



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zadání územní studie

Holešovice Bubny – Zátory

Zadavatel: MHMP

Pořizovatel: MHMP Odbor územního rozvoje

Ing. Martin Čemus
ředitel Odboru územního rozvoje

Místo a datum: Praha, leden 2018

Základní identifikační údaje

Název akce: Územní studie Holešovice Bubny – Zátory

Místo: k. ú. Holešovice

Zadavatel: MHMP

Pořizovatel: MHMP Odbor územního rozvoje

oddělení informací o území

Ing. arch. Ivana Růžičková

Datum: září 2016

Revize: IPR Praha leden 2018

Obsah

1. Zadávací podklady	3
2. Dostupné územně plánovací podklady a dokumentace pro zpracování územní studie a další podklady	3
A. Územně plánovací dokumentace a podklady, právní předpisy, městské koncepce:	3
B. Projektová příprava infrastrukturálních staveb v řešeném území:	4
C. Významná územní rozhodnutí na soukromé projekty v řešeném území:	4
D. Přehled relevantních zpracovaných studií na řešené území:	5
3. Účel pořízení územní studie	6
4. Cíl pořízení územní studie	6
5. Vymezení a charakteristika řešeného území	6
A. LIMITY V ÚZEMÍ	7
B. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	8
6. Širší vztahy	8
7. Požadavky na obsah územní studie	9
A. ZÁKLADNÍ KONCEPCE	9
B. PŘÍSTUP K NÁVRHU V ÚZEMÍ S ROZDÍLNÝM CHARAKTEREM	10
C. POŽADAVKY NA NÁVRH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	10
D. VYMEZENÍ PLOCH PRO ZPRACOVÁNÍ PODROBNĚJŠÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	17
E. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ	17
F. ETAPIZACE	17
8. Majetkoprávní vztahy	17
9. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie	17

1. Zadávací podklady

- a. digitální katastrální mapa b. ortofotomapa
- c. majetkoprávní vztahy
- d. výškopis + výšky střech
- e. technická mapa (inženýrské sítě, vč. názvů ulic) f. Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP) g. 3D model
- h. Výkres č. 4 ÚP – Plán využití ploch
- i. katastrální mapa s vyznačením hranic řešeného a širšího území j. ortofotomapa s vyznačením hranic řešeného a širšího území

Podklady pod bodem a) – g) jsou poskytnuty z geodatových výstupů z geodatových souborů. Všechny dokumenty budou předány v elektronické podobě.

2. Dostupné územně plánovací podklady a dokumentace pro zpracování územní studie a další podklady

A. Územně plánovací dokumentace a podklady, právní předpisy, městské koncepce:

název		vydáno / schváleno / zpracováno / připravováno
a.	Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy	vydané Opatřením obecné povahy č. 8 schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/59 dne 17. 12. 2009 s účinností od 6. 1. 2010, ve znění po aktualizaci č. 1 vydané Opatřením obecné povahy č. 43/2014 schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 41/1 dne 11. 9. 2014 s účinností od 1. 10. 2014
b.	Narizení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy)	Schválené usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1299 dne 27. 5. 2016 s účinností od 1. 8. 2016
c.	3. aktualizace Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2014	schválená usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 5/16 dne 26. 3. 2015
d.	Manuál tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy	schválený usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1495 dne 24. 6. 2014
e.	Koncepce pražských břehů	Schválená usnesením Rady hl. m. Prahy č. 162 dne 4. 2. 2014
f.	Výstaviště Praha, aktualizace	zpracovaná na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 1308 ze dne 31. 5. 2016
g.	Koncepce přeměny Severojižní magistrály na městskou třídu	zpracovaná na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2324 ze dne 29. 9. 2015
h.	Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy	schválený usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 dne 9. 9. 1999 s účinností od 1. 1. 2000, ve znění pozdějších změn a uprav, včetně změny Z1000/00 vydané Opatřením obecné povahy č. 6/2009 schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/86 dne 22. 10. 2009 s účinností od 12. 11. 2009
i.	aktuální znění návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)	připravovaného dle zadání schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 31/6 dne 19. 9. 2013

B. Projektová příprava infrastrukturálních staveb v řešeném území:

	název	typ dokumentace	zadavatel	zpracovatel	rok	poznámka
a.	Přeložka kmenové stoky „B“, včetně shybky, Praha 7, 8	DUR	PVS a.s.	d-Plus	2016	-
b.	Železniční spojení Prahy – letiště Ruzyně a Kladna	Studie proveditelnosti, aktualizace	SŽDC, s. o.	Metroprojekt Praha a.s.	2015	nejaktuálnější materiál k železniční trati Praha – Kladno schválený Ministerstvem dopravy
c.	Modernizace trati Praha-Bubny (vč.) – Praha-Výstaviště (vč.)	podkladová technicko-ekonomická studie (tzv. PTES)	SŽDC, s. o.	Metroprojekt Praha a.s.	2016	rozpracování a technicko-ekonomické prověření studie proveditelnosti v oblasti řešené v

C. Významná územní rozhodnutí na soukromé projekty v řešeném území:

	název	zadavatel	zpracovatel	rok	poznámka
a.	Nový špičkový horkovodní zdroj v areálu Teplárny Holešovice	Pražská teplárenská a.s.	MIOT, s.r.o.	2016	objekt ve výstavbě, probíhají dokončovací práce, plánován zkušební provoz od 11/2016
b.	NEC–administrativní budova	Skanska Delta Project Company, a.s.	Cigler Marani Architects, a.s.	2016	platné ÚR/SP, nestaví se, záměr upravován
c.	Metrocenter 1. a 2. Etapa – komerčně-administrativní komplex	ENTRUST s.r.o.	Ing.arch Jan Hochman a kolektiv	2008	tento záměr byl povolen jako ZSPD původního SP na záměr „Ubytovna Zátory“ z roku 1990 (ÚR 1989), v současné době probíhá stavba a nové řízení ZSPD (zadavatel Karlin Group, s.r.o.) které mění způsob užívání stavby na studentskou kolej

D. Přehled relevantních zpracovaných studií na řešené území:

	název	zadavatel	zpracovatel	rok	poznámka
a.	Holešovice Bubny – Zátory	Útvar rozvoje hl. m. Prahy	Ing. arch. J. Gregorčík CSc. a kol.	1998	vítězný návrh v urbanistické soutěži
b.	Holešovice Bubny – Zátory, návrh územní studie	OUP MHMP	atelier FNA	2008	studie nebyla projednána a nelze ji považovat za podklad pro změnu
c.	VRÚ Holešovice Bubny-Zátory, jižní segment	Bubny Development s.r.o.	atelier FNA	2011	-
d.	Praha Holešovice – Bubny, urbanistická studie	Útvar rozvoje hl. m. Prahy	CMC architects a.s.	2013	-
e.	VRÚ Holešovice Bubny – Zátory, územní studie	Útvar rozvoje hl. m. Prahy	CMC architects a.s.	2014	studie nebyla projednána a nelze ji považovat za podklad pro změnu
f.	Odborné posudky na koncepci urbánního rozvoje Holešovic	IPR Praha	Gabu Heindl Vitek Máslo Petr Pelčák Ivan Reimann Jaroslav Zima	2017	Dále sledovaný koncept I. reprezentovaný posudky Pelčák, Reimann
g.	Prověřovací studie Vltavská	IPR Praha	Petr Pelčák Jaroslav Zima	2018	Podrobnější urbanistický koncept lokality jako podklad pro soutěž na koncertní sál
h.	Jankovcova, Praha 7, č. akce 999321 Studie realizovatelnosti	TSK Praha	SUDOP Praha	2016	Koncepční vyjádření IPR Praha č.j. 13220/16 ze dne 9.2.2017
i.	Technická studie podjezdu tramvajové tratě u jižního záhlaví žst. Praha-Bubny	IPR Praha	Metroporojekt Praha a.s.	2017	Aktualizovaný čístopis leden 2018
j.	Objemová studie Nové Zátory	IPR Praha	Ivan Reimann	2018	Ověření kapacitních možností transformačního území Nové Zátory u Nadraží Holešovice

3. Účel pořízení územní studie

Zadání územní studie prověřuje ve smyslu § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen „stavební zákon“) možnosti a podmínky změn v území. Účelem zadání územní studie je v souladu s § 30 odst. 1 stavebního zákona navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů při rozvoji daného území.

Studie bude sloužit jako podklad pro:

- a. zněnu platného územního plánu hl. m. Prahy
- b. návrh nového územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) c. zadání podrobnějších dílčích územně plánovacích dokumentací d. rozhodování v území
- e. přípravu a realizaci investic do technické a občanské vybavenosti

Studie bude vložena do evidence územně plánovací činnosti jako podklad pro rozhodování v území.

