

ANALÝZY

HISTORICKÝ VÝVOJ ÚZEMÍ

Zachycený vývoj území na historických mapách ukazuje postupnou přeměnu zemědělské krajiny na průmyslovou. Z mapy stabilního katastru je patrný rozsah původní nivy potoka Rokytky a historická, prakticky neměnná stopa Poděbradské silnice.

Vlastnická rozhraní původních polí tvoří dodnes nakosenou geometrii území, jejíž setrvání je znakem postupné přestavby bez urbanistické koncepce. Tato rostlost má příznivý charakter u sídel malého měřítka, ve vyšší městské struktuře působí rušivě a komplikuje výstavbu.

Již v orientačním plánu z roku 1909 je zachycen první náznak geometrické regulace Vysočan a Hlobětína.

Do konce XX. století pak území dominovaly průmyslové závody v čele s Vysočanskou teplárnou.

1842 Mapy stabilního katastru



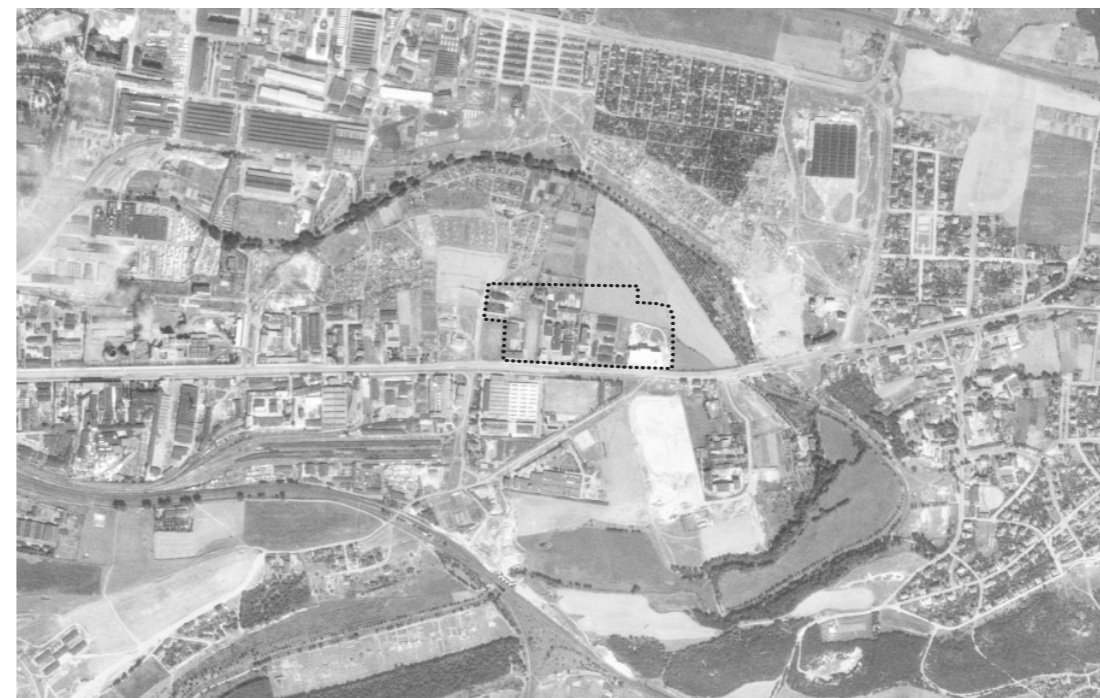
1909-14 Orientační plán královského hlavního města Prahy a obcí sousedních



1945



1953



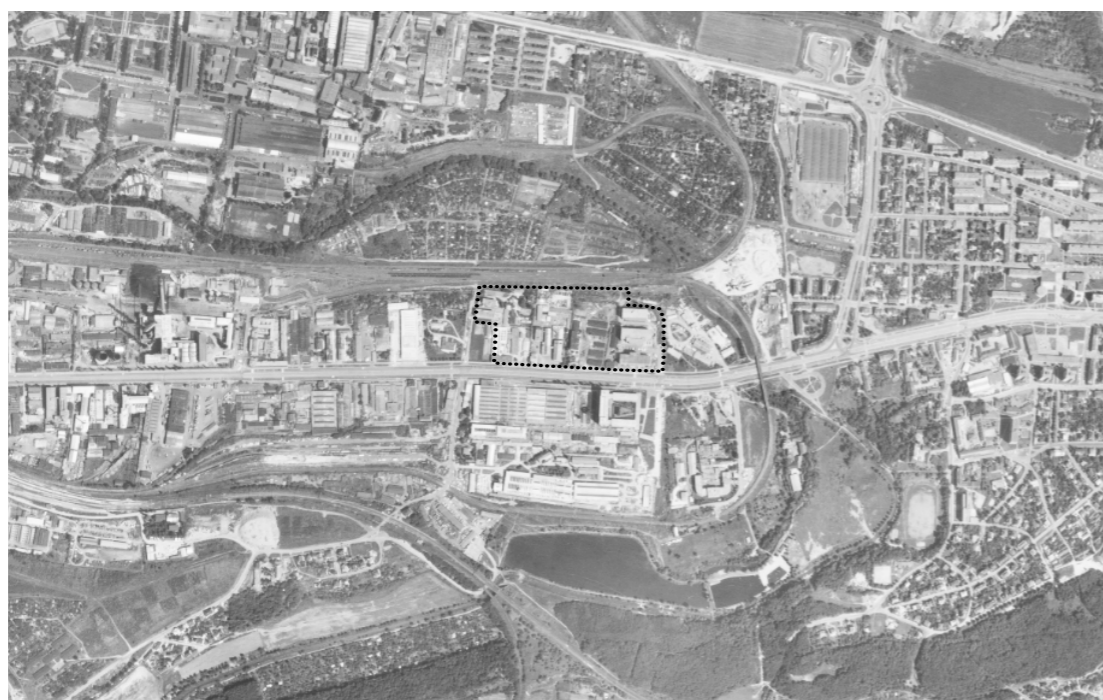
→ 1920-24 Výškopisný plán hlavního města Prahy s okolím



→ 1938 Orientační plán hlavního města Prahy s okolím



→ 1975



→ 1988-89



ANALÝZY

HISTORICKÉ ÚZEMNÍ A REGLAČNÍ PLÁNY

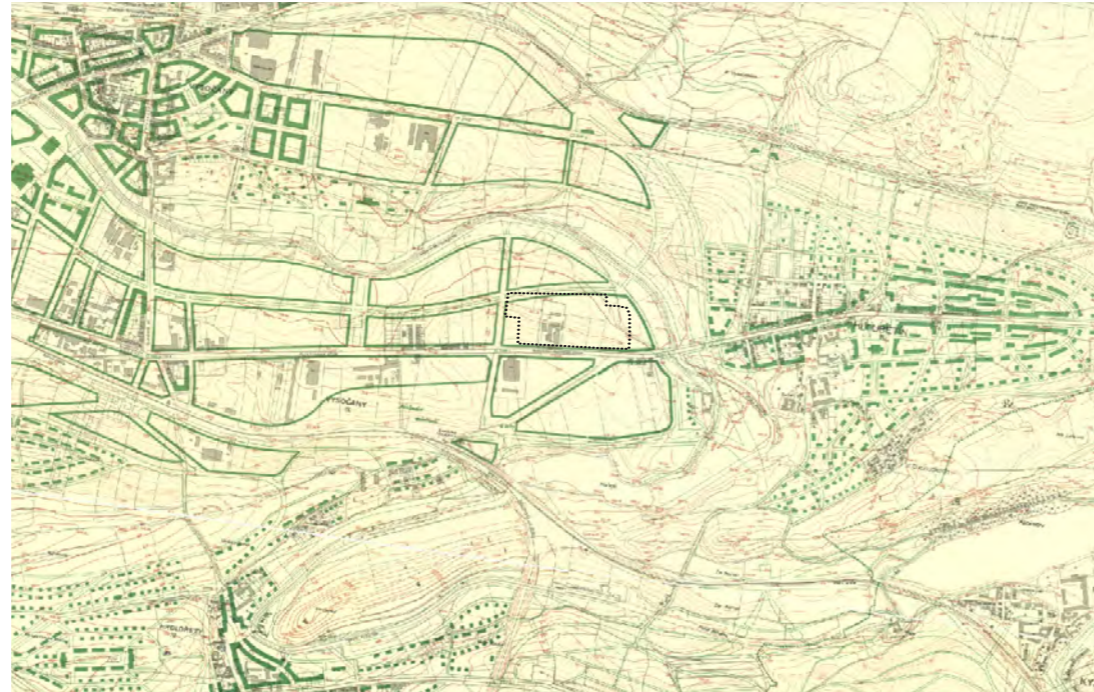
Přehled urbanistických představ o vývoji území. Zajímavý je vývoj představ o zástavbě meandru Rokytky, kdy se postupně mění náhled na využitelnost a typologii plochy kolem potoka. Nejbližší náhledu této urbanistické studie jsou plány z 20. a 30. let XX. století, které jsou jednoznačně čitelné. Město které předpokládají si umíme dobře představit.

V těchto letech byla založena i velká severojižní urbanistická osa Vysočan, která organizovala střed území a vizuálně jej propojovala se zeleným horizontem na jihu tvořeným vrchem Višňovka.

Zajímavá je původní verze aktuálně platného územního plánu z roku 1999, kde nebyla nesmyslná plocha ZMK vedená přes ulici U Elektry, ta byla označena jako městský prostor parku. Dále zde byl ještě přítomen zelený pás kolem valu vlečky tvořící podélnou osu území.

Tento kompoziční prvek považuje za zásadní i tato studie.

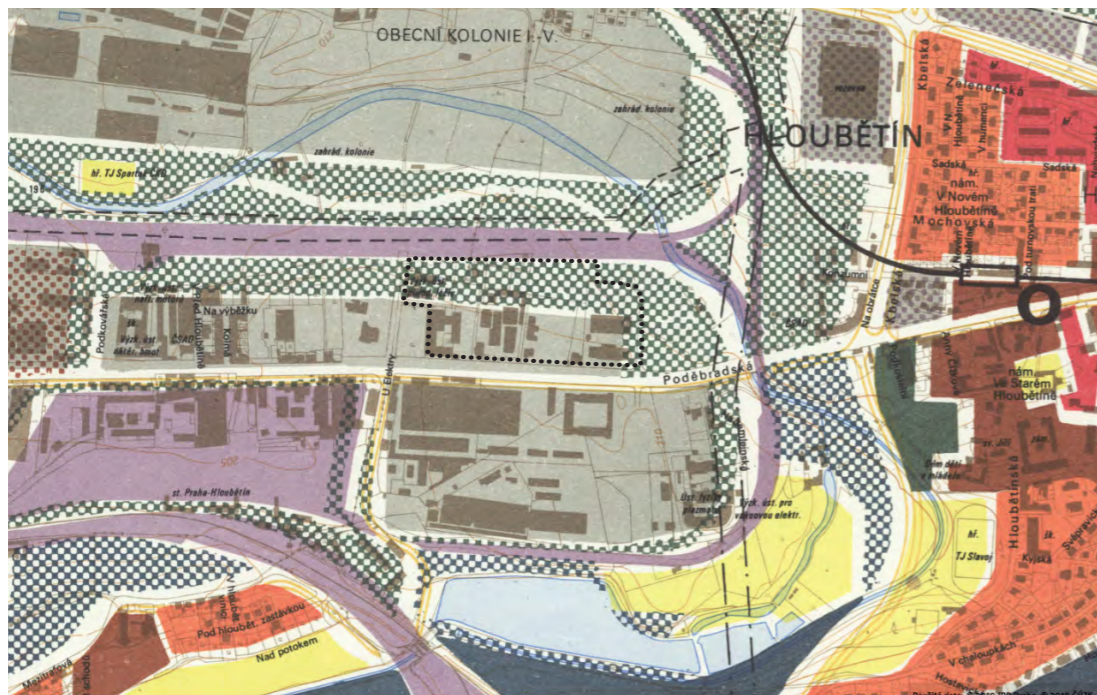
1924 Celkový regulační plán - zelený tisk



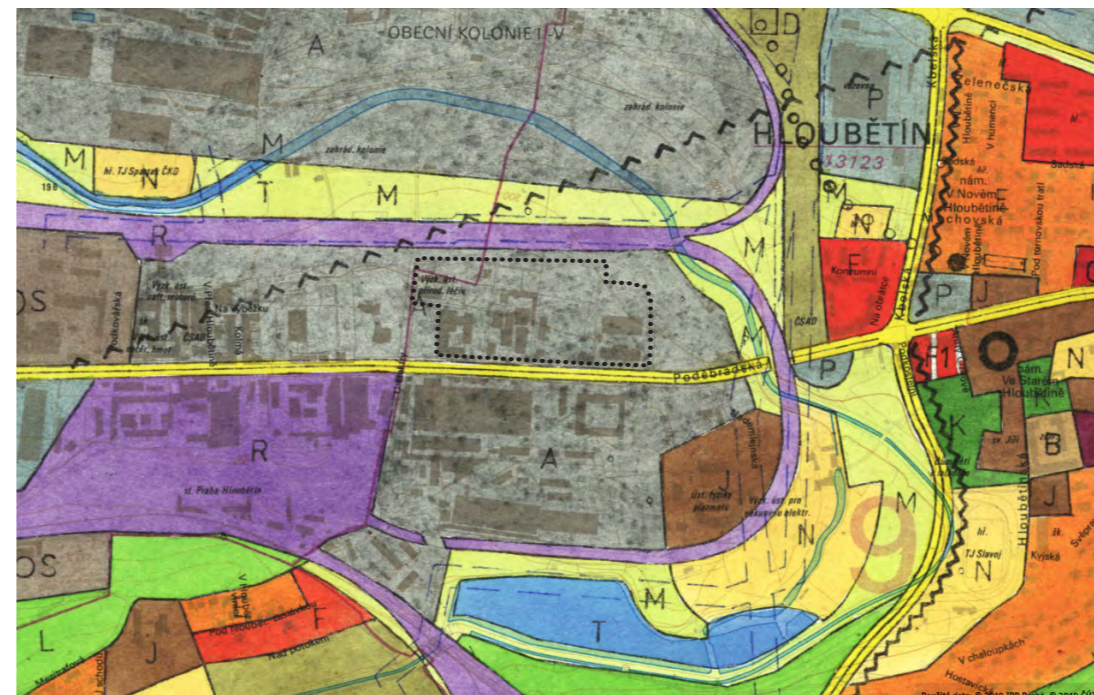
1930 Schematický regulační a zastavovací plán hlavního města Prahy



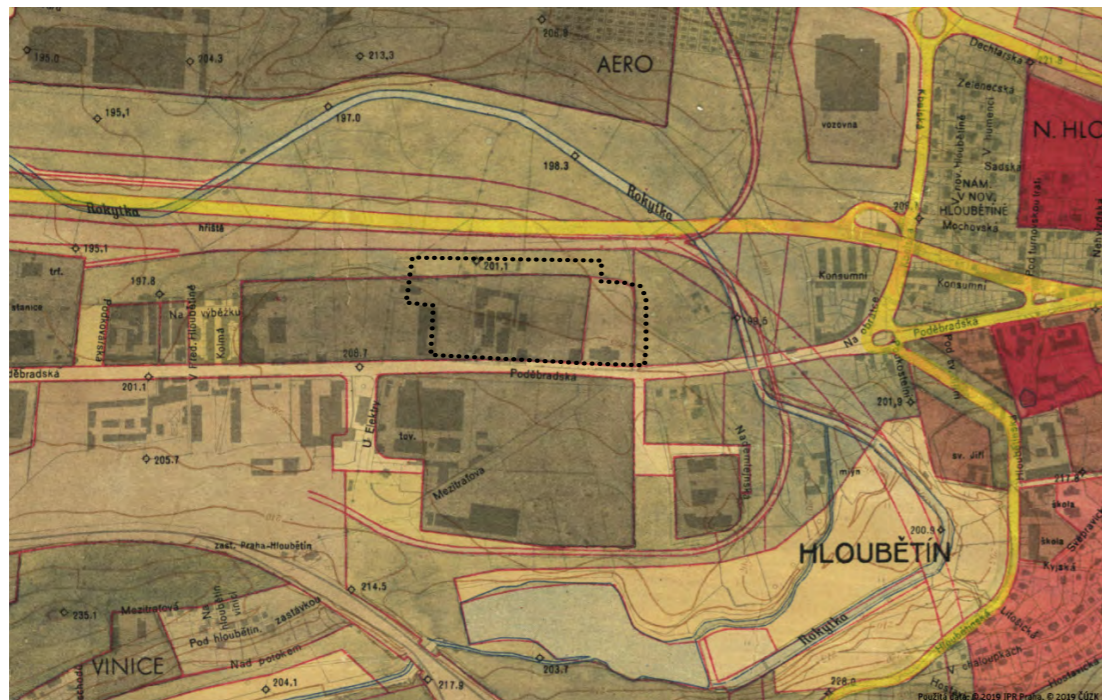
1975 Směrný územní plán hl. m. Prahy



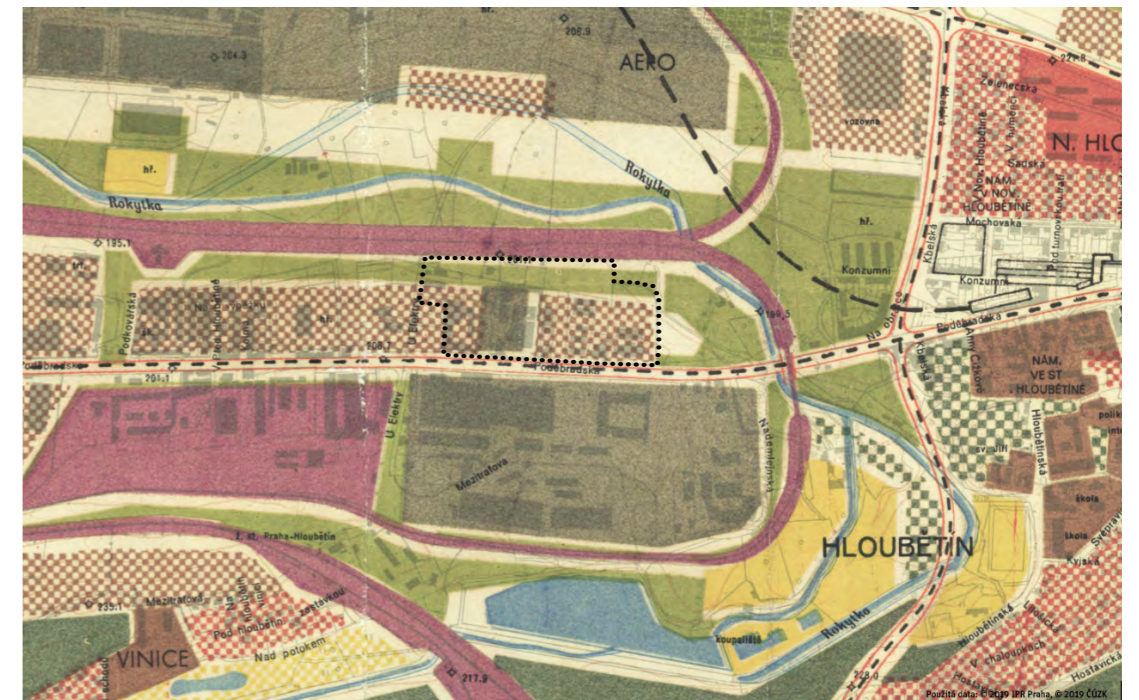
1986 Územní plán hl. m. Prahy



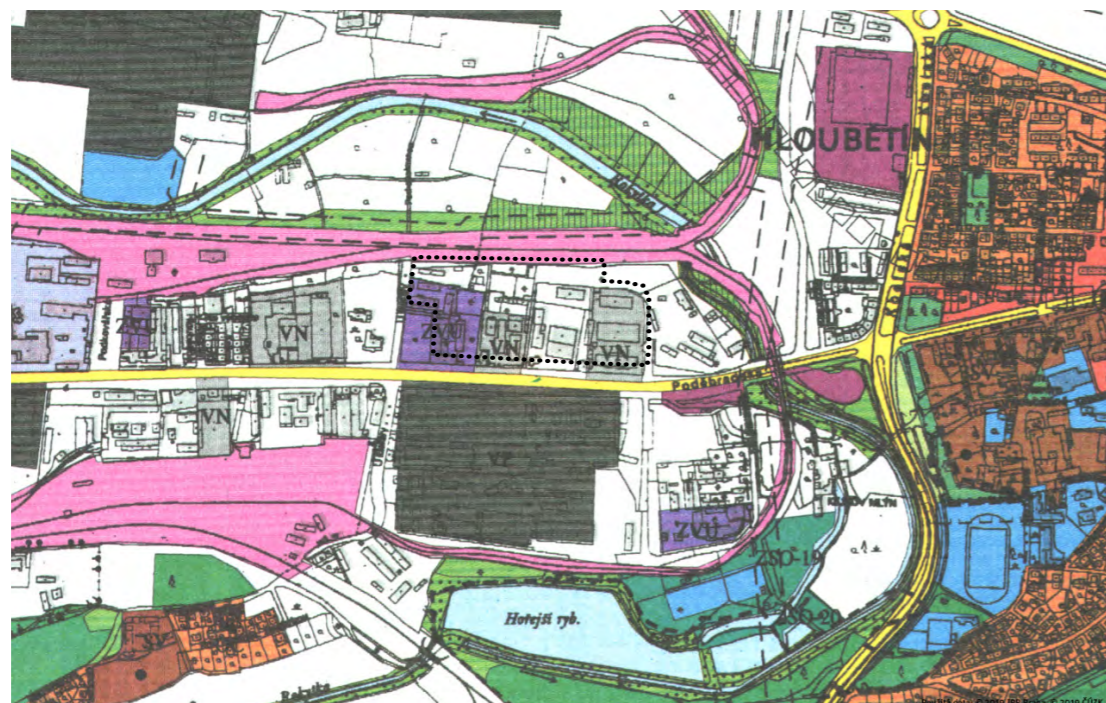
1964 Návrh směrného územního plánu hl. m. Prahy



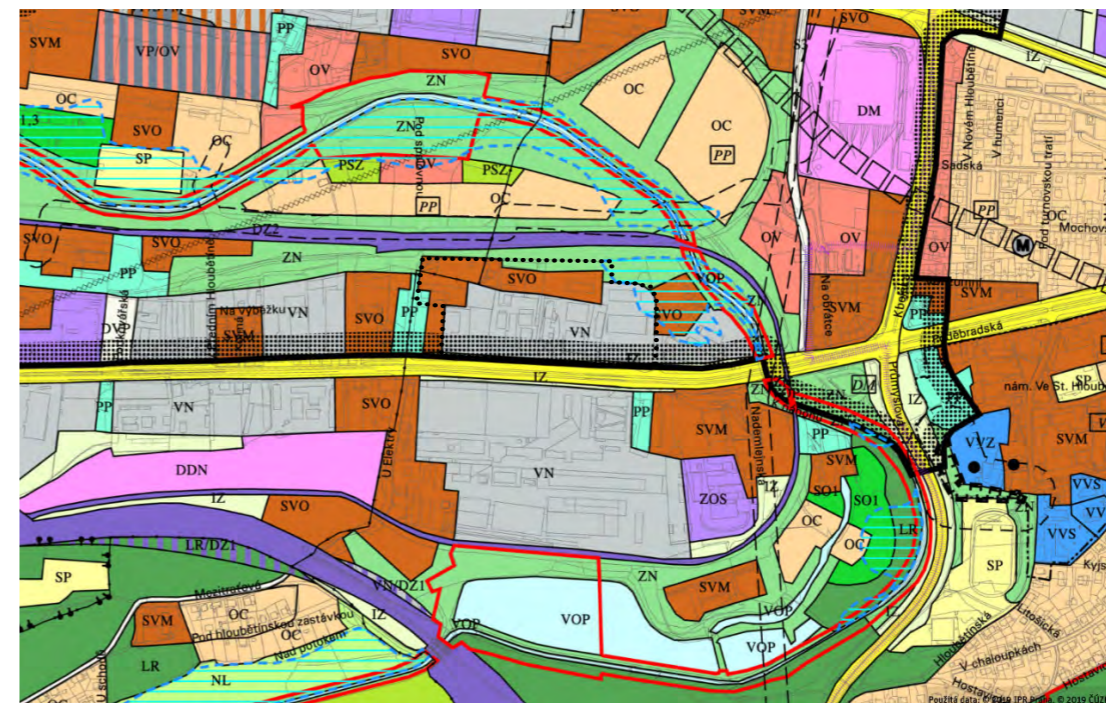
1971 Směrný územní plán hl. m. Prahy



1994 ÚP - Plán využití ploch - Stabilizovaná území



1999 ÚP - Plán využití ploch



Řešené území okolí toku Rokytky je jedním z důležitých lineárních propojení okraje Prahy a centra města. Niva toku a její okolí je důležitým místem trávení volného času pro obyvatele okolních čtvrtí, zároveň nabývá celopražského významu. Většina ploch kolem toku má z hlediska ekologického vysokou hodnotu, či minimálně vysoký potenciál pro podobu budoucího utváření místa.

