

**Město „industrie“
„Industriální“ město**

**územní studie pro nový územní plán hl. m. Prahy
lokalita Nová Harfa, část lokality U Rokytky**

gogolák + grasse

návrh
04.2018

Základní identifikační údaje

Název akce: Územní studie pro nový územní plán hl. m. Prahy lokalita Nová Harfa, část lokality U Rokytky

Místo: k. ú. Hloubětín a k. ú. Vysočany

Zadavatel:

Hlavní město Praha, Magistrát hl. města Prahy, odbor územního rozvoje

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1

pracoviště Jungmannova 35/29, Praha 1

IČ: 00064581

DIČ: CZ 00064581



Dodavatel:

Společnost Ing. arch. Ivan Gogolák, Ing. arch. Lukáš Grasse

se sídlem Denisova 273/10, 779 00 Olomouc

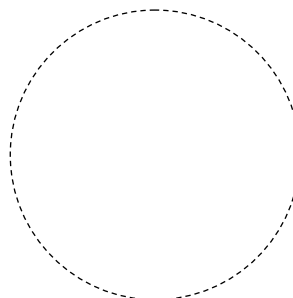
IČ: 88009866

DIČ: CZ8708135799

Zodpovědný projektant:

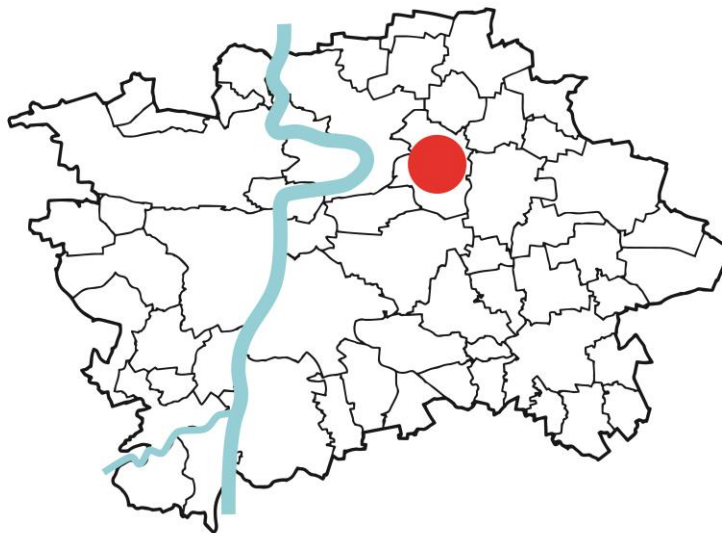
Ing. arch Lukáš Grasse, autorizovaný architekt ČKA 04642

**gogolák
+ grasse**

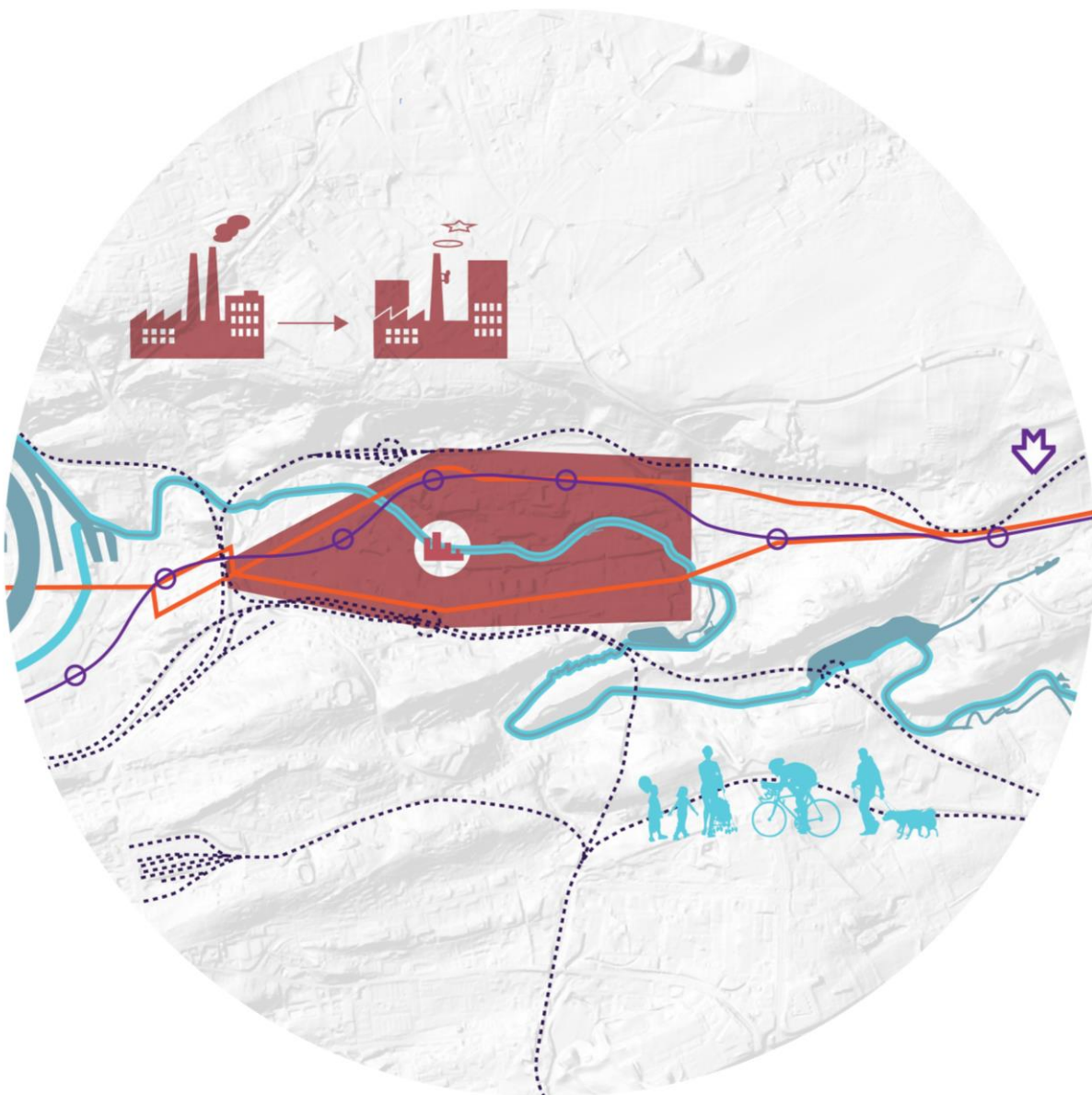


Obsah

Idea	str. 4
A. Území	str. 14
B. Návrh	str. 16
Širší vztahy	000	str. 16
Struktura	100-400	str. 19
Infrastruktura	500-800	str. 31
VPS a VPO	900	str. 42
Vyhodnocení využití potenciálu lokality	1000	str. 44
Podmíněnost staveb	XXX	str. 46
C. Bilance	str. 47



Řešené lokality návrhu Metropolitního plánu (dále také MPP) 156/Nová Harfa a část lokality 852/ U Rokytky jsou lokalizovány v katastrálních územích Hloubětín (**731234**), Vysočany (**731285**) v severovýchodní části území hl. města Prahy. Řešené území je přibližně ohraničeno ulicemi Freyova, Kbelská, Průmyslová, železnicí a tokem Rokytky.