4. Cíl pořízení územní studie

Územní studie navrhne a upřesní základní parametry uspořádání a regulace území včetně založení nové čtvrti, zejména rozsah, kapacitu a uspořádání jednotlivých zastavitelných ploch a území a zařízení občanského vybavení převoditelné do metodiky platného územního plánu a dále navrhne uspořádání a výškovou regulaci zástavby, vymezí veřejná prostranství a hranice zástavby, tj. vymezí stavební a případně i nestavební bloky, ve smyslu zásad uvedených v nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, (Pražské stavební předpisy), případně dále rozvedených v aktuálním znění návrhu Metropolitního plánu.

Cílem studie je v řešeném území stanovit:

- a. strukturu, charakter a hierarchii veřejných prostranství
- b. kompoziční, prostorové, funkční a kapacitní regulativy zástavby c. strukturu a nezbytné kapacity občanské vybavenosti
- d. dopravní koncepci
- e. koncepci územního systému ekologické stability
- f. podmínky pro etapizaci rozvoje území a koordinaci výstavby mimo jiné se stavbami dopravní a technické infrastruktury

5. Vymezení a charakteristika řešeného území

Pro účely prací na studii jsou definovány dvě základní hranice– hranice řešeného území a hranice navazujícího tzv. širšího území. Řešené území bude předmětem vlastního návrhu. V širším území je v odůvodněných případech možné (nikoliv však nutné) navrhnout úpravu, zejména dopravních vazeb, pokud to bude s ohledem na návrh řešeného území vhodné.

Rozsah řešeného území (červená linka) i širšího území (zelená linka) je vyznačený v zadávacím podkladu „i“ a „j“ a je uveden v příloze č. 1, která je součástí tohoto zadání.

Řešené území je převážně součástí katastrálního území Holešovice a malá část spadá pod

katastrální území Bubeneč v městské části Praha 7.

Urbanistické obvody v řešeném území jsou 2800, 2811, 2848, 2910, 2920, 2940.

Rozloha řešeného území je 110 ha.

Řešené území zahrnuje:

hranice	prostorové vymezení
severní	Severní holešovické nábřeží od Císařského ostrova po hranice funkční plochy při ulici U Vodv a Argentinská
východní	ul. Argentinská, při ul. Osadní a ul. U Pergamenky
jižní	Bubenské nábřeží včetně celé MÚK Hlávkův most – Bubenská – nábřeží Kapitána Jaroše
západní	popis od severu k jihu: SV hrana areálu Výstaviště (v případě řešení ÚSES je možné zahrnouti trojúhelníkový prostor před hokejovou halou využívaný pro parkování v areálu Výstaviště, bude-li to vyžadovat řešení), ul. U Výstaviště, ul. Strojnická, ul. Bubenská

Řešené území je rozsáhlou transformační plochou ve struktuře města, jde o klíčové rozvojové území v těsné blízkosti historického centra Prahy. V současné době je převážně zanedbaným brownfieldem na ploše bývalých drážních zařízení v okolí železniční zastávky Praha-Bubny. Dále území zahrnuje transformační území bývalé Ústřední elektrické stanice královského hlavního města Prahy, tzv. Centrála (dnes areál Pražské teplárenské a.s.) a pozůstatky původní osady Holešovice a navazující zástavby (dnes nádraží Holešovice a okolí).

Řešené území ve své převážné části zahrnuje především území stavební uzávěry – Velké rozvojové území Holešovice (VRÚ) dle vyhlášky č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy, které je vymezeno prostorem mezi ul. Bubenská a Argentinská, severně je pak ohraničeno nádražím Praha-Holešovice, jižně Bubenským nábřežím. Z důvodu potřeby zajištění komplexního řešení byly k tomuto území přičleněny plochy, které s ním bezprostředně souvisí a je vhodné je řešit současně.

Přesná skladba a rozložení funkčních ploch a jejich využití včetně prvků zeleně jsou uvedeny v platném ÚP. Jelikož účelem zadání územní studie je dle § 30 odst. 1 stavebního zákona navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů při rozvoji daného území, návrh územní studie nemusí být s tímto podkladem v souladu.

Širší území vymezuje plochy v bezprostředním kontextu a s přímými vazbami na řešené území. Ze západní strany jde o pevně zformovanou blokovou zástavbu Letné (horních Holešovic) až po ulici Dukelských hrdinů (včetně). Dále jde o část území mezi ulicemi U Výstaviště, Za Elektrárnou a železniční tratí Praha – Kralupy nad Vltavou. Z východní strany je do tohoto území zahrnuta část blokové zástavby (dolních) Holešovic po ulice Komunardů a Přívozní (včetně). Dále na východ jsou k němu přičleněna důležitá dopravní napojení – ulice Jankovcova, U Uranie a Jateční.

A. LIMITY V ÚZEMÍ

Území je součástí ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze dle Rozhodnutí o určení ochranného pásma památkové rezervace hl. m. Prahy dne 19. 5. 1981.

V území se nachází památky zapsané na Ústřední seznam kulturních památek ČR:

- vodárna na pozemku parc. č. 2422, k. ú. Holešovice – číslo rejstříku ÚSKP 101151;
- motorová elektrárna, s omezením: bez kotelny Loffler, strojovny nap. věže, struskové věže, kůlny na uhlí, ul. Partyzánská číslo popisné 1,188,218 – číslo rejstříku ÚSKP 21855/1-2321;
- sklad firmy Ferra – administrativní budova s bočním skladem a vrátnicí U Pergamenky, Vrbenského, Malá Plynární, Jankovcova číslo popisné 1455 – číslo rejstříku ÚSKP 105196.

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo železnice, trať Praha – Kladno a trať Praha – Kralupy nad Vltavou.

Přibližně osou S – J řešeného území prochází tubus metra a jeho ochranné pásmo, jehož stanice Nádraží Holešovice a Vltavská se nalézají v řešeném území.

Územím prochází v podzemí páteřní kanalizační trasa, trasa hlavního tepelného napaječe pražské teplárenské soustavy CZT z Elektrárny Mělník, kabelové vedení 110kV v kabelovém tunelu, kabelovod, optické kabely a do severní části okrajově zasahuje vysokotlaký plynovod. Územím vedou radioreléové trasy různých provozovatelů.

V území je umístěna trafostanice TR 110/22 kV Holešovice a teplárna Holešovice. Část řešeného území spadá do záplavového území ve smyslu zákona č. 254/2001Sb.

B. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

V řešeném území jsou dle ÚP umístěny tyto veřejně prospěšné stavby:

- 69|DK|7 – Praha 7 – ul. Bubenská
- 115|DK|7 – Praha 7 – rozšíření Argentinské ulice
- 8|DM|7 – Praha 7 – druhý vestibul stanice metra Vltavská
- 9|DR|7 – Praha 7 – P + R – Holešovice – u jižního vestibulu st. metra
- 39|DR|7 – Praha 7 – P + R – Holešovice – na části plochy autobus. Nádraží
- 11|DT|7 – Praha 7 – úpravy tramvajových tras v rozvojovém území Holešovic
- 9|DZ|7 – Praha 7 – nová železniční zastávka – Bubny
- 24|DZ|7 – Praha 7 – nová železniční zastávka Praha – Výstaviště
- 11|TE|7 – Praha 7 – kabel 110 kV, TR Holešovice – TR Střed
- 10|TK|7 – Praha 7 – Rekonstrukce kmenové stoky B
- 9|TT|7 – Praha 7 – napojení zdroje EHOL na PTS
- 15|VS|7 – Praha 7 – Holešovice - střední škola, při ul. Jablonského
- 2|ZV|7 – Praha 7 – rozvojové plochy pro VŠ Bubny
- 3|ZV|7 – Praha 7 – rozvojové plochy pro VŠ Bubny

Tento výčet je pouze informativního charakteru, vzhledem k tomu, že studie bude sloužit jako podklad pro změnu ÚP či územní plán nový.

6. Širší vztahy

Území Holešovice – Bubny – Zátory leží v centru vltavského holešovického meandru, v jedinečné geografické a sídelní poloze města v těsné blízkosti historického centra

Prahy. Rozkládá se mezi řekou Vltavou – Bubenským a Holešovickým nábřežím, v blízkosti parku Stromovka a areálu pražského Výstaviště. Lokalita je v optickém kontaktu se zelení ostrova Štvanice, Trojské kotliny a území Pelc-Tyrolky.

Území je barierou mezi zástavbou dolních Holešovic (dále jen Holešovice) obklopených ze zbývajících tří stran Vltavou, které měly historicky smíšený průmyslově obytný charakter uspořádaný do rozlehlých bloků a s vazbou mj. na Holešovický přístav na jedné straně a zástavbou horních Holešovic (dále jen vžitý název Letná), které mají tradičně obytný charakter s blokovou zástavbou drobnějšího měřítka na straně druhé.

Řešeným územím prochází v severojižním směru významné dopravní propojení, tzv. Severojižní magistrála, která je jednou z nejzatíženějších automobilových komunikací města. Její význam spočívá zejména v distribuci dopravních vztahů v oblasti širšího centra města, zatímco tranzitní funkce (vůči centru města) je nahraditelná s postupným budováním a provozňováním Městského okruhu.

