ETAPA IA
- 10.2 Zástavba dle Studie zástavby na území v okolí východního výstupu ze stanice metra Háje, 06/2020 - ETAPA IB

## Stavební záměry do roku 2030

- 10.3 Zástavba dle Studie zástavby na území v okolí východního výstupu ze stanice metra Háje, 06/2020 - ETAPA IC
- 10.4 Zástavba dle Studie zástavby na území v okolí východního výstupu ze stanice metra Háje, 06/2020 - ETAPA ID
- 10.5 Zástavba dle Studie zástavby na území v okolí východního výstupu ze stanice metra Háje, 06/2020 - ETAPA IIA
- 10.6 Zástavba dle Studie zástavby na území v okolí východního výstupu ze stanice metra Háje, 06/2020 - ETAPA IIB
- 11 Nová radnice na tzv. Radničním náměstí
- 12 Budoucí využití plochy VV mezi ul. Opatovská, Tatkova
- 13 Sportovní areál při východní straně školy v ulici K Miličovu
- 14 Areál bývalé kotelny, parc. č. 913 v k. ú. Háje
- 15 Atletická hala U Modré školy
- 16 Výstavba parkovacího domu na parkovišti mezi ul. Plickova a Nešporova
- 17 Budoucí využití plochy SV – E mezi ul. Opatovská, Janouchova, Štichova
- 18 Výstavba sportoviště na pozemku parc. č. 576/50 v k. ú. Háje
- 19 Změna využití a uspořádání území při ulici Výstavní
- 20 Budoucí využití plochy SP při ulici Výstavní - Medical SPA
- 21 Územní studie v okolí stanice metra Háje

Přehledná situace uvažovaných stavebních záměrů



Autor / Author



LOXIA Architects Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

STÁVAJÍCÍ STAV - OKOLNÍ ZÁMĚRY NA  
JIŽNÍM MĚSTĚ

Číslo výkresu / Drawing's No.

20

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

Všechna práva vyhrazena / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými  
zákony ČR a mezinárodními ujednáními o ochraně autorských práv platnými na území ČR.

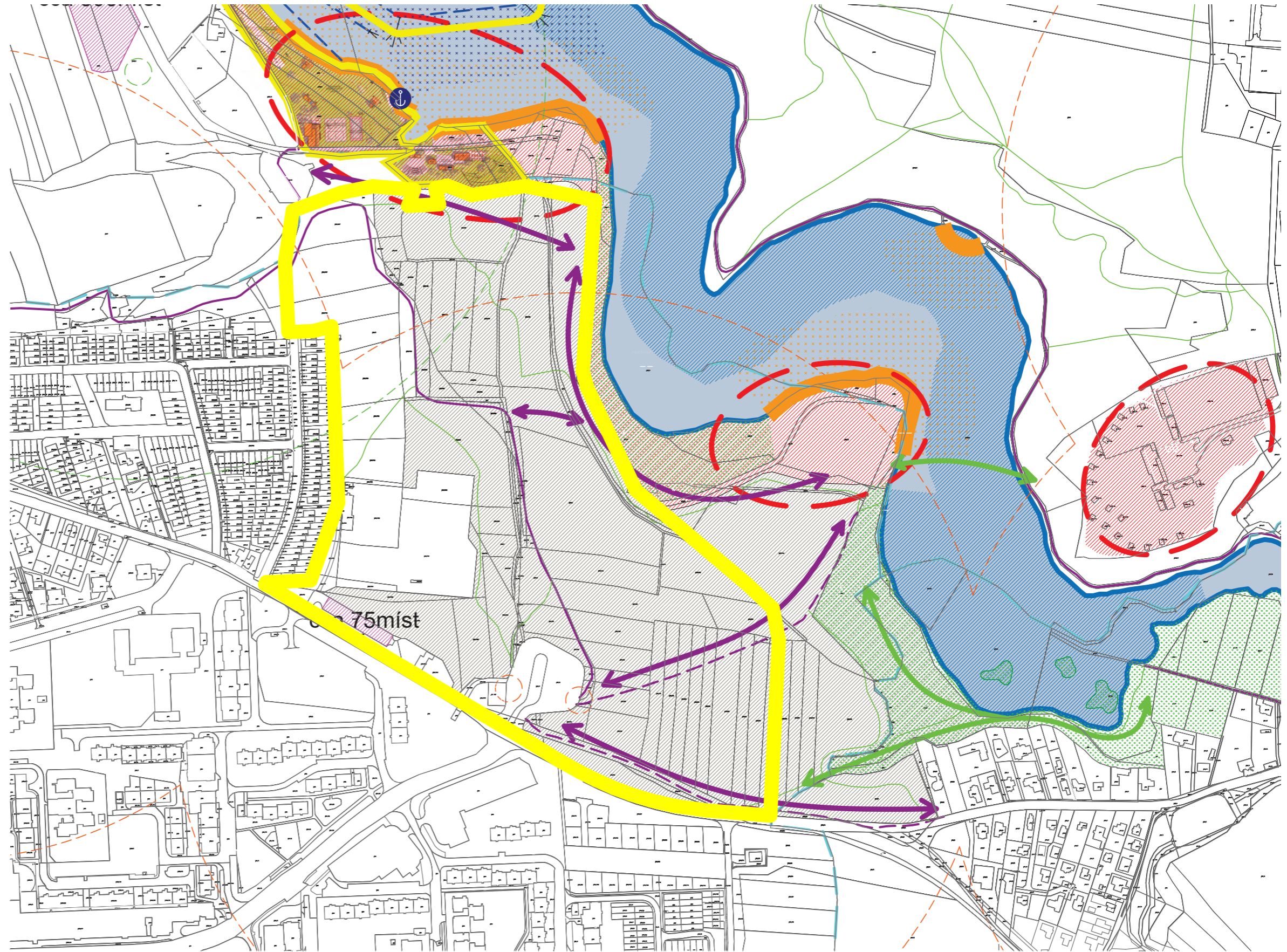
# STÁVAJÍCÍ STAV - KONCEPCE REVITALIZACE BŘEHŮ HOSTIVAŘSKÉ PŘEHRADY

- hranice městských částí
- hranice vodní plochy
- cyklostezky
- neoficiální cyklostezky
- ↔ chybějící cyklo propojení
- ↔ pěší komunikace
- ↔ chybějící pěší propojení
- parkoviště
- oplocené areály
- plocha rybolovu
- nevyužívané a neudržované plochy
- vodní vlek
- studie
- pláž a mola se zónou pohybu plavců
- přírodní břehy, ostrůvky
- fungující areály
- ↓ kotviště s oblastí pohybu plavidel
- zastávky MHD s docházkovou vzdáleností
- zrušená zastávka MHD s docházkovou vzdáleností