Problémovými místy v řešeném území a jeho nejbližším okolí jsou výrazné terénní úpravy v nivě Rokytky, zástavba na plochách I. a II. třídy ZPF, navážka v prostoru pod Hořejším rybníkem, nedostatečná příčná propojení obou břehů toku i stran údolí.

Dle biogeografického členění České republiky řešené území spadá do bioregionu Řípského (1.2). Tvoří jej opuková tabule s pauperizovanou teplomilnou biotou 2. (bukovo-dubového) vegetačního stupně, ve vyšších polohách s přechody do 3. (dubovo-bukového) vegetačního stupně. V kaňonech Vltavy a jejích přítoků, podobně jako na ojedinělých neovulkanitových elevacích, se nachází pestrá biota se zbytky teplomilné lesní a stepní vegetace. Je zde zastoupeno několik mezních a exklávních prvků i české endemity flóry a středočeské endemické druhy hmyzu.

V řešeném území s nejbližším okolím se nachází následující biochory:

- 2BM – erodované plošiny na drobách v suché oblasti 2 vegetačního stupně / na sever od Hořejšího rybníka

- 2ZT – hřbety na křemencích v suché oblasti 2 vegetačního stupně / na jih od severní hrany Hořejšího rybníka

Biochory jsou prostorovými jednotkami v území. Mají heterogenní ráz a vychází z potenciálních podmínek dané krajinné sféry. Mohou sloužit jako zástupné územní jednotky pro hodnocení krajinného rázu. Popis vlastností se odvíjí od konkrétní kombinace vegetačního stupně, substrátu a reliéfu.

Potenciální přirozenou vegetací v řešeném území je černýšová dubohabřina a v jižní části navazující lipová doubrava. Dále jsou dle geobotanické mapy v území zastoupeny luhy a olšiny podél toku Rokytky a dubohrabrové háje v nejbližším okolí.

Mapa bonitovaných půdně ekologických jednotek vyhodnocuje produkční schopnosti zemědělských půd a podmínek jejich nejúčelnějšího využití v rámci řešeného území. Celé území historické plochy nivy je plochami I. a II. třídy ochrany. Do těchto ploch by nemělo být žádnými záměry zasahováno. Část nivy je v současné době již zastavěná a v jejím území se nachází pozmeněný terén. Ve zbylé části území se nachází plochy s převážně II-III. třídou ochrany.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu stanovuje vyhláška MŽP 48/2011 Sb. ze dne 22. února 2011, ve znění vyhlášky č. 150/2013 Sb. Definuje se 5 tříd ochrany na základě zatřídění do BPEJ.










I. třída ochrany - bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

II. třída ochrany - zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné ze ZPF a to s ohledem na územní plánování, jen podmíněně využitelné pro stavební účely.









III. – V. třída ochrany - v jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou až velmi nízkou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití. Poslední stupeň ochrany půd čítá půdy s nízkým stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území.

Malé procento plochy na jižní hraně řešeného území je zahrnuto do plochy přírodního parku Vysočanská kotlina. Přírodní park je protáhlou kotlinou s širokou nivou Rokytky na dně v typické rázovité krajině 19. a 1/2 20. století. Osami jsou tok Rokytky, úpatí Proseckých a Žižkovských svahů, dvě paralelní železnice a dopravní tahy ul. Kolbenova, Poděbradská a Sokolovská apod. s póly v místě Aloisovského hřbetu, svahů Bažantnice, Hořejšího rybníka a historického jádra Vysočan a Hloubětína.

Krajina

-  nestavební blok (park)
-  P1 identifikace nestavebního bloku (parku)
-  metropolitní park
-  čtvrtový park
-  lokální park
-  místní park
-  stromořadí
-  parková úprava
-  vodní plocha

Krajinná infrastruktura

-  nadregionální biocentrum v přesných hranicích
-  nadregionální biokoridor v přesných hranicích
-  regionální biocentrum v přesných hranicích
-  regionální biokoridor v přesných hranicích
-  lokální biocentrum v přesných hranicích
-  lokální biokoridor v přesných hranicích
-  lokální biocentrum v přesných hranicích
-  lokální biokoridor v přesných hranicích



ÚVOD A ÚČEL STUDIE

Společnost European Transportation Consultancy s.r.o (dále jen „ETC“) byla oslovena společností m4 architekti s.r.o., jakožto zpracovatelem urbanistické studie na řešené území severně od ulice Poděbradské a východně od ulice U Elektry s požadavkem na přípravu koncepční studie dopravního řešení napojení areálu severně od ul. Poděbradská, nacházejícím se zhruba v úseku mezi ul. U Elektry a Nademlejská

Hlavním cílem studie je připravit kvalitní dopravní řešení celého území, které zajistí možnost plánované transformace řešeného území bez ohledu na výstavbu nadřazené komunikační sítě hl. m. Prahy (např. Pražský okruh, Městský okruh). Dále zpracování kvalitní dopravně-urbanistické koncepce řešení uličního prostoru, stejně jako návrhu jednotlivých vjezdových křižovatek do území, které zajistí dostatečnou kapacitu pro výhledové uživatele areálu, aby byla zajištěna kvalitní obsluha vlastního areálu a to nejenom z pohledu individuální automobilové dopravy, ale i z pohledu pěších, cyklistů a obsluhy veřejnou hromadnou dopravou. Studie je připravována i s ohledem na další známé investice v širším území (např. Tesla Hloubětín, spol. Central Group).

Řešené území se nachází na území Prahy 9 – Hloubětína. Umístění řešeného území a jeho orientační rozsah je patrný z Přílohy 1 – Širší vztahy.

Studie řeší typický příklad transformace stávajícího brownfieldu, který je v tomto případě tvořen původními plochami průmyslových, skladových či transformovaných administrativních objektů.

Území by mělo být transformováno do podoby moderního multifunkčního areálu s převažujícím podílem administrativních, případně bytových ploch, doplněných o obchodních parter tak, aby ve výsledku vznikla nová živá část města.

V těsném sousedství záměru je současně plánována řada obdobných záměrů, např. přestavba areálu Tesla Hloubětín (převážně bytová funkce), jejíž řešení bylo při přípravě návrhu také zohledněno.

STÁVAJÍCÍ ÚZEMÍ A JEHO PODMÍNKY

Možnosti dopravního řešení jsou do značné míry determinovány uspořádáním stávající komunikační sítě v území.

Hlavním nositelem dopravy v území je zejména ul. Poděbradská, která představuje v podstatě jedinou hlavní přístupovou trasu k řešeným pozemkům. Ul. Poděbradská je významnou místní komunikací I. třídy sběrného charakteru. Je upravena jako obousměrná, směrově rozdělená místní komunikace s dvěma jízdními pruhy v každém směru. Prostředkem komunikace je veden samostatný tramvajový pás. Podél komunikace jsou střídavě umístěny parkovací pruhy a chodníky jsou vedeny obousměrně. Celková šířka uličního prostoru je cca 40 m. Povrch vozovky i chodníku je z asfaltu.

Ul. Poděbradská prochází řešenou oblastí ve východo-západním směru a na východním konci tvoří vazbu s ul. Kbelská, Průmyslová a Chlumecká, zatímco západně od zájmového území navazuje na ul. Českomoravská, Freyova a K Žižkovu, která navazuje na ul. Spojovací. Z hlediska širších vztahů je tak území přes ul. Poděbradská velmi

kvalitně napojeno na nadřazenou kapacitní městskou komunikační síť.

Dalšími komunikacemi, které jsou významné z hlediska obsluhy řešeného území, jsou ul. U Elektry, U Tesly či ul. Nademlejská. Jedná se především o místní komunikace III. třídy, příp. veřejně přístupné účelové komunikace, zajišťující přístup k přílehlým areálům.

Jednotlivé křižovatky na ul. Poděbradská jsou primárně řešeny jako světelně řízené (např. U Elektry, Nademlejská), v místech méně významných sjezdů (v současné době např. ul. U Tesly) jsou tato napojení řešena v současné době jako neřízené křižovatky. Dále se nachází v řešeném úseku stávající signalizovaný přechod na tramvajovou zastávku Nademlejská.

VEŘEJNÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Území je z hlediska hromadné dopravy přístupné především pomocí tramvajové trati vedené v ose ul. Poděbradská. Zde se nachází zastávky U Elektry a Nademlejská. Po této trase jsou vedeny linky 8, 25 a 92.

Cca 1 km východním směrem od řešeného území (2 zastávky tramvají) se nachází stanice metra linky B – Hloubětín a cca 1,4 km západním směrem (3 zastávky tramvají) se nachází vlakové nádraží Praha – Libeň a zároveň přestup na autobusové linky 136, 177, 182, 183, 195 a 913, dále pak přestup na metro B st. Českomoravská. Je tak možné konstatovat, že území je kvalitně napojeno na veřejnou hromadnou dopravu.

Vzhledem k velkému množství záměrů nacházejících se podél ul. Poděbradská je však zřejmé, že bude výhledově nutno posílit množství spojů na dané tramvajové trati, což lze např. provést pomocí zavedení nové linky.

Toto navýšení počtu spojů bude vhodné zajistit i vzhledem ke kapacitním omezením komunikační sítě v širším okolí. Zlepšená nabídka MHD může napomoci regulovat dopravní zatížení IAD vyvolané jednotlivými záměry. K tomu je mimo navýšení počtu spojů nezbytné i zajištění důsledné preference MHD v jednotlivých křižovatkách, stejně jako zajištění kvalitního pěšího přístupu na jednotlivé zastávky.

legenda

-  řešené území
-  silnice pro motorová vozidla
-  silnice I. třídy
-  silnice II. třídy
-  železniční trať
-  tramvajová trať + zastávky
-  metro B + zastávky
-  cyklostezka
-  docházková vzdálenost





ANALÝZY

● TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA



legenda

-  kanalizace
-  vodovod
-  plynovod
-  velmi vysoké napětí
-  silnoproud
-  slaboproud
-  teplovod
-  kolektor
-  plánovaná kanalizace

m 1:2.000

0 10 50
1m





ANALÝZY

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Majetkoprávní vztahy tvoří zásadní součást práce na urbanistickém návrhu, jejíž pominutí znevýhodňuje jakýkoliv sebelepší návrh.

Řešené území je rozděleno na poměrně celistvé majetkové celky. Díky tomu, že se jedná o původní velké průmyslové areály, nedochází zde k rozmělnění na malé pozemky, které jsou v mnoha případech zásadní překážkou koordinovaného vývoje území.

V rámci této studie byla sledována logika rozhraní mezi vlastníky a navržené řešení se snaží maximálně o korektní distribuci potenciálu území.

V některých případech je však nutno konstatovat, že je nutno přistoupit k dohodě vlastníků, aby mohl být potenciál zcela naplněn. Příležitost je tak hlavním motorem dohody v území.

Součástí práce na studii bylo i dohledání smluvních vztahů v území a poznání v jakém stádiu akvizic se nacházejí.

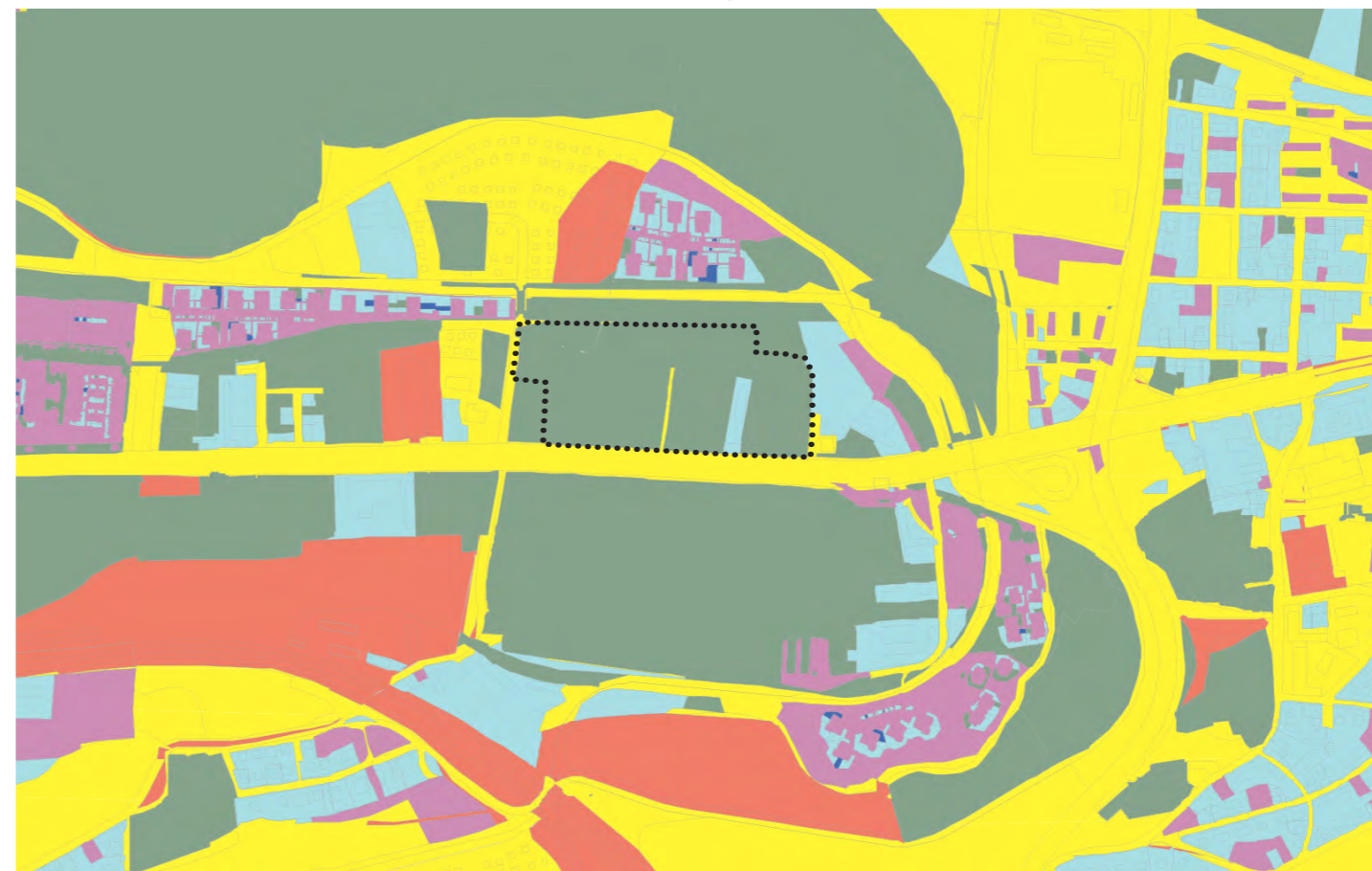
plocha VN - řešené území

| funkční plocha | výměra (m ²) |
|----------------|--------------------------|
| VN | 64599 |

| ozn. | vlastnictví ve VN | výměra (m ²) |
|------|---------------------------|--------------------------|
| 01 | Eurogiro Finance CZ | 245 |
| 02 | Elvia-PRO | 7095 |
| 03 | Elvia | 6230 |
| 04 | Elektra Park | 2931 |
| 05 | Finep Hloubětín | 14790 |
| 06 | PT-Transit | 1372 |
| 07 | Hl.m. Praha | 765 |
| 08 | Crocodile Serv. | 15068 |
| 09 | Rataj Jaromír, Rataj Jiří | 2440 |
| 10 | Finep Hloubětín 61 | 12429 |
| 11 | skupina vlastníků | 846 |
| 12 | SVJ | 388 |

| ozn. | vlastnictví mimo VN | výměra (m ²) |
|------|------------------------|--------------------------|
| 02 | Elvia-PRO / SV-G | 32 |
| 02 | Elvia-PRO / OV-F | 110 |
| 04 | Elektra Park / OV-F | 151 |
| 08 | Crocodile Serv. / OV-F | 36 |
| 08 | Crocodile Serv. / SV-E | 2558 |

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY - Vlastnické poměry IPR Praha



m 1:10.000

legenda

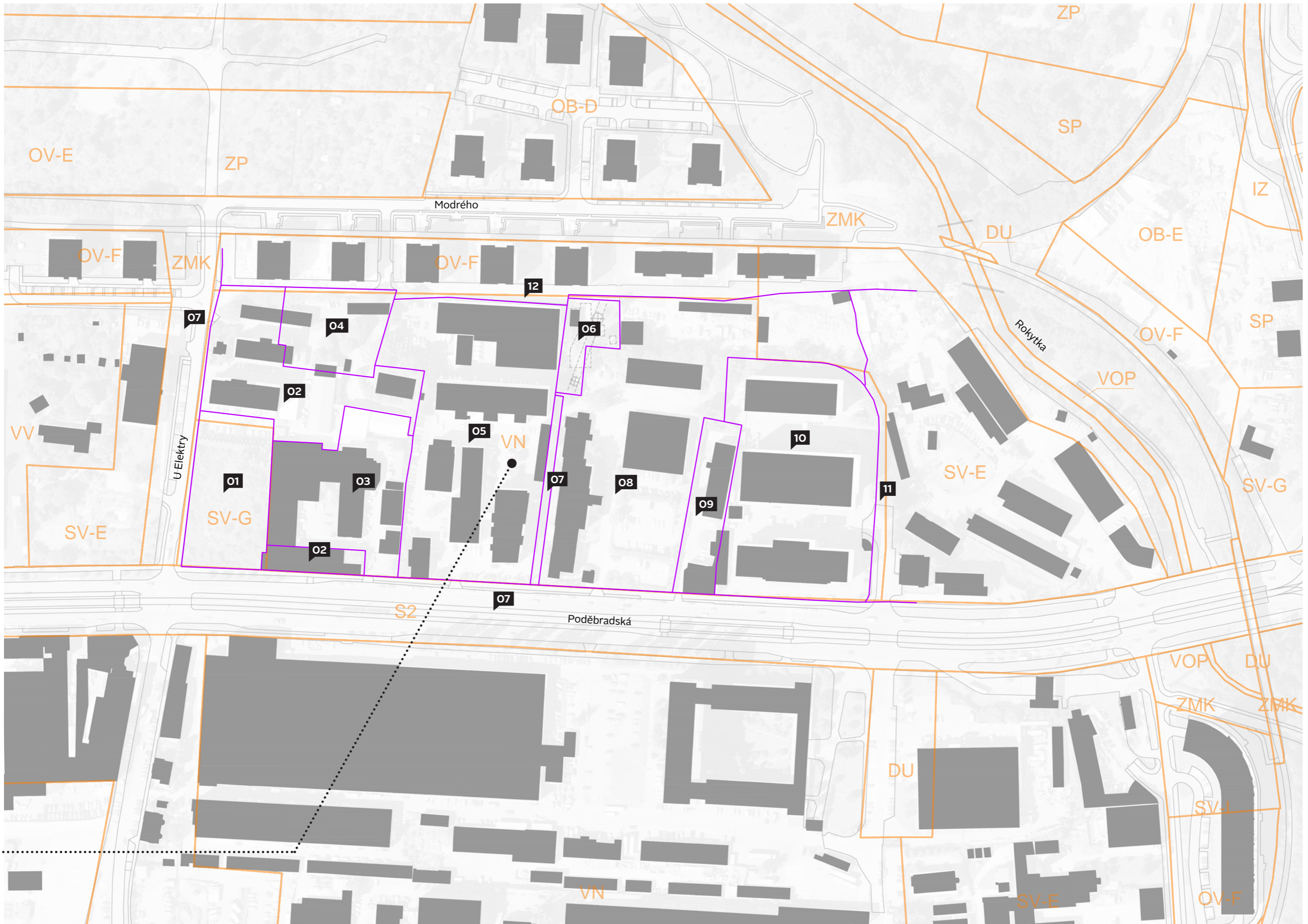
----- řešené území

| SKUPINY STEJNORODÝCH VLASTNÍKŮ | |
|--|---|
| Česká republika včetně státem ovládaných subjektů | tuzemské fyzické osoby |
| hl. m. Praha bez MČ včetně jím ovládaných subjektů | zjištěné a zařazené zahraniční subjekty (cizího práva) |
| městské části hl. m. Prahy včetně jimi ovládaných subjektů | vlastníci nezařazení do jiných vlastnických skupin |
| kraje ČR mimo hl. m. Prahu včetně jimi ovládaných subjektů | spoluvlastněno dvěma a více subjekty vlastnického práva |
| obce ČR mimo hl. m. Prahu včetně jimi ovládaných subjektů | vlastník z KN nezjištěn |
| zbývající tuzemské právnické osoby | graficky neidentifikované podíly vlastnických skupin |