Řešené území má vazbu na významné dopravní trasy železniční regionální a vnitrostátní dopravy – tzv. kladenská trať (Praha – Kladno) a kralupská trať (Praha – Kralupy nad Vltavou-Děčín). V současné době jsou zpracovávány podklady ke stavbě modernizace trati Praha – Kladno včetně nového úseku umožňujícího obsluhu Letiště Václava Havla systémem železniční dopravy. Tato plánovaná stavba se ve své části významně promítá do řešeného území především tím, že plánuje kompletní přestavbu drážního tělesa, zdvojkolejnění a elektrizaci této trati, obnovu stávajících a vytvoření nových zastávek a zrušení/redukci odstavných koleji v řešeném území.

V oblasti vodní dopravy se počítá se zachováním přístavu Praha – Holešovice včetně napojení vlečky. Uvažuje se o zavedení vnitroměstské linky vodní dopravy pro obsluhu aktivit v trojské kotlině (ZOO, Botanická zahrada, Stromovka, Císařský ostrov, Trojský zámek).

V širším území se nachází památková zóna Dejvice – Bubeneč – Horní Holešovice.

7. Požadavky na obsah územní studie

A. ZÁKLADNÍ KONCEPCE

Hlavní cíle návrhu:

- a. vytvořit nové centrum městské části Praha 7 s celoměstským významem, s významnými veřejnými budovami a soustavou hierarchicky členěných veřejných prostranství
- b. propojit okolní čtvrtě Holešovice a Letnou do jednoho urbanistického celku v obdobném charakteru, struktuře, měřítku, výškové hladině a intenzitě zástavby, s důsledným provázáním stávající uliční sítě;
- c. vytvořit podmínky pro vznik polyfunkční čtvrti s aktivním městským životem ve veřejném prostoru, města krátkých vzdáleností mezi bydlením, pracovními příležitostmi, službami, obchodem, občanskou vybaveností a rekreací obyvatel;
- d. umístit v řešeném území občanské vybavení, které uspokojí potřeby místní a částečně bude také saturovat deficity přilehlého okolí a vytvoří předpoklady pro případné umístění části administrativních deficitů státní správy a města;
- e. zakomponovat do návrhu historické budovy a struktury;
- f. dopravní infrastrukturu integrovat do veřejných prostranství jako jejich přirozenou součást,

- aniž by tím došlo ke snížení kvality veřejného prostoru;
- g. železniční trať zakomponovat do nové struktury území a eliminovat jejich bariérový efekt;
 - h. rozvoj území koncipovat v souladu s adaptačními strategiemi zmírňujícími negativní efekty proměny klimatu, čili zajistit v území dostatečné množství účelně provázané vegetace, zajistit podmínky pro zasakování dešťové vody a nastavit podmínky pro výstavbu energeticky šetrných budov;
 - i. urbanistickou koncepci a koncepci dopravy rozvíjet na základě schémat uvedených v příloze č. 2 a č. 4 tohoto zadání.

B. PŘÍSTUP K NÁVRHU V ÚZEMÍ S ROZDÍLNÝM CHARAKTEREM

Řešené území v sobě zahrnuje části vyžadující rozdílný přístup k návrhu:

V části severní bude třeba při návrhu vycházet ze složitých majetkoprávních vztahů v území a bude třeba respektovat a vhodně zakomponovat stávající struktury zástavby včetně respektování zástavby historické. Zde je třeba navrhnout veřejnou vybavenost a významné veřejné prostranství v těsné vazbě na stanici metra Nádraží Holešovice. V této části území je třeba též zajistit průchodnost od stanice metra Nádraží Holešovice na sever přes plochu nádraží k vltavskému nábřeží a také zajistit lepší a čitelnější pěší vazby tohoto uzlu veřejné dopravy k Výstavišti přes areál Pražské teplárenské.

Jižní část, která je tvořena neurbanizovanými plochami brownfieldu bývalých dílen a drážních ploch, umožňuje volnější přístup k návrhu. Zde je především potřeba navázat na založenou uliční síť přilehlé zástavby a vhodně zakomponovat stávající průběh železničních tratí tak, aby bylo umožněno provázání uliční sítě s cílem zajistit co největší prostupnost územím ve všech směrech s důrazem na propojení východ – západ. Této problematice je věnována samostatná část v kapitole „doprava“. V tomto území je také větší prostorový potenciál k umístění potřebných parkových ploch a prvků územního systému ekologické stability. Veřejná vybavenost a významná veřejná prostranství budou navrženy ve vazbě na stávající stanici metra Vltavská a (včetně jejího plánovaného severního vestibulu).

Plochy obou nábřeží budou navrženy k revitalizaci v souladu s cílem vytvořit veřejně přístupný holešovický nábřežní prostor, na posílení kontaktu městské části s řekou a na rozvoj rekreačních aktivit. Severní (holešovické) nábřeží bude mít převážně přírodní charakter, jižní (bubenské) bude rozvíjet městský charakter nábřeží. V širším území bude počítáno s novou pěší vazbou na Štvanici a dále do Karlína a s propojením vodní dopravy směrem od stanice metra Nádraží Holešovice k ZOO Praha.

C. POŽADAVKY NA NÁVRH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

BYDLENÍ

Řešené území je jedním z největších rozvojových území v centru Prahy, kde lze uspokojit poptávku po městském bydlení různých typů. V území bude funkce obytná převažovat (optimálně 60% hrubých podlažních ploch) oproti ostatním funkčním využitím. Případný odklon od tohoto optima musí být ve studii řádně zdůvodněn.

Studie navrhne rovnoměrné rozložení funkce bydlení v navrhované zástavbě. Tímto přístupem bude zajištěna polyfunkčnost území a podpořen koncept města krátkých

vzdáleností, což přináší menší zatížení území dopravou a také vyšší aktivitu veřejného městského života.

Plochy sloužící pro bydlení budou umístěny především v rámci blokové zástavby s aktivním parterem a převážně pobytovými vnitrobloky koncipovanými jako veřejný či neveřejný prostor sloužící jako zázemí pro obyvatele bloku či veřejnost.

Návrh bude umožňovat širokou škálu nabídek bydlení od sociálního a dostupného bydlení v menších bytech po bydlení ve vyšším standardu. Pro podporu této různorodosti je stanoveno, že minimálně 10 % HPP bytové funkce bude věnováno na byty malometrážní.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Do návrhu budou umístěny potřebné veřejné stavby občanského vybavení (ve smyslu § 2, odst. 1, písm. k) stavebního zákona), a to místního, případně i celoměstského významu, situované v přímé vazbě na hlavní veřejná prostranství, zejména náměstí s nejlepší dostupností pro obyvatele resp. v přímé vazbě na uzly veřejné dopravy. Poloha (umístění) veřejných staveb bude odpovídat jejich navrhovanému významu.

Ve studii budou navrženy:

- a. radnice Městské části Praha 7 s hrubou podlažní plochou do 10 000 m²
- b. veřejná stavba nadmístního významu, koncertní sál pro cca 2 000 posluchačů na jihozápadě řešeného území při stanici metra Vltavská;
- c. Rozvojové záměry vysokých škol v Praze dlouhodobě neprokázaly ani neprokazují zájem o využití ploch územním plánem vymezené v brownfieldu. Proto plochy původně určené jako rezerva pro vysokoškolská zařízení (ZVS) budou v odpovídající míře využité pro zařízení místního a městského významu na úrovni základního případně středoškolského vzdělávání. Lokace jednotlivých zařízení bude odpovídat potřebám pokrytí docházkových vzdáleností v území.
- d. mateřské školy, základní školy a střední školy s kapacitami, jež uspokojí nároky odpovídající navrženému počtu obyvatel v řešeném území a zohlední též deficity přilehlého území; současná školská zařízení budou zachována, přičemž je možné navrhnout jejich rozšíření;
- e. zdravotnictví a městské zařízení sociálních služeb (domov pro seniory, domov se zvláštním režimem atp.) s kapacitou cca 6 000 m² hrubých podlažních ploch, preferováno je rozdělení do dvou objektů umístěných v různých částech řešeného území;
- f. podrobnější požadavky na specifikaci potřeb veřejné infrastruktury v řešeném území jsou uvedeny v příloze č. 4.

ADMINISTRATIVA, OBCHOD, SLUŽBY

Obchod, služby a administrativa budou v rámci území navrženy tak, aby byla zajištěna polyfunkčnost celého řešeného území. Tyto funkce budou umístovány především ve funkčně smíšených blocích. Navrhování monofunkčních obchodních, administrativních a zábavních bloků je v řešeném území nežádoucí.