Idea

Město industrie definuje industriální městský charakter

, který má možnost integrovat městským způsobem areálové celky „industrie“ v podobě dostavby, přestavby, změny využití nebo ponecháním a změnou technologie „industrie“, hlavní podmínkou je integrace funkčního veřejného prostranství , který umožňuje využívat kulturní industriální dědictví ne jako překážku rozvoje, ale jako iniciátor charakteru města , který umožňuje využívat kapacitní infrastrukturu původních areálů v prospěch metropole – městská třída, propojení jednotlivých lokalit, nové instituce občanského vybavení, kvality veřejných prostranství, obnovy krajinné infrastruktury a využití technické i dopravní infrastruktury

Koncepce

Základem koncepce je řešení městského celku obklopujícího část tzv. severního pražského diametru – městské třídy Poděbradská v souvislosti s využitím industriální historie a jejích kapacit. Městský celek je tak jednou z hlavních oblastí pro rozvoj metropole s revitalizací toku Rokytky pro účely oddychu a krajinné infrastruktury.

V území jsou definovány dva základní strukturní celky zástavby – Severní a Jižní Poděbradská, jako přímý důsledek

- definování zástavby na základě ovlivňování iniciačními osami městské třídy Poděbradská a veřejných prostranství, dále železnice a okolí Rokytky, kdy všechny částečně mění charakter celků zástavby při styku s nimi
- různé váhy rozvoje nových obytných souborů, zejména ve vztahu na přírodní osu Rokytky
- různé váhy zachování průmyslového dědictví i ve vztahu k velikosti jednotlivých areálů
- schválených záměrů v území s platným územním rozhodnutím, které ovlivňují charakter výstavby objemem své zástavby
- rozvoje velkoobchodní činnosti v území a možnostem jejího využití a modernování jako možného pozitivního fenoménu
- využití infrastrukturních kapacit
- spojitosti s již existující strukturou zástavby a jejího vhodného rozvinutí při zachování pohledových kompozičních kvalit
- vytváření charakterově rozličných a kvalitních veřejných prostranství sjednocených jednoduchými principy
- vytvoření různých kvalit a infrastruktury pro život, pobývání a oddych v území

Severní Poděbradská je komponována z pohledu urbanismu města „industrie“. Protože je většina průmyslových areálů menšího rozměru a původní struktura je narušena novou vrstvou zástavby charakteru bodových domů v blízkosti krajinného a oddychového prostředí Rokytky a bývalé trati – Rokytské highline – promenádního prostoru využívajícího stopy dopravní infrastruktury k cyklistickému a pěšímu pohybu s rozšířeními oživujícími jednotlivé napojující uzly, je zvoleno seskupení menších bloků frázovaného hlavními severojižními osami veřejných prostranství navazujícími na Poděbradskou přibližně v místech tramvajových zastávek. Charaktery celku zástavby se tak postupně od západu k východu mění následovně - klastér výškové zástavby a Nové Harfy, bloky školního náměstí, přestavbové území menších bloků u Poděbradské, dokončení obytného bloku u parku Zahrádky a východní čelo s výškovým objektem.

Jižní Poděbradská je komponována z pohledu urbanismu města „industrie“. Protože je většina průmyslových areálů většího rozměru a původní struktura méně narušena novou vrstvou zástavby, avšak v budoucnu zde vzniknou objemově větší obchodní plochy (s platným ÚR), je zvoleno seskupení větších bloků (dle detailu města industrie) frázovaného hlavními severojižními osami veřejných prostranství navazujícími na Poděbradskou přibližně v místech tramvajových zastávek. Charaktery celku zástavby se tak postupně od západu k východu mění následovně – školní sportovní, tržní sportovní, přestavbové území větších bloků u Poděbradské, prostupné „gated“ komunity u rybníků a východní čelo s výškovým objektem.

Nutnost společného postupu v koncipování ideje vidíme v celém území vytvořeném rozdělením trasy tzv. severního pražského diametru – městských tříd Kolbenovy a Poděbradské s přírodní osou Rokytky. Specifika jsou mimo tras a os tvořeny v čelní západní pozici (okolí metra Českomoravská), centru historických Vysočan, okolí nádraží Praha – Libeň, centrální polohy výškových staveb a okolí depa Hloubětín. Proto je nutná koordinace všech záměrů v tomto území.

Pro koncipování městského celku má nejzávažnější dopad na území klastér výškové regulace – tedy zejména staveb v okolí Rokytky. Tyto stavby je nutné koordinovat celistvě ve všech dotčených lokalitách, včetně napojení na své širší okolí. Je nutné proto brát řešenou zástavbu severozápadního rohu řešeného městského celku v kontextu těchto ploch a počítat zde s možnou změnou koncepce.

Podobný dopad na koncipování městského celku by měla mít celoměstská koncepce stanovená pro celou trasu Rokytky s ohledem na maximální využití charakterového, volnočasového a infrastrukturního potenciálu jejího fenoménu i jejích jednotlivých částí.

Teorie

Podrobnými možnostmi využití a mapováním průmyslového kulturního dědictví se zabývá Výzkumné centrum průmyslového dědictví u fakulty architektury ČVUT v Praze (VCPD). Pro řešenou oblast definuje několik hodnotných objektů například i v mapovém podkladu industriální topografie - <http://www.industrialnitopografie.cz/mapa.php>.

Z pohledu do historie vývoje ochrany kulturního dědictví je zřejmé, že se tyto objekty stanou žádoucími k zachování. Je nutné dbát na to, aby byly podmínky ochrany stanoveny smysluplně a týkaly se podstaty kvalit samotných objektů. K podobnému přístupu by mělo dojít v širším okolí, primárně v oblasti okolo ulice Kolbenova. Je patrné, že obdobné postupy s odkazy na průmyslnou architekturu jsou na území Prahy, i když jen ve fragmentech, používány již dnes – Lihovar, Waltrovka, zapojení objektů v zástavbě jižně od ulice Kolbenova.

V005380

50° 06' 11.97" N, 014° 31' 15.79" E
1921, 1930 adaptace

autor: Karel Fišer, Josef Bečka, František Roith, Jiří Brusnický, Projekta Praha

U zrodu akciové továrny Elektra v Hloubětíně roku 1921 stál kapitál Živnotvorná a potřeba domácí produkce žarówek. V přízemních veškeroponových halách s šedými světlými, postavených ve 20. letech Josefem Bežkou, se od roku 1925 začaly vyrábět také elektrony. V roce 1930 továrna adaptoval architekt František Roith. Vliv ve firmě postupně uplatňovala holandská společnost Philips, která keť podnik roku 1932 převzala a úspěšně rozvíjela až do roku 1938, kdy měla továrna přes 1 000 zaměstnanců, kteří na čtyřech linkách zhotovali elektrony i celé radiopřijímače. Za druhé světové války byla továrna Philips pod německou správou, výrobní program se však nezměnil. Po osvobození byly všechny továrny Philips na území republiky začleněny do n. p. Tesla, který zde počátkem šedesátých let dal postavit podle návrhu Státního ústavu pro projektování závodů strojrenství Projekta Praha novou osmipodlažní etážovku ve formách charakteristických pro nové výrobní budovy Tesla. Areál dnes slouží drobné výrobě. V původním stavu se dochovály především dva obytné a správní domky při západní straně areálu čp. 818 a 819, patří z doby první výstavby závodu. Areál mají v následujících letech nahradit nové byty a kanceláře.