HRANICE VLASTNICKÉHO CELKU

m 1:2.000





ANALÝZY

PROBLÉMOVÝ VÝKRES

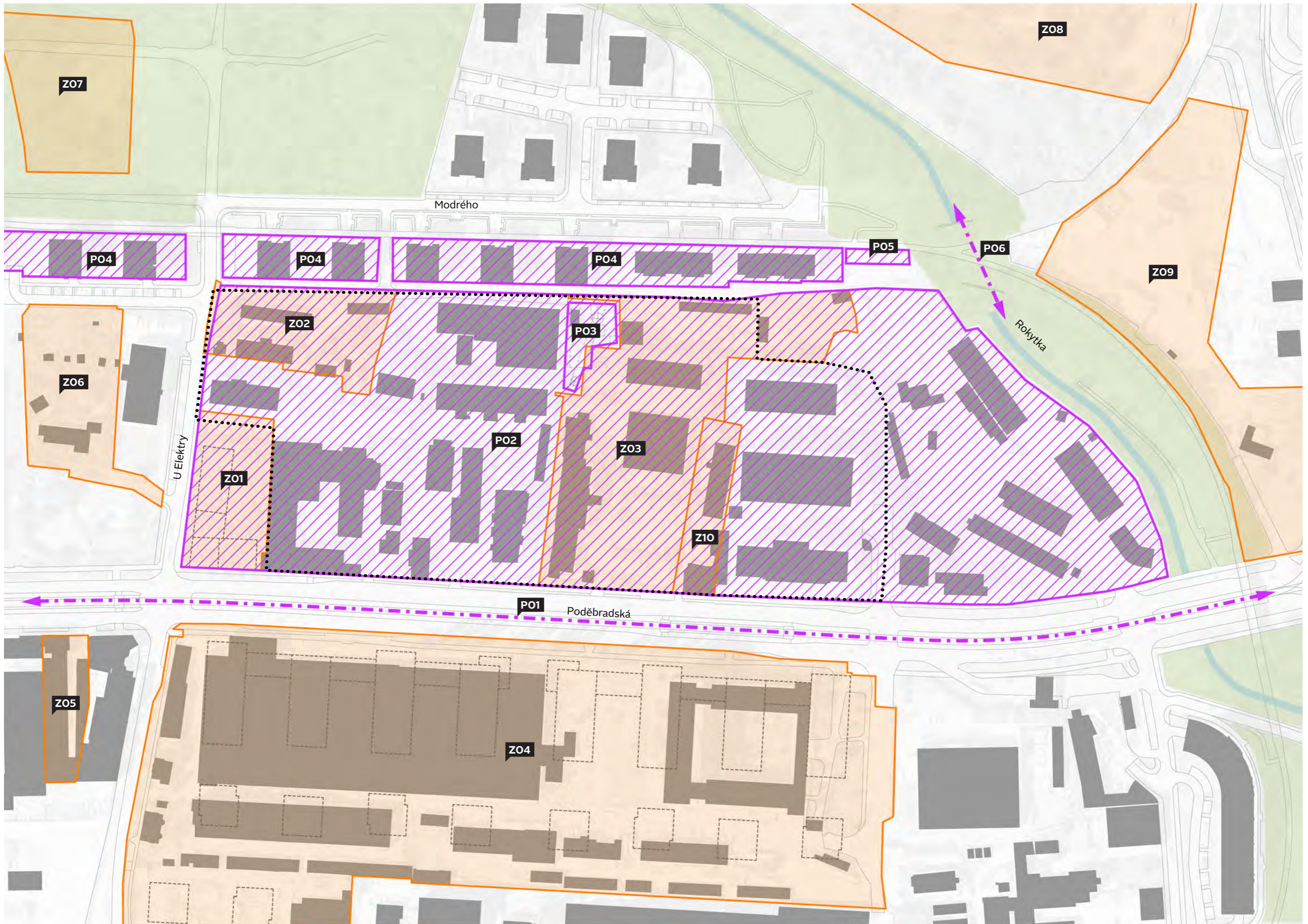
PROBLÉMY v řešeném území a jeho okolí

- PO1 Poděbradská ulice
 - neměstský charakter
 - malá četnost křížení
 - malá pěší prostupnost
- PO2 Stávající industriální zóna
 - neprostopné území - uzavřené areály
- PO3 PTas
 - šachty z podzemního kolektoru s manipulačními plochami na terénu
- PO4 Bariérová zástavba - komplex bytových domů
 - neprostopná bariéra oddělující řešené území od rekreační oblasti při potoku Rokytce
 - komplex jako celek je usazen na valu bývalé vlečky - směrem na jih se od okolí vymezuje cca 4m vysokou plnou betonovou stěnou
- PO5 Dětské hřiště
 - plocha blokující již tak omezený přístup do rekreační oblasti při říčce Rokytce
- PO6 Stísněný průchod cesty podél Rokytky

ZÁMĚRY v řešeném území a jeho okolí

- ZO1 Bytový dům U Elektry
 - / UR
- ZO2 Elektra park - administrativní budova
 - / UR, SP
- ZO3 Crocodile:
 - / Podnět na změnu UP: 30/2018 (SV/OV-G)
- ZO4 Polyfunkční soubor Tesla Hloubětín (Central Group)
 - / EIA
- ZO5 Íčko - Polyfunkční komplex Poděbradská 52
 - / UR
- ZO6 Základní škola
 - / UR
- ZO7 Bytový komplex Inspirace nad Rokytkou
 - / UR
- ZO8 Bytový komplex SUOMI Hloubětín (YIT)
 - / v realizaci
- ZO9 Crystal Towers
 - / změna UP - SV-G
- ZO10 Projekt přístavby prodejny CANIS SAFETY a.s. (Jiří Rataj, Jaromír Rataj)





ÚVOD

- identifikační údaje
- zadání

LOKALITA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ V KONTEXTU MĚSTA
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ JAKO SOUČÁST SEVERNÍHO DIAMETRU
- ŠIRŠÍ VZTAHY KRAJINA / MĚSTO
- POPIS ÚZEMÍ

ANALÝZA

- ZÁMĚRY V ÚZEMÍ
- PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
- METROPOLITNÍ PLÁN
- ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE / ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY
- US NOVÁ HARFA - ROKYTKA
- HISTORICKÝ VÝVOJ ÚZEMÍ
- HISTORICKÉ ÚZEMNÍ A REGULAČNÍ PLÁNY
- MĚSTSKÁ KRAJINA
- DOPRAVA
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- MAJETKOPRÁVNÍ SITUACE
- PROBLÉMOVÝ VÝKRES

KONCEPCE

- PROPOJENÍ ÚZEMÍ
- KOMPOZICE
- HIERARCHIE

REGULACE

- METODIKA
- VYMEZENÍ STAVEBNÍCH A NESTAVEBNÍCH BLOKŮ
- CHARAKTERY ULIČNÍCH PROSTRANSTVÍ
- KOEFICIENT ZELENĚ
- VÝŠKOVÁ REGULACE
- VEŘEJNÁ A KOMERČNÍ VYBAVENOST
- REGULAČNÍ VÝKRES
- FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

NOVÁ ČTVRTĚ

- VARIANTA 1 - PLOCHA OV-G
- VARIANTA 2 - KOMPAKTNÍ MĚSTO až OV-H

BILANCE

KONCEPCE

KONCEPCE

PROSTUPNOST ÚZEMÍM

Prvotním koncepčním směrem je zvýšení prostupnosti území. Kvalitní funkční město se vyznačuje hustou sítí propojení umožňujících variabilitu pohybu a kvalitní přístupnost k vlastnímu obydlí, službě či oddechu.

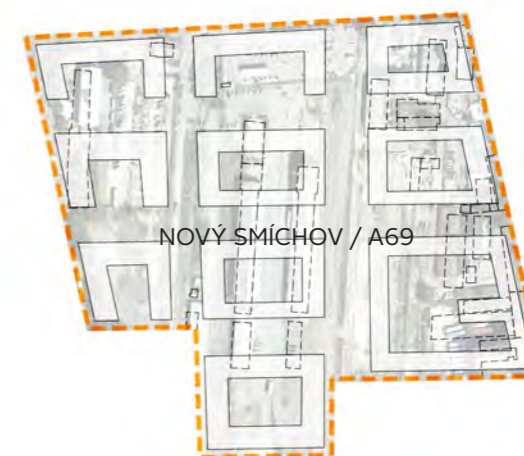
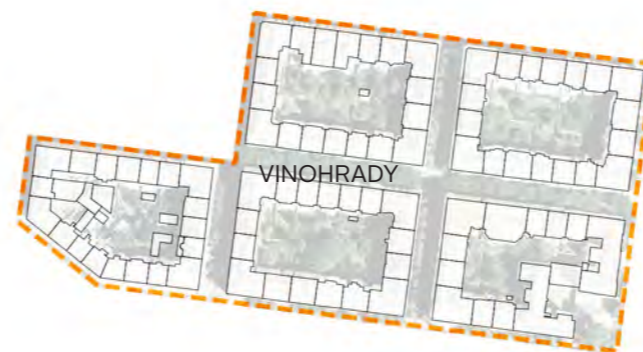
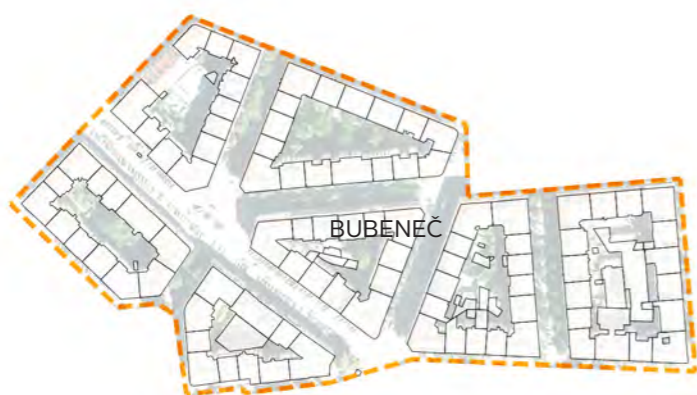
V rámci zlepšení prostupnosti území sleduje studie tyto cíle:

- **prodloužení Sousedíkovy ulice pěší osou nově vzniklým parkem až k údolí Rokytky**
- **návaznost na osu rozvíjeného území CG Tesla**
- **potvrzení významné osy propojující Hořejší rybník s Kejřovým mlýnem se severním meandrem Rokytky**
- **vytvoření gridu prostupnosti nově navržené čtvrti**

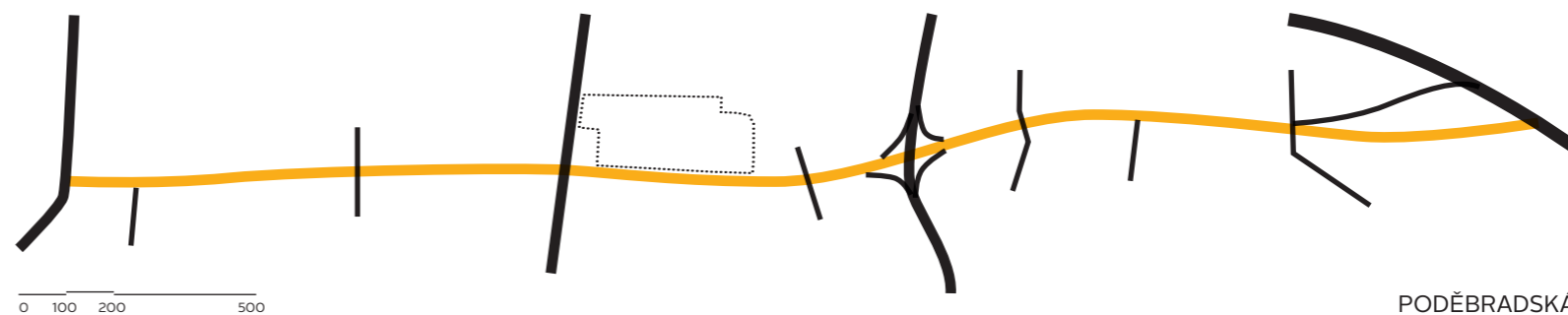
Dále jsou vzneseny náměty na širší okolí a to zejména:

- **nutnost hledat propojení směrem na sever ke Kolbenově ulici a to minimálně ve dvou osách**
- **akcelerace propojení k vrchu Smetanka v ose ulice U Elektry**
- **veřejně prospěšné propojení valem k nivě Rokytky.**

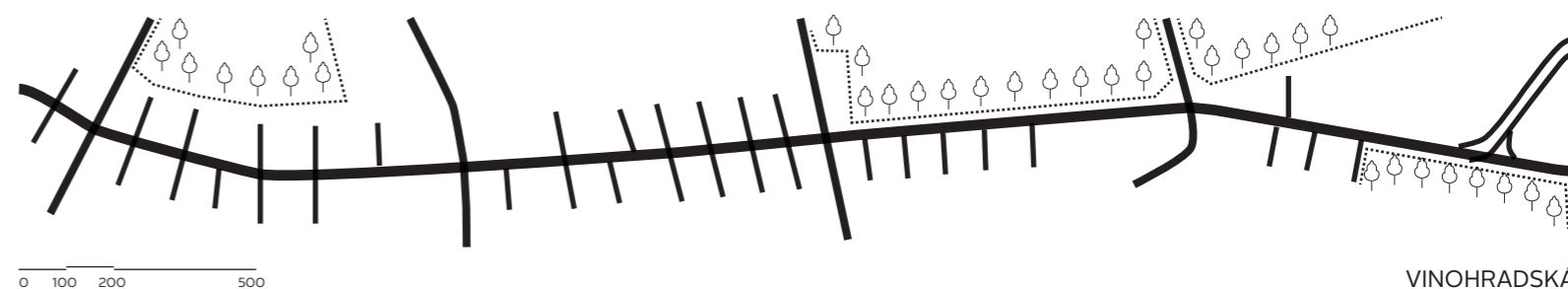
Schemata demonstrující urbánní mřížku v pražských čtvrtích širšího centra



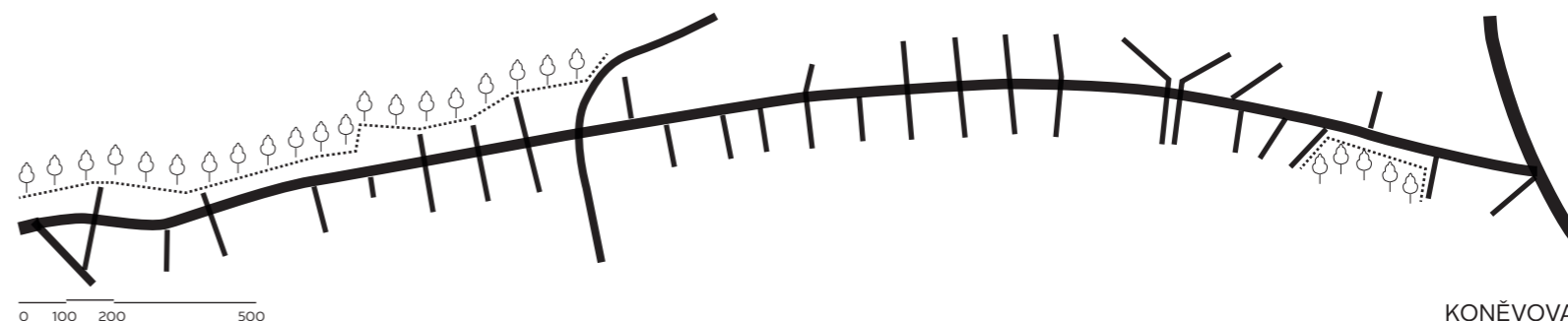
Schemata ukazující nedostatečná propojení na hlavní ose Poděbradské ulice v porovnání s významnými živými městskými třídami.



PODĚBRADSKÁ



VINOHRADSKÁ



KONĚVOVA



JUGOSLÁVSKÝCH PARTYZÁNŮ



KONCEPCE

KOMPOZICE

Základní koncepční osnovu nové čtvrti tvoří městská třída Poděbradská, zelený pás v severní části území a uvažovaný střed území - centrální veřejný prostor.

Každý urbanistický celek má mít své pevné hranice. Hranice sama nemusí být linií, ale prostorem.

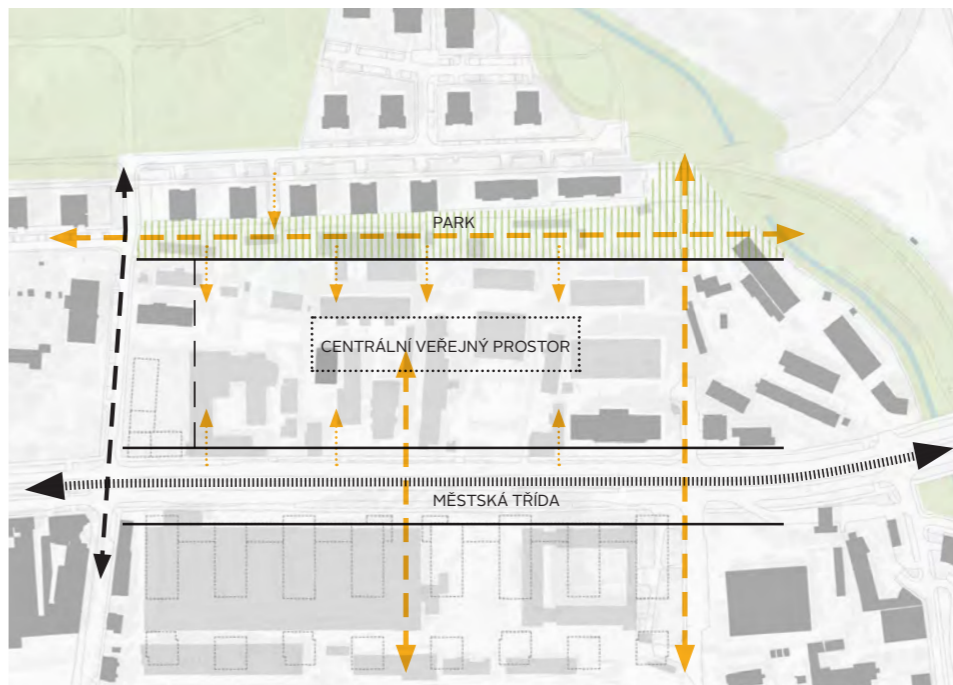
V jižní části se přirozeně jedná o ulici Poděbradskou, jejíž charakter se postupně promění z periferní radiály na městskou třídu.

Na severu pod obytnou zástavbou na valu bývalé vlečky je vymezen park. Park je logickým pokračováním Sousedíkovy ulice a tvoří podélnou komunikační osu území. Zároveň tvoří park cesuru mezi nově vznikající a již existující zástavbou.

Podélná osa zároveň zmírňuje dopad neprostupnosti valu a zástavby na něm.

Ve středu území navrhujeme centrální veřejný prostor, který je důležitý jako identifikační prvek nové zástavby.

Vytvoření vnitřního "interiéru" zástavby zmírňuje efekty přestavbového území - zatímco veškeré děje změny mohou trvat desítky let, střed území by měl být první investicí v rámci přestavby území.



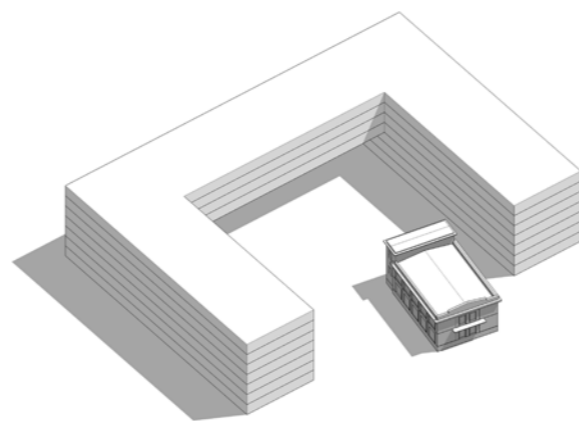
MĚSTSKÁ TŘÍDA / CENTRÁLNÍ VEŘEJNÝ PROSTOR / PARK

Rozhraní a osy v příčném směru jsou vytvořeny na základě dvou principů:

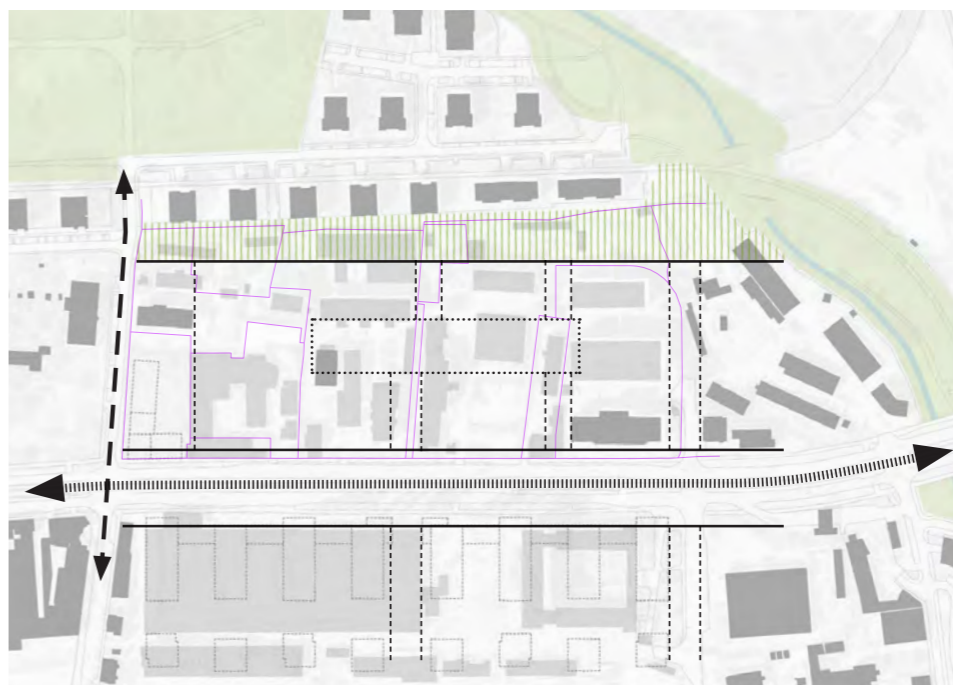
- navázání na základní kompoziční osy v území
- vytvoření předělu mezi vlastnickými celky

Rohraní tvoří novou geometrii území, kolmou na Poděbradskou ulici. Pro budoucí zástavbu bude pravouhlá síť výhodnější a čitelnější. Původní geometrie je uchována ve stopě ulice U Elektry a také v polohách původních zachovaných objektů. Nová a původní geometrie tak vytvoří na první pohled viditelné kontrasty.

Příkladem je zachovaný objekt v areálu FINEP, který bude vždy vystupovat z regulačního bloku a tím podpoří rozmanitost prostředí.



ROZHRANÍ A OSY



V rámci území jsou vytipovány objekty vhodné k zachování.



PAMĚŤ

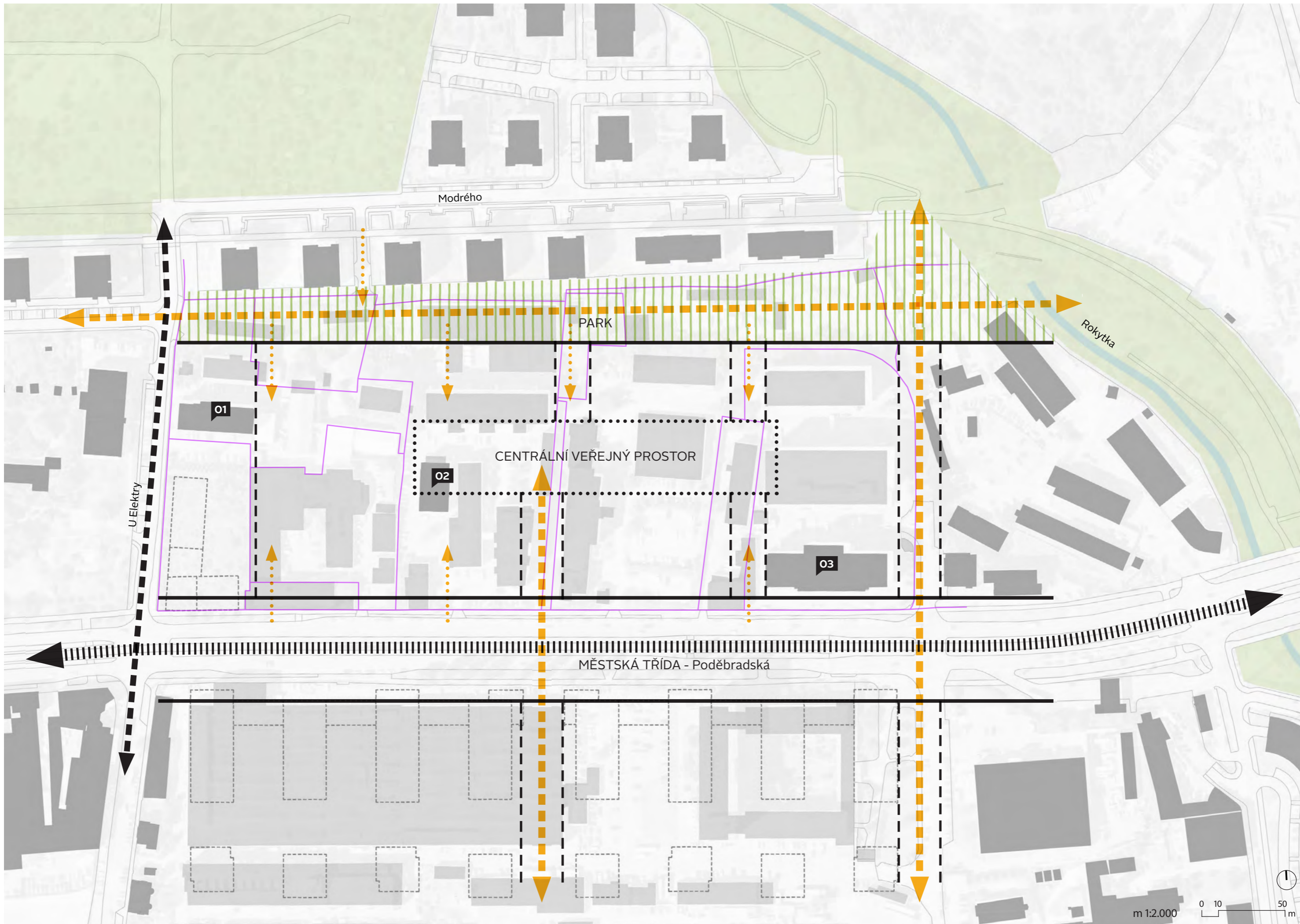
01 Administrativní objekt SONY



02 Historický industriální objekt



03 Industriální objekt



Modrého

PARK

Rokytky

01

02

03

CENTRÁLNÍ VEŘEJNÝ PROSTOR

U Elektry

MĚSTSKÁ TRÍDA - Poděbradská

m 1:2.000 0 10 50 m



KONCEPCE

HIERARCHIE / CHARAKTERY

Hierarchie v území rozděluje území v logické řadě rozdílných charakterů.