SPORTOVNÍ PROJEKTY  
SPOL.S R.O. SOKOLOVSKÁ 87/95 PRAHA 8

KONCEPCE VYUŽITÍ VODNÍ PLOCHY VODNÍHO DÍLA  
HOSTIVAŘ - PRAHA  
pro vodní sporty a rekreaci

roborová mapa



Autor / Author



LOXIA Architects Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

STÁVAJÍCÍ STAV - KONCEPCE  
REVITALIZACE BŘEHŮ HOSTIVAŘSKÉ  
PŘEHRADY

Číslo výkresu / Drawing's No.

21

Datum / Date

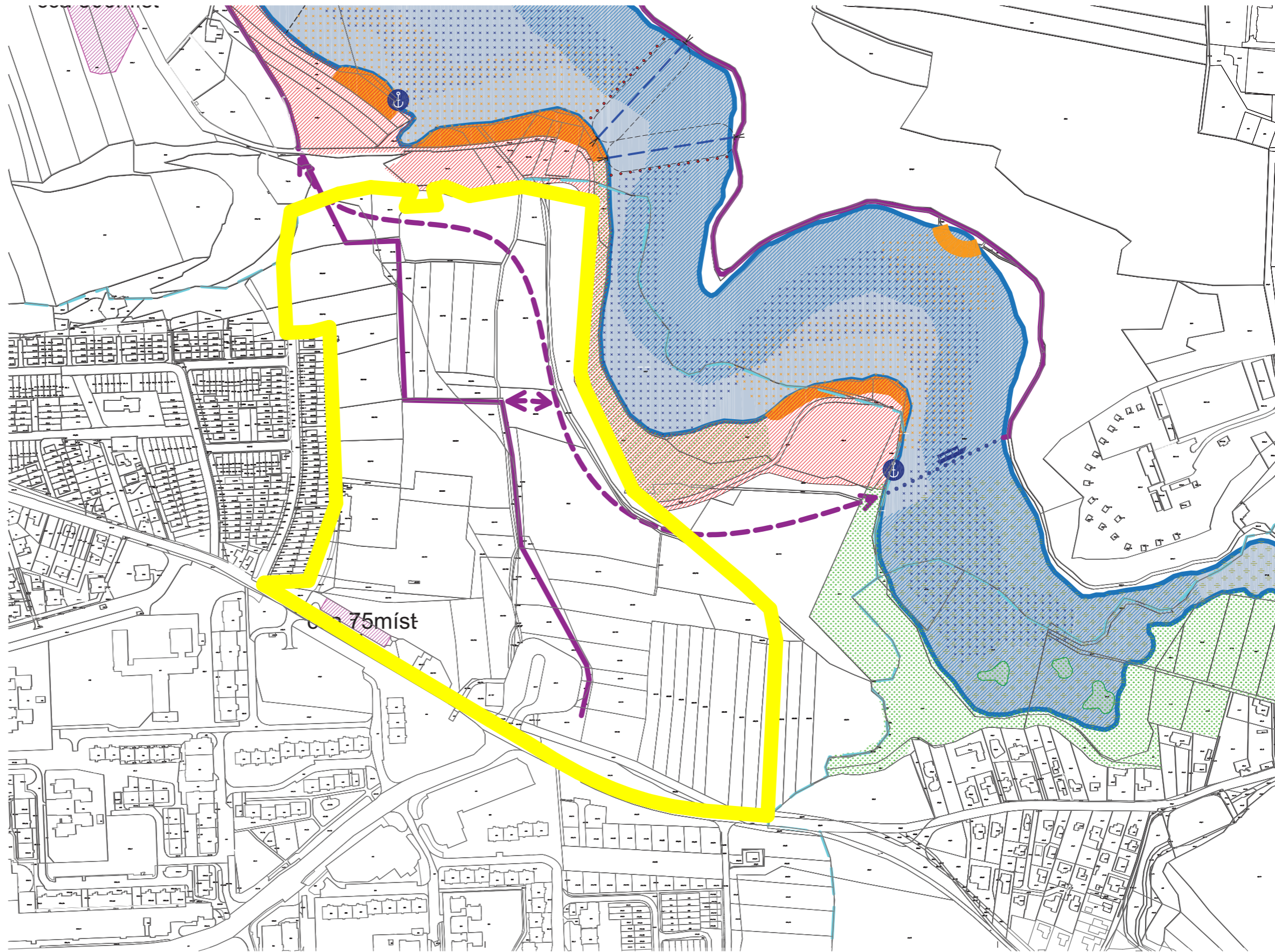
28.05.2021

Měřítko / Scale

1: 5 000

Všechna práva vyhrazena / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými  
zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

## STÁVAJÍCÍ STAV - KONCEPCE REVITALIZACE BŘEHŮ HOSTIVAŘSKÉ PŘEHRADY



KONCEPCE VYUŽITÍ VODNÍ PLOCHY VODNÍHO DÍLA  
HOSTIVAŘ - PRAHA  
pro vodní sporty a rekreaci