LITERATURA:

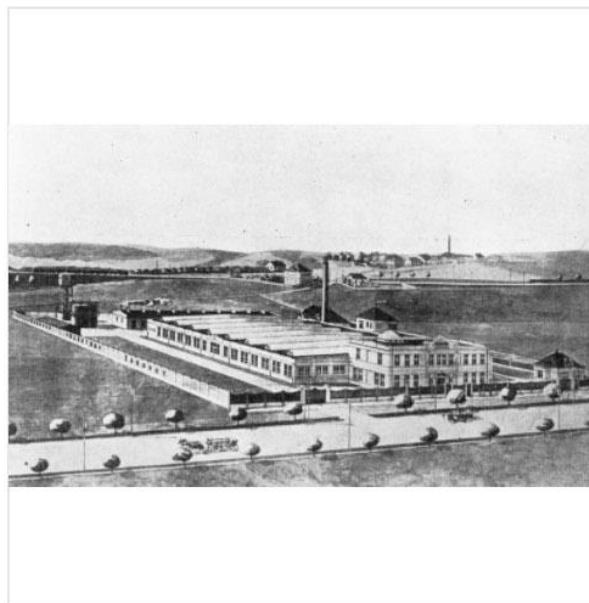
J. Blžek, *Tovární výroba žárovek, Práce v vývině III*, 1922, s. 145–147, 169–170, 191–200; *Strojnický obzor II*, 1922, s. 36; Jiří Vačkář, *Československá technika vysílá č. Slaboproudý obzor XXII*, 1961, s. 129–136; A. Koubek – S. Minařík (eds.), *Projekt. Sborník prací Státního ústavu pro projektování zvodů strojářství*, Praha 1964, neustránkováno; Lukáš Beran – Vladislava Valchářová (eds.), *Pražský průmysl. Technické stavby a průmyslová architektura Prahy*, Praha 2007, s. 229.

Třídění:

původní: DL - výroba elektrických a optických přístrojů a zařízení

ZPRACOVAL:

KB, BK, JZ; foto ViM (2013)



1922



Pro charakter území jsou zásadní stopy průmyslové architektury, která zde postupně vznikala od poloviny 19. století jako na jedné z dobře dostupných a rovinatých ploch v Praze. Podobně tomu bylo i jinde například na Smíchově, Holešovicích apod.. Jednotlivé vrstvy průmyslu od stop prvních fabrik až po objekty z druhé poloviny minulého století jsou cennými testamenty struktury průmyslu v Praze. Využívání historických stop železnice například umožňuje vytvoření Rokytské highline na původních kolejích.

Území bylo v dlouhodobých plánech vždy určeno k průmyslu. Dokladem mohou být i historické plánovací dokumenty (od 1885 – Návrh na zřízení hlavního přístavu Pražsko Libeňského s loděnicí a přístavním průplavem v Libni), připomeneme jenom některé z nich, konkrétně

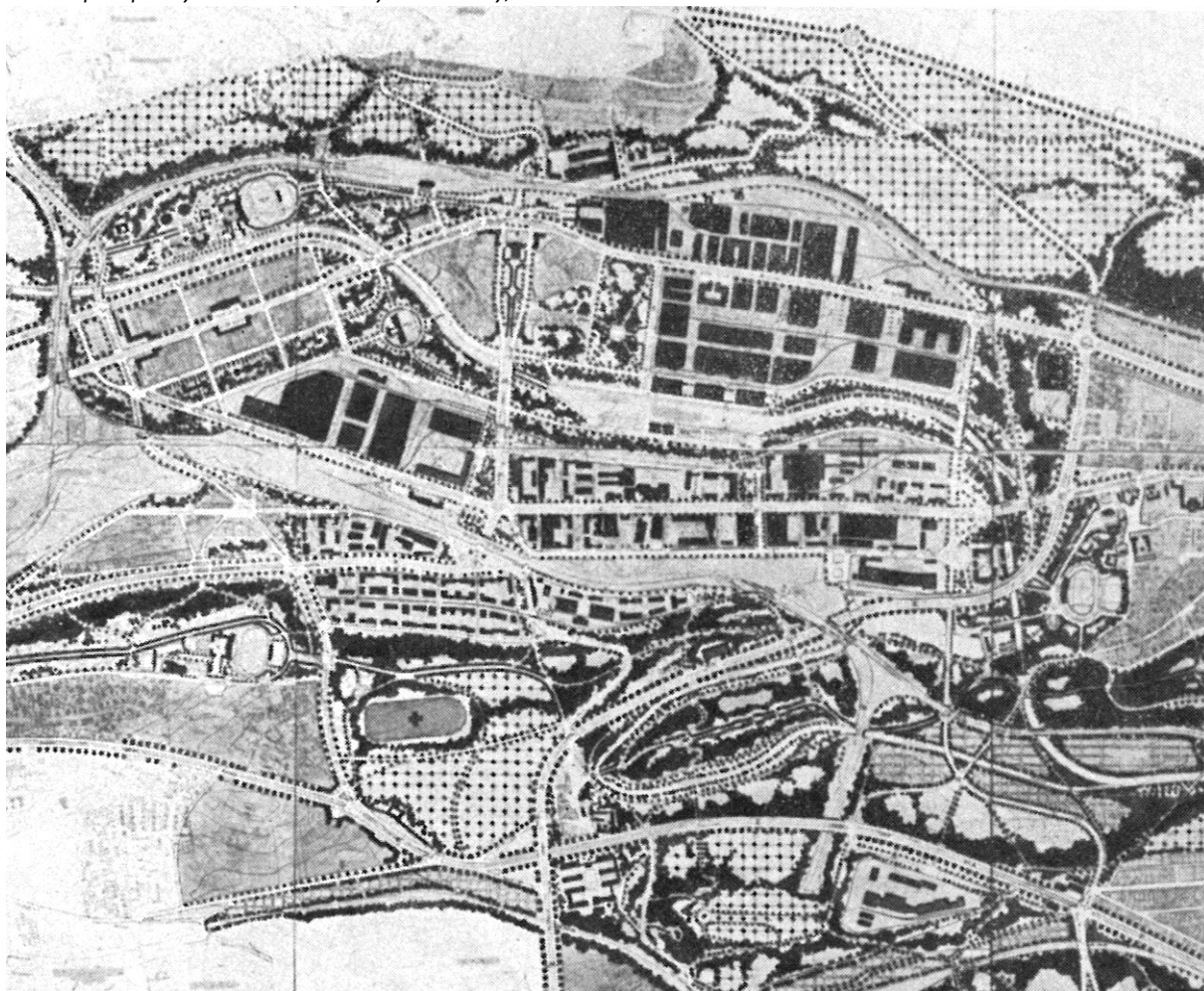
- ideová urbanistická soutěž a získání plánů na úpravu a zastavění území severovýchodního sektoru Velké Prahy (1923), které podávají několik zajímavých námětů, jak se s průmyslovou zástavbou ve spojení s klasickým urbanismem vypořádat, zajímavé jsou tendence komponování obytné čtvrti na osu haly č. 19 a přesun libeňského nádraží na tuto osu (byly uděleny 4 ceny a 4 projekty zakoupeny, soutěž byla dále podkladem pro plány regulační komise)

- územní plán průmyslového území na východě Prahy (V. Vondrášek a autorský tým, 1956), který je zajímavý svým pojetím osových propojení v duchu urbanismu socialistického realismu jako města práce