V řešeném území jsou navrženy čtyři oblasti postupně se měnícího charakteru:

- I. charakter městské třídy
- II. charakter živého města
- III. charakter obytné čtvrti
- IV. charakter městského parku

Oblasti jsou vymezeny vodorovnými čarami nicméně jejich hranice jsou neostře a vazby plynulé.

Vymezení charakteru má zásadní vliv na čitelnost území a stanovení jakou podobu nabývají jednotlivé prvky částí území.

Hierarchickou posloupnost můžeme libovolně aplikovat na jakýkoliv jev: typologii, komerci, zeleň, veřejný prostor, materiály apod.

IV. Charakter městského parku

Městský park jako komponovaná zeleň v jednotném architektonickém ztvárnění. Stavby pouze doplňkové jako WC, přístřešky pro posezení, zázemí dětských hřišť.

III. Charakter obytné čtvrti

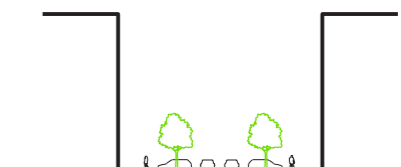
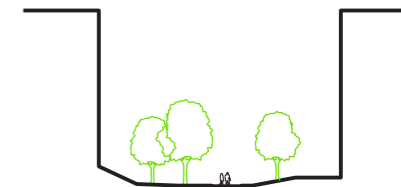
Obytné domy s byty až do prvního nadzemního podlaží, rozhraní veřejného a soukromého tvořeno předzahrádkami. Polosoukromé prostory mezi domy. Obytné ulice se smíšeným provozem. Zeleň slouží ke zkvalitnění bydlení.

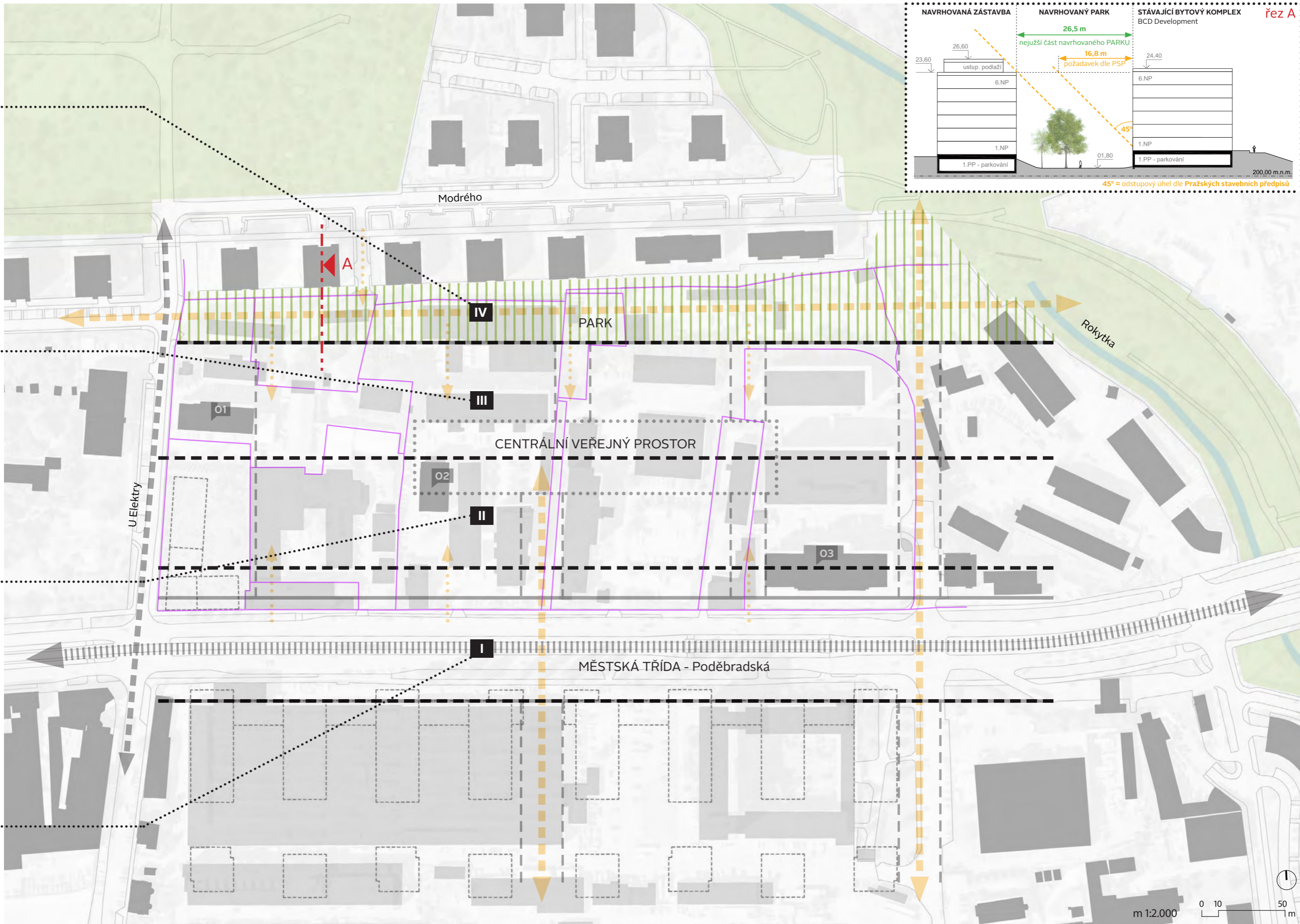
II. Charakter živého města

V druhém plánu za pasážemi a vstupy do území se nachází místa pro kavárny a obchody denní potřeby. Vznikají piazzety jako místa k posezení při cestě z práce a domů. Parter je parkově upraven. Kolmé ulice jsou v klasickém uspořádání s chodníky a kolnými stánými.

I. Charakter městské třídy

Při Poděbradské ulici se nacházejí administrativní budovy, bydlení pouze ve vyšších patrech domů. Domy jsou většího měřítka, často s dominantami. Komerční parter tvoří obchody dostupné jak pěšky tak automobilem. Je vytvořeno paralelní řešení komunikace tak, aby zde mohla auta pohodlně zastavovat. Chodník je široký minimálně 6m, je vysazeno dvojité stromořadí.





m 1:2.000 0 10 50 m

ÚVOD

- identifikační údaje
- zadání

LOKALITA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ V KONTEXTU MĚSTA
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ JAKO SOUČÁST SEVERNÍHO DIAMETRU
- ŠIRŠÍ VZTAHY KRAJINA / MĚSTO
- POPIS ÚZEMÍ

ANALÝZA

- ZÁMĚRY V ÚZEMÍ
- PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
- METROPOLITNÍ PLÁN
- ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE / ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY
- US NOVÁ HARFA - ROKYTKA
- HISTORICKÝ VÝVOJ ÚZEMÍ
- HISTORICKÉ ÚZEMNÍ A REGULAČNÍ PLÁNY
- MĚSTSKÁ KRAJINA
- DOPRAVA
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- MAJETKOPRÁVNÍ SITUACE
- PROBLÉMOVÝ VÝKRES

KONCEPCE

- PROPOJENÍ ÚZEMÍ
- KOMPOZICE
- HIERARCHIE

REGULACE

- METODIKA
- VYMEZENÍ STAVEBNÍCH A NESTAVEBNÍCH BLOKŮ
- CHARAKTERY ULIČNÍCH PROSTRANSTVÍ
- KOEFICIENT ZELENĚ
- VÝŠKOVÁ REGULACE
- VEŘEJNÁ A KOMERČNÍ VYBAVENOST
- REGULAČNÍ VÝKRES
- FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

NOVÁ ČTVRŤ

- VARIANTA 1 - PLOCHA OV-G
- VARIANTA 2 - KOMPAKTNÍ MĚSTO až OV-H

BILANCE

REGULACE

○ REGULACE

● METODIKA

METODIKA URBANISTICKÉ STUDIE

Urbanistická studie stanovuje prostorové regulativy pro území.

Na základě urbanistické kompozice a uspořádání území vymezuje pomocí ULIČNÍ ČÁRY STAVEBNÍ BLOKY a ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ
(viz §12 nařízení č.10/2016 Pražské stavební předpisy)

Na základě uspořádání území stanovuje charakter vymezeného ULIČNÍHO PROSTRANSTVÍ. Charakter je definován za pomoci typických uličních řezů a vymezení stromořadí.
(viz §14 nařízení č.10/2016 Pražské stavební předpisy)

Vymezený stavební blok je definován za pomoci STAVEBNÍ ČÁRY. Stavební čára je vymezena jako UZAVŘENÁ, OTEVŘENÁ a VOLNÁ. Stavební čára určuje způsob zastavění stavebního bloku. Studie dále zpřesňuje vymezení stavební čáry za pomoci minimálního a maximálně přípustného zastavění.
(viz §21 nařízení č.10/2016 Pražské stavební předpisy)

Je vymezena VÝŠKOVÁ REGULACE stanovující maximální výšku objektů po hlavní římsu. Nad tuto výšku je možné umisťovat ustupující podlaží. Dále je v rámci studie vymezena maximální výška věží (uvedena v závorce) umožňující výstavbu výškových dominant do určené výšky na max. 50% zastavěné plochy.
(viz §25,26 a 27 nařízení č.10/2016 Pražské stavební předpisy)

Jsou vytvořeny podmínky pro vznik dostatečné vybavenosti v území. Je vymezen povinný aktivní komerční parter a je zde umístěna budova mateřské školy.

Na závěr studie je proveden průkaz funkčnosti regulativů modelovou výstavbou a to v zadané kapacitě území **KPP G = 1,8**. Je prokázáno naplnění formy zástavby. Dále je proveden průkaz zástavby pro **KPP H = 2,2** s tím, že jedná dle autorů studie o optimální hustotu pro vznik funkční městské čtvrti. V rámci práce na studii byl proveden i průkaz kapacit vyšších, ty však již nejsou realizovatelné s ohledem na další právní předpisy týkající se zejména osvětlení, oslunění a zákonných odstupů staveb.

REGULACE

VYMEZENÍ STAVEBNÍCH A NESTAVEBNÍCH BLOKŮ

Vymezení stavebních bloků je základním kamenem stavby kvalitního města. Vymezením bloků je vymezen soukromý či polosoukromý zastavitelný prostor a zároveň jeho opak, prostor veřejný.

Jednoznačnost rozhraní soukromého a veřejného je zcela nezbytná pro čitelné a udržitelné město. Rozlišuje jednoznačně plochy zájmu veřejnosti a stavebníků. Na principu zastavěné stavební čáry vznikla historická města, která dodnes považujeme za ideální. Modernistická doktrína zavedla princip rozvolněné zástavby, která však měla za následek vznik odosobněného nekonečného veřejného prostoru, náročného na údržbu a podléhajícího rychlé změně. Současný trend v urbanismu je jednoznačným návratem ke kompaktnímu městu, neboť kromě urbanistických a architektonických výhod nabízí také jednoznačně ekonomičtější a udržitelnější provoz.

Vymezení bloků je upraveno v Nařízení hl.m.Prahy č.10/2006 - Pražských stavebních předpisech (PSP) v §12 vymezení uličních prostranství.

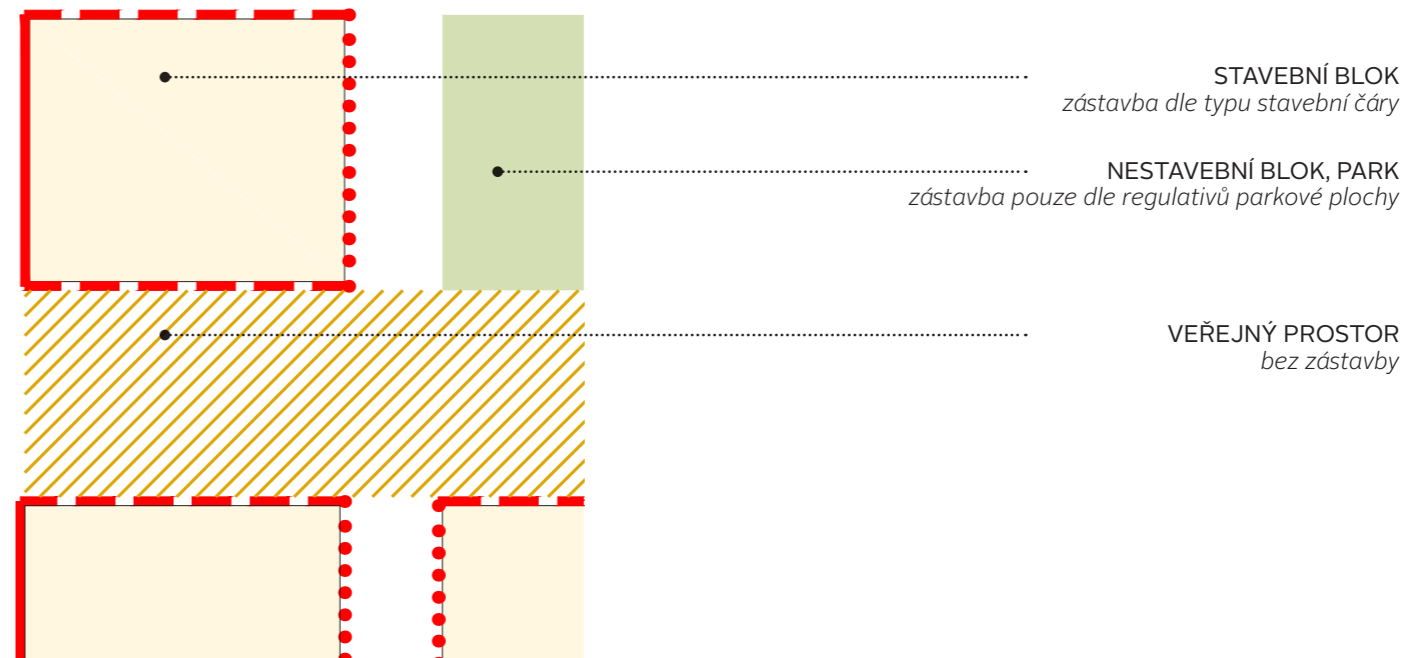
Metodika studie pracuje tedy s vymezením stavebních a nestavebních bloků (to jsou zejména parky) a tím formováním veřejného prostoru.

Jak bude ukázáno také v kapitole o koeficientu zeleně, zároveň je nutné se vypořádat s platným územním plánem s plochami s rozdílným způsobem využití.

Veškerá stavební činnost musí probíhat pouze ve vymezených blocích a podle regulí stavebních čar. Studie pracuje s majetkoprávní strukturou území tak, aby bylo možné naplnit očekávaný potenciál rozvojové plochy s koeficientem podlažních ploch jednotlivých vlastníků.

Zároveň studie prokazuje, že kvalita prostředí je zaručena zejména kvalitou veřejných prostranství a zeleně, a že **kapacita území může být jednoznačně posílena.**

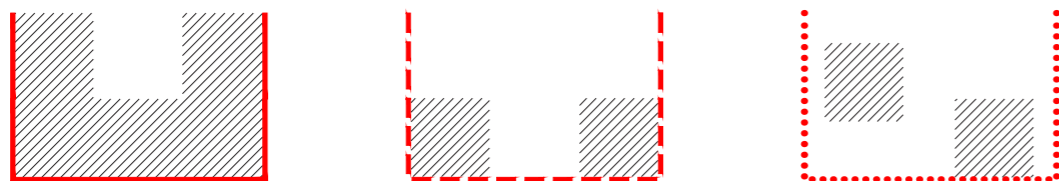
Cílem je kompaktní město s vysokou hustotou, které bude ekonomické a zaručí také vznik funkční komerční vybavenosti a pracovních příležitostí.



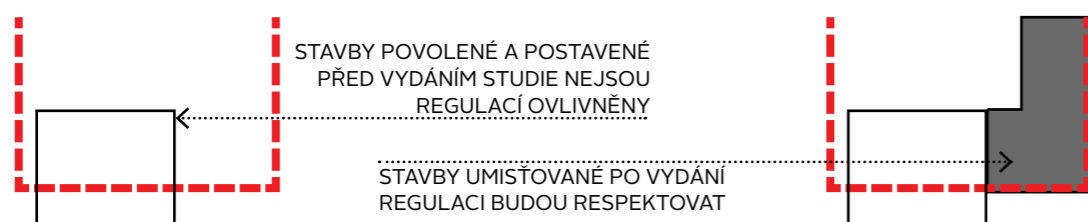
TYPY STAVEBNÍCH ČAR (dle §21 PSP - stavební čára)

- STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ S MAXIMÁLNÍ MOŽNOU STAVEBNÍ MEZEROU 20M
- STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ S MAXIMÁLNÍM MOŽNÝM ZASTAVĚNÍM 60%
- STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ

PŘÍKLADY VYUŽITÍ STAVEBNÍ ČÁRY

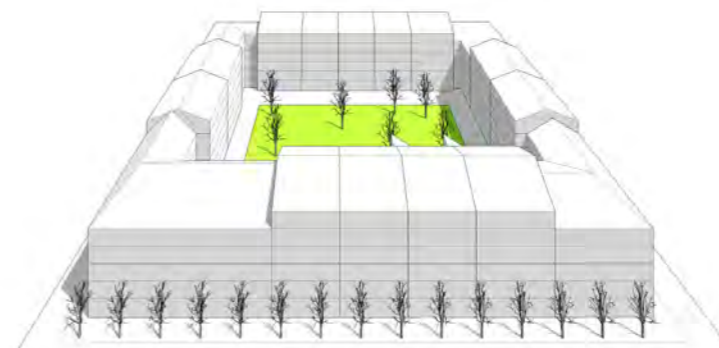


STAVEBNÍ ČÁRA A STÁVAJÍCÍ OBJEKTY

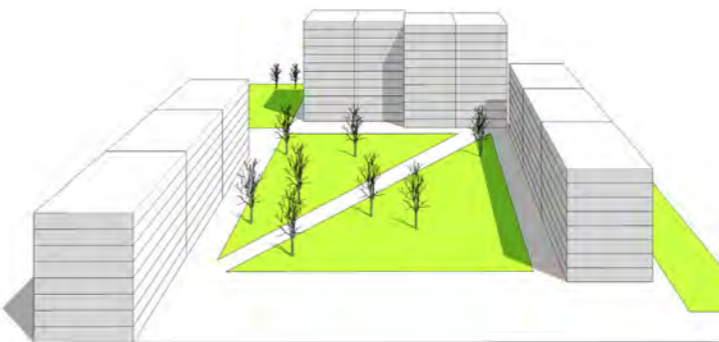


TYPY BLOKŮ DLE ZÁSTAVBY

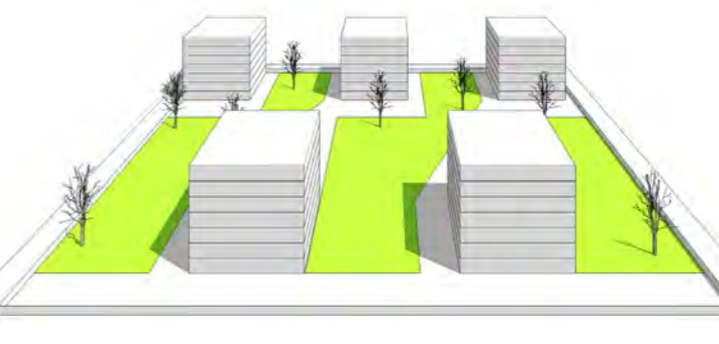
VINOHRADY

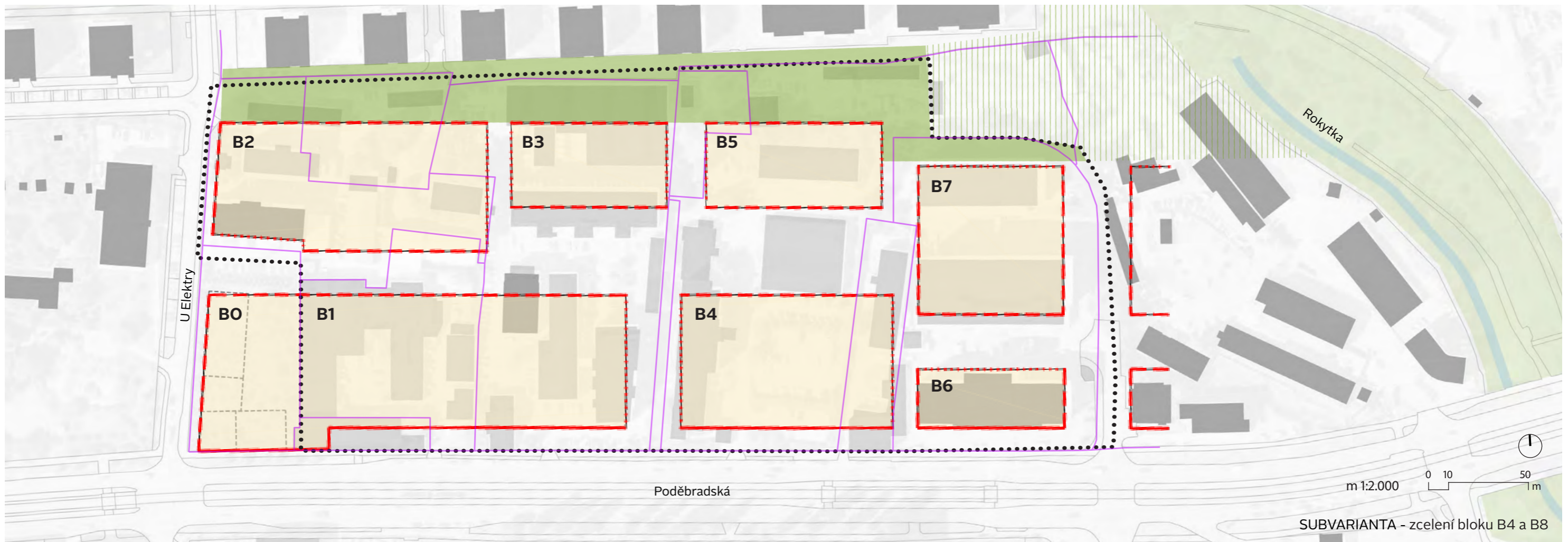
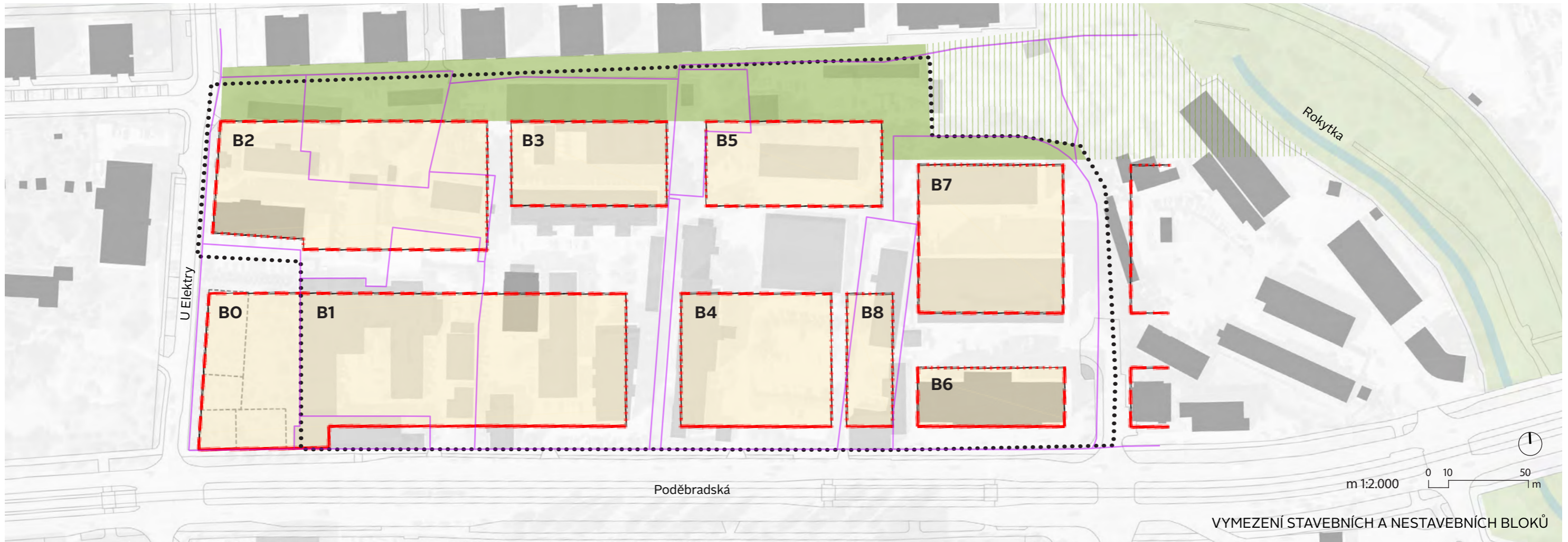