## KONCEPT NÁVRHU- VARIANTA 1

Autor / Author

Klient / Clients



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu



Akce / Projekt

**MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY**

Stupeň dokumentace / Project Stage

## KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

## STÁVAJÍCÍ STAV - KONCEPCE REVITALIZACE BŘEHŮ HOSTIVAŘSKÉ

**PREHRADY**  
Číslo výkresu / Drawing's No.

22

Datum / Date

**28.05.2021**

Měřítko / Scale

**1: 5 000**

**Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!**  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

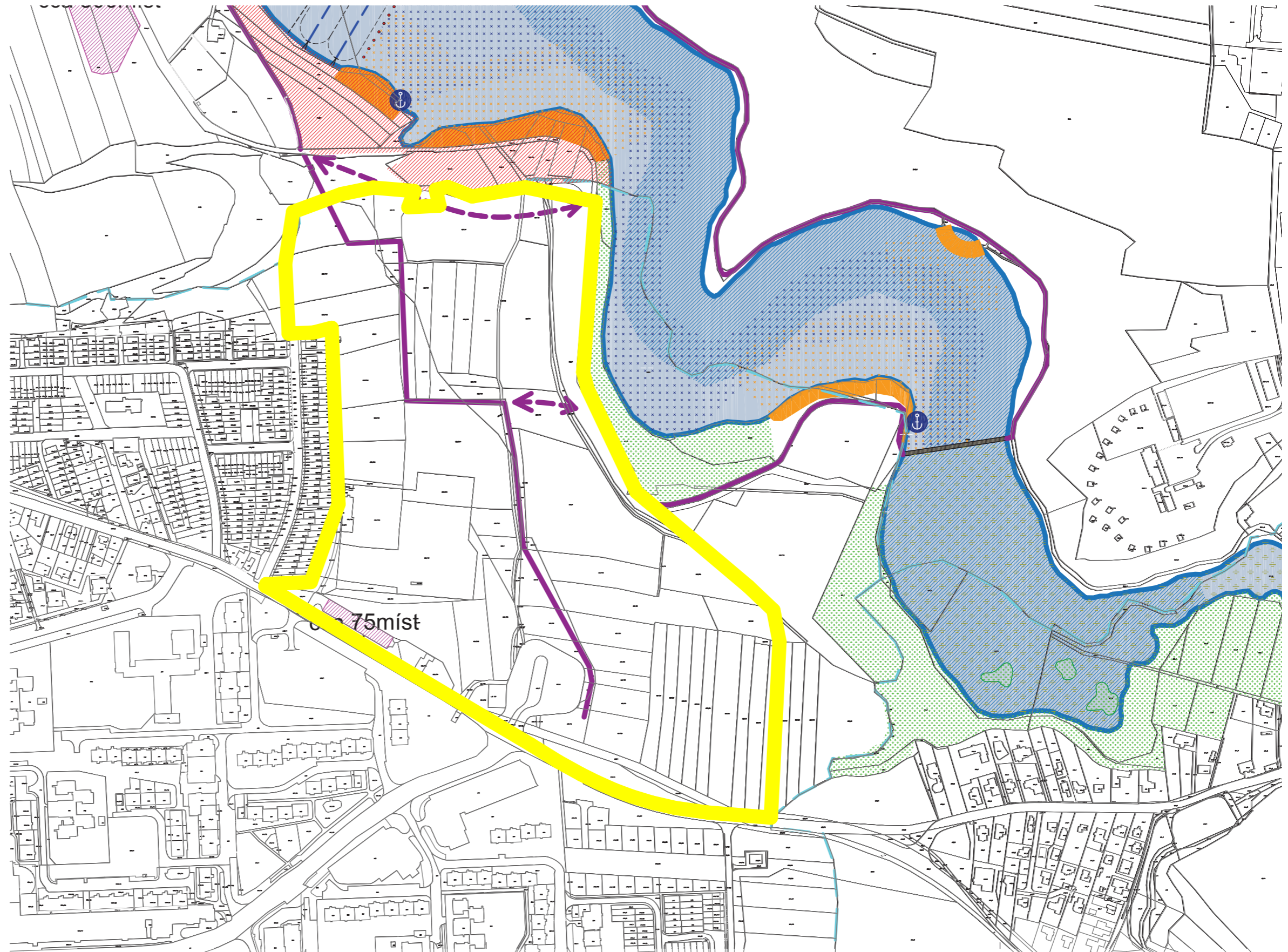
# STÁVAJÍCÍ STAV - KONCEPCE REVITALIZACE BŘEHŮ HOSTIVAŘSKÉ PŘEHRADY

- hranice městských částí
- hranice vodní plochy
- stávající/zpřístupněná pěší+cyklo komunikace
- pěší+cyklo zamýšlené propojení
- parkoviště
- oplocené areály
- plocha rybolovu
- přírodní břehy, ostrůvky
- vodní biotop
- vymežující bóje
- vodní vlek
- pláž a mola se zónou pohybu plavců
- kotviště s oblastí pohybu plavidel
- pontonová lávka

SPOL.S R.O. SOKOLOVSKÁ 87/95 PRAHA 8

KONCEPCE VYUŽITÍ VODNÍ PLOCHY VODNÍHO DÍLA  
HOSTIVAŘ - PRAHA  
pro vodní sporty a rekreaci

KONCEPT NÁVRHU - VARIANTA 2



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

STÁVAJÍCÍ STAV - KONCEPCE  
REVITALIZACE BŘEHŮ HOSTIVAŘSKÉ  
PŘEHRADY

Číslo výkresu / Drawing's No.

23

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

1: 5 000

Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoli jeho části bude stíhaná v souladu s platnými  
zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.



- LEGENDA**
- A - TERMINÁL MHD A SLUŽBY
  - B - ODBORNÝ LÉČEBNÝ ÚSTAV  
A AMBULANTNÍ PÉČE
  - C - KLINIKA DIAGNOSTIKY A  
REHABILITACE
  - D - BAZÉNY A KOUPALIŠTĚ
  - E - SPORTOVIŠTĚ
  - F - SPA A WELLNESS
  - G - MEDICAL SPA
  - H - PARK

Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt  
MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing  
NAVRŽENÝ STAV - NADHLED

Číslo výkresu / Drawing's No.