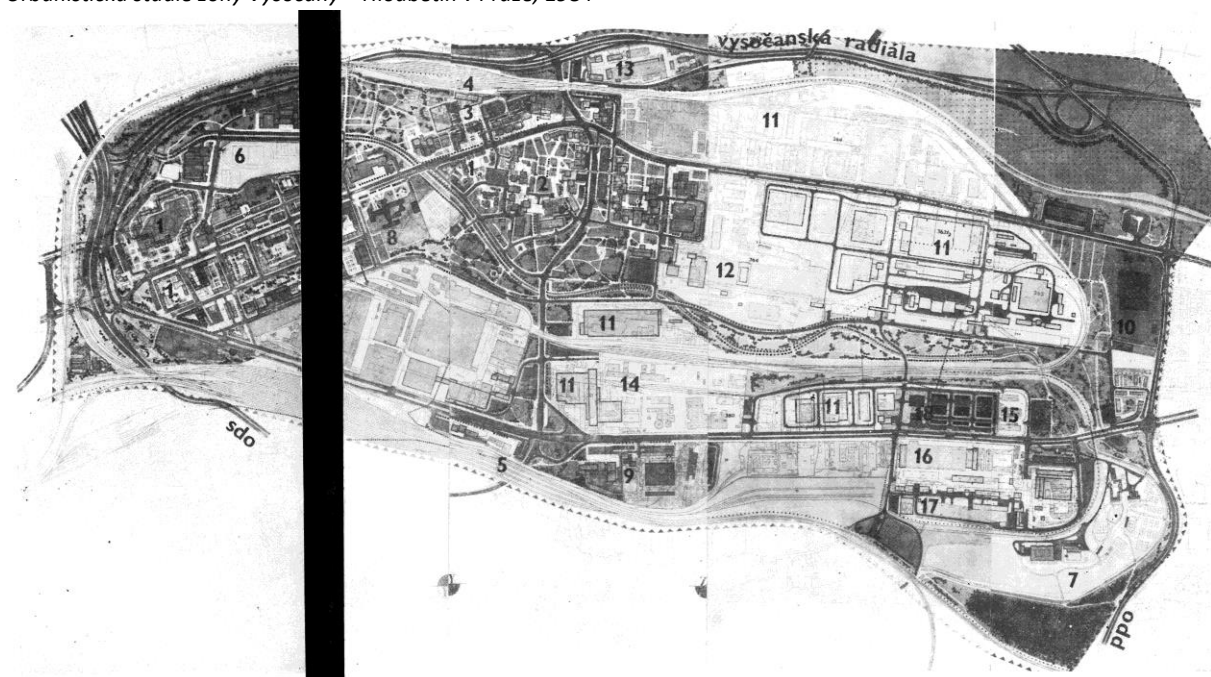
- urbanistickou studii zóny Vysočany – Hloubětín v Praze (kolktiv Kovoprojektu Praha, 1984), která je zajímavá svými představovými tendencemi pro zvýšení efektivity průmyslu, původní jádra v okolí Českomoravské a Vysočan byl už od 60. let určena k přestavbě (několik soutěží na sportovní areály a přestavbu Vysočan), objevují se i tendence zlepšení prostředí pro pohyb chodců

Důležitou vrstvou je právě dnešní urbanistické pojetí této části jako jednoho z největších pražských brownfieldů. Území se otevřelo k přestavbě díky platnému územnímu plánu (1998 po změnách). Projekty jako Pragovka (2016, JCA), Kolbenova, obytný soubor Praha 9 (2015, EBM), Nad Rokytkou- etapa 1 až 8, Suomi, OD Podhradská a další, vytvářejí na několik desítek a možná i více let nevratný proces tvorby zástavby a veřejných prostranství. Silná spjatost se stopami průmyslového dědictví tak může poskytnout rámec pro novou výstavbu a usměrnit tematicky tendence zástavby v území.

Územní plán průmyslového území na východě Prahy, 1956



Urbanistická studie zóny Vysočany – Hloubětín v Praze, 1984



Příklady

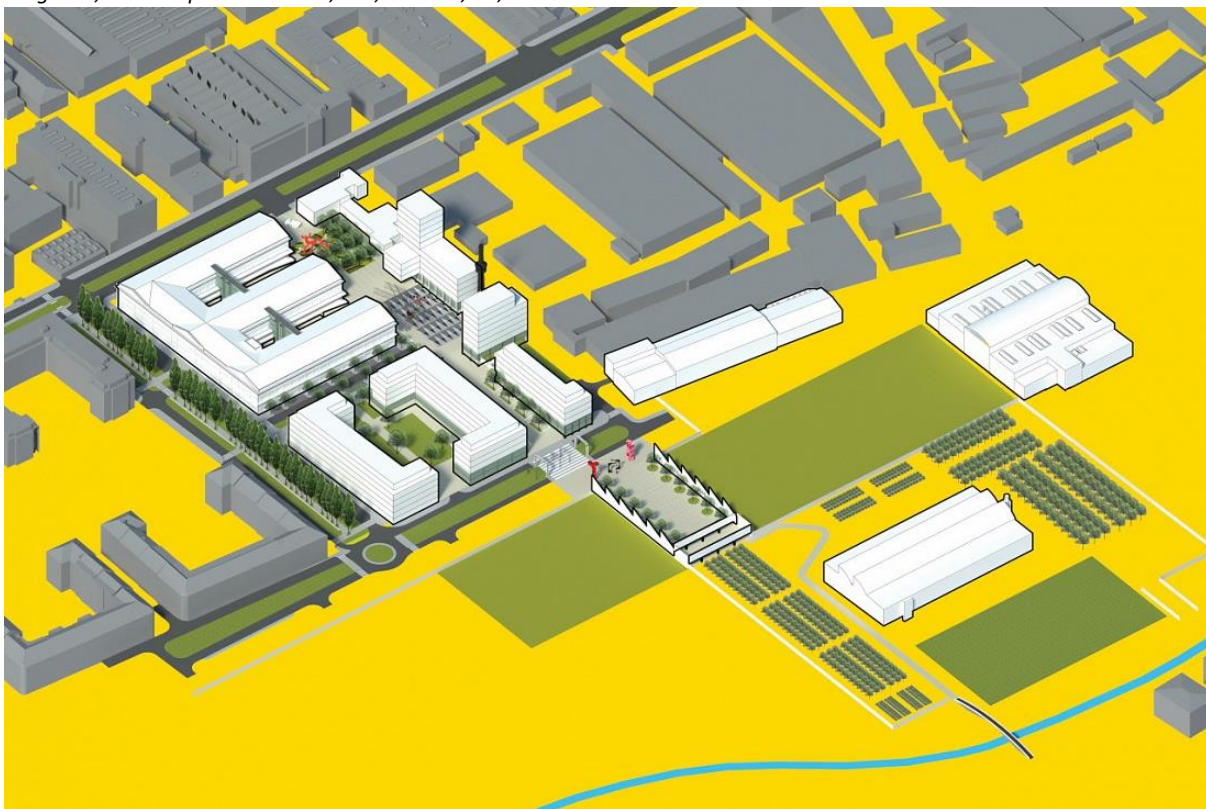
Příklady světových i evropských měst ukazují, že přestavba vrstvy industriální zástavby 19. a 20. století vytváří hodnotný druh struktury. Výhoda těchto struktur tkví ve využití potenciálu infrastruktury původně určené pro „industrii“ a jejich blízkost k centru měst. Historická stopa přestavby, případně její ponechání, vytváří charakterovou hodnotu území. Díky blízkosti řek nebo hodnotných krajinných částí je možné mnohdy uvolnit prostor pro krajinnou infrastrukturu s navázáním ploch pro oddych.

Zahraniční příklady dále ukazují velký důraz na práci s historickou stopou objektů, kdy jsou některé z objektů ponechány a využívány jako kulturní instituce s dopadem na podporu místních komunit nebo rozvojová centra pro podnikání a inovace. Je vhodné také část objektu ponechat původnímu účelu, avšak se změnou technologie jako rezervy pro podobnou činnost v blízkosti center měst.

Transformace průmyslového území, Francie - Caen, MVRDV, 2016



Pragovka, Česká republika -Praha, JCA, KOLMO, CC, 2016



Detail města industrie

Důležitým prvkem je transformace stávajících hodnotných objektů průmyslového dědictví. Přestavba takového bloku nebo objektu a navazujících objektů by pak měla být stanovena tak, aby

- byly jeho objekty jasně orientovány k veřejnému prostranství a byl tak eliminován efekt nevhodné orientace objektů (front – back)
- byla umožněna maximální variabilita na základě jednoduchých principů s orientací na srozumitelnost veřejných prostranství (kombinace podnoží, věží, řadové zástavby apod.)
- byly napojeny na celkovou strukturu okolních cest a veřejných prostranství (konkrétně na existující strukturu veřejných prostranství)
- byl umožněn pohyb v struktuře veřejných prostranství zástavby dle preferencí pohybujícího
- byla jasně dána srozumitelnost veřejného a soukromého prostranství a jejich variabilita
- bylo využito potenciálu historického dědictví, buď zachováním fragmentů struktury, nebo jejich doplněním
- byla monumentalita těchto staveb správně využita při transformaci, ve vztahu k lidskému měřítku a charakteru čtvrti

Stavební čáry jsou stanoveny v souladu s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (PSP), § 21 Stavební čára. Je použita uzavřená, otevřená i volná stavební čára s ohledem na charakter území.