JIŽNÍ MĚSTO



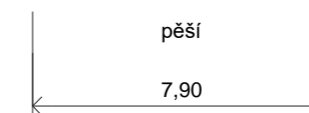
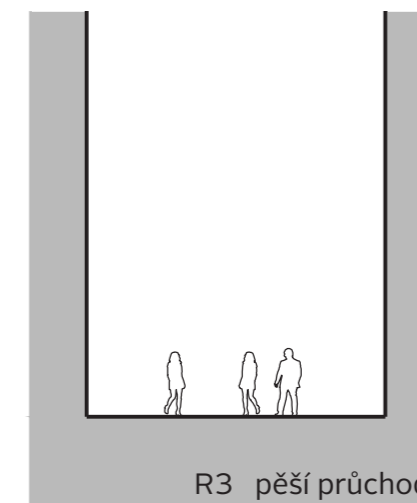
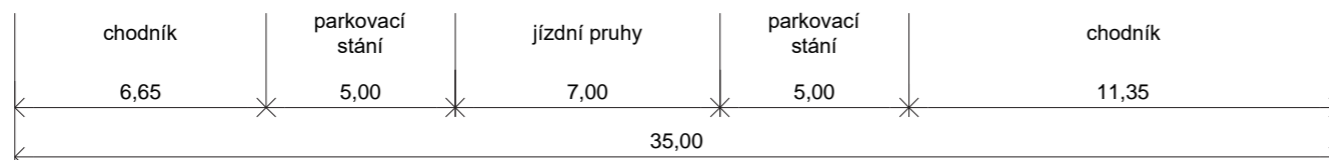
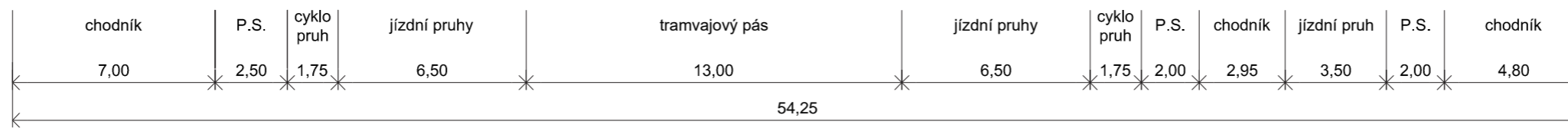
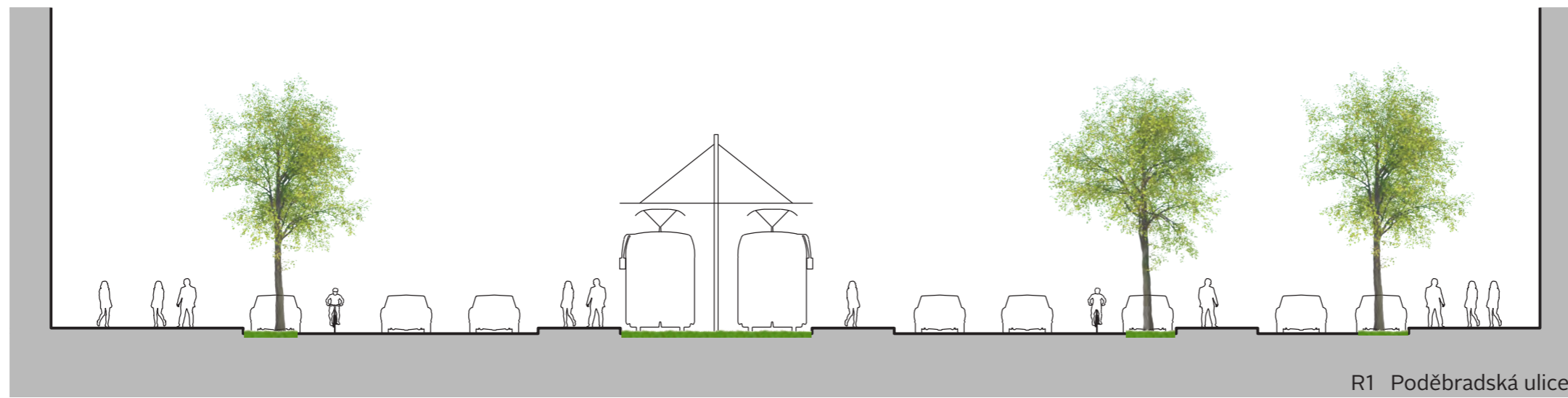
U ROKYTKY

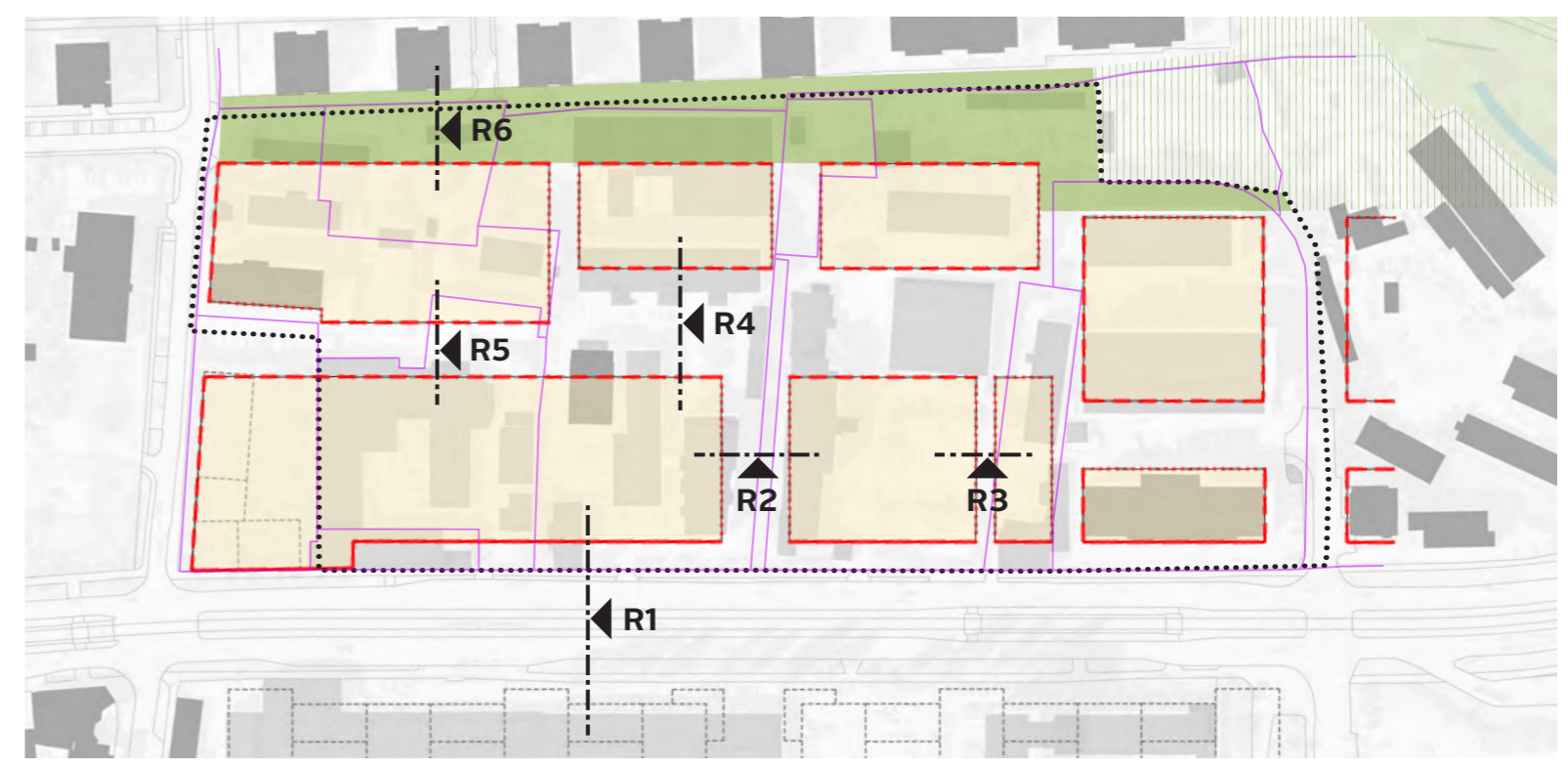
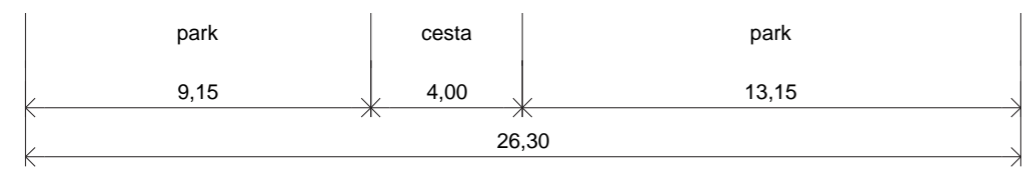
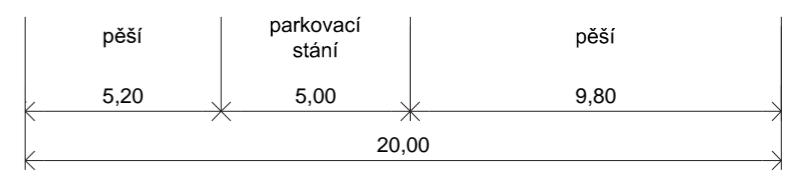
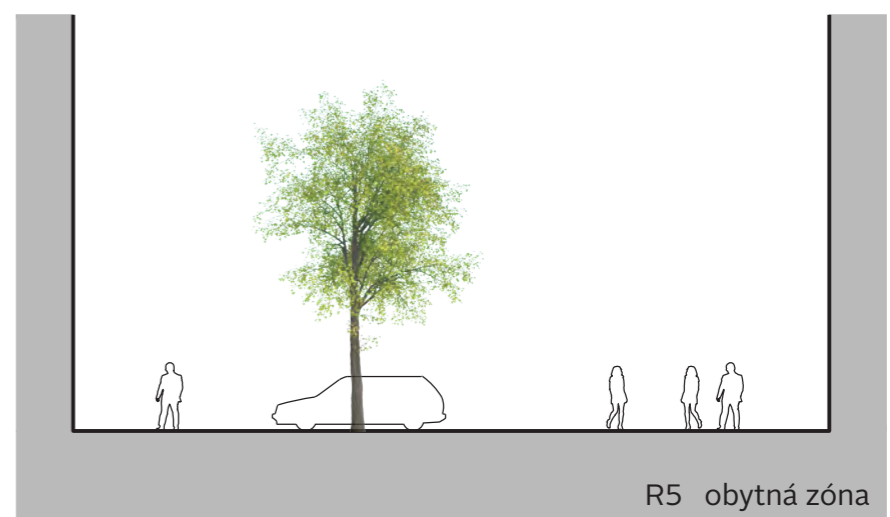
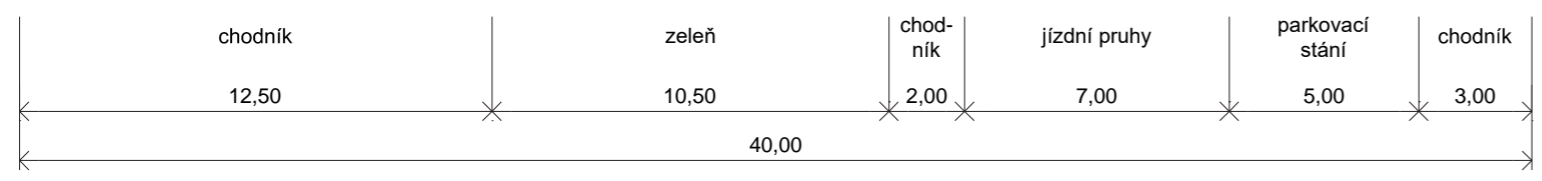
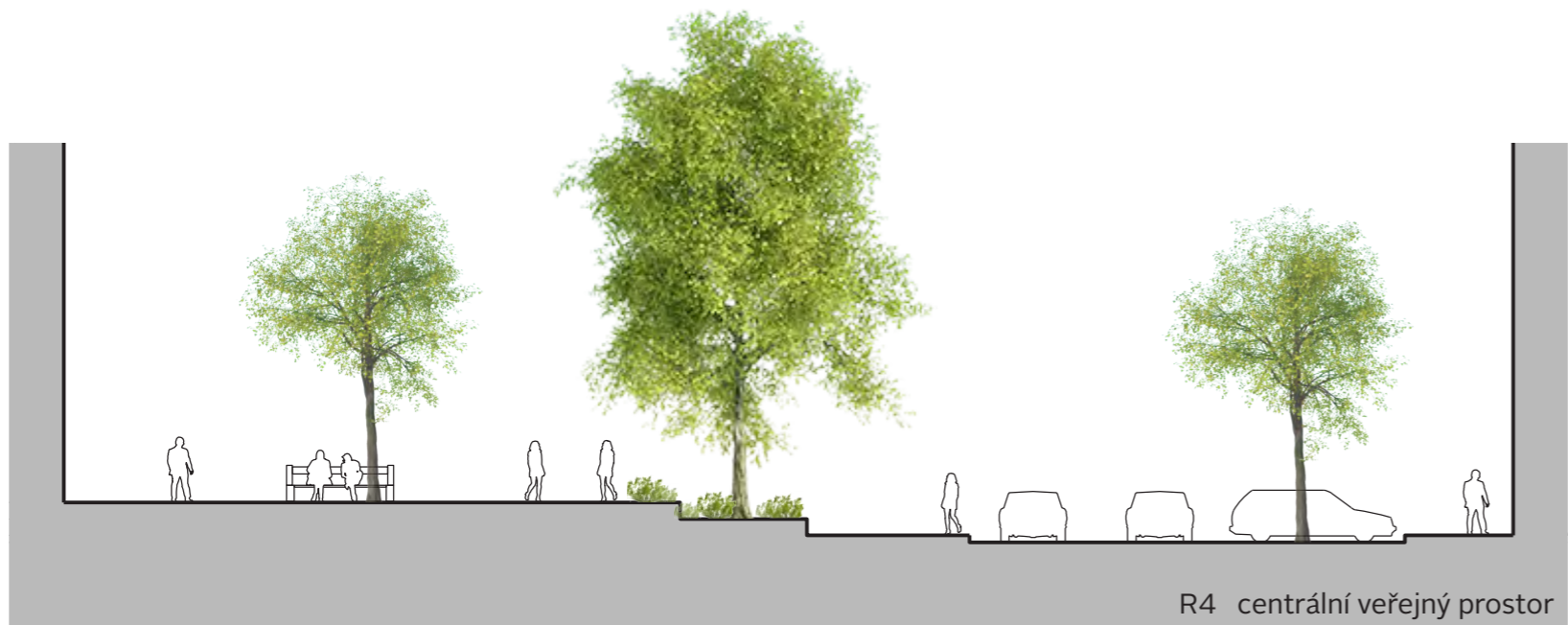




REGULACE

CHARAKTERY ULIČNÍCH PROSTRANSTVÍ m 1:200





REGULACE

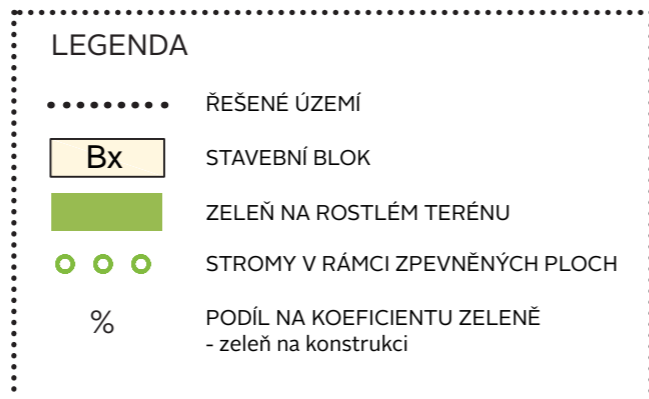
KOEFICIENT ZELENĚ

Koeficient zeleně představuje u aktuálně platného územního plánu hlavního nositele urbanistické kvality. Zaručuje povinnou míru podílu zelených ploch na realizovaných projektech. Jeho logika nicméně vychází z myšlenek modernistického města, tedy města v zeleni. V realitě staveb, které si vymezují soukromý prostor se jedná často o degradaci zeleně na privátní prostor některých vlastníků bytů či v druhém extrému na čistě formální splnění povinné plochy zeleně.

Tato studie sledující návrh města formou vymezení zastavitelných a nezastavitelných bloků, přistupuje ke koeficientu zeleně novým způsobem.

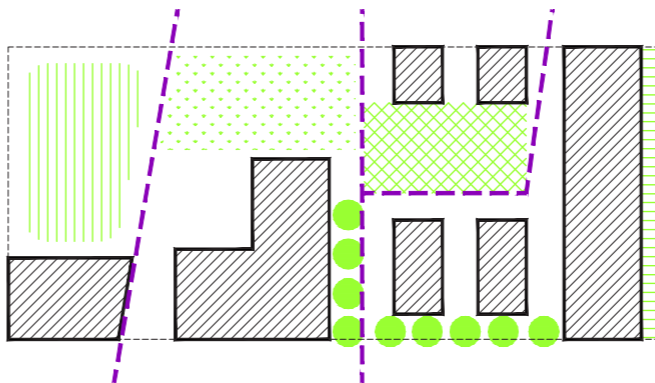
Vzhledem k tomu, že vymezení bloků dělí stavební pozemky na nezastavitelnou a zastavitelnou část a z hlediska přístupnosti na veřejnou a soukromou, navrhujeme v rámci studie realizaci povinné části koeficientu zeleně, "zeleně na rostlém terénu" v maximální míře právě ve vymezeném veřejném prostoru.

Kvalita území je pak směřována směrem k veřejnému prostoru, který formuje kvalitu obytného prostředí. Na vlastní stavební bloky pak zbývá realizace zejména "zeleně na konstrukci" což podpoří tvorbu zelených střech, popínavé zeleně, zelených fasád a dalších prvků zlepšujících zadržování vody na pozemcích staveb.



IDEÁLNÍ SCHEMA / PODĚBRADSKÁ

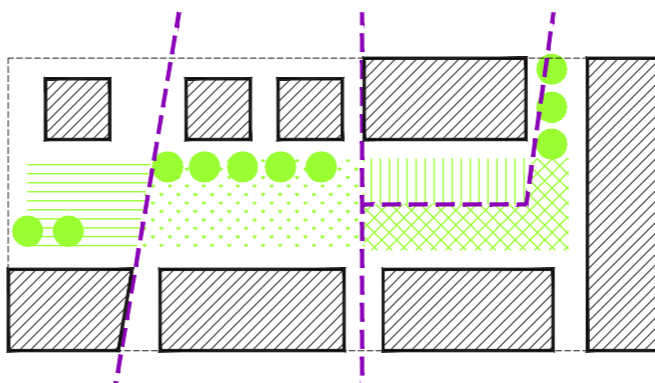
v ideálním případě bez rozdělení na vlastnické celky vychází koeficient zeleně na rostlém terénu kompletně do veřejného prostoru a parku



1

Aplikace koeficientu zeleně dle stávajícího územního plánu je realizována odděleně a bez společné koncepce na jednotlivých stavebních pozemcích.