24

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale



LEGENDA

- A - TERMINÁL MHD A SLUŽBY
- B - ODBORNÝ LÉČEBNÝ ÚSTAV A AMBULANTNÍ PÉČE
- C - KLINIKA DIAGNOSTIKY A REHABILITACE
- D - BAZÉNY A KOUPALIŠTĚ
- E - SPORTOVIŠTĚ
- F - SPA A WELLNESS
- G - MEDICAL SPA
- H - PARK

POPIS JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

TERMINÁL MHD A SLUŽBY

Prostor pro umístění zázemí řidičů DPP, komerční plochy (například pro nový supermarket a další prodejny jako je drogerie, lékárna, chovatelské potřeby, prostory pro vzdělávání apod.) s možností podzemního parkování.

ODBORNÝ LÉČEBNÝ ÚSTAV A AMBULANTNÍ PÉČE  
KLINIKA DIAGNOSTIKY A REHABILITACE

Nové lékařské služby budou umístěny ve dvou budovách a to v "Odborném léčebném ústavu s ambulantní péčí" a v "Klinice diagnostiky a rehabilitace". Ambulance bude mít kapacitu minimálně 13 lékařů a 13 sester a najdou zde uplatnění například tyto specializace: praktický lékař, pediatr, internista, neurolog, kardiolog, oční lékař, ORL a psychiatr.

BAZÉNY A KOUPALIŠTĚ  
SPORTOVIŠTĚ

Vybudování krytého bazénu 25m (s prostorovou rezervou na rozšíření na 50m), venkovního koupaliště či biotopu, fotbalového hřiště regulerních soutěžních rozměrů a dalších veřejně přístupných venkovních sportovišť opět s venkovním parkovištěm a podzemním parkováním.

SPA A WELLNESS  
MEDICAL SPA

Lázeňské domy "Spa a wellness" a "Medical spa" s ubytováním pro dlouhodobější lůžkovou lázeňskou péčí a to v kapacitě 1000 lůžek, která v lokalitě vytvoří 350 míst nových pracovních příležitostí. Všechny objekty budou mít zajištěno dostatečné podzemní parkování.

Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

NAVRŽENÝ STAV - POPIS JEDNOTLIVÝCH  
OBJEKTŮ

Číslo výkresu / Drawing's No.