SPORT A REKREACE

Návrh bude také zahrnovat odpovídající množství a pestrou nabídku menších ploch pro sport, rekreaci, herní plochy pro děti různých věkových skupin především ve vazbě na školy, bydlení a parky.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Bude navržena síť veřejných prostranství a jejich hierarchie v území s důrazem na přednostní pěší a cyklistická propojení a kompoziční propojení ve směru východ-západ a sever – jih. Ve směru východ – západ půjde především o důsledné propojení založené uliční sítě a její doplnění. Hlavní osou východozápadního směru bude propojení Veletržní – Dělnická, čemuž bude odpovídat navržený charakter této ulice s prostupností pro chodce, cyklisty a veřejnou dopravu. Ve směru sever – jih pak půjde o vytvoření pěšího a cyklistického propojení s doprovodnou zelení přes celé řešené území, tj. od nábřeží po nábřeží, které bude zřetelné a srozumitelné ve struktuře nové čtvrti. Forma a dimenze veřejných prostranství budou odpovídat navržené hierarchii. Součástí řešení veřejných prostranství bude návrh propojení nového systému vegetace se Stromovkou a s přilehlými nábřežími a také pěšího a cyklistického propojení řešeného území se Štvanicí.

STRUKTURA ZÁSTAVBY

Stavební bloky vymezené veřejnými prostranstvími budou navrženy k zastavění způsobem, který bude navazovat na způsob zástavby sousedních čtvrtí Holešovic a Letné, a to ve struktuře, měřítku, výškové hladině a intenzitě zástavby. Půjde o městské bloky složené z více samostatných domů umístěných v rytmu členění běžném pro strukturu okolního města s pobytovými vnitrobloky. V případě bloků určených pro veřejné budovy je možné připustit zástavbu bez volného vnitrobloku s nižší mírou členění bloku s ohledem na specifické potřeby občanské vybavenosti.

Výšková hladina bude absolutní (nadmořskou) výškou převážně odpovídat navazující stabilizované zástavbě sousedních čtvrtí a bude respektovat zákaz výškových staveb v území v rozsahu stanoveném platným územním plánem. Místní dominanty budou navrženy dle významu jednotlivých objektů v souladu s urbánní kompozicí řešeného území a na vybraných nárožích bloků s tím, že půjde o lokální kompozice nenarušující převažující charakter území.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dopravní koncepce bude řešena v přímém kontextu se stávající strukturou okolního města a jejími dopravními napojeními. Dopravní infrastruktura bude důsledně řešena jako součást veřejných prostranství. Řešení bude vycházet ze stávající využitelné infrastruktury a bude postaveno na reálné technické a finanční proveditelnosti návrhu bez tunelových úseků a náročných přemostění. Svoji dimenzí bude odpovídat nárokům širších dopravních vztahů (nadřazená komunikační síť) i dopravě generované navrženou koncepcí využití území. Koncepce dopravního řešení bude vycházet především z podmínky minimalizace zátěže území individuální automobilovou dopravou s použitím různých urbanistických nástrojů. Cílem je vytvoření příznivého životního prostředí pro obyvatele a zvýhodnění ostatních druhů dopravy optimálním navržením jejich dostupnosti a vhodným trasováním v území. Další podmínkou je minimalizace dopadů průchodu stávajících prostorově limitujících železničních tratí na urbanizaci řešeného území.

Principy řešení koncepce dopravy jsou znázorněny ve schématu – příloha č. 4

Veřejná doprava

Bude navrženo optimální vedení tras a umístění zastávek veřejné dopravy včetně nového severního vestibulu stanice metra Vltavská.

Rozvojové území bude přednostně obsluhováno kolejovou veřejnou dopravou. Bude navrženo maximální zapojení železnice, rozšíření metra o nový severní vestibul stanice Vltavská a doplnění, případně upravení tramvajové sítě.

V tramvajové síti návrh zejména prověří možnosti a potřebu nového severojižního propojení v řešeném území, prověří vhodnost nového propojení v relaci Veletržní – Dělnická a navrhne vhodnější vedení tramvajové tratě ve vazbě na jižní vestibul metra Vltavská s ohledem na přestupní vazby a na další záměry. Návrh bude počítat se zachováním vedení tramvajové tratě ulicemi U Výstaviště – Partyzánská. Vedení tramvajových tratí může být v dílčích relacích (např. Vltavská – Komunardů) navrženo i variantně tak, aby rozhodnutí o vedení tramvajové trati bylo možné přijmout následně. Navržená tramvajová síť bude prověřena i v rozsahu širších vztahů. Při návrhu je třeba zohlednit riziko rozmělnění tramvajové dopravy do nadměrného počtu souběžných tramvajových tratí.

U stanice metra Nádraží Holešovice budou navrženy podmínky pro ukončení linek městské autobusové dopravy.

Ve vazbě na nádraží Holešovice a stanici metra bude dále navrženo přístaviště pro vodní dopravu, mimo jiné pro obsluhu aktivit v trojské kotlině.

Železnice

Drážní tělesa železničních tratí Praha – Kladno a Praha – Kralupy nad Vltavou jsou limitní bariérou prostupnosti řešeného území. Územní studie navrhne přestavbu těchto tratí s ohledem na navazující urbanistickou strukturu a současně s ohledem na aktuální studie SŽDC úprav těchto tratí (viz kapitola 2, bod B.). Optimální řešení bude třeba nalézt ve spolupráci se SŽDC. Výsledné řešení musí minimalizovat negativní vliv železnice na její okolí. Studie navrhne nejvhodnější konstrukční řešení tratí formou estakád ve zvýšené niveletě v úsecích, kde je to technicky možné tak, aby nedocházelo k vytváření optických ani fyzických bariér v území, zejména ve vztahu k navržené struktuře ulic, a aby bylo umožněno optimální křížení železnice a ostatní dopravy. Estakády umožní realizaci veškerých příčných i podélných vazeb pod nimi i případné využití těchto prostor pro vestavby např. komerčních aktivit. Návrh územní studie proto bude principiálně vycházet z podkladové technicko-ekonomické studie SŽDC (tzv. PTES – viz kapitola 2, bod B. b. a B. c.), konkrétně z varianty „s přizvednutou kralupskou tratí“. Od řešení v uvedené variantě se návrh územní studie může mírně odchylovat s ohledem na navržené urbanistické řešení. Územní studie také upřesní požadavky na prostupnost pod tratí příčně a případně i podélně.

Návrh drážních těles bude upřednostňovat řešení, která budou minimalizovat vizuální rozdělení území a bariérové působení drážního tělesa, tedy řešení mimo jiné bez nutnosti použití vysokých protihlukových stěn.

Územní studie potvrdí počty kolejí dle studie PTES (viz kapitola 2, bod B. c.). V průběhu zpracování studie budou případně upřesněny požadavky na potřebu odstavných kolejí, které by eventuálně mohly být situovány severně od ul. U Výstaviště.

Územní studie také potvrdí úlohu a rozsah železničních stanic a zastávek dle studie PTES. Studie navrhne základní dispozici a charakter stanic a zastávek s ohledem na jejich vazby do okolí a prostupnost území. Do návrhu bude zahrnuta plánovaná zastávka Praha – Výstaviště. Přestavěná železniční stanice Praha – Bubny bude propojena v přímé návaznosti na plánovaný a do návrhu zahrnutý severní vestibul metra Vltavská. Nádraží Holešovice bude ve studii maximálně začleněno do prostoru města tak, aby se stalo jeho plnohodnotnou součástí namísto dnešního stavu, kdy působí jako

prostorová bariera.

Vlečka do přístavu Holešovice bude zachována.

Automobilová doprava

Ve směru západ – východ bude stávající uliční síť sousedních čtvrtí provázána systémem nových místních komunikací umožňujících uživatelům kvalitní prostupnost územím, přičemž návrh nebude umožňovat průjezd nadmístních vztahů v ose Veletržní – Dělnická – Libeňský most. Návrh uličních profilů a řešení veřejného prostoru bude respektovat zásady dopravního zklidnění komunikací a minimalizaci nežádoucích dopravních zkratk. V této souvislosti je nutné věnovat zvýšenou pozornost komplexnímu návrhu technického a architektonického řešení městské osy Dělnické ulice v úseku Komunardů – Argentinská – Bubenská v kontextu možného vedení tramvajové tratě (propojovací linky autobusu) a komfortního vybavení přidruženého prostoru pro pěší a pobytovou funkci. Požadovanému městskému charakteru veřejného prostoru ulic a prostranství budou přizpůsobeny parametry uličních profilů a řešení křižovatek.

Návrh úprav Severojižní magistrály, vedenou Argentinskou ulicí, bude respektovat principy definované v materiálu Koncepce přeměny Severojižní magistrály na městskou třídu (viz kapitola 2, bod A. g.). Pro řešení nového spojení navazujícího na Trojský most bude obdobně upřednostněn koncept významné městské třídy v trase blízké současné poloze ulice Bubenské a tím, že bude věnována pozornost řešení dopravního uzlu v prostoru křižovatek Partyzánské, Vrbenského, Na Zátorách s ohledem na situování železničního podjezdu a křížení tramvajové tratě.

Přemostění Vrbenského bude řešeno etapově, v první etapě bude uvažováno s ponecháním mostu s tím, že ve výhledu nebude znemožněna přestavba na úroňovou křižovatku. Studie dořeší napojení Jankovcovy ulice na Argentinskou (naváže na připravovanou dokumentaci úpravy Jankovcovy ulice).