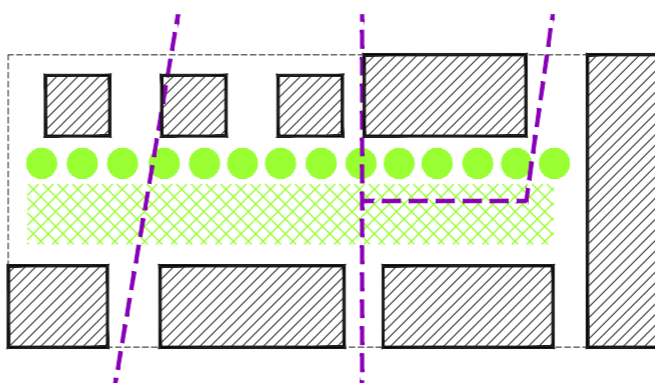
KOEFICIENT ZELENĚ



2

V rámci částečně regulovaného území dochází ke koordinaci řešení území, nicméně podoba koordinované zeleně se liší dle priorit jednotlivých stavebníků

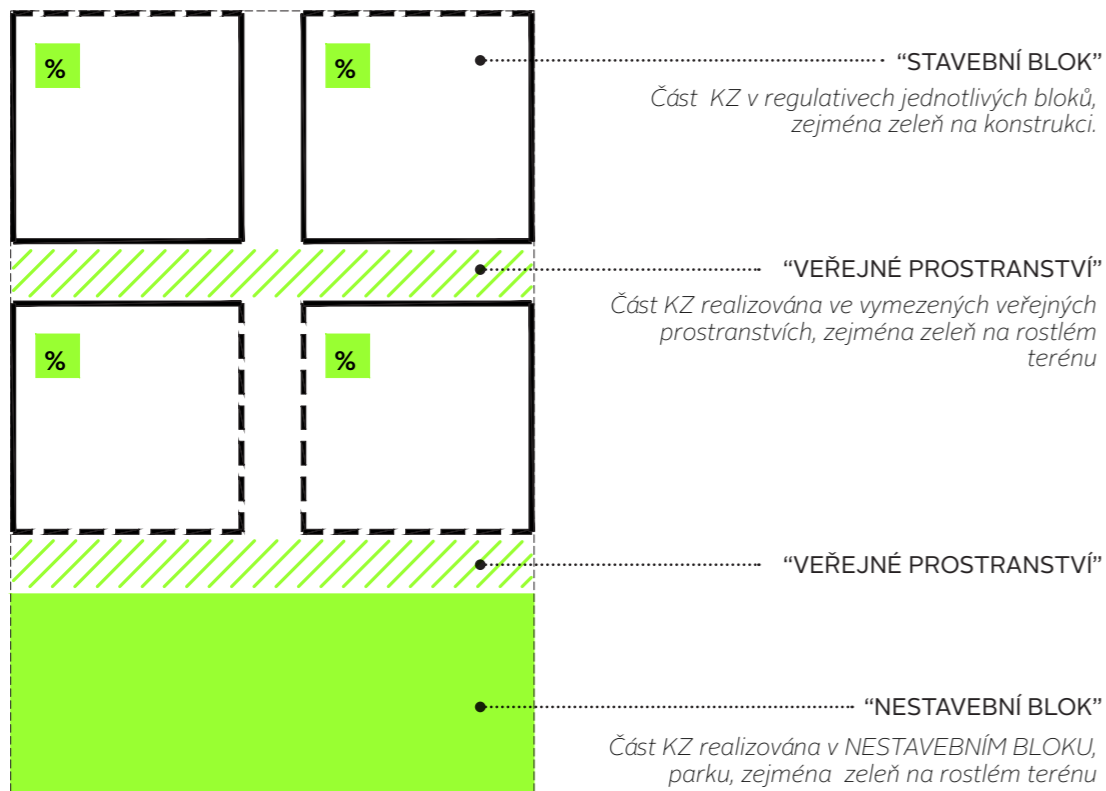
"MODEROVANÁ" NEKONCEPCE

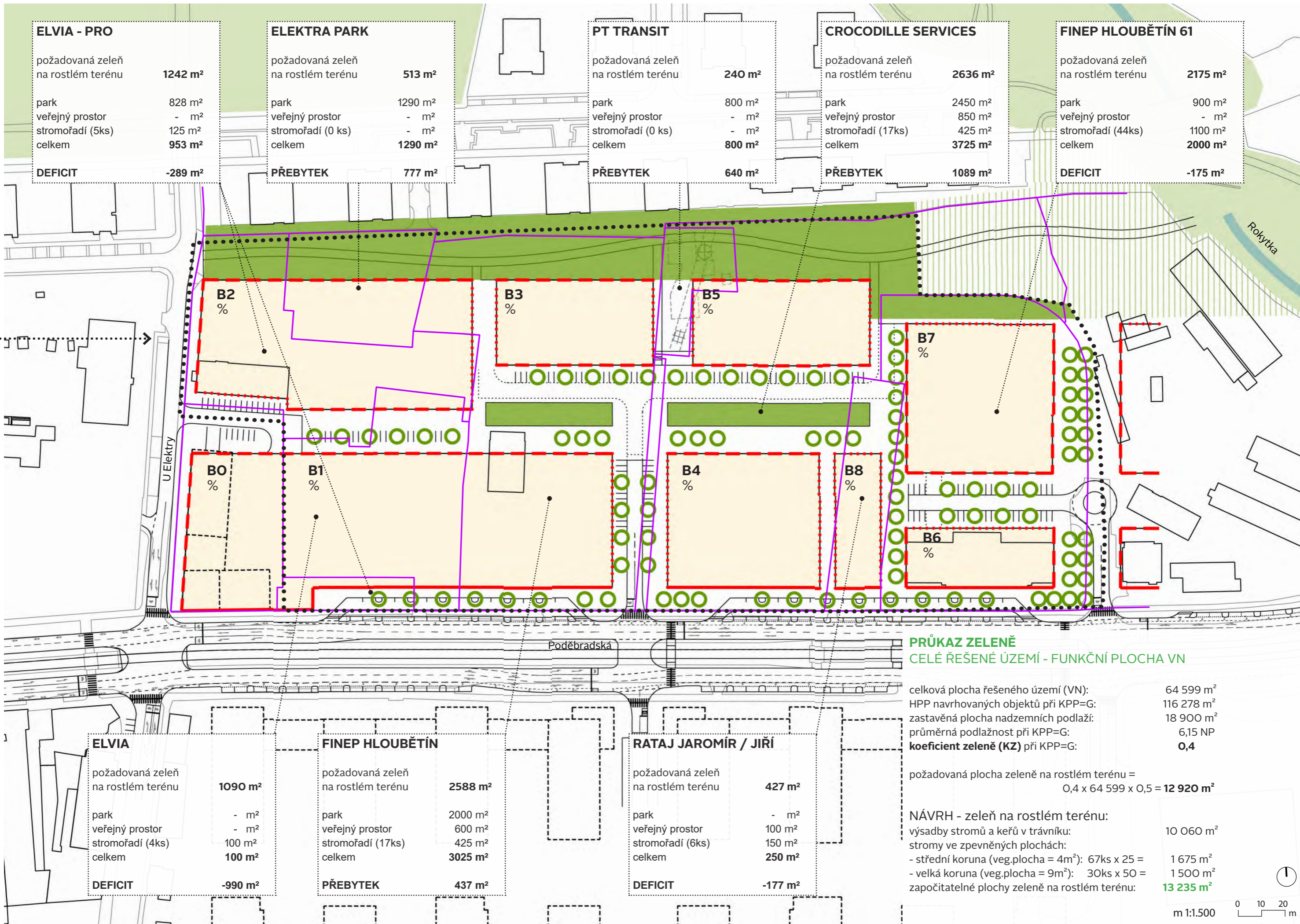


3

Zeleň vznikající ve veřejném prostoru s jednoznačně určeným charakterem je zárukou dobrého výsledku a maximálního efektu zelených ploch. Cílem je park a zeleň ve veřejném prostoru.

REGULACE VÝSTAVBY





ELVIA - PRO

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| požadovaná zeleň na rostlém terénu | 1242 m ² |
| park | 828 m ² |
| veřejný prostor | - m ² |
| stromořadí (5ks) | 125 m ² |
| celkem | 953 m ² |
| DEFICIT | -289 m² |

ELEKTRA PARK

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| požadovaná zeleň na rostlém terénu | 513 m ² |
| park | 1290 m ² |
| veřejný prostor | - m ² |
| stromořadí (0 ks) | - m ² |
| celkem | 1290 m ² |
| PŘEBYTEK | 777 m² |

PT TRANSIT

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| požadovaná zeleň na rostlém terénu | 240 m ² |
| park | 800 m ² |
| veřejný prostor | - m ² |
| stromořadí (0 ks) | - m ² |
| celkem | 800 m ² |
| PŘEBYTEK | 640 m² |

CROCODILLE SERVICES

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| požadovaná zeleň na rostlém terénu | 2636 m ² |
| park | 2450 m ² |
| veřejný prostor | 850 m ² |
| stromořadí (17ks) | 425 m ² |
| celkem | 3725 m ² |
| PŘEBYTEK | 1089 m² |

FINEP HLOUBĚTÍN 61

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| požadovaná zeleň na rostlém terénu | 2175 m ² |
| park | 900 m ² |
| veřejný prostor | - m ² |
| stromořadí (44ks) | 1100 m ² |
| celkem | 2000 m ² |
| DEFICIT | -175 m² |

ELVIA

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| požadovaná zeleň na rostlém terénu | 1090 m ² |
| park | - m ² |
| veřejný prostor | - m ² |
| stromořadí (4ks) | 100 m ² |
| celkem | 100 m ² |
| DEFICIT | -990 m² |

FINEP HLOUBĚTÍN

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| požadovaná zeleň na rostlém terénu | 2588 m ² |
| park | 2000 m ² |
| veřejný prostor | 600 m ² |
| stromořadí (17ks) | 425 m ² |
| celkem | 3025 m ² |
| PŘEBYTEK | 437 m² |

RATAJ JAROMÍR / JIŘÍ

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| požadovaná zeleň na rostlém terénu | 427 m ² |
| park | - m ² |
| veřejný prostor | 100 m ² |
| stromořadí (6ks) | 150 m ² |
| celkem | 250 m ² |
| DEFICIT | -177 m² |

PRŮKAZ ZELEŇ
CELÉ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ - FUNKČNÍ PLOCHA VN

| | |
|--|------------------------|
| celková plocha řešeného území (VN): | 64 599 m ² |
| HPP navrhovaných objektů při KPP=G: | 116 278 m ² |
| zastavěná plocha nadzemních podlaží: | 18 900 m ² |
| průměrná podlažnost při KPP=G: | 6,15 NP |
| koeficient zeleně (KZ) při KPP=G: | 0,4 |

požadovaná plocha zeleně na rostlém terénu =
 $0,4 \times 64\,599 \times 0,5 = 12\,920 \text{ m}^2$

NÁVRH - zeleň na rostlém terénu:

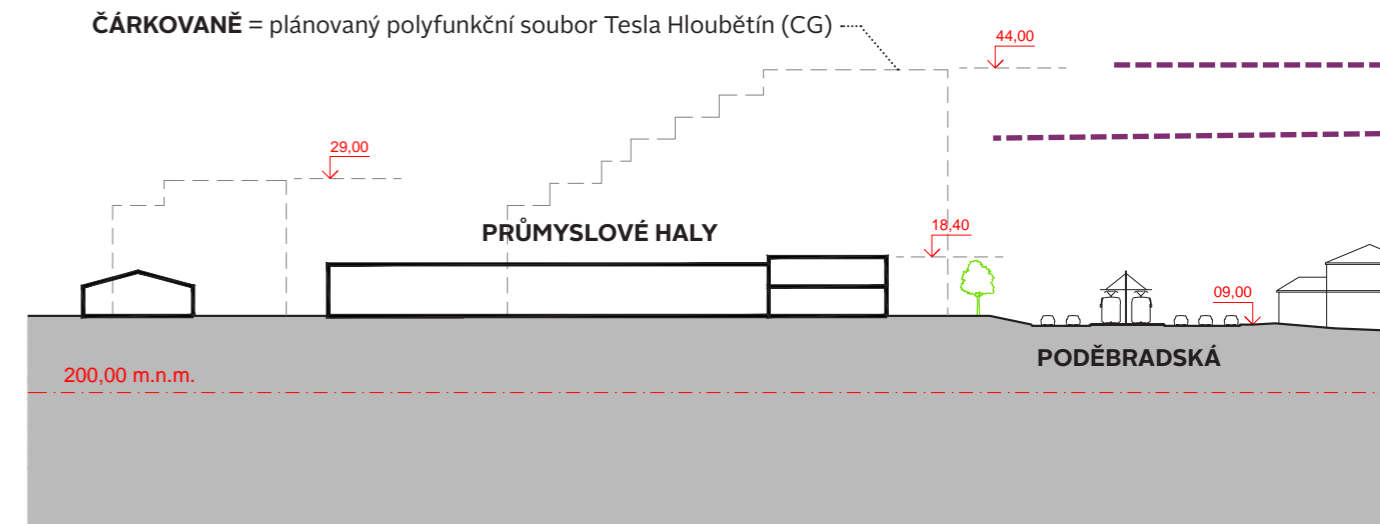
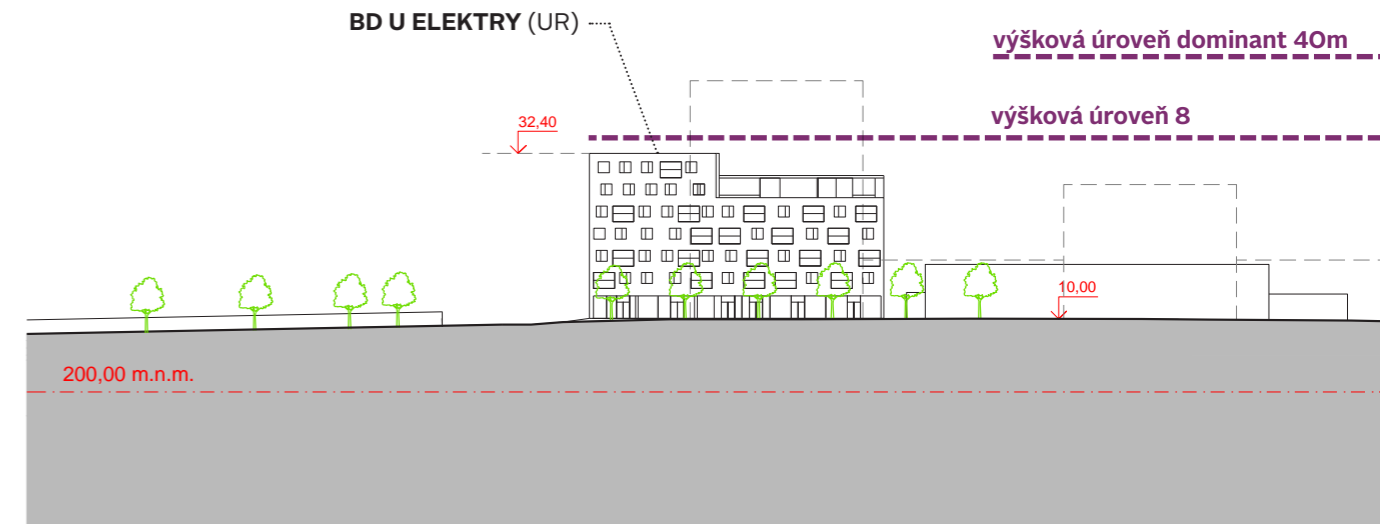
| | |
|---|-----------------------------|
| výsadby stromů a keřů v trávniku: | 10 060 m ² |
| stromy ve zpevněných plochách: | |
| - střední koruna (veg.plocha = 4m ²): 67ks x 25 = | 1 675 m ² |
| - velká koruna (veg.plocha = 9m ²): 30ks x 50 = | 1 500 m ² |
| započítatelné plochy zeleně na rostlém terénu: | 13 235 m² |

REGULACE

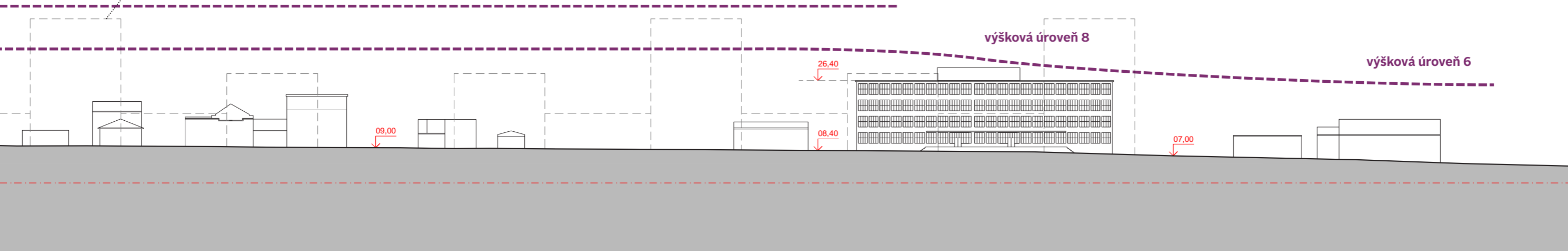
VÝŠKOVÁ REGULACE

Výšková regulace vychází z několika principů:

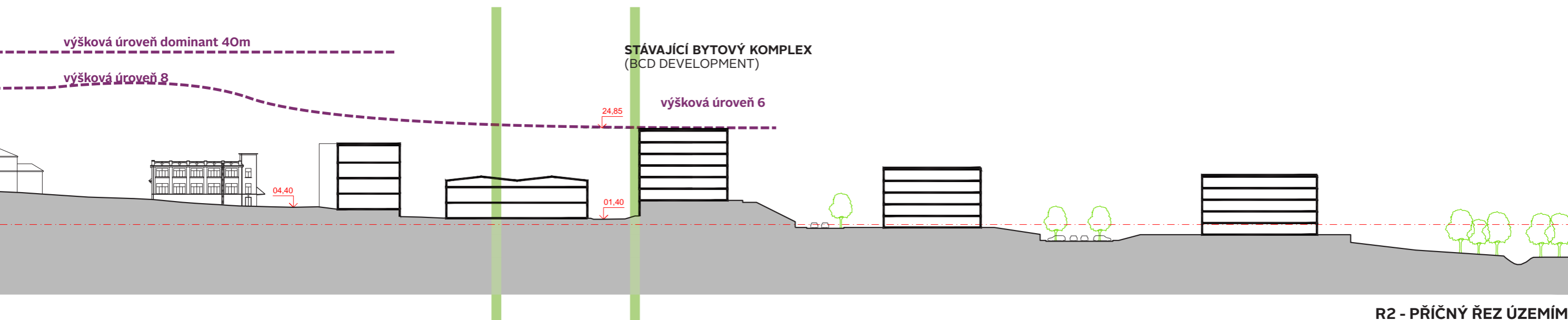
- na severní straně je navázáno na existující zástavbu bytového komplexu na bývalé vlečce tak, aby si obě strany vymezeného parku výškově odpovídaly
- v ulici Poděbradská je vymezena zástavba o výšce 8 podlaží, která odpovídá charakteru významné městské třídy
- výšková úroveň se plynule snižuje od Poděbradské ulice k Rokytce
- při Poděbradské ulici jsou umožněny lokální dominanty do výše hladiny VII dle PSP, tedy do maximální výše stavby 40m. Jedná se dle platného územního plánu ve znění změny Z2832 o základní výškovou hladinu pro zástavbu
- tyto dominanty rovněž navrhují na zástavbu CG Tesla Hloubětín
- tyto dominanty nesmí přesáhnout 40% zastavěnosti bloku
- výšková regulace se uplatňuje na základě §26 a §27 PSP



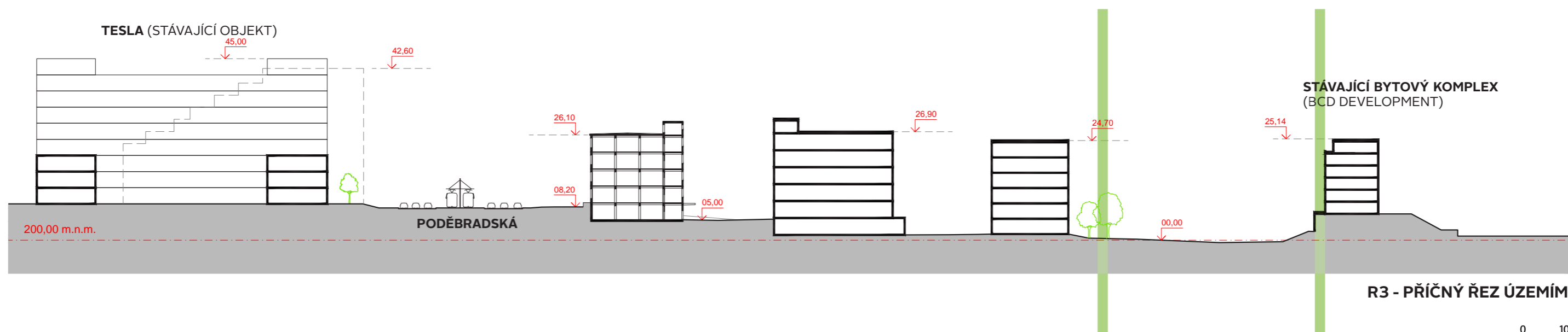
ČÁRKOVANÉ = plánované objekty na PROTILEHLÉ straně ulice Poděbradské
 - polyfunkční soubor Tesla Hloubětín (CG)



R1 - PODÉLNÝ ŘEZ PODĚBRADSKOU ULICÍ



R2 - PŘÍČNÝ ŘEZ ÚZEMÍM



R3 - PŘÍČNÝ ŘEZ ÚZEMÍM

m 1:1.000 0 10 20 m

REGULACE

VEŘEJNÁ A KOMERČNÍ VYBAVENOST

Veřejnou vybavenost je obecně velmi obtížné vymezovat. Většinou z toho důvodu, že chybí koncepce jejího rozvoje a validní data o její potřebě.

V rámci urbanistické studie jsme se zabývali zejména školskými stavbami, neboť jsou největším problémem a zároveň měřítkem kvality obytného prostředí.

Ostatní funkce lze umísťovat libovolně do regulovaných stavebních bloků, neboť funkční regulace není stanovena. Bude pouze dána plochou s rozdílným způsobem využití dle aktuálního územního plánu.

Návrh vymezuje mateřskou školu s max. čtyřmi třídami. Neboť deficit území bude částečně vyřešen již probíhající přípravou nové ZŠ a MŠ U Elektry.

Při určování potřeby v území jsme postupovali dle prognostických výpočtů obsažených v publikacích IPR a dle modelu postupné výstavby lokality.

Studie umožňuje výstavbu MŠ na vlastním pozemku dle normových požadavků MŠMT.

Při umísťování veřejné vybavenosti je vždy nutno hledat možnosti kompenzace v rámci území, neboť zatěžuje pouze několik vlastníků.

Komerční parter byl navržen s ohledem na stanovenou hierarchii území a v místech, kde lze očekávat jeho funkčnost a naplnitelnost.



veřejné prostory 49%

- lineární park - zelený "bulvár" 11.000 m² veřejného parku tj. 17 % z ploch VN
- centrální veřejný prostor 11 % z rozlohy VN
- nová Poděbradská nová uliční čára 10m od hranice současné veřejné plochy

občanská vybavenost

- Mateřská školka - minimálně čtyřtřídní samostatná MŠ 22.000 m² obecných pronajímatelných ploch pro využití lékařů, zubařů, fyzioterapeutů, prostor pro decentralizovaný úřad
- téma k jednání městské části v rámci jednotlivých záměrů



komerční vybavenost

- regulativ komerčního parteru - povinný až 9000 m² komerčního parteru
- regulativ prostupných bloků - iniciace pasáží a aktivního parteru
- dopravní řešení - paralelní ulice umožňující zásobování a zastavení

podmínky pro funkčnost vybavenosti

dostatečný a příjemný veřejný prostor
bydlení i pracovní příležitost
optimální hustota



VÝPOČET POTŘEBY MÍST V MATEŘSKÉ A ZÁKLADNÍ ŠKOLE

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Přůmerný počet obyvatel na 1 byt | 2,11 (dle údajů ČSÚ) |
|----------------------------------|----------------------|

| Výpočet počtu obyvatel | FINEP Hloubětín a.s. a FINEP Hloubětín 61 a.s. | | | | | | celkem |
|------------------------|--|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | |
| Počet bytů ročně | 49 | 186 | 186 | 186 | 105 | 105 | 817 |
| Počet obyvatel ročně | 103,39 | 392,46 | 392,46 | 392,46 | 221,55 | 221,55 | 1723,87 |

| Výpočet počtu obyvatel | Crocodile, Rataj, Elvia | | | | | | celkem |
|------------------------|-------------------------|------|------|--------|--------|--------|--------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | |
| Počet bytů ročně | 0 | 0 | 0 | 155 | 143 | 96 | 394 |
| Počet obyvatel ročně | 0 | 0 | 0 | 327,05 | 301,73 | 202,56 | 831,34 |

| Výpočet počtu obyvatel | celá lokalita | | | | | | celkem |
|------------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | |
| Počet bytů ročně | 49 | 186 | 186 | 341 | 248 | 201 | 1211 |
| Počet obyvatel ročně | 103,39 | 392,46 | 392,46 | 719,51 | 523,28 | 424,11 | 2555,21 |

| Výpočet počtu míst ve školách a školkách | ukazatel | počet míst na 1000 obyvatel | celá lokalita | | | | | | celkem |
|--|------------|-----------------------------|---------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | |
| školy - počet míst ročně | dle ÚPn | 36 | 3,72 | 14,13 | 14,13 | 25,90 | 18,84 | 15,27 | 91,99 |
| školy - počet míst | součet | | 3,72 | 17,85 | 31,98 | 57,88 | 76,72 | 91,99 | |
| školy - počet tříd | třída žáků | 24 | 0,16 | 0,74 | 1,33 | 2,41 | 3,20 | 3,83 | |
| školy - počet míst ročně | dle ÚÚR | 40 | 4,14 | 15,70 | 15,70 | 28,78 | 20,93 | 16,96 | 102,21 |
| školy - počet míst | součet | | 4,14 | 19,83 | 35,53 | 64,31 | 85,24 | 102,21 | |
| školy - počet tříd | třída žáků | 24 | 0,83 | 0,83 | 1,48 | 2,68 | 3,55 | 4,26 | |
| školy - počet míst ročně | dle ÚPn | 101 | 10,44 | 39,64 | 39,64 | 72,67 | 52,85 | 42,84 | 258,08 |
| školy - počet míst | součet | | 10,44 | 50,08 | 89,72 | 162,39 | 215,24 | 258,08 | |
| školy - počet tříd | třída žáků | 25 | 0,42 | 2,00 | 3,59 | 6,50 | 8,61 | 10,32 | |
| školy - počet míst ročně | dle ÚÚR | 136 | 14,06 | 53,37 | 53,37 | 97,85 | 71,17 | 57,68 | 347,51 |
| školy - počet míst | součet | | 14,06 | 67,44 | 120,81 | 218,66 | 289,83 | 347,51 | |
| školy - počet tříd | třída žáků | 25 | 0,56 | 2,70 | 4,83 | 8,75 | 11,59 | 13,90 | |