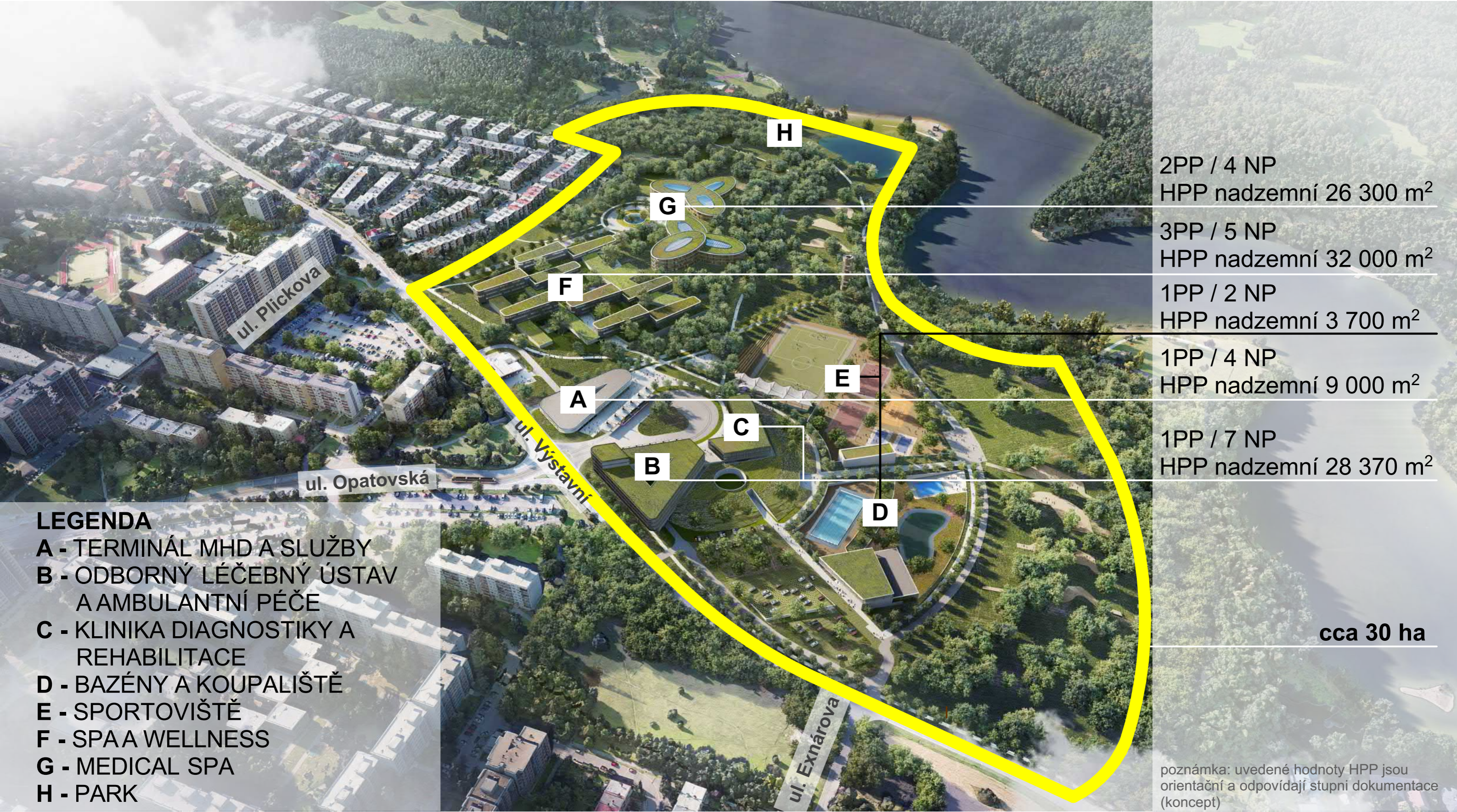
25

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

NAVRŽENÝ STAV - ROZLOHA, PODLAŽNOST A KAPACITY HPP



LEGENDA

- A - TERMINÁL MHD A SLUŽBY
- B - ODBORNÝ LÉČEBNÝ ÚSTAV  
A AMBULANTNÍ PÉČE
- C - KLINIKA DIAGNOSTIKY A  
REHABILITACE
- D - BAZÉNY A KOUPALIŠTĚ
- E - SPORTOVIŠTĚ
- F - SPA A WELLNESS
- G - MEDICAL SPA
- H - PARK

Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

NAVRŽENÝ STAV - ROZLOHA, PODLAŽNOST  
A KAPACITY HPP

Číslo výkresu / Drawing's No.

26

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

Všechna práva vyhrazena / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými  
zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

# NAVRŽENÝ STAV - DOPRAVA - BILANCE PARKOVACÍCH STÁNÍ



Autor / Author

**LOXIA**  
architectes ingenierie

LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients

**BOHDANEČ**  
LÉČEBNÉ LÁZNĚ

Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

NAVRŽENÝ STAV - DOPRAVA - BILANCE  
PARKOVACÍCH STÁNÍ

Číslo výkresu / Drawing's No.

27

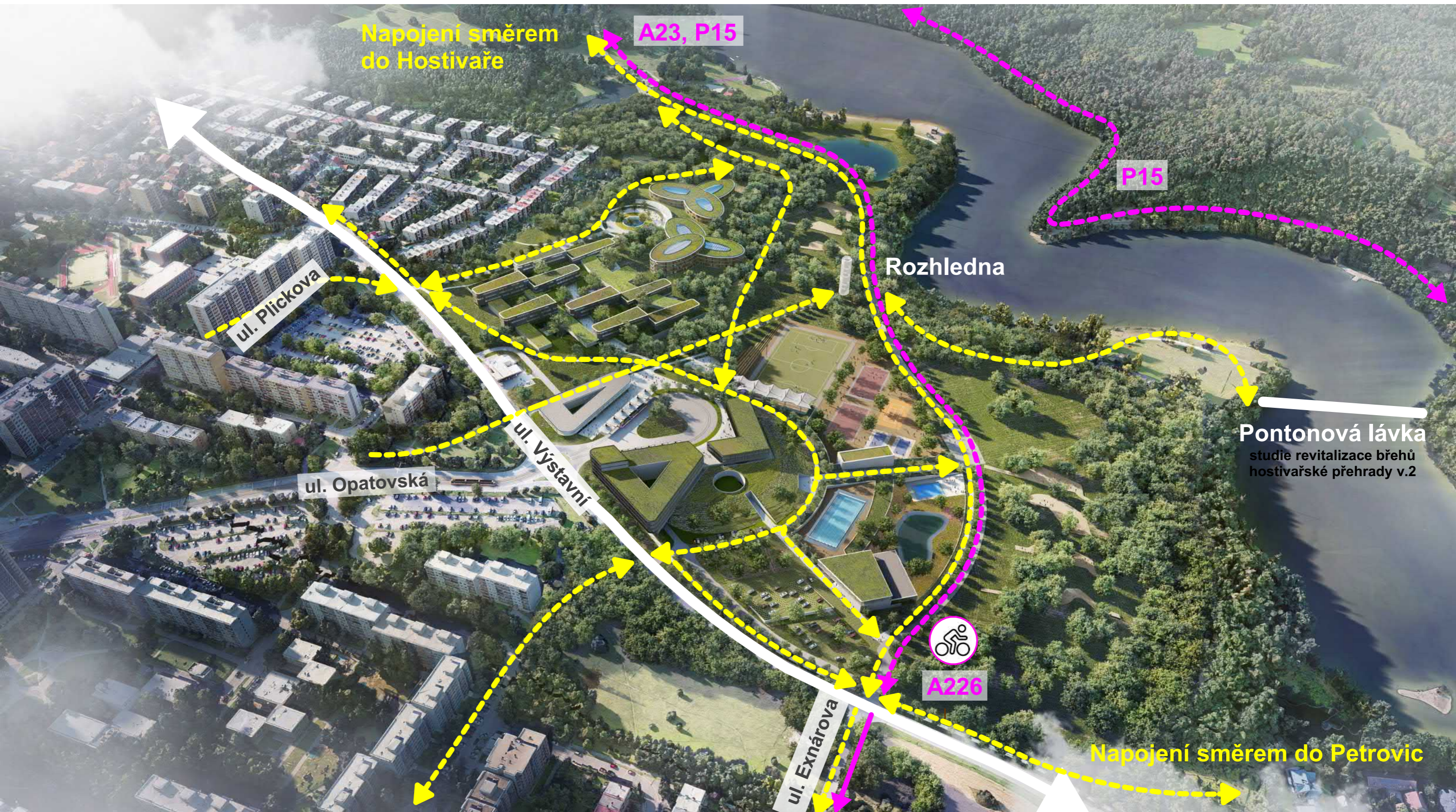
Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

# NAVRŽENÝ STAV - DOPRAVA - PĚŠÍ A CYKLISTÉ



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

NAVRŽENÝ STAV - DOPRAVA - PĚŠÍ A  
CYKLISTÉ

Číslo výkresu / Drawing's No.