Uzavřená stavební čára definuje významná veřejná prostranství ve struktuře zástavby. Je použita pouze v klíčových místech struktury (např. nároží hlavních veřejných prostranství, místa významové nebo prostorové dominanty). Otevřená stavební čára posiluje významná uliční prostranství ve struktuře zástavby. Je použita zejména při lokálních uličních prostranstvích struktury a v místech potřeby definování souvislé uliční fronty zástavby. Volná stavební čára vymezuje zástavbu v ostatních místech struktury a tam, kde je předpoklad různorodého využití stavebního bloku dle možnosti jeho zastavitelnosti (např. struktura Západního města). Volná stavení čára u tohoto typu stavebních bloků umožňuje následné upřesnění parametrů struktury a reaguje také na případné změny podmínek zastavitelnosti stavebního bloku v čase.

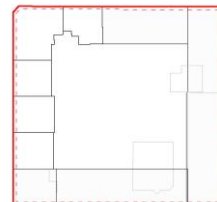
Příklad využití jednotlivých stavebních bloků:

výstavba bloku >

potenciál hladiny věží zhodnocuje nová zástavba při „rokytské highline“, možnosti transformace stávajících objektů jsou nízké a nevyvažují potenciál nové zástavby

plocha
max. zastavitelnost
max. ZP 4 300 m²
59%
cca 2 500 m²

plocha
max. zastavitelnost
max. ZP 4 560 m²
58%
cca 2 650 m²



dostavba bloku >>

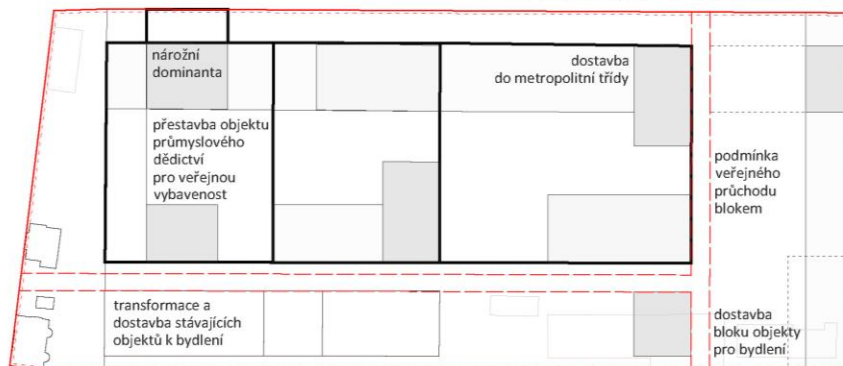
zhodnocení stávající obytné zástavby znamená její integraci do navrhované struktury tak, aby bylo možné její dokončení, resp. dostavění v rámci bloku

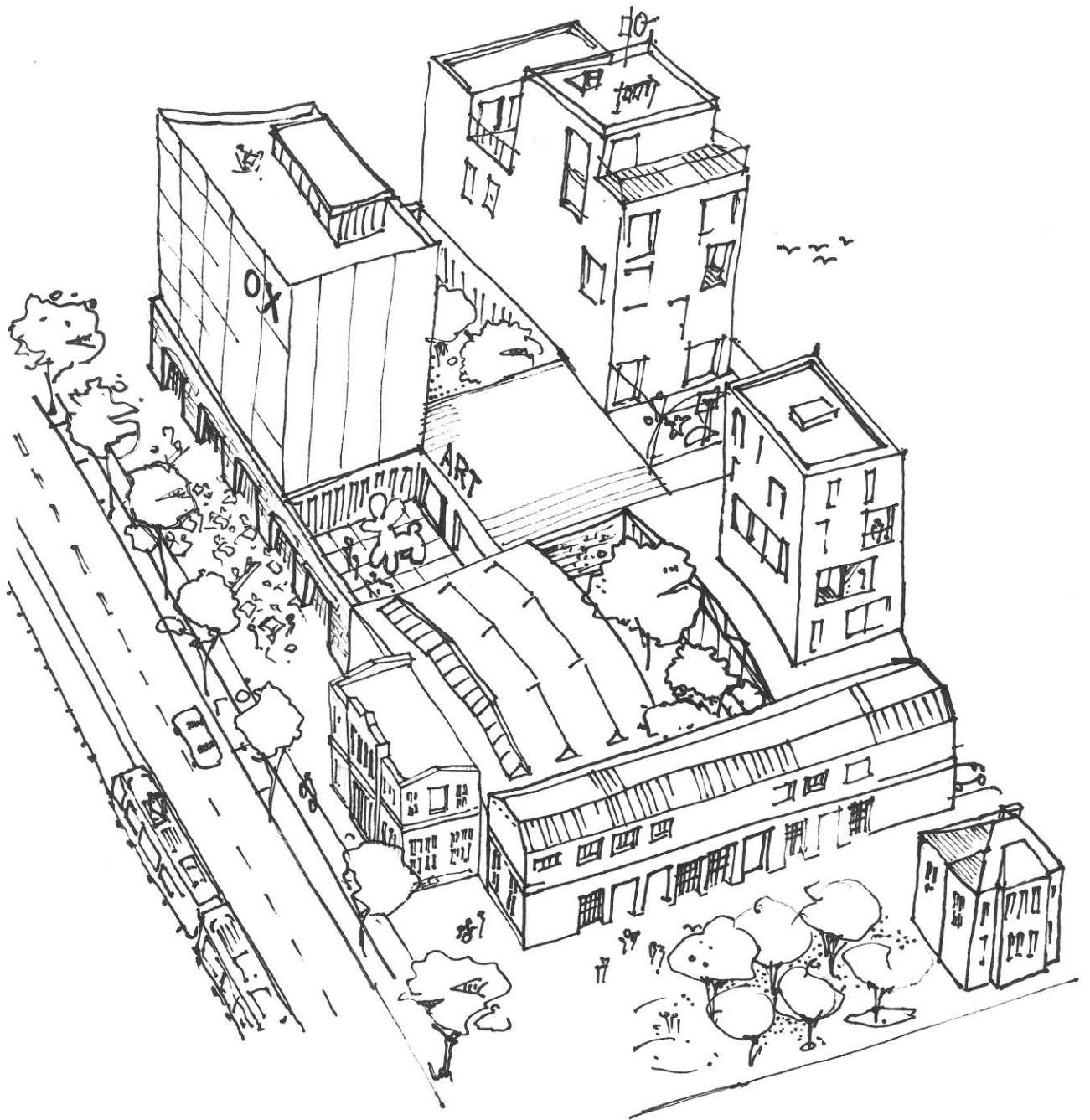
přestavba bloku >

hodnotné objekty průmyslového dědictví navrhujeme integrovat do života struktury, mají potenciál transformace na využití dle aktuální potřeby, zejména pro posílení složky veřejného vybavení ve struktuře. Dle čl. 124 (4) MPP vymezujeme halové objekty k transformaci s potenciálem veřejného vybavení jako stavební blok (např. S.H608) nebo bez dodržení max. podílu zastavění bloku (např. S.H602, S.H610 atd.)

plocha
max. zastavitelnost
max. ZP 32 841 m²
30%
cca 9 850 m²

stávající objekty
navržené objekty
rušené objekty
varianta zastavění





A. Území

Území včetně navazujícího okolí nutného k celistvému řešení je ohraničeno ze západu ulicí Freyova, ze severu Vysočany a jejich průmyslovými areály jižně od ulice Kolbenova, z východu ulicemi Kbelská, Průmyslová a jihu železnicí. Jádra zástavby jsou tvořena v okolí historickými jádry Vysočan (první zmínka 1239) a Hloubětína (první zmínka česky 1515, latinsky 1207), dále pak v návaznosti na průmyslové dědictví dané oblasti (od poloviny 19. století) tvořené podél císařské cesty, dnešní ulici Poděbradská a ulice Kolbenova. Důležitým bodem je taky okolí nádraží Praha-Libeň, jako jednoho z původních jader blokové zástavby.