Bude prověřen stav a rozsah prostorového uspořádání stávajících mimoúrovňových křižovatek s cílem vytvoření podmínek pro racionální přestavbu a zkvalitnění dotčených veřejných prostranství rozšiřující možnosti dalšího smysluplného využití. V odůvodněných případech zajišťujících zachování propustnosti a bezpečnosti provozu křižovatek je možné navrhnout využití stávajících mimoúrovňových křížení formou podjezdů s částečným napojením okolního území

Zejména bude navržena úprava MÚK Vltavská, s předpokladem zrušení východní větve MUK a západní v doporučené formě objezdu bloku. Předpokladem je kvalitní řešení úroňových veřejných prostranství včetně zajištění všech povrchových pěších a cyklistických vazeb bez překážek a zbytečných omezení.

Cyklistická a pěší doprava

Klíčovým prvkem studie bude návrh uceleného souvislého systému pěších propojení a cyklostezek doprovázených uličními stromořadími. Návrhem je třeba zajistit plošnou prostupnost území v měřítku městského bloku. Hlavní pěší a cyklistická propojení napříč územím budou ve směru východ – západ vedena především v relaci Veletržní – Dělnická a ve směru sever – jih zejména ve vazbách na obě nábřeží a park Stromovka.

Nábřežími budou vedeny pěší a cyklistické stezky kolem řeky s doprovodem rekreačních

aktivit s cílem umožnit maximální podélnou prostupnost břehů a vytvoření veřejně přístupného holešovického nábrežního parku souvisle probíhajícího v celém úseku meandru řeky. V širším území bude počítáno s novou pěší vazbou na Štvanici a dále do Karlína.

V severní části území je třeba zajistit průchod od stanice metra Nádraží Holešovice severním směrem k nábreží a také průchod přes území Pražské teplárenské směrem od Nádraží Holešovice k Výstavišti průjezdem pod trati v ulici Za Elektrárnou.

Doprava v klidu

Bilance dopravy v klidu budou navrhovány v souladu s Pražskými stavebními předpisy §32. Parkovací kapacity vázaných stání budou řešeny v rámci realizace jednotlivých staveb na vlastním pozemku investora. Návštěvnická stání a stání pro zásobování lze umísťovat ve veřejném prostoru (podél komunikací) v souladu s požadavkem volného přístupu vozidel na parkovací stání bez uzavíracích parkovacích systémů. V souladu s politikou regulace parkování mohou být povrchová parkovací stání zahrnuta do systému zón placeného stání. Návrh dopravy v klidu bude zahrnovat dostatečně dimenzované kapacity stanovišť pro odstavování kol a bikesharing.

Návrh dále zohlední potřebu řešit deficit rezidentských parkovacích stání v navazujících oblastech MČ Praha 7 (především Letné), kde chybí cca 800 – 1000 krytých stání.

Studie zohlední záměr koncepce využití Výstaviště Praha (viz kapitola 2, bod A. f.) na výstavbu podzemních garáží mezi ul. U Výstaviště a Velkou sportovní halou pro potřeby areálu Výstaviště. Podzemní garáže je možné v návrhu uvažovat rovněž jako integrované do nové nadzemní stavby.

Vodní doprava

V širších vztazích bude řešena oblast vodní dopravy na Vltavě. Především se jeví jako vhodné propojení stanic metra Nádraží Holešovice a ZOO Praha.

ZELENÁ INFRASTRUKTURA

Budou vymezeny dostatečně dimenzované plochy městských parků. Nové parky budou navrženy v poloze a rozloze odpovídající jejich významu a ve formě odpovídající jejich situování v území vnitřního města.

Studie také umožní maximální využití nábreží jako rekreačních ploch s pěšími a cyklistickými propojeními podél řeky s doprovodem pobytových aktivit. Podélnou prostupnost břehů v řešeném území je nutno maximálně otevřít s cílem vytvořit veřejně přístupný holešovický nábrežní park souvisle probíhající v celém úseku meandru řeky s důrazem na posílení kontaktu Holešovic s řekou a na rozvoj rekreačních aktivit. Severní (holešovické) nábreží bude mít převážně přírodní charakter (i s ohledem na funkci Vltavy jako nadregionálního biokoridoru územního systému ekologické stability), jižní (bubenské) bude rozvíjet městský charakter nábreží s městsky koncipovanou výsadbou.

Forma a rozmístění parků zajistí splnění požadavku Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy na územní systém ekologické stability → řešeném území. Prvky územního systému ekologické stability budou navrženy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Orientační rozloha ploch, které budou dle metodiky platného územního plánu vyjádřeny funkčními plochami ZP případně ZMK nebo SO1 a SO3, bude v území severně od železniční trati procházející nádražím Praha – Holešovice minimálně 6 ha. V ostatních částech řešeného území budou vymezena veřejná prostranství o rozloze v součtu minimálně 6 ha, na kterých budou zastoupeny plochy ZP a sloužící oddechu. ÚS prověří možnosti umístění veřejné infrastruktury (např. pro vzdělávání, sociální péči apod.) v plochách

některých veřejných prostranství.

Ve vybavení uliční sítě bude v nejvyšší míře uplatňována vzájemně provázaná výsadba stromořadí navazující vně řešeného území na koncepci navrhovaných parků i stávajících parkových ploch a založených stromořadí.

Uliční profily a síť technické infrastruktury budou navrženy v souladu s § 16 a 19

Pražských stavebních předpisů, požadujících založení výsadbových pásů a stromořadí.

Ve vymezených plochách vnitrobloků budou dimenzovány dostatečné plochy rekreační obytné zeleně spolu se zajištěním hospodaření se srážkovými vodami v souladu s § 38 Pražských stavebních předpisů. Z tohoto důvodu bude při návrhu uspořádání jednotlivých vnitrobloků věnována zvláštní pozornost zachování rostlého terénu, tj. plochy bez podzemních staveb.

Dostatečně dimenzované zelené plochy jsou v řešeném území nezbytné pro zmírnění důvodů efektu tepelného ostrova města, který se v tomto území projevuje. Z těchto studie též zajistí případné vhodné umístění vodních ploch a vodních prvků.

Při návrhu nové zástavby bude kladen důraz na environmentální zdroje a jejich zhodnocování např. hospodaření s dešťovou vodou – zadržování vody v území a její druhotné užití.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – SÍTĚ

V nově zakládané čtvrti a navazujících územích bude technická infrastruktura umístována do nově navržených kolektorů. Distribuční vedení NN a elektronických komunikací budou sdružovány do kabelovodů s cílem účelného využití uličního prostoru – výsadba stromořadí, umístění uličního mobiliáře a drobné architektury.

Součástí studie bude vyhodnocení stávajících sítí infrastruktury a koncepce napojení nových objektů na technickou infrastrukturu, případně její úprava a zásadní přeložky či nutná doplnění.

Ve studii bude zohledněna nová trasa přeložky stoky vymezená dle dokumentace pro územní řízení „Přeložka kmenové stoky „B“, včetně shybky, Praha 7,8“ (viz kapitola 2, bod B. a.).

Návrh dále zohlední budoucí zrušení parní teplárny Holešovice po přepojení parních rozvodů v oblasti Horních Holešovic na horkovodní (v teplárenském areálu je dokončována stavba nového špičkového a záložního horkovodního zdroje - viz kapitola 2, bod C. a.).

CIVILNÍ OCHRANA

Dle vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb. § 18 se požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování uplatňují jako požadavky civilní ochrany vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů v rozsahu, který odpovídá charakteru území a druhu územně plánovací činnosti.

Dané území musí být efektivně chráněno před účinky živelních pohrom (především povodně) a jiných katastrof a havárií. V řešeném území se v jižní a západní části nachází záplavové území Vltavy. Praha 7 je ve jmenovaných úsecích chráněna linií protipovodňové ochrany hl. m. Prahy, jakékoli zásahy do stavby PPO je nutné zkonzultovat s jeho vlastníkem. Oblast ochrany obyvatelstva řeší HZS hl. m. Prahy v součinnosti s MHMP, včetně požadavků na individuální ochranu obyvatelstva, umístění sirén, atd. S ohledem na rozsah

území a předpokládaný nárůst obyvatel je nutné vytipovat místo shromaždiště a objekty nouzového přežití.

D. VYMEZENÍ PLOCH PRO ZPRACOVÁNÍ PODROBNĚJŠÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Studie prověří potřebu vymezení ploch pro zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plány) v dílčích částech území, ve kterých bude třeba přesněji definovat podmínky pro navrhovanou zástavbu a kde nebude příliš rozříštěná vlastnická struktura. Půjde především o stanovení jednoznačně definované koncepce pro plochy v současné době neurbanizované. Regulační plány stanoví zejména charakter zástavby, uliční a stavební čáry a výškovou hladinu, případně upřesní podmínky pro umísťování staveb a specifikují parcelaci.

E. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

Ve studii bude prověřeno umístění veřejně prospěšných staveb uvedených v platném územním plánu a v případě potřeby budou navrženy nové veřejně prospěšné stavby.