LEGENDA



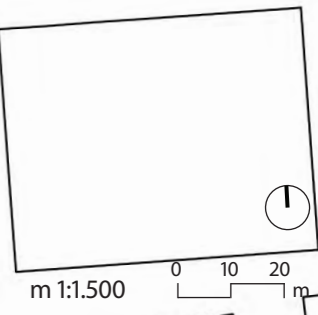
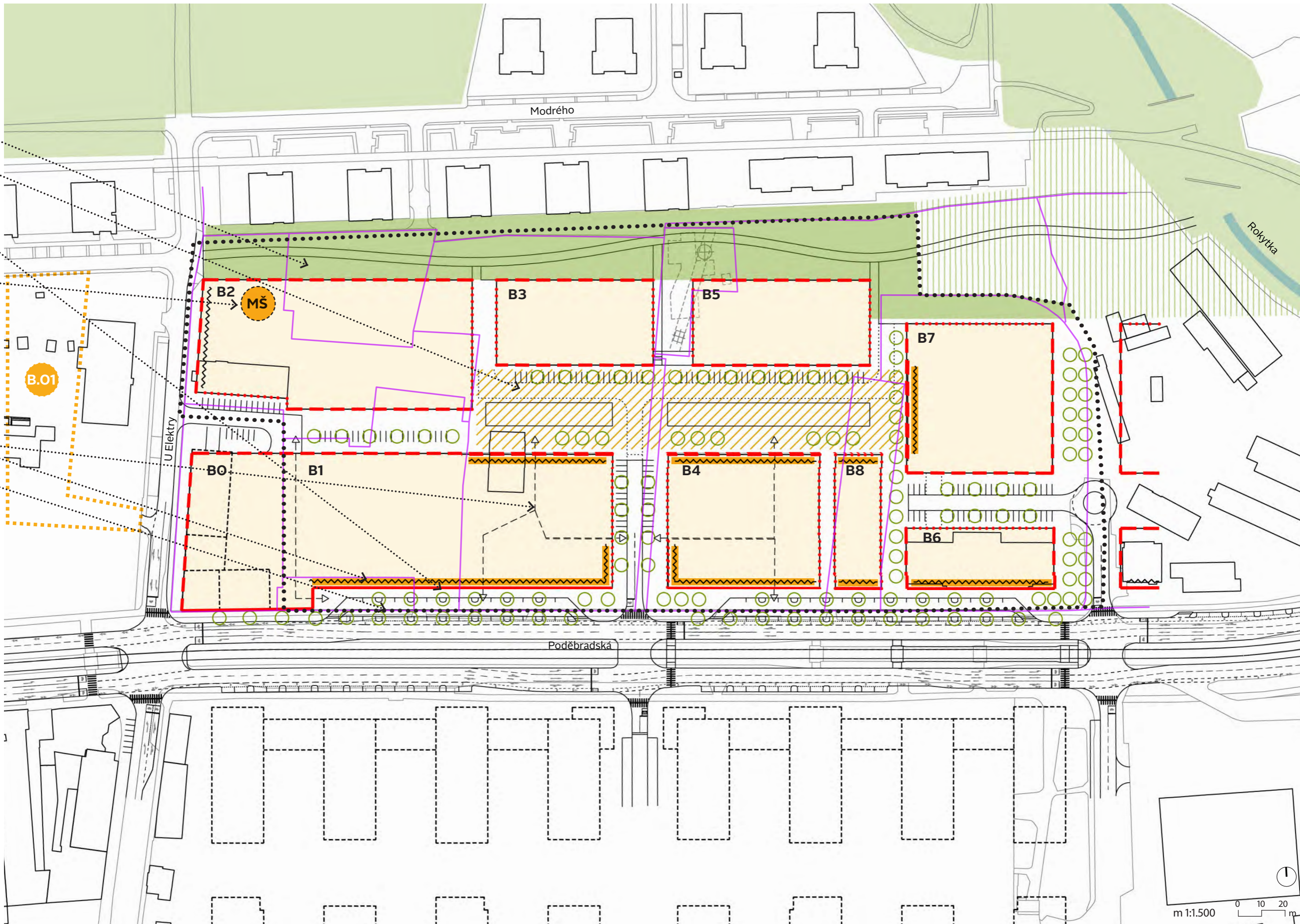
AKTIVNÍ PARTER



VYMEZENÍ PROSTORU PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST
- Mateřská škola - umístění v rámci urbanistického bloku



Sousední záměr ve fázi přípravy
Základní škola v ulici Sousedíkova a U Elektry, Praha 9
zastavěná plocha: 3 300 m²
obestavěný prostor: 42 900 m³
Celkem osob 900
- platné UR 13.5.2016



REGULACE

REGULAČNÍ VÝKRES

Regulační výkres představuje základní pravidla organizace území. Na základě všech analýz a stanovené koncepce území byla stanovena regulace, která je platná pro proměnné funkční využití.

Dle výkresu lze koordinovat výstavbu v území a zároveň udržet soulad s platným územním plánem.

Potenciál jednotlivých vlastníků je realizovatelný, ve většině případů s minimální nutností složitých dohod. V některých případech je pak koordinace podmínkou dosažení lepší využitelnosti území což považujeme za pozitivní motivaci.

Navržené řešení garantuje kvalitní město za následujících podmínek:

- dostatečný koeficient podlažních ploch (KPP=G je diskutabilní, jak bude předvedeno v příkladech zástavby), který umožní zastavení stavební čáry a tím naplnění regulace resp. charakteru

- realizace veřejných prostor koordinovaně a na základě této studie

- garance dodržování jednotných pravidel při povolování staveb

- spolupráce správců sítí a komunikací na realizaci a zajištění dostatečných kapacit

- sdílení vize kompaktního města

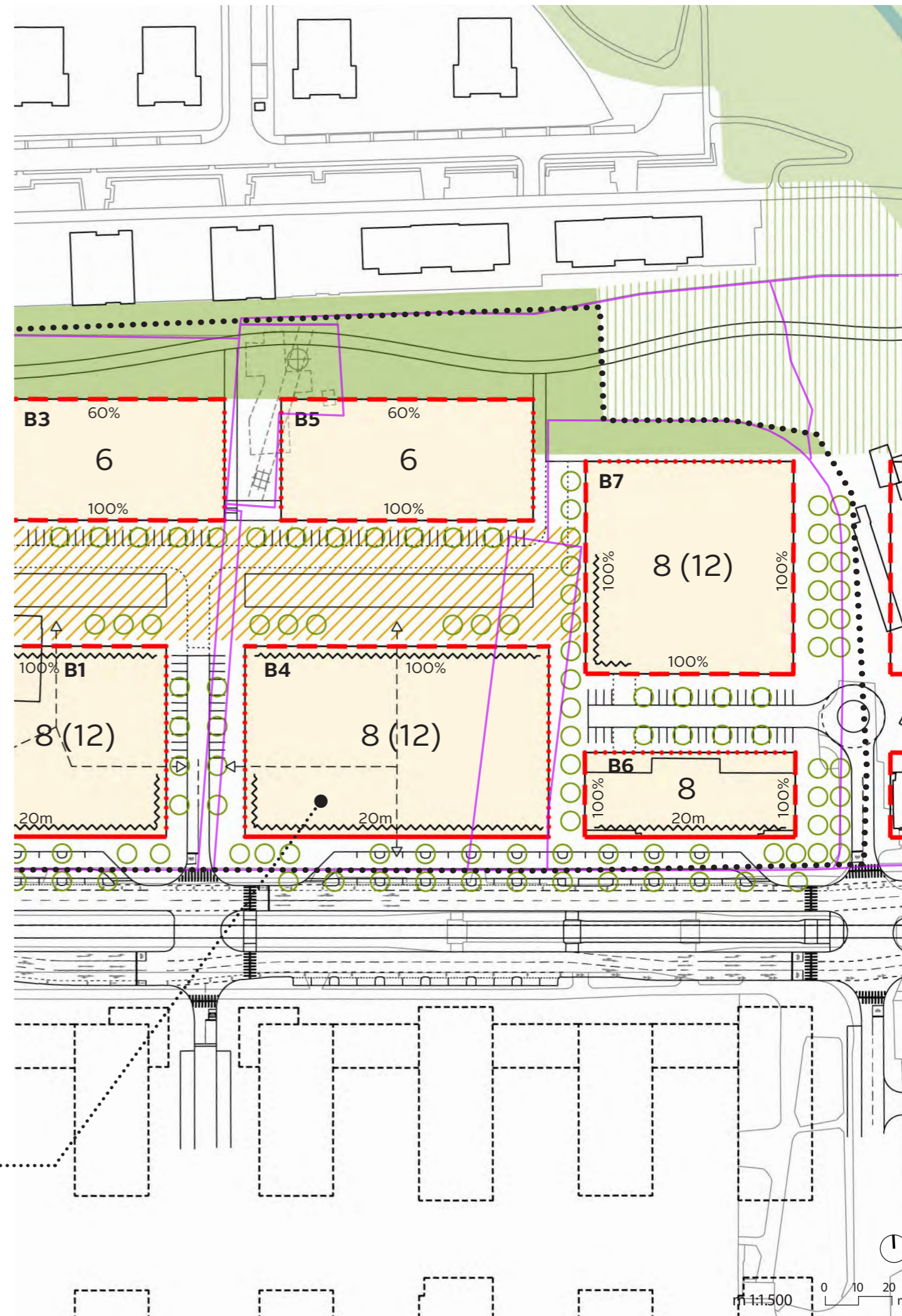
LEGENDA

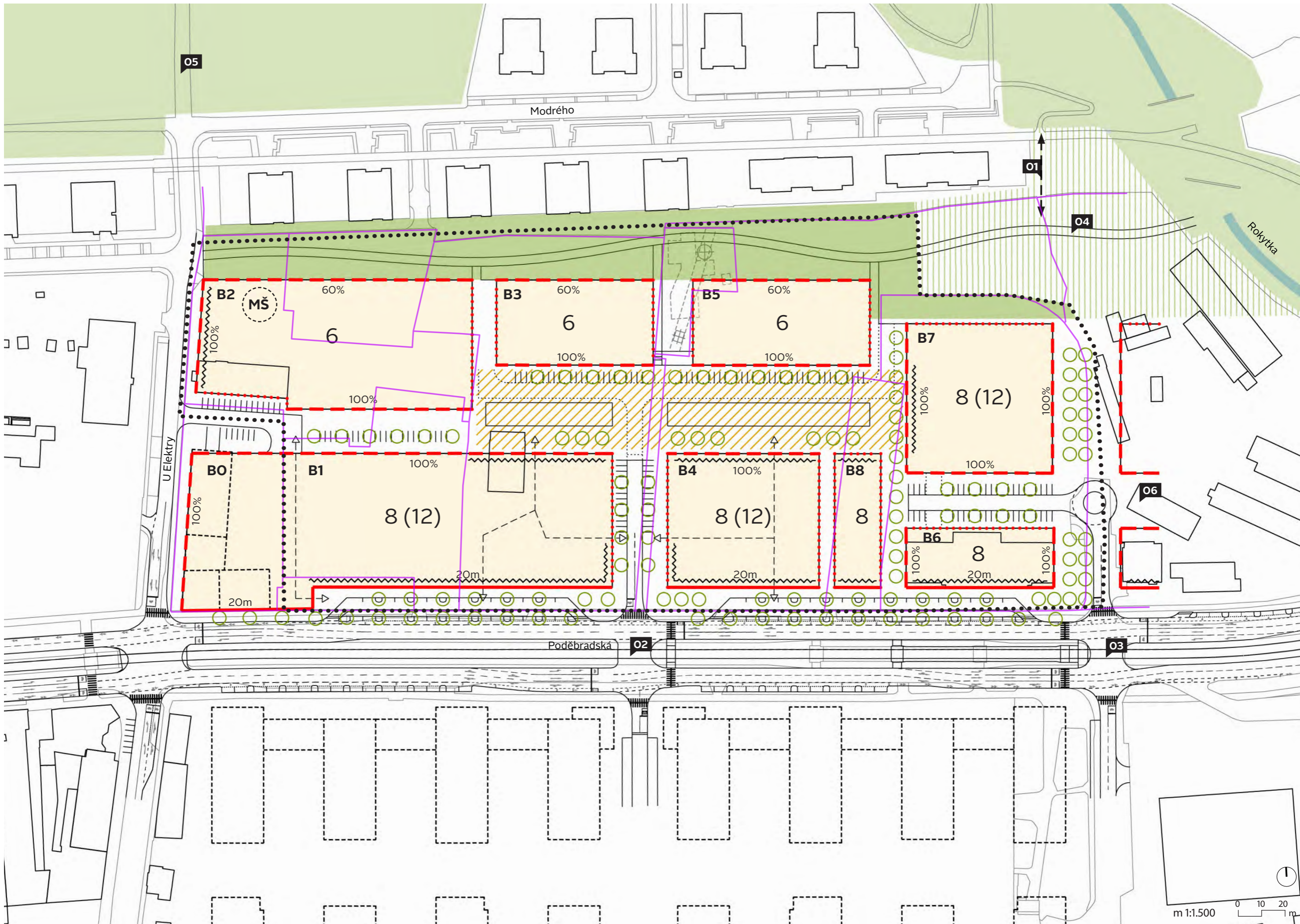
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- Bx** STAVEBNÍ BLOK
- NESTAVEBNÍ BLOK
- ULIČNÍ ČÁRA
- 20m STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ (S MAXIMÁLNÍ MOŽNOU STAVEBNÍ MEZEROU 20M)
- 60% STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ (S MAXIMÁLNÍM MOŽNÝM ZASTAVĚNÍM 60%)
- STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ
- PARKOVÉ UPRAVENÝ CENTRÁLNÍ VEŘEJNÝ PROSTOR
- AKTIVNÍ PARTER
- STROMOŘADÍ
- SMĚRY PROSTUPU STAVEBNÍM BLOKEM (osa poloveřejného prostoru)
- 8 (12)** VÝŠKOVÁ REGULACE - VÝŠKA DLE § PSP
- MŠ** VYMEZENÍ PROSTORU PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST
- 01** AKCE V ÚZEMÍ

AKCE V ÚZEMÍ

- 01 PROSTUP VALEM K ROKYTCE V OSE HOŘEJŠÍ RYBNÍK - ROKYTKA
- 02 NOVÁ VŠESMĚRNÁ KŘIŽOVATKA
- 03 NOVÁ VŠESMĚRNÁ KŘIŽOVATKA
- 04 PRODLOUŽENÍ PARKU K ROKYTCE
- 05 PROSTUPNOST SMĚREM K METRU (Kolbenova)
- 06 KOORDINACE S ROZVOJEM NAVAŽUJÍCÍ PLOCHY SV-E

SUBVARIANTA
zcelení bloku B4 a B8





05

Modrého

01

04

Rokytka

B2

MŠ

60%

6

B3

60%

6

B5

60%

6

B7

8 (12)

B0

B1

8 (12)

B4

8 (12)

B8

8

B6

8

20m

20m

20m

20m

Poděbradská

02

03

06

m 1:1500

0 10 20 m

REGULACE

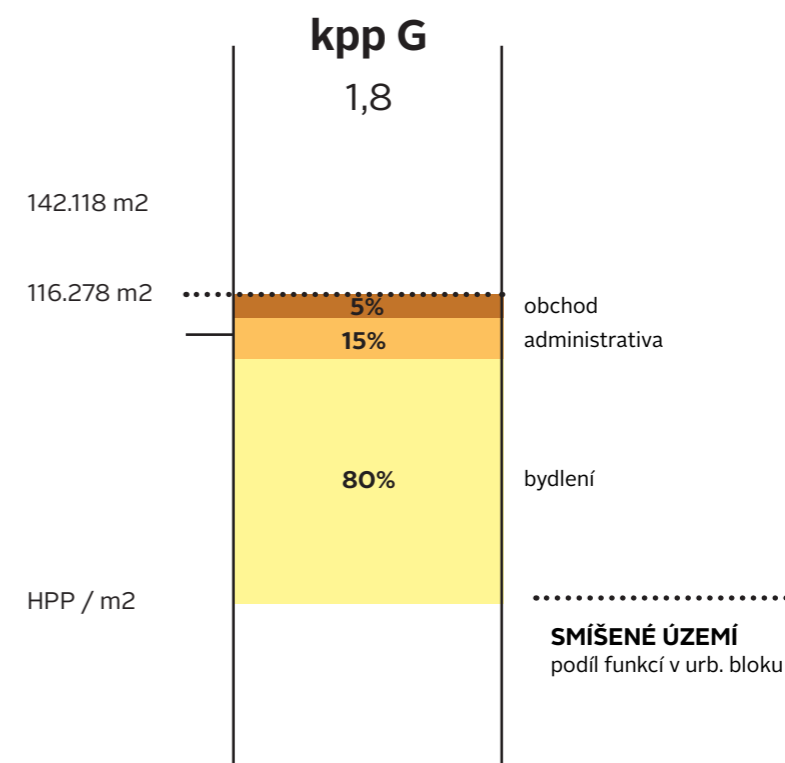
FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Funkční využití je stanoveno jako odborný odhad autorů této studie.



Urbanistická studie je postavena na prostorové regulaci a funkční využití je definováno nadřazeným územním plánem. Cílem je smíšené území s převládající funkcí bydlení.

Výkres funkčního využití rozděluje území na čistě obytnou část a část smíšenou.

Obytná část představuje území se 100% zastoupením obytné funkce, u smíšené je navrženo teoretické rozvrstvení jednotlivých využití.



LEGENDA

-  **SMÍŠENÉ ÚZEMÍ**
funkce dána % v urbanistickém bloku
-  **ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ**
100% bydlení od 2.NP

Modrého

Rokyta

ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ

SMÍŠENÉ ÚZEMÍ

U Elektry

Poděbradská

REGULACE

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

NÁVRH DOPRAVNÍ OBSLUHY

ZÁKLADNÍ PRINCIP DOPRAVNÍ OBSLUHY A ÚPRAVY PODĚBRADSKÉ

Návrh dopravního napojení řešeného území na Poděbradská vychází ze stávající komunikační sítě a současně zohledňuje i výhledové požadavky definované např. v rámci již zpracovávané dokumentace záměru Tesla Hloubětín, který se nachází na opačné straně ul. Poděbradská. Tato řešení byla v průběhu přípravy vzájemně koordinována, tak aby vzniklo komplexní řešení umožňující napojení území po obou stranách ul. Poděbradská.

Princip napojení vychází dále i z předpokládaného fázování výstavby v řešeném území v ulici Poděbradská, který je mimo jiné definován a majetkoprávním uspořádáním. Přesto je celé řešení připravováno komplexně pro daný úsek. Obsluha řešeného a souvisejícího území na ulici Poděbradskou bude zajištěna pomocí celkem 3 dopravních napojení na ul. Poděbradská. Jedná se o křižovatky U Elektry, U Tesly a nově založenou křižovatku zhruba v polovině úseku U Elektry – U Tesly.

Základní princip dopravní obsluhy území všemi druhy dopravy je patrný z Přílohy č. 2 – Celková koncepce dopravně-urbanistického řešení ul. Poděbradská. Z důvodu celkové provázanosti je úprava ulice Poděbradská řešena komplexně pro delší úsek komunikace podél celého zájmového území, přestože rozsah řešeného transformačního území je menší.

Vzhledem k predikovaným intenzitám dopravy na ul. Poděbradská (přes 15 000 voz./den v každém směru), stejně jako řešení pěších vazeb a nutnosti zajištění preference tramvají se předpokládá, že

všechny křižovatky budou provedeny jako světelně řízené.

Na ul. Poděbradská jsou v celém úseku zachovány 2 průběžné jízdní pruhy (navrhovaná šířka 2x 3,25 m), což je taktéž vyvoláno předpokládanými intenzitami provozu. Dále jsou v místech jednotlivých křižovatek navrženy samostatné odbočovací pruhy vlevo přes tramvajový pás. Toto řešení je nutné z důvodu zajištění efektivní preference vozidel MHD – tramvají. Bez zřízení těchto odbočovacích pruhů by nebylo možné na tahu ulice Poděbradská instalovat směrové signály a preference tramvají by tak byla zcela zásadně omezena.

Nedílnou součástí návrhu je i vybudování nových vyhrazených či ochranných pruhů pro cyklisty po obou stranách ulice Poděbradská (v hlavním dopravním prostoru). V rámci nového řešení budou upraveny i parkovací pásy podél ul. Poděbradská a bude založeno nové kompaktní liniové stromořadí po obou stranách komunikace.

Chodník podél severní obruby je navržen v šířce min. 3,00 m, podél jižní obruby pak 5,00 až 7,00 m, přičemž přímo navazuje na parkovací zálivy.

Podél řešeného území v ulici Poděbradská se předpokládá zřízení předjezdu s podélným parkovacím pásem v úrovni chodníku.

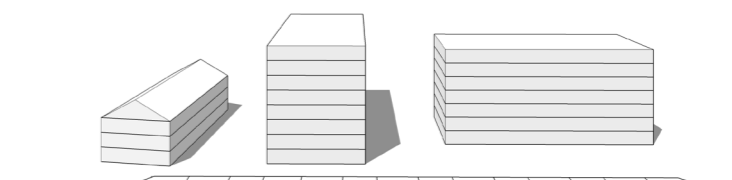
Základní šířka uličního prostoru (bez přiřazené paralelní komunikace) je navržena 44,50 m., vč. této komunikace pak 54,25 m. Uvažované příčné uspořádání ul. Poděbradská je patrné ze schematického řezu.