28

Datum / Date

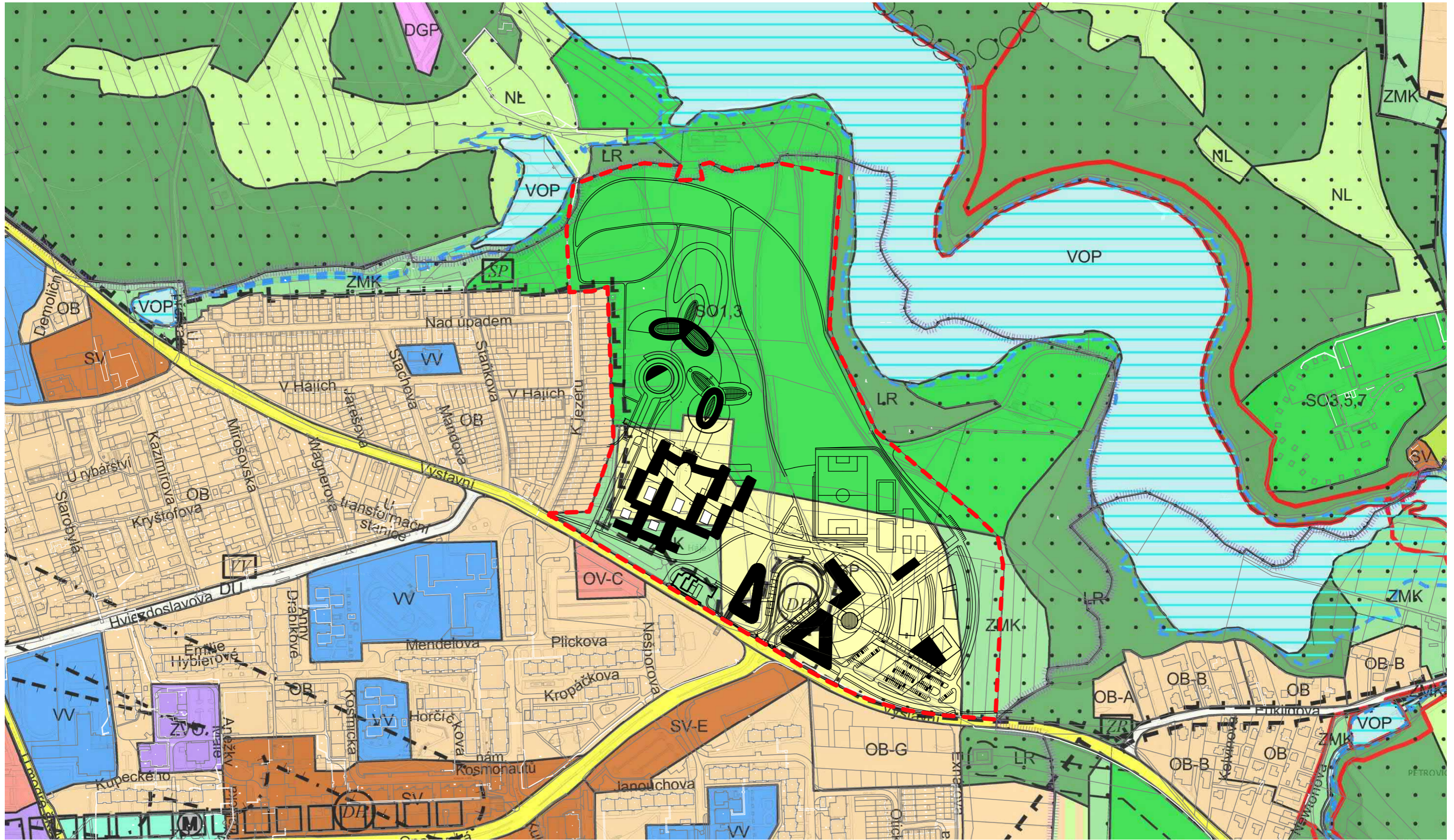
28.05.2021

Měřítko / Scale

Všechna práva vyhrazena / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými  
zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