Z morfologického hlediska se jedná o rozsáhlé údolí orientované západně-východním směrem. Rozsah výšek je přibližně od 200 do 210 m. n. m..

V území obklopuje ze severu, východu a části jihu Rokytka se svými vodními plochami, který je hlavní krajinnou osou v území. Ta je doplněna o napojení na přírodní park Smetanka.

Dopravní napojení je z hlediska IAD zajištěno ulicemi Freyova, Poděbradská, blízkostí průtahu ulic Kbelská, Průmyslová. Z hlediska MHD je obsluha zajištěna primárně tramvajovou linkou ulice Poděbradská. Ta svými zastávkami frázuje strukturu. Pro území je důležitá střední vzdálenost linky metra B, stanic Vysočanská, Kolbenova a Hloubětín. Z hlediska cyklistické dopravy je území obslouženo po severní, východní a částečně jižní straně cyklistickou trasou A26, paralelně s Rokytou, kdy využívá stopu původní vlečky. Z hlediska pěší dopravy se jedná o těžko prostupné území, kdy jsou po okrajích vytvářeny bariéry dopravními stavbami, a střed území je složen z neprostupných průmyslových areálů. Hlavní podélný prostup je zajištěn v okolí Rokytky. Území také vyniká blízkostí železniční stanice Praha-Libeň.

..

Problémy a příležitosti širší

Mezi hlavní problémy a potenciály širších vztahů patří zejména:

- řešení koncepce výškového klastru
- řešení koncepce Rokytky
- řešení koncepce celého území vytvořeného rozdělením trasy tzv. severního pražského diametru – městských tříd Kolbenovy a Poděbradské s přírodní osou Rokytky
- řešení významu metropolitní třídy

Problémy a příležitosti strukturní

Mezi hlavní problémy a potenciály struktury patří zejména:

- zapojení urbanisticky a objemově nevhodných prvků dostavbou, přestavbou
- komponování výškových objektů a nároží s ohledem na městskou třídu Poděbradská
- dostavba a přestavba průmyslových areálů s ohledem na nové využití v duchu detailu města „industrie“
- nedostatečné severojižní propojení v území
- nedostatečné západovýchodní propojení v území
- nejasná koncepce veřejných prostranství (nenapojená VP apod.) a krajiny Rokytky
- Rokytská highline a její napojení na strukturu veřejných prostranství
- objekty s platným ÚR

Problémy a příležitosti infrastrukturní

Mezi hlavní problémy a potenciály infrastruktury patří zejména:

- řešení toku a vodních ploch Rokytky návaznosti na krajinnou infrastrukturu
- kapacitní dopravní a technická infrastruktura
- chybějící koncepce veřejné vybavenosti a veřejných prostranství
- ochranné pásmo železnice

Jednotlivé problémy a příležitosti jsou pak zobrazeny v grafické části 01 Výkres problémů a příležitostí 1:10 000. Jedná se o komplementární výkres k 02a Výkres širších vztahů 1:10 000. Uvedené jevy jsou příležitost k posílení kvality prostředí lokality a zároveň problémem v případě jejich nevhodného uchopení. Z uvedeného důvodu nejsou jevy děleny na zvlášť na problémy a příležitosti.

V rámci řešeného území jsou určeny následující problémy a příležitosti:

areály průmyslové – ty tvoří bariéry v území i potenciálně přestavbové plochy v budoucnosti (jedná se zejména o plochy obklopující Rokytku a městskou třídu Poděbradská)

areály školní – ty tvoří významné areály vybavenosti pro vzdělávání a určují orientaci mnoha veřejným prostranstvím (jedná se zejména o SOU energetické, SOŠ uměleckořemeslná a ZŠ s platným ÚR)

areály sportovní – ty tvoří významné areály vybavenosti určené pro rekreaci a sport a určují orientaci mnoha veřejným prostranstvím (jedná se zejména o stadion u haly č. 19)

hodnotný objekt průmyslového dědictví – je soubor hodnotných prvků určující charakter struktury zástavby, případně veřejných prostranství (jedná se zejména o prvky stanovené na základě architektonických, případně kompozičních kvalit)

urbanisticky a objemově nevhodné prvky – tvoří skupinu prvků řešenou dle možností území. Jedná se zejména o prvky, které nevhodně zasahují do struktury a je nutné je dostavět doplňujícími objekty nebo napojit veřejnými prostranstvími (jedná se o nevhodnou zástavbu u Rokytky různého charakteru a zástavbu u Rokytské highline)

hodnotná krajinná hrana, linie – je soubor hodnotných prvků určující charakter struktury krajiny, případně veřejných prostranství (jedná se zejména o hranu, linii Rokytky)

vymezení sídelního celku – problémy, hodnoty – je soubor hodnotných nebo problematických rozhraní a hran osídlení, nutných k řešení pro zachování nebo narušení, v zájmu prostupnosti nebo vizuální kvality celku zástavby, případně veřejných prostranství (jedná se zejména o těleso železnice)

funkčně nedostačující urbanistické propojení – je problematické propojení osídlení, nutných k řešení pro potřeby prostupnosti (jedná se zejména o propojení směrem na ulici Kolbenova, severojižní a západovýchodní přepojení v území, dále pak propojení skrz zástavbu „gated“ komunit)

Dále jsou uvedeny hlavní části krajinné, dopravní a technické infrastruktury. Hlavní občanské vybavení a historicky a hierarchicky významná veřejná prostranství jsou uvedena v kompoziční části, to však neponižuje jejich infrastrukturní hodnotu (jedná se zejména o osu krajinné infrastruktury – Rokytku, osy dopravní infrastruktury – městská třída Poděbradská a Rokytská highline)

Západní pohled na území z výškového objektu Eliška



B. Návrh

Územní studie vychází z návrhu Metropolitního plánu verze 3.3 s některými prvky verze 4.1 (čl. 40 – 60 příslušné verze), z Pražských stavebních předpisů 2016 (nařízení č. 10/2016 hl. m. Prahy) a ze zadání územní studie pro nový územní plán hl. m. Prahy lokalita Nová Harfa, část lokality U Rokytky.

000/ Širší vztahy

Širší vztahy předmětného území vyplývají z Metropolitního plánu. Studie navrhuje a dokladuje prostupnost území a napojení na přílehlající lokality nebo plochy a propojení jednotlivých prvků infrastruktur (graficky v grafické části, popisem v části odůvodnění).