F. ETAPIZACE

Realizace studie by měla zabezpečit systémovou a optimální kontinuitu rozvoje lokality návrhem vhodné etapizace jejího rozvoje.

8. Majetkoprávní vztahy

V návrhu bude posouzena reálnost výstavby vzhledem k majetkovým vazbám k pozemkům tak, aby byl vytvořen rovný přístup k případným zásahům do práv soukromých majitelů pozemků a objektů.

Součástí grafické části studie bude samostatný výkres, Zákres návrhu do aktuální situace majetkoprávních vztahů s graficky barevným rozlišením vlastníků jednotlivých pozemků, s uvedením data vztahného k údajům o vlastnictví. Barevně budou rozlišeni všichni jednotliví vlastníci pozemků o celkovém součtu min. 5000 m² vlastněných pozemků. Vlastníci menšího rozsahu budou děleni do kategorií *Právnícké osoby výše nejmenované* a *Fyzické osoby výše nejmenované*.

V případě spoluvlastnictví pozemků více různými vlastníky, respektive kategoriemi vlastníků, bude použito kombinace příslušných barev, případně bude použita jiná srozumitelná forma zobrazení.

Podkladem pro zpracování výkresu bude aktuální stav KN.

9. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Územní studie definuje návrh území pomocí takových regulativů, aby bylo na jejich základě možné stanovit regulaci v legendě platného územního plánu i v legendě metropolitního plánu. Nad rámec podrobnosti územního plánu a v souladu s Pražskými stavebními předpisy územní studie stanoví další potřebné regulativy, které definují podstatné prvky návrhu

pro potřeby rozhodování v území.

Územní studie bude v maximální míře využívat regulační nástroje definované Pražskými stavebními předpisy.

V ploše navazující na řešené území nebude studie stanovovat regulaci, ale konkretizuje formu návaznosti na řešené území za účelem definování prostupnosti a obsluhy území.

Hlavní výkres stanoví zejména tyto regulativy:

- a) uliční čáry
- b) stavební čáry
- c) uliční prostranství, stavební bloky, nestavební bloky, nezastavitelnou část stavebních bloků
- d) požadované veřejné průchody skrz stavební bloky
- e) rozhraní stavebních bloků a uličních prostranství, u nějž je vyžadován aktivní parter
- f) regulaci jednotlivých stavebních bloků:
 - výškovou hladinu (případně s označením lokálních dominant nad výškovou hladinou)
 - koeficient podlažních ploch
 - hustotu zastavění (max. podíl plochy bloku zastavitelné nadzemními či podzemními stavbami)
 - funkční využití s uvedením minimálního podílu bydlení včetně minimálního podílu malometrážních bytů
- g) označení jednotlivých prvků v návrhu, a to konkrétně:
 - stavebních bloků (s odkazem na popis definující požadovaný charakter zástavby bloku, tj. strukturu, způsob členění apod.)
 - nestavebních bloků (s odkazem na popis definující požadovaný charakter parku),
 - náměstí (s odkazem na popis definující jejich požadovaný charakter)
 - ulic (s odkazem na výkresy uličních profilů, které definují šířku ulic a stanoví základní parametry jejich dispozičního uspořádání)

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část:

Textová část

- a. Průvodní zpráva
 - analýza území
 - vyhodnocení a definice problémů území
 - popis a zdůvodnění návrhu
 - kapacitní bilance území
 - dopravně inženýrské posouzení (ve spolupráci s IPR a TSK-ÚDI)

V textové části návrhu územní studie v části „popis a zdůvodnění návrhu“ bude podrobně popsáno a důkladně odůvodněno navržené řešení. Tento popis s odůvodněním bude členěn do samostatných tematických kapitol pro každé z témat uvedených v části 7. C tohoto zadání nebo podrobněji.

Výkresová část

- | | |
|--|----------|
| b. Situace širších vztahů – analýza území | 1:10 000 |
| c. Problémová mapa (urbanistické i technické kolize) | 1:5 000 |
| d. Situace širších vztahů – návrh | 1:10 000 |
| e. Hlavní výkres – regulace | 1:2 000 |
| f. Dopravní infrastruktura | 1:2 000 |

g. Technická infrastruktura	1:2 000
h. Zelená infrastruktura	1:2 000
i. Výkres etapizace a podmíněnosti staveb	1:5 000
j. Zákres návrhu do aktuální situace majetkoprávních vztahů	1:2 000
k. Koordinační výkres návrhu změn platného územního plánu	1:10 000
l. Řezy územím	1:2 000
m. Uliční profily navrhovaných ulic	1:500
n. Nadhledové perspektivy řešeného území	
o. Zákresy do panoramatu města (ve spolupráci s IPR)	
p. Vizualizace řešeného území z pohledu chodce	

Počty a specifikace výkresů pod body l, n, o, p budou upřesněny podle koncepce návrhu. Měřítko výkresů jsou stanovena jako minimální je možné je zvětšit z důvodu zlepšení srozumitelnosti jednotlivých výkresů nebo lepší znázornění jednotlivých témat. Seznam výkresů je možno z téhož důvodu doplnit o další schémata či výkresy.

Studie bude předána v 5 tištěných paré a v elektronické podobě na 5 CD. Případné více tisky budou dodány na vyžádání za cenu tisku. CD bude obsahovat textové soubory ve formátech PDF, DOC, XLS a grafické soubory ve formátech PDF, DWG.

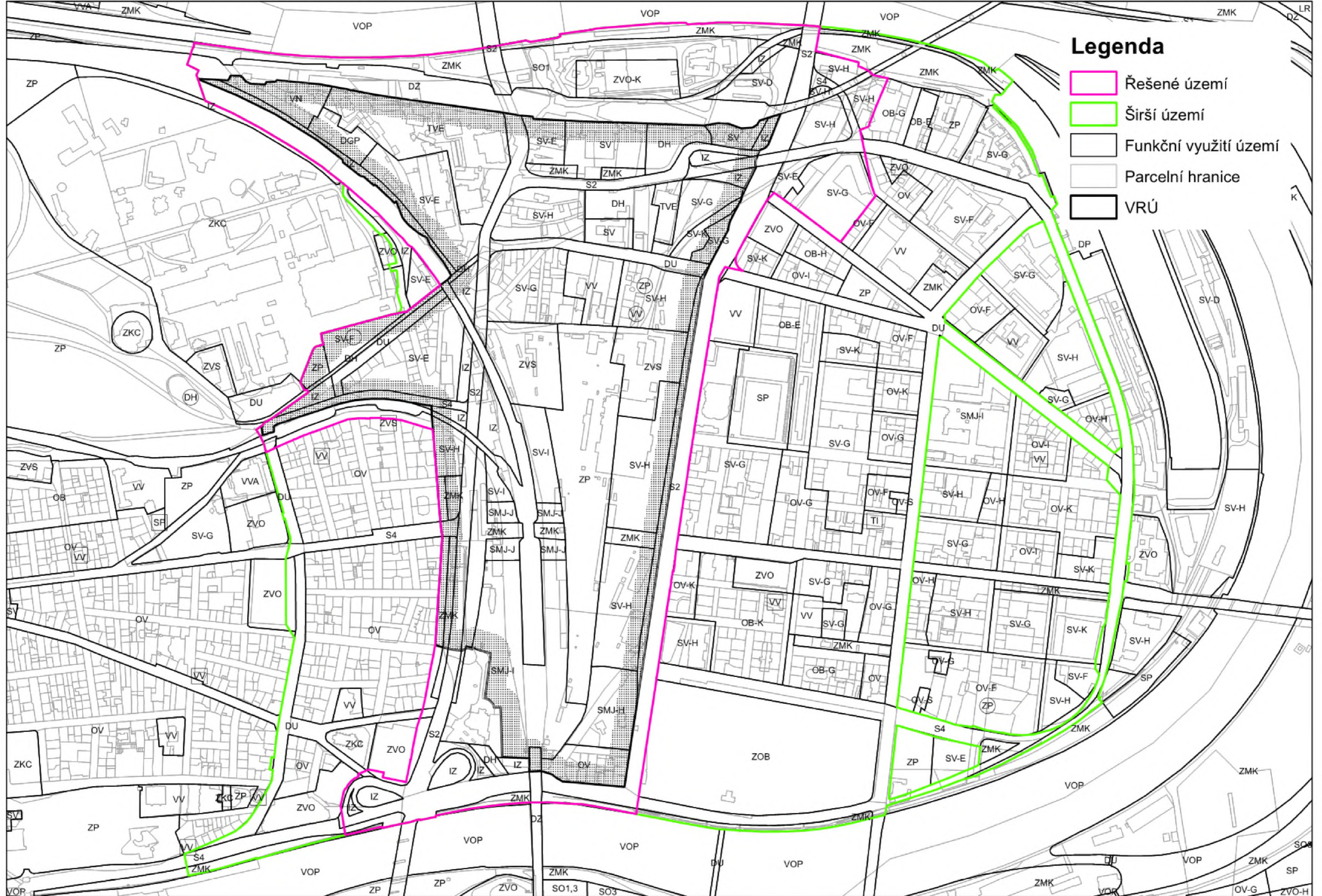
Přílohy k tomuto zadání:

Příloha č. 1: Vymezení řešeného území pro územní studii Bubny – Zátory

Příloha č. 2: Koncepce využití a urbanistická koncepce

Příloha č. 3: Doporučené ukazatele veřejné infrastruktury

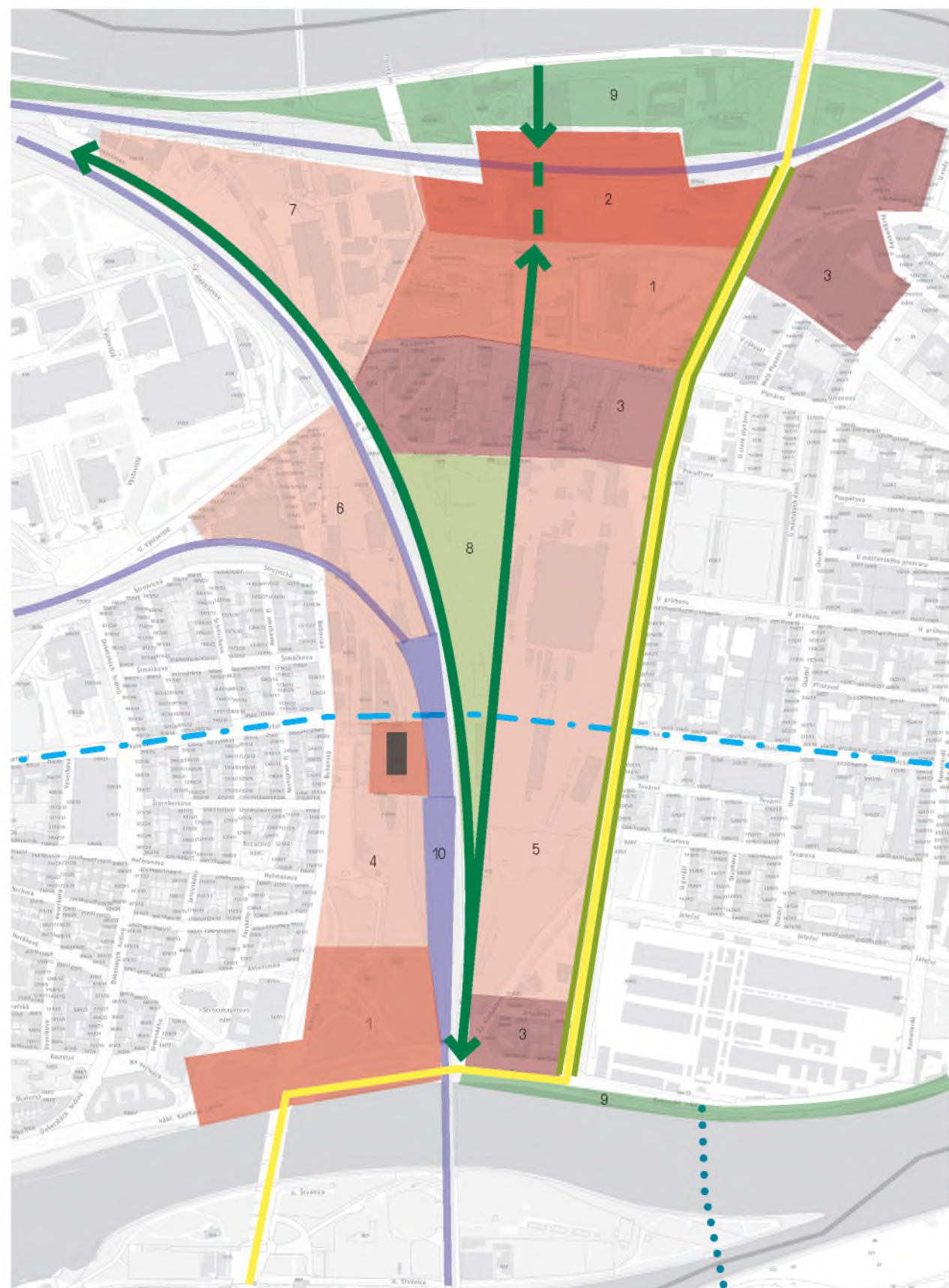
Příloha č. 4: Koncepce dopravy



Legenda

- Řešené území
- Širší území
- Funkční využití území
- Parcelní hranice
- VRÚ

Příloha č. 2 k zadání územní studie – KONCEPCE VYUŽITÍ A URBANISTICKÁ KONCEPCE



1	Vitavská (koncertní sál) Nové Zátory	6	U Výstaviště	— · — · —	Dělnická – Veletržní (východozápadní osa – severní diametr)
2	Nádraží Holešovice	7	Elektrárna	↔	Severojižní osa propojující Holešovická nábreží a směr do Stromovky
3	Zátory, Jankovcova, U Topíren	8	Centrální park a plochy sloužící oddechu	==	Argentinská – Bubenské nábreží (městský bulvár)
4	Nové Bubny	9	Holešovické nábreží	Pěší lávka do Karlína (soutěž 2017)
5	Nové Holešovice	10	žel. zastávka Nové Bubny	—	Železnice

Koncepce využití a urbanistická koncepce – komentář ke schématu

Návrh územní studie prověří objemové, výškové a kapacitní regulativy návrhu Metropolitního plánu pro předmětné území, výsledek bude vyhodnocen. Prokáže-li se vhodnost odchylky od regulativů Metropolitního plánu, může studie navrhnout jejich korekci. Návrh územní studie zohlední terminologii a metodiku návrhu Metropolitního plánu.

Plocha 1, Vitavská

Řešení „Vitavské“ na jiho-západě vymezeného území bude vycházet z urbanistických rozvah v prověřovacích studiích zhotovitelů prof. Pelčáka a arch. Zímy. V území bude umístěn nový koncertní sál s kapacitou cca 2000 posluchačů a potřebnými servisními provozy. Nábreží bude utvářeno jako městské reprezentativní. Předpokládá se zachování sjezdu z Hlávkova mostu na Holešovické nábreží a dále do Argentinské. Bude prověřena možnost zkrácení sjezdové rampy zvýšením sklonu na 6°.

Ze směru Antonínské je závazný podjezd tramvaje pod železničním viaduktem se zastávkou ve vazbě na stanici metra a zastávku Nové Bubny. (Plochu v nájezdu z Nábreží kpt. Jaroše na Hlávkův most se doporučuje využít pro zástavbu. Předpokládáme úpravu světelně řízené křižovatky na Nábreží kpt. Jaroše – odbočení ve směru od Štefáníkova mostu i z protisměru.)

Plocha 1, Nové Zátory a plocha 2, Nádraží Holešovice

Nové Zátory i Nádraží Holešovice budou řešeny jako polyfunkční část Holešovic se zastoupením funkcí bydlení, obchodu, služeb a administrativy. Část administrativních budov může být využita pro potřeby uspokojení administrativních deficitů státu a města. Severně od kolejiště může být navržena kapacitní výstavba překračující nádraží i kolejiště v rozsahu plochy vymezené platným územním plánem.

Vitavská, Nové Zátory a Nádraží Holešovice i Památník ticha v historické budově nádraží Bubny se mohou stát iniciačními projekty pro transformaci brownfieldu.

Plocha 3, Zátory, Jankovcova, U Topíren

V dotčených částech bude ÚS respektovat vyprojektované úpravy ul. Jankovcova, akce č. 999321 (objednatel TSK, zhotovitel SUDOP Praha).

V Zátorech na nároží Plynární a Rajské bude ÚS respektovat parkovou plochu, parc. Č. 308, k. ú. Holešovice.

ÚS vezme v úvahu, že plochy 3 jsou plochami s podílem stávající zástavby k zachování, případně s právě realizovanou zástavbou nebo s přípravou některých záměrů.

Plocha 4, Nové Bubny

Plocha s dostavbou navazující na stávající struktury západně od Bubenské. Výšková hladina bude vycházet ze stávajících bloků vymezených ulicemi Bubenská, Veletržní, Schnirchova, Šimáčkova. Bubenská bude plnit funkci dopravního propojení Trojského mostu, Veletržní (severního diametru) a Hlávkova mostu.

Plocha 5, Nové Holešovice

Argentinská bude i nadále hlavní dopravní osou propojující Holešovické nábreží a most Barikádníků. Uliční profil bude upraven do podoby městského bulváru včetně výsadby alejí. Pro bytovou výstavbu bude primárně využívat polohy cloněné od Argentinské a západní expozici bloků orientovaných do veřejného prostoru.

Plocha 6, U Výstaviště

ÚS vezme v úvahu, že v západní části plochy je stávající zástavba a předmětem návrhu je doplnění existujících struktur. Návrh řešení zohlední požadavek na propustnost území směrem k Výstavišti a předpoklad, že pod železničním viaduktem na úrovni parteru mohou vzniknout plochy pro obchody a služby.