Návrh úprav a řešení jednotlivých křižovatek principiálně vychází již z dříve zpracované dokumentace záměru TESLA HLOUBĚTÍN, Loxia

a.s./Central Group a.s., 2018, která řešila částečnou úpravu obdobného úseku komunikace. Nově připravený návrh přitom respektuje požadavky definované v rámci této původní dokumentace a představuje nové komplexní koordinované řešení vč. úprav vyvolaných požadavky na zpřístupnění pozemků severně od ul. Poděbradské. Současně do řešení zanáší nově definované urbanistické principy a požadavky (např. stromořadí, řešení cyklistické dopravy atd.).

schema ukazující možný vývoj komunikace Poděbradská v čase

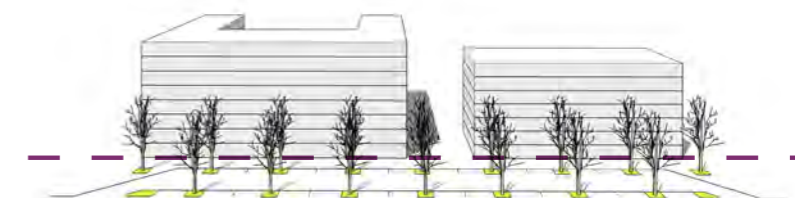
původní zástavba



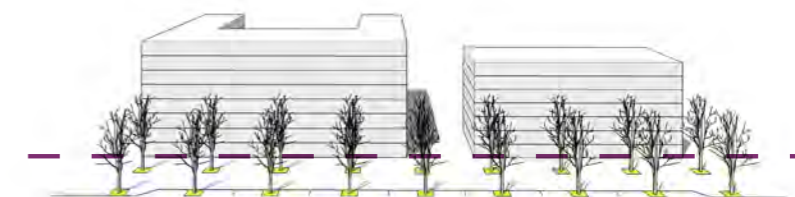
zástavba dle nové uliční čáry pouze u jednoho vlastníka - realizace nového profilu Poděbradské včetně 1. řady stromořadí



další stavba na nové uliční čáře umožňuje realizaci paralelní komunikace



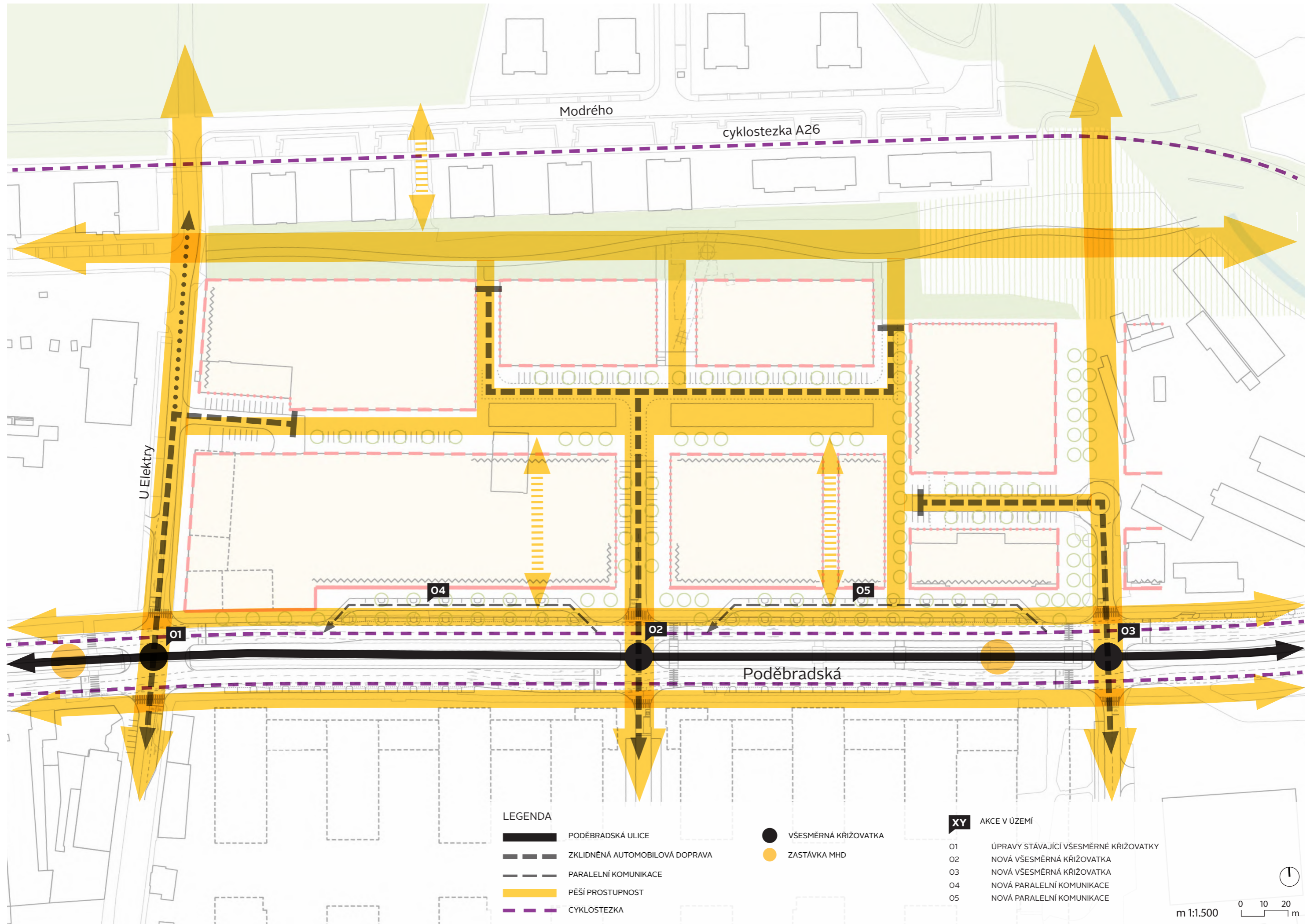
v případě, že se dopravní režim na Poděbradské ulici zásadně změní, vzniká místo paralelní komunikace dvojité stromořadí a široký chodník



navržený nový profil Poděbradské ulice -zásadní změnu představuje integrace pruhů pro cyklisty, stromořadí a paralelní komunikace k obsluze komerčního parteru -charakter chodníku přiléhajícího k objektům na stavební čáře se výrazně pozitivně promění



PŘÍČNÝ ŘEZ ulicí Poděbradskou m 1:200



Modrého

cyklostezka A26

U Elektry

Poděbradská

LEGENDA

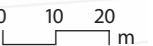
- PODĚBRADSKÁ ULICE
- ZKLIDNĚNÁ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA
- PARALELNÍ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ PROSTUPNOST
- CYKLOSTEZKA

- VŠESMĚRNÁ KŘIŽOVATKA
- ZASTÁVKA MHD

XY AKCE V ÚZEMÍ

- O1 ÚPRAVY STÁVAJÍCÍ VŠESMĚRNÉ KŘIŽOVATKY
- O2 NOVÁ VŠESMĚRNÁ KŘIŽOVATKA
- O3 NOVÁ VŠESMĚRNÁ KŘIŽOVATKA
- O4 NOVÁ PARALELNÍ KOMUNIKACE
- O5 NOVÁ PARALELNÍ KOMUNIKACE

m 1:1.500



REGULACE

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Návrh odvodnění území

Vzhledem k blízkosti vodního toku se jeví jako účelné odvádět dešťové vody přímo do recipientu. Tok Rokytky však je poměrně naplněn a možný odtok musí být regulován.

V rámci vymezených stavebních bloků je preferována likvidace dešťových vod na pozemku, případně jejich retence.






Odvodnění území je rozděleno na dvě poloviny tak, aby nedocházelo k vytvoření vzájemné závislosti jednotlivých vlastníků.

Levá větev bude odvedena k nově budovanému sběrači v ulici U Elektry, který bude investicí PVS. Pokud nebude možno tento sběrač realizovat, je zde již existující vedení kanalizace přes val vlečky k Rokytce, který představuje alternativní trasu.

V případě pravé větve je situace obdobná. Primárně je ideální vést dešťové vody nově vzniklým parkem a jeho částí mimo řešené území. V případě nerealizovatelnosti tohoto vedení je možno využít stávající připojení areálu Finep Hloubětín 61 do Rokytky.

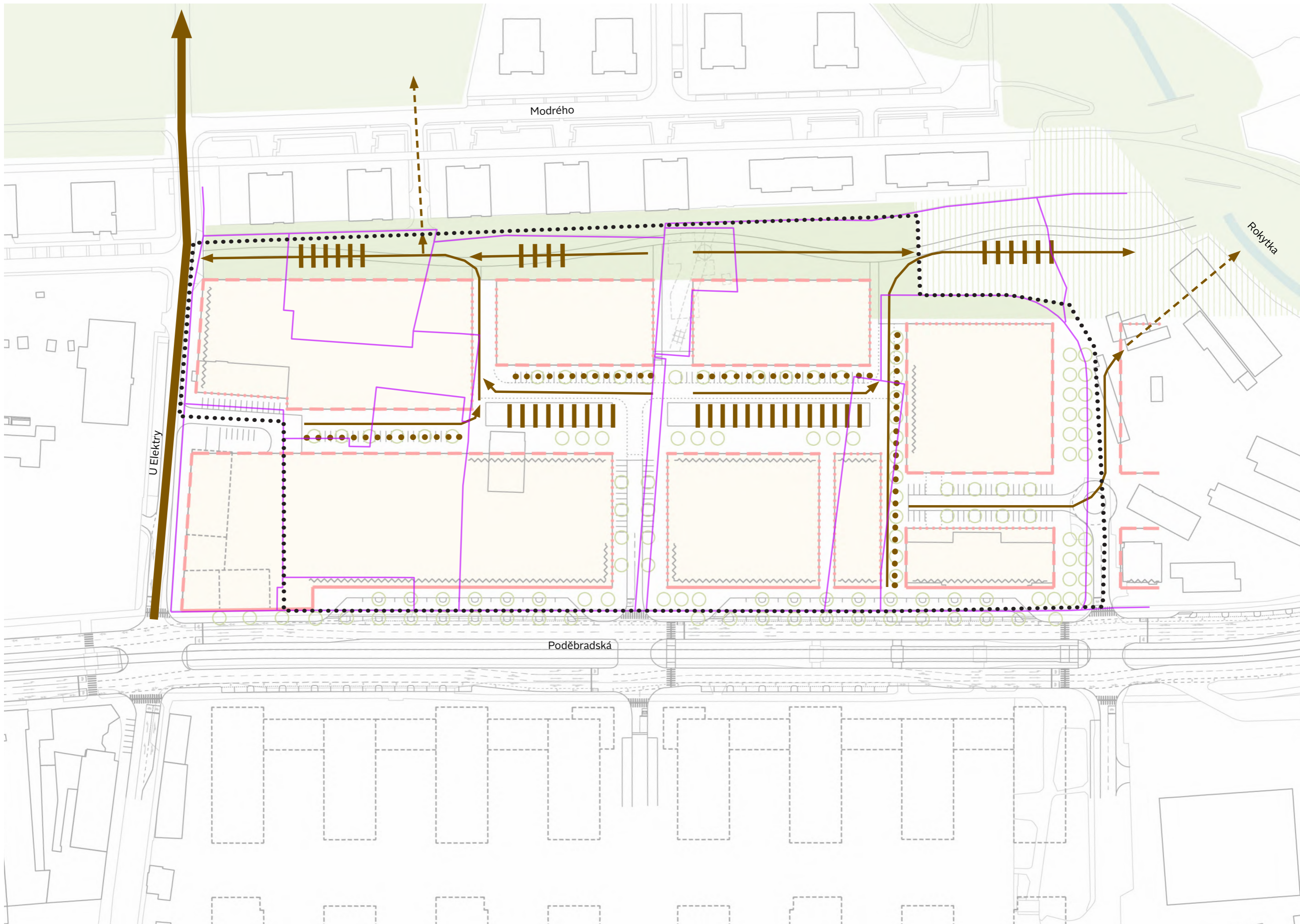
V parkové ploše lze uvažovat o vytvoření suchých poldrů a jiných prvků sloužících k zadržení vod v území.

LEGENDA

-  NOVÝ SBĚRAČ DEŠŤOVÉ KANALIZACE (INVESTICE PVS)
-  EXISTUJÍCÍ ODVODNĚNÍ
-  NAVRHOVANÁ DEŠŤOVÁ KANALIZACE
-  PLOCHY PRO RETENCE A POLDRY
-  STROMOŘADÍ

m 1:1.500





ÚVOD

- identifikační údaje
- zadání

LOKALITA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ V KONTEXTU MĚSTA
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ JAKO SOUČÁST SEVERNÍHO DIAMETRU
- ŠIRŠÍ VZTAHY KRAJINA / MĚSTO
- POPIS ÚZEMÍ

ANALÝZA

- ZÁMĚRY V ÚZEMÍ
- PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
- METROPOLITNÍ PLÁN
- ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE / ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY
- US NOVÁ HARFA - ROKYTKA
- HISTORICKÝ VÝVOJ ÚZEMÍ
- HISTORICKÉ ÚZEMNÍ A REGULAČNÍ PLÁNY
- MĚSTSKÁ KRAJINA
- DOPRAVA
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- MAJETKOPRÁVNÍ SITUACE
- PROBLÉMOVÝ VÝKRES

KONCEPCE

- PROPOJENÍ ÚZEMÍ
- KOMPOZICE
- HIERARCHIE

REGULACE

- METODIKA
- VYMEZENÍ STAVEBNÍCH A NESTAVEBNÍCH BLOKŮ
- CHARAKTERY ULIČNÍCH PROSTRANSTVÍ
- KOEFICIENT ZELENĚ
- VÝŠKOVÁ REGULACE
- VEŘEJNÁ A KOMERČNÍ VYBAVENOST
- REGULAČNÍ VÝKRES
- FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

NOVÁ ČTVRTĚ

- VARIANTA 1 - PLOCHA OV-G
- VARIANTA 2 - KOMPAKTNÍ MĚSTO až OV-H

BILANCE

NOVÁ ČTVRŤ

NOVÁ ČVTRŤ

VARIANTA 1 - PLOCHA OV-G

Varianta 1 zobrazuje možnou zástavbu území odpovídající koeficientu podlažních ploch OV-G, tedy 1,8.

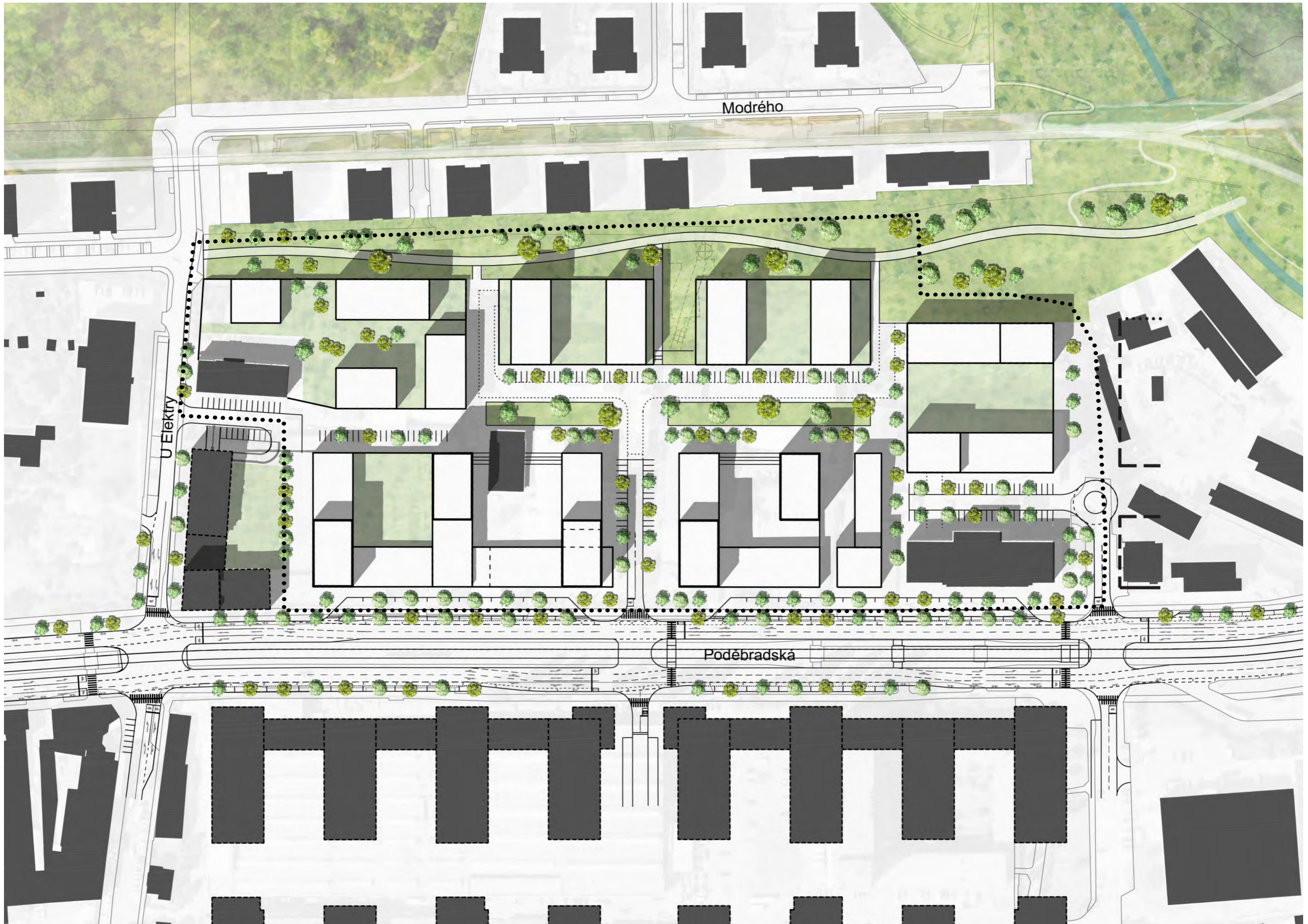
Naplnění regulace je možné, nicméně v částech u centrálního veřejného prostoru není možné zcela zastavět stavební čáru a vzniká tím více sídlištní charakter.

Vzhledem k nižšímu počtu hrubých podlažních ploch a tím i menší hustotě není účelné vymezovat větší administrativní budovy a proto je zástavba u Poděbradské snížena na dvě podlaží.

Jedná se o obdobné řešení jako je plánováno v ploše na jih od Poděbradské - Central group Tesla Hloubětín. I na této zástavbě je patrný "modernistický" charakter území.

Navržená zástavba přesto představuje posun od charakteru území, které nabízí například BCD development na sever od řešeného území. Tato zástavba má velmi nízkou hustotu a představuje obytnou čtvrť patřící na okraj města.

Cílem studie je kompaktní, funkční město plné pohybu a umožňující vznik lokálního centra nové čtvrti, nikoliv nocležiště pro neustále se přesouvající obyvatele.



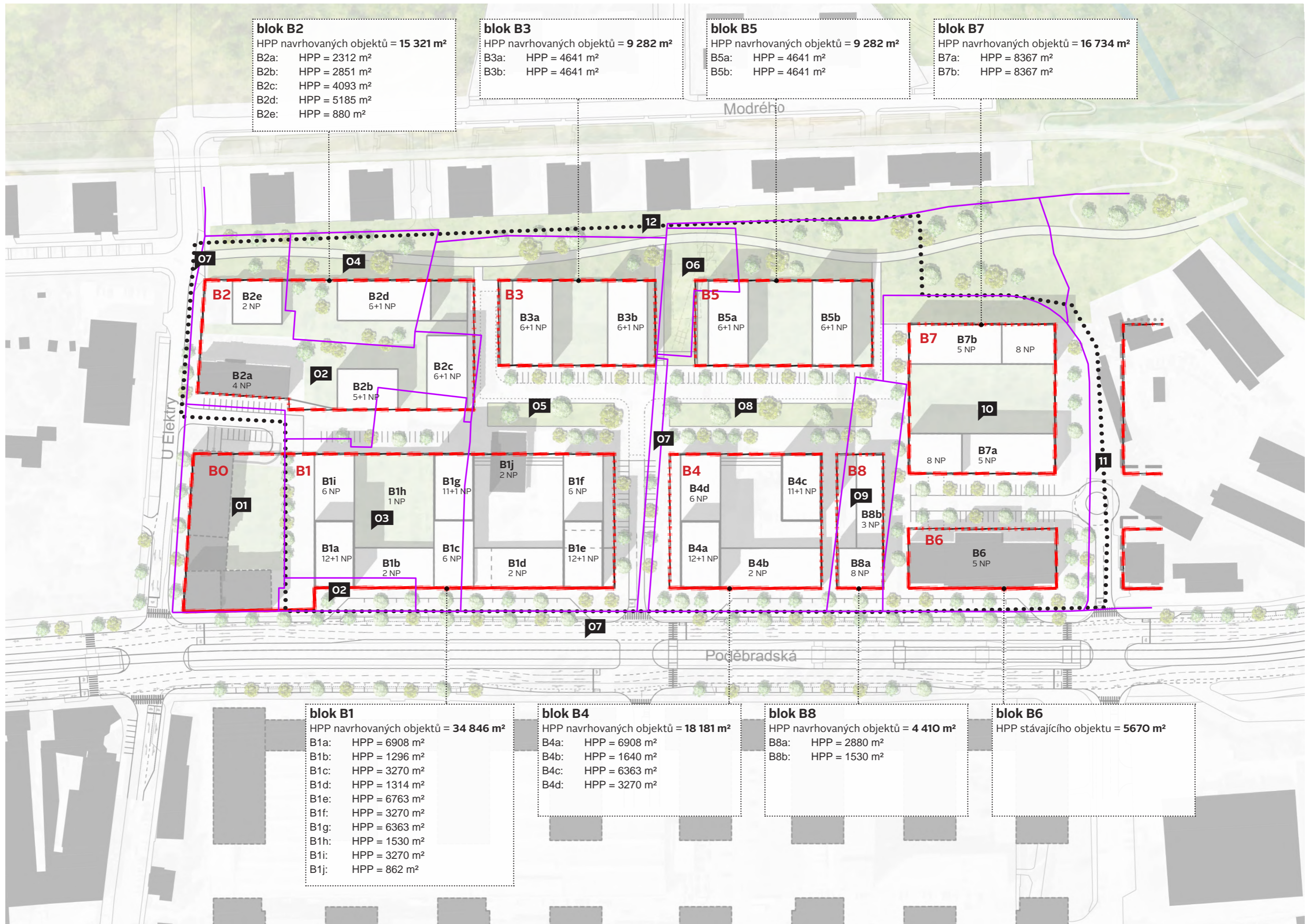
funkční plocha VN

| funkční plocha | výměra (m ²) | KPP = G | HPP (m ²) |
|----------------|--------------------------|---------|-----------------------|
| VN | 64599 | 1,8 | 116278 |

| ozn. | vlastnictví ve VN | výměra (m ²) | KPP = G | HPP (m ²) |
|------|---------------------------|--------------------------|---------|-----------------------|
| 01 | Eurogiro Finance CZ | 245 | 1,8 | 441 |
| 02 | Elvia-PRO | 7095 | 1,8 | 12771 |
| 03 | Elvia | 6230 | 1,8 | 11214 |
| 04 | Elektra Park | 2931 | 1,8 | 5276 |
| 05 | Finep Hloubětín | 14790 | 1,8 | 26622 |
| 06 | PT-Transit | 1372 | 1,8 | 2470 |
| 07 | Hl.m. Praha | 765 | 1,8 | 1377 |
| 08 | Crocodile Serv. | 15068 | 1,8 | 27122 |
| 09 | Rataj Jaromír, Rataj Jiří | 2440 | 1,8 | 4392 |
| 10 | Finep Hloubětín 61 | 12429 | 1,8 | 22372 |
| 11 | skupina vlastníků | 846 | 1,8 | 1523 |
| 12 | SVJ | 388 | 1,8 | 698 |

LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ - funkční plocha VN
- ULIČNÍ ČÁRA
- 20m STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ (S MAXIMÁLNÍ MOŽNOU STAVEBNÍ MEZEROU 20M)
- - - - 60% STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ (S MAXIMÁLNÍM MOŽNÝM ZASTAVĚNÍM 60%)
- STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ
- HRANICE VLASTNICKÉHO CELKU



blok B2
 HPP navrhovaných objektů = 15 321 m²
 B2a: HPP = 2312 m²
 B2b: HPP = 2851 m²
 B2c: HPP = 4093 m²
 B2d: HPP = 5185 m²
 B2e: HPP = 880 m²

blok B3
 HPP navrhovaných objektů = 9 282 m²
 B3a: HPP = 4641 m²
 B3b: HPP = 4641 m²

blok B5
 HPP navrhovaných objektů = 9 282 m²
 B5a: HPP = 4641 m²
 B5b: HPP = 4641 m²

blok B7
 HPP navrhovaných objektů = 16 734 m²
 B7a: HPP = 8367 m²
 B7b: HPP = 8367 m²

blok B1
 HPP navrhovaných objektů = 34 846 m²
 B1a: HPP = 6908 m²
 B1b: HPP = 1296 m²
 B1c: HPP = 3270 m²
 B1d: HPP = 1314 m²
 B1e: HPP = 6763 m²
 B1f: HPP = 3270 m²
 B1g: HPP = 6363 m²
 B1h: HPP = 1530 m²
 B1i: HPP = 3270 m²
 B1j: HPP = 862 m²

blok B4
 HPP navrhovaných objektů = 18 181 m²
 B4a: HPP = 6908 m²
 B4b: HPP = 1640 m²
 B4c: HPP = 6363 m²
 B4d: HPP = 3270 m²

blok B8
 HPP navrhovaných objektů = 4 410 m²
 B8a: HPP = 2880 m²
 B8b: HPP = 1530 m²

blok B6
 HPP stávajícího objektu = 5670 m²