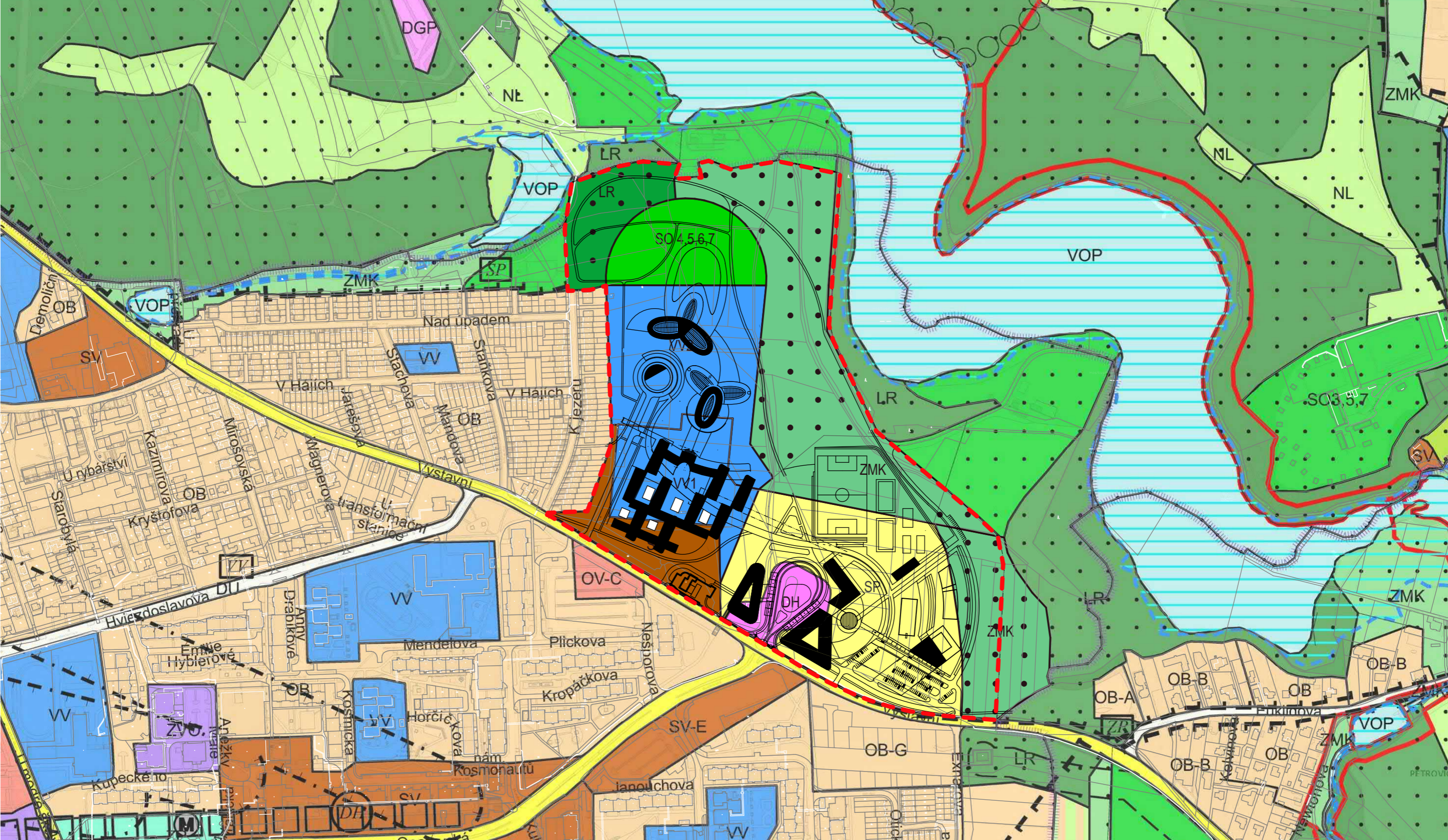


## NAVRŽENÝ STAV - SOUTISK DO STÁVAJÍCÍHO ÚP



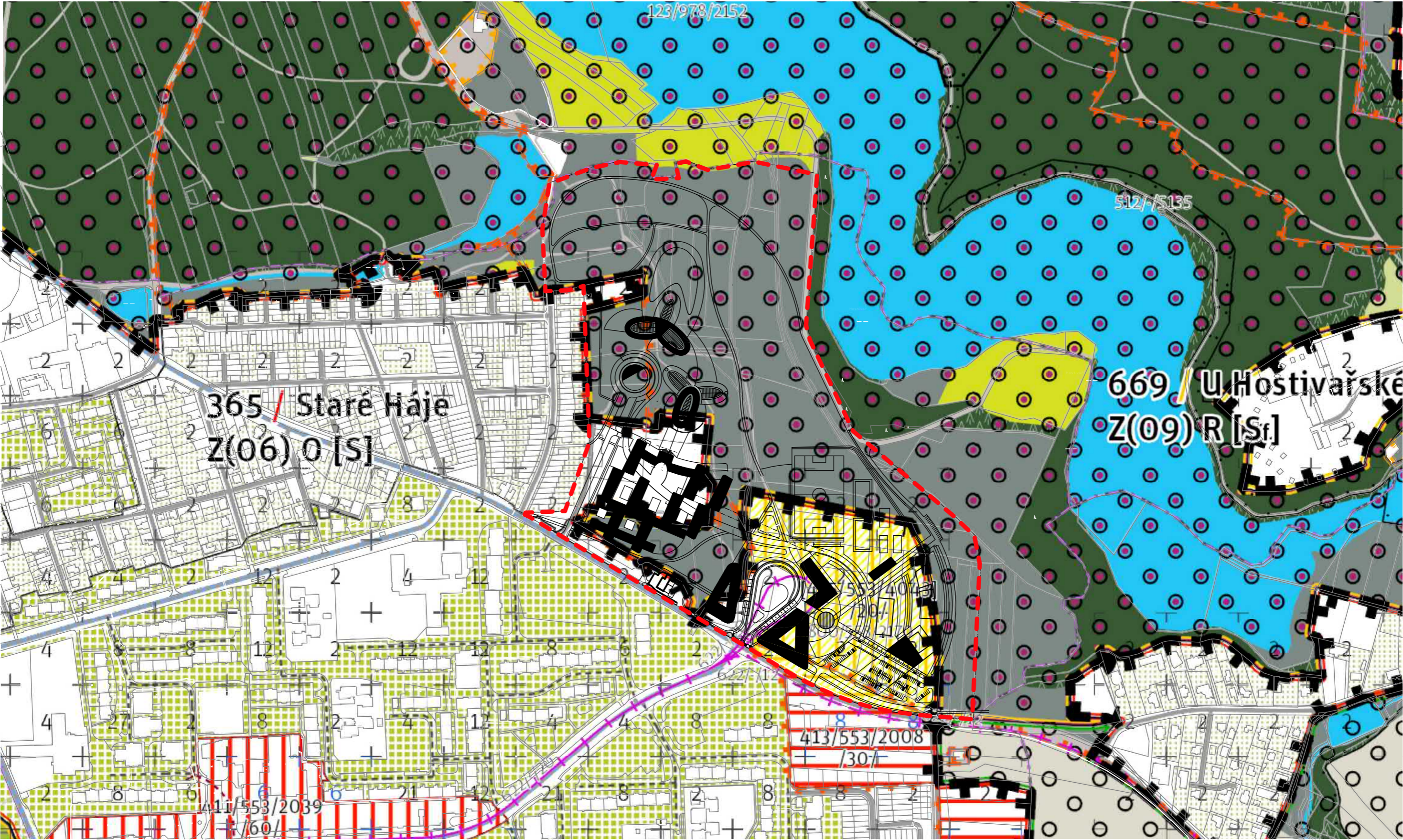
**Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!**  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními uhlavami o ochraně autorských práv platných na uzemí ČR.

## NAVRŽENÝ STAV - SOUTISK DO NÁVRHU ZMĚNY ÚP



**Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!**  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

NAVRŽENÝ STAV - SOUTISK S METROPOLITNÍM PLÁNEM



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt  
MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing  
NAVRŽENÝ STAV - SOUTISK S  
METROPOLITNÍM PLÁNEM

Číslo výkresu / Drawing's No.