000/ Odůvodnění

Širší vztahy jsou pak zobrazeny v grafické části 02a Výkres širších vztahů 1:10 000. Jedná se o komplementární výkres k 01 Výkres problémů a příležitostí 1:10 000. Mimo řešené území jsou zde určeny problémy a příležitosti navazující na řešené území a to:

areály průmyslové – tvoří bariéry v území i potenciálně přestavbové plochy v budoucnosti (jedná se zejména o téměř většinu ploch v širším okolí)

areály školní – tvoří významné areály vybavenosti pro vzdělávání a určují orientaci mnoha veřejným prostranstvím (jedná se zejména o areály ve Vysočanech a Hloubětíně)

areály sportovní – tvoří významné areály vybavenosti určených pro rekreaci a sport a určují orientaci mnoha veřejným prostranstvím (jedná se zejména o areály ve Vysočanech a Hloubětíně, v přímé vazbě na okolí Rokytky)

areály nemocniční – tvoří významné areály vybavenosti určených pro zdravotnictví a určují orientaci mnoha veřejným prostranstvím (jedná se zejména o polikliniku ve Vysočanech, která navazuje na okolí Rokytky)

areály dopravní obsluhy – tvoří bariéry v území a jsou jednou ze základních součástí dopravní infrastruktury (jedná se zejména o Vozovnu Hloubětín, ta je částečnou bariérou prostupnosti směrem na Hloubětín)

sídelní celky – jsou částečně uceleně chápané charakterové celky zástavby v území (jedná se zejména o Vysočany, Nádražní, Hloubětín, tyto celky mají městotvorné potenciál a jsou potenciálními okrskovými centry v okolí)

hodnotný charakter struktury – je soubor hodnotných prvků určující charakter struktury zástavby, případné veřejných prostranství (jedná se zejména o historická jádra zástavby okolí případně o blokovou strukturu, konkrétně pak zejména ve Vysočanech a Hloubětíně)

urbanisticky a objemově nevhodné prvky – ty tvoří skupinu prvku řešenou dle možností území (jedná se zejména o zahrádkářské kolonie v širším okolí, které pokrývají svahy a zhoršují prostupnost území; v nejbližším okolí se jedná o celky v okolí Rokytky)

hodnotná krajinná hrana, linie – je soubor hodnotných prvků určující charakter struktury krajiny, případné veřejných prostranství (jedná se zejména o Rokytku a její širší návaznosti, dále pak svahy údolí, ve kterém se řešené lokality nacházejí s dominantou přírodního parku Smetanka)

vymezení sídelního celku – problémy, hodnoty – je soubor hodnotných nebo problematických rozhraní a hran osídlení, nutných k řešení pro zachování nebo narušení, v zájmu prostupnosti nebo vizuální kvality celku zástavby, případně veřejných prostranství (jedná se zejména o vymezení dopravními stavbami, jako je železnice z jihu nebo hlavních tahů automobilové dopravy)

funkčně nedostačující urbanistické propojení – je problematické propojení osídlení, nutné k řešení pro potřeby prostupnosti. (jedná se zejména o severojižní propojení přes dopravní bariéry a samotné průmyslové areály)

Dále jsou uvedeny hlavní prvky krajinné, dopravní a technické infrastruktury. Hlavní občanské vybavení a historicky a hierarchicky významná veřejná prostranství jsou uvedeny v kompoziční části, to však neponižuje jejich infrastrukturní hodnotu. Jedná se zejména o městské třídy metropolitní úrovně, osu krajinné infrastruktury – Rokytka se svahy údolí, dopravní infrastrukturu v podobě tramvajové tratě, trasy metra B, železnice a hlavních tahů automobilové dopravy.

Řešené území navazuje na okolní lokality Metropolitního plánu, konkrétně se jedná o 025/ Vysočany, 052/ Harfa, 157/ Kolbenova, 204/ Hloubětín, 724/ Malešická východní spojka a 851/ Hořejší rybník.

000/ Doporučení

Celek mezi městskými třídami metropolitní úrovně s osou Rokytky je nutno řešit celistvě a koncepčně.

Vazba na Metropolitní plán je zobrazena v grafické části 02b Zákres do Metropolitního plánu 1:10 000. Z pohledu řešeného území ve vztahu k navazujícím lokalitám MP:

025/ Vysočany – zastavitelná, bloková struktura, stabilizovaná, obytná - je nutno řešit zejména klastrových výškových objektů ve vztahu k okolním lokalitám. Návaznost hierarchizovaných veřejných prostranství na Rokytku. Dále pak specifický vztah k metru, hodnotné struktury.

052/ Harfa – zastavitelná, hybridní struktura, stabilizovaná, obytná - je nutno řešit zejména klastrových výškových objektů ve vztahu k okolním lokalitám. Návaznost hierarchizovaných veřejných prostranství na Rokytku. Dále pak specifický vztah k železniční stanici a kulturnímu celku, metru a hodnotám struktury.

157/ Kolbenova - zastavitelná, heterogenní struktura, transformační, obytná - je nutno řešit celistvě s řešenými lokalitami, vznikající zástavba s nefunkčními veřejnými prostranstvími by měla být koncepčně omezena. Je nutno společně řešit propojení a ochranu průmyslového dědictví v území. Lokalita je severním „odzrcadlením“ řešených lokalit.

204/ Hloubětín – zastavitelná, vesnická struktura, stabilizovaná, obytná - je nutno řešit funkční propojení na Rokytku v návaznosti na úpravy dopravní infrastruktury a historickou zástavbu Hloubětína.

724/ Malešická východní spojka – zastavitelná, lineární struktura, stabilizovaná, produkční - je nutno řešit systematické pěší prostupy z řešeného do lokalit Vinice, případné přestup do území lokality Na Šancích a dále.

851/ Hořejší rybník – zastavitelná, parkové prostranství, transformační, rekreační - je nutno řešit koncepčně ve vztahu k Rokytce a jejímu okolí jako celku různých charakterů a zásadní části krajinné infrastruktury v území. Do území by měly být posíleny pěší prostupy z okolních lokalit.

Cílový charakter lokalit (dle krycích listů lokalit 156/ Nová Harfa, 852/ U Rokytky):

156/ Nová Harfa:

• **Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Nová Harfa se strukturou heterogenní.**

Cílem navržených regulativů je určit prostorové uspořádání, vytvořit různorodé město s přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parků, zajistit prostupnou síť veřejných prostranství a propojit je s parkovou lokalitou U Rokytky, která je centrálním parkem lokality Nová Harfa a Kolbenova, posílit metropolitní význam Poděbradské ulice a utvořit výškovou kompozici graduující ke křížení ulice Freyova s Rokytkou a na východní straně ke křížení Poděbradské s Rokytkou.

852/ U Rokytky:

• **Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, rekreační lokality U Rokytky se strukturou parkového prostranství.**

Cílem navržených regulativů je posílit charakter rekreačního využití navrhovaného parku U Rokytky, zejména zkvalitněním pěší prostupnosti podél potoka a na ulice okolní, stávající i navrhované, zástavby a doplněním drobného mobiliáře. Specifickým znakem lokality je lineární charakter určený korytem potoka a jeho břehů. Součástí lokality jsou pozůstatky zahrádkové osady. Ve východní části lokality je navržena zanedbaná zahrádková osada k přeměně na nový park.

Cílové charaktery lokalit jsou naplňovány dle popisu (podrobně v částech 100-800). Pro optimální naplňování potenciálu lokality je vhodné přesunout lokalitu 156/ Nová Harfa do jiného druhu struktury než heterogenní struktura. Ta při dnešních požadavcích lokality na danou strukturu nenaplňuje kombinaci strukturních a infrastrukturních potřeb, zejména s ohledem na využití a transformaci průmyslového dědictví. Vhodnějším typem struktury se jeví např. hybridní struktura, která je ve svých parametrech flexibilnější a je schopná absorbovat různorodou typologii zástavby jednotlivých bloků.

Struktura
100 – 400

100/ Krajina

(1) Územní studie navrhuje systém ploch a uliční zeleně:

- a) plochy městských parků v poloze a rozloze odpovídající jejich významu (graficky v grafické části 03 Hlavní výkres, plochy vyčísleny podrobně v části C. Bilance),
- b) kompozičně významná stromořadí a koncepčně významné vegetační plochy v uličních prostranstvích v návaznosti na stávající zelenou infrastrukturu vně řešeného území (graficky v grafické části 03 Hlavní výkres).

(2) Studie respektuje požadavky na parky čl. 111 – 114 a regulativy uvedené v kartách lokalit.