Plocha 7, Elektrárna

Transformace plochy bude respektovat trasu železnice, tzv. „Kralupské spojky“ s předpokladem nového výškového uspořádání, které usnadní prostupy pod železničním tělesem. Uspořádání plochy bude splňovat potřeby přechodu z intenzivní zástavby v prostoru Holešovického nádraží k méně kapacitnímu využití směrem k Stromovce. Řešení nabídne hodnotné propojení centrální části nově navrhovaného území směrem do Stromovky.

Plocha 8, Centrální park a plochy sloužící oddechu

Velkoryse založený veřejný prostor se stane „ikonou“ nových Holešovic. Primárně bude sloužit oddechu a rekreaci v parkově upravených plochách s městským charakterem, který umožní umístění pavilonových staveb místní nebo městské veřejné infrastruktury, například pro vzdělávání, sociální péči, stravování apod.

Plocha 9, Holešovické nábreží

Severní Holešovické nábreží severně od železniční trati bude sloužit pro oddech a rekreaci v převážně přírodně upravených plochách. Mimo vymezené zastavitelné území budou plochy pro oddech a rekreaci o minimální rozloze 6 ha navrženy dle metodiky platného územního plánu v členění na ZMK, ZP, SO1 nebo SO3. Územní studie navrhne rozsah a strukturu funkčního využití území výběrem nejvhodnějších z uvedených způsobů využití.

Plocha 10, Železniční zastávka Nové Bubny

Územní studie navrhne principy hmotového řešení zastávky.

Příloha č. 3 k zadání územní studie

Doporučené ukazatele veřejné infrastruktury

pro předpokládaný počet 25.000 až 30.000 obyvatel

Školská zařízení

Územní studie by měla navrhnout zařízení pro vzdělávání místního i městského významu, přičemž plocha rezervovaná pro školská zařízení bude koncipována tak, aby mohla být alternativně a v souladu s urbanistickou koncepcí využita pro jinou občanskou vybavenost místního a celoměstského významu.

Výstavba jednotlivých školských zařízení by měla být etapizována s přihlédnutím k přírůstku obyvatel a místním i celoměstským demografickým trendům – tj. doporučení vyjmenovaná v této příloze jsou pouze orientační.

Vzhledem k tomu, že přírůstek dětí přirozeným demografickým vývojem bude postupný, doporučujeme školy koncipovat jako moderní zařízení schopné kapacitní a funkční proměny v čase a současně vyhovět požadavkům na flexibilitu a víceúčelovost, tak aby kromě základního účelu pro vzdělávání vytvářelo i zázemí pro kulturní, sportovní a další aktivity komunitního života.

Zároveň by školská zařízení měla být navržena s kapacitami, jež uspokojí nároky odpovídající navrženému počtu obyvatel v řešeném území a zohlední též deficity přilehlého území dle následujících doporučení:

- a. **Mateřské školy.** Celkově bude potřeba v transformačním území Bubny-Zátory zajistit cca 1 000 – 2 000 míst v MŠ; celkově tedy bude potřeba minimálně 10 mateřských škol o kapacitě cca 100 míst, alespoň pro některé školky je nutno počítat s násobnou kapacitou okolo 200 míst.
- b. **Základní školy.** Doporučujeme v území navrhnout 3 kompletní velké základní školy, každá po 36 třídách pro cca 900 – 1 000 žáků (počítáno min. 25 žáků / 1 třídu). V území je tedy vhodné počítat jak s umístěním škol, tak i rezerv pro dodatečná školská zařízení.
- c. **Střední školy.** Vzhledem k očekávanému značnému nárůstu mladých lidí ve věku 15 – 18 let a exkluzivní poloze transformačního území Bubny – Zátory (nejen) z hlediska dostupnosti MHD lze v prostoru transformačního území doporučit umístění nového středoškolského zařízení o kapacitě 500 – 900 studentů. Školu doporučujeme koncipovat jako moderní zařízení schopné kapacitní, oborové a funkční proměny v čase a současně vyhovět požadavkům na víceúčelovost.

Pozn.: Současné deficity školských zařízení:

- 900 míst v základních školách
- 500 míst v mateřských školách

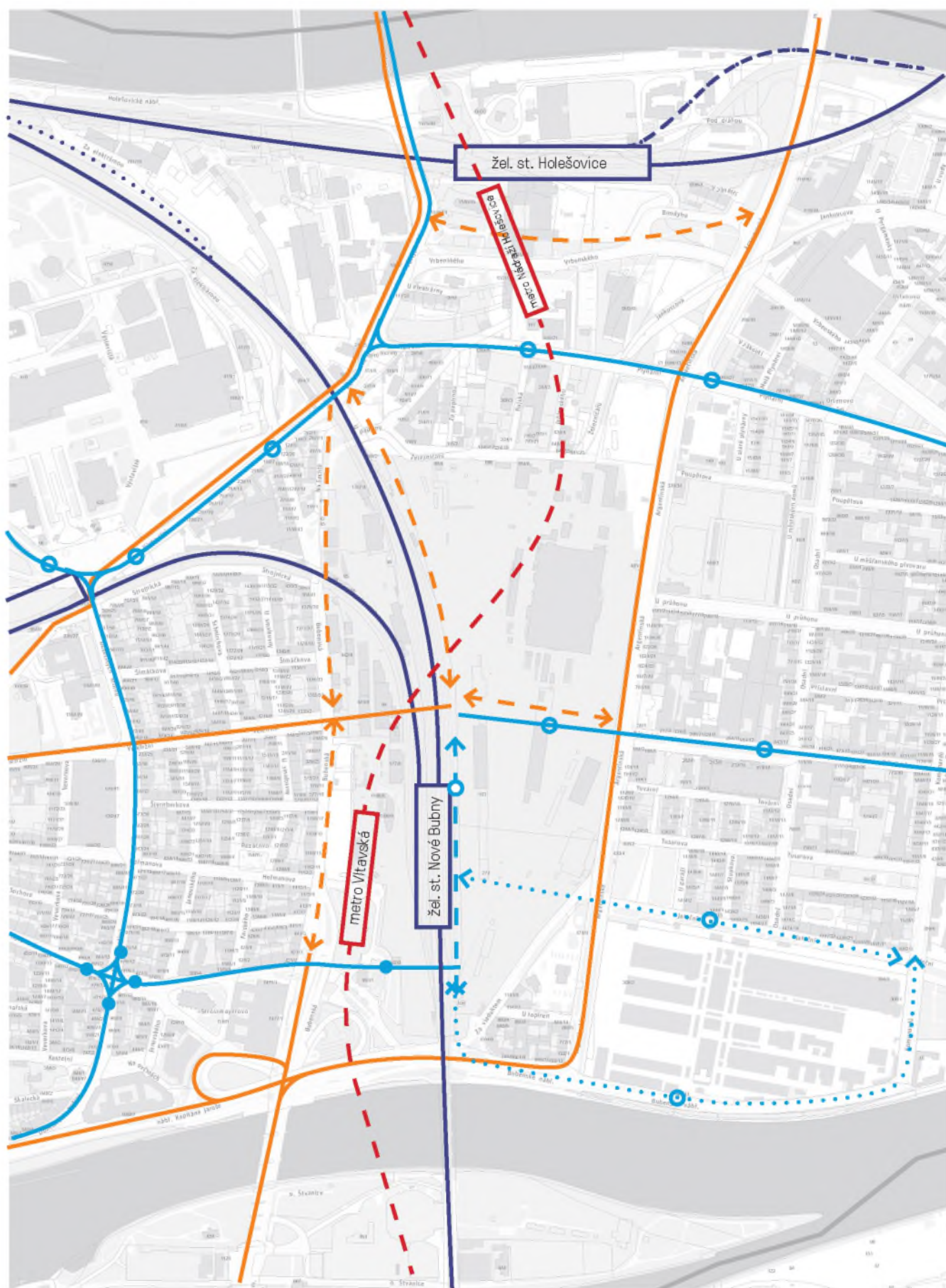
Zdravotní zařízení

Celkem je možné v území předpokládat potřeba cca 90 – 112 ambulantních lékařů (praktických i odborných); 1 lékařské pracoviště, které může sloužit i více lékařům, nárokuje cca 140 m² plochy.

Městské zařízení sociálních služeb

Městské zařízení sociálních služeb (domov pro seniory, domov se zvláštním režimem atp.) s kapacitou cca 6 000 m² hrubých podlažních ploch, preferováno je rozdělení do dvou objektů umístěných v různých částech řešeného území.

Příloha č. 4 k zadání územní studie – KONCEPCE DOPRAVY



- | | | | |
|----------------------------|---|--------------------------|---|
| — (solid orange line) | Automobilová doprava – návrh a stav | — (solid blue line) | Tramvajová doprava – návrh a stav |
| - - - (dashed orange line) | Automobilová doprava – doporučené propojení | - - - (dashed blue line) | Tramvajová doprava – doporučené propojení |
| (dotted orange line) | | (dotted blue line) | Tramvajová doprava – variabilní propojení |
| ● (blue circle) | | ● (blue circle) | Tramvajová zastávka |