32

Datum / Date

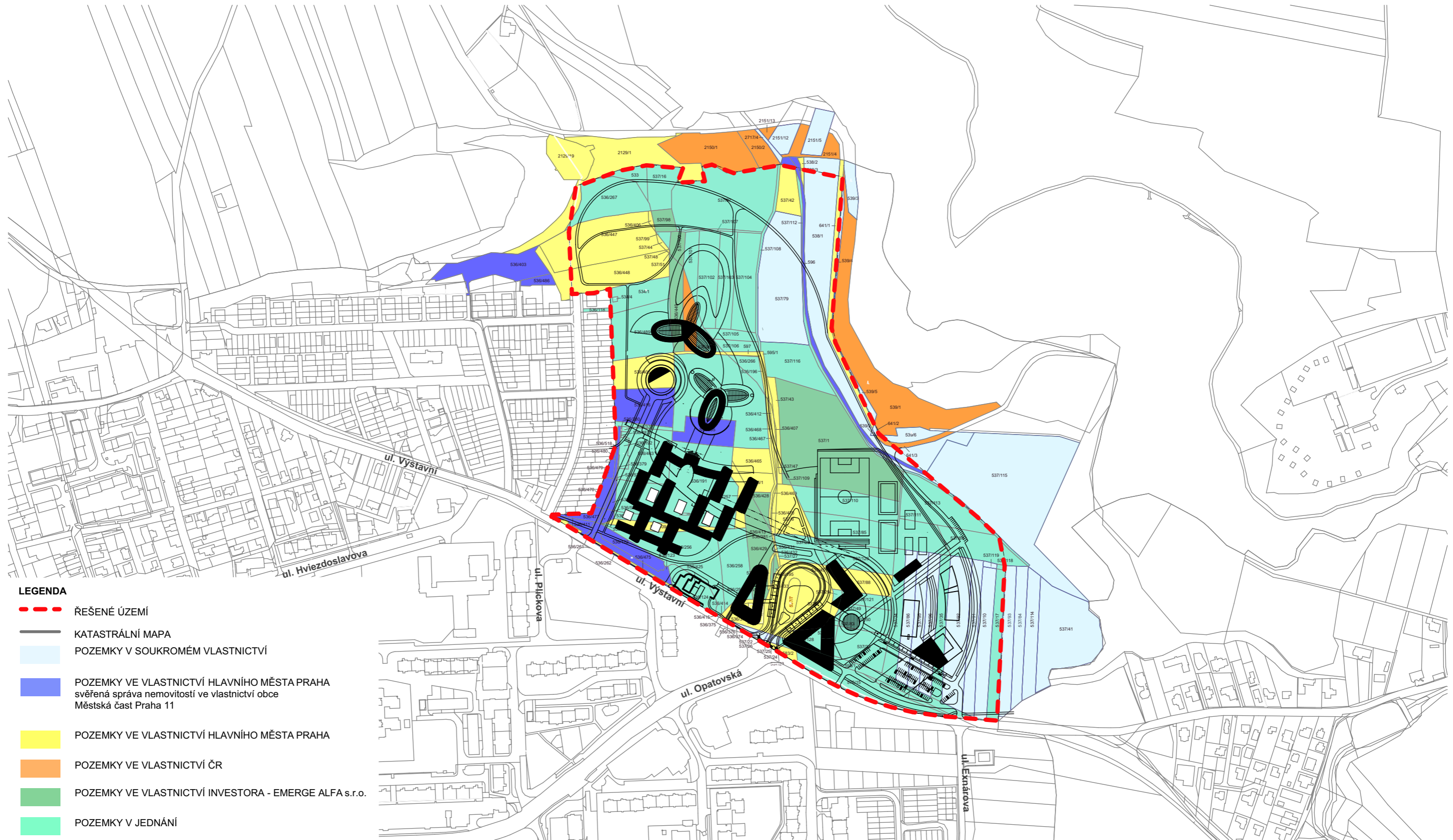
28.05.2021

Měřítko / Scale

1: 5 000

Všechna práva vyhrazena / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými  
zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

## NAVRŽENÝ STAV - SOUTISK DO MAJETKOPRAVNÍ MAPY



Autor / Author

**LOXIA**  
architectes ingénierie

LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

**Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!**  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoli jeho části bude stíhána v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.

Klient / Clients

**BOHDANEČ**  
LÉČEBNÉ LÁZNĚ

Akce / Projekt

**MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY**

Stupeň dokumentace / Project Stage

## KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

**NAVRŽENÝ STAV - SOUTISK DO  
MAJETKOPRAVNÍ MAPY**

Číslo výkresu / Drawing's No.

33

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

1: 5 000



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

NAVRŽENÝ STAV - VIZUALIZACE

Číslo výkresu / Drawing's No.

34

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

NAVRŽENÝ STAV - VIZUALIZACE

Číslo výkresu / Drawing's No.

35

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

NAVRŽENÝ STAV - VIZUALIZACE

Číslo výkresu / Drawing's No.

36

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.



Autor / Author



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.  
Perucká 26, 120 00 Praha 2  
T: +420 221 511 711, E: firma@loxia.eu

Klient / Clients



Akce / Projekt

MEDICAL SPA | LÁZEŇSKÉ ÚZEMÍ V PRAZE  
HÁJÍCH U PŘEHRADY

Stupeň dokumentace / Project Stage

KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

Obsah výkresu / Content of drawing

NAVRŽENÝ STAV - VIZUALIZACE

Číslo výkresu / Drawing's No.

37

Datum / Date

28.05.2021

Měřítko / Scale

Všechna práva vyhrazena! / All rights reserved!  
Neautorizovaná reprodukce a distribuce tohoto materiálu nebo jakékoliv jeho části bude stíhaná v souladu s platnými zákony ČR a mezinárodními úmluvami o ochraně autorských práv platných na území ČR.