Regulativy krajiny

NOVÁ HARFA

individuální regulativy

-123/156/2186 Park Zahrada (místní)

-čl. 113, 138

U ROKYTKY

obecný regulativ

-(12) parkové prostranství - čl. 74

individuální regulativ

-123/852/2899 U Rokytky I. (čtvrťový)

-čl. 113, 138

Hlavní krajinnou osu tvoří okolí toku Rokytky, které je čtvrťovým parkem. Do tohoto okolí vyúsťují jednotlivá veřejná prostranství, která jsou významově napojena stromořadími. Dle charakteru jednotlivých částí lokalit jsou zde zastoupena parková prostranství, náměstí s parkovými prostranstvími, případně rozšířená uliční prostranství se stromořadími. Ve vazbě na hlavní příčnou propojení v území jsou vymezeny plochy místních parků, v ulici U Elektry, mezi ulicemi Jana Přibíka a Sousedíkova a v předprostoru Tesly.

100/ Odůvodnění

Zástavba lokality je orientována buď na hlavní městskou třídu metropolitní úrovně doplněnou o stromořadí, nebo na „měkkou“ vnější krajinnou hranu tvořenou sportovišti, hřišti a parkovými prostranstvími, dle této orientace je navržen rozvrh hlavních stromořadí, případně navazujících ploch.

100/ Doporučení

Lokalitu U Rokytky a její okolí řešit ve vztahu k jejímu liniovému charakteru. Tato struktura parkového prostranství by měla být součástí širší koncepce veřejných prostranství i krajinné infrastruktury. Ve vztahu k této koncepci je možné přehodnotit povahu a vzhled některých zádržných opatření v této lokalitě. Je nutné řešit podobu okolí v klastru výškových staveb. Zde je nutno postupovat koncepčně s okolními lokalitami.

Hloubětín

schéma 100/ Krajina

Kyje

Polifkuv
rybník

Hořejší
rybník

Rokytká

Kolbenova
Metro B

Vinice

Harfa

Třešňovka

Vysočany

Vysočanská
Metro B

Praha-Libeň

Vysočanská
Metro B

Na Balabence

M 1: 10 000

- hranice řešeného území
- plocha nestavebního bloku
- vodní plocha a vodní tok
- záplavové pásmo Q100
- síť uličních prostranství
- otevřená krajina
- pole
- otevřená krajina
- jiná plocha s vegetací
- plocha nestavebního bloku
- městská parková plocha
- plocha nestavebního bloku
- speciální zahrada
- plocha nestavebního bloku
- les na lesních pozemcích
- plocha nestavebního bloku
- hřbitov
- plocha nestavebního bloku
- parkové sportoviště
- plocha nestavebního bloku
- zahradnictví a vinice
- kompozičně významné
- stromořadí
- kompozičně významné
- plocha parkových úprav
- místní park

200/ Město (Kompozice)

(1) Studie navrhuje kompozici lokality a jednoznačně určuje:

- × uliční prostranství (graficky v grafické části 03 Hlavní výkres),
- × stavební a nestavební bloky (graficky v grafické části 03 Hlavní výkres),
- × nezastavitelné části stavebních bloků/zvláštní plochy (vnitrobloky, soukromé zahrady, park ve volné zástavbě, prostupnost - graficky v grafické části 03 Hlavní výkres).
- × městské (a lokální) dominanty, popřípadě orientační body (graficky v grafické části 03 Hlavní výkres).

(2) Studie v souladu regulativy uvedenými v kartách lokalit navrhuje prostorové uspořádání a zajišťuje prostupnou síť veřejných prostranství (graficky v grafické části 03 Hlavní výkres).

Kompoziční regulativy

NOVÁ HARFA

obecný regulativ -(04) heterogenní struktura- čl. 66, 59-62

individuální regulativy

ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

- význam ulice Poděbradská je posílen na ulici metropolitní úrovně – metropolitní třídu, a to konkrétně doplněním zástavby jejího okolí, nárožních dominant při významném příčném křížení uličních prostranství a úpravou uličního prostranství (doplněním stromořadí apod.)

VÝŠKOVÁ REGULACE

V lokalitě se vyskytuje definovaná hladina věží IX. Tesla a hladina VII. Vysočany s podílem věží 50%, pro kterou platí podrobnější výšková regulace dle přílohy textové části MPP – veduty a panoramatické pohledy. -čl. 129, čl. 133 – 134. Pozice jednotlivých věží jsou dále zpřesněny s určením jejich výšky.

U ROKYTKY

obecný regulativ -(12) parkové prostranství - čl. 74

individuální regulativy

VÝŠKOVÁ REGULACE

V lokalitě se vyskytuje definovaná hladina věží IX. Tesla a hladina VII. Vysočany s podílem věží 50%, pro kterou platí podrobnější výšková regulace dle přílohy textové části MPP – veduty a panoramatické pohledy. -čl. 129, čl. 133 – 134. Pozice jednotlivých věží jsou dále zpřesněny s určením jejich výšky.

Hlavní krajinnou osou je tok Rokytky. Na ní jsou vázaná hlavní parková veřejná prostranství širšího okolí. Ta jsou doplněna o vazby na hierarchizovanou strukturu navržených veřejných prostranství. Tato veřejná prostranství pozůstávají z hlavní osy – metropolitní třídy Poděbradská (dělí území na severní a jižní část) jako součásti tzv. severního diametru a jejich příčných propojení, která frázují lokality na jednotlivé charaktery (přibližně v místech tramvajových zastávek).

Strukturu zástavby a uličních prostranství dále v návrhu ovlivňuje

-Rokytská highline – promenádní prostor, který využívá stopy dopravní infrastruktury k cyklistickému a pěšímu pohybu s rozšířeními oživujícími jednotlivé napojující uzly veřejných prostranství.

-jižní park s navazující tržnicí, který je významovým ekvivalentem Rokytky v severní části lokality a doplňuje do oblasti funkci sportu, oddychu a kultivované velkostržnice

Charaktery celku zástavby Severní Poděbradská se tak postupně od západu k východu mění následovně (graficky v grafické části 07 Pohledy, řezy):

klastr výškové zástavby a Nové Harfy – přestavěné menší bloky s prostupnými bloky nedávné výstavby s kompozičním vyvrcholením klastru výškových staveb. Rokytská highline ovlivňuje napojení jednotlivých částí na veřejná prostranství, podobně jako Rokytka.

bloky školního náměstí – jsou stanoveny jako rozvoj původní struktury s respektováním záměru základní školy. Je vytvořené ucelené prostranství, do kterého jsou stávající i nové objekty orientovány.

přestavbové území u Poděbradské menších bloků – hlavní přestavbové území severního celku. Díky menším blokům je umožněno pohodlné využití všech jednotlivých bloků. Při přestavbě je vhodné postupovat dle popisu u potenciálu (400).

dokončení obytného bloku u parku Zahrádky – je kompoziční vyvrcholení parku a uzavření nevhodné struktury zástavby vzniklé v území. Spolu s hřištěm na severním břehu tak tvoří jednotný celek s přestupy pomocí mostků v této části.

východní čelo s výškovým objektem – charakterově určené k výškovému uzavření „brány“ do území jako jeho severní části. Je nutné dodržet prostupnost na okolí Rokytky a rozdělení trasy Rokytské highline.

Charaktery celku zástavby Jižní Poděbradská se tak postupně od západu k východu mění následovně (graficky v grafické části 07 Pohledy, řezy):

školní sportovní – je dotvoření celku školních areálů o sportoviště vyplňující ochranné pásmo železnice.

tržní sportovní - je dotvoření celku obchodních a tržních areálů o sportoviště vyplňující ochranné pásmo železnice, počítá se s výrazně komponovanou složkou velkoplošného areálu se zapojením prvků vzrostlých stromů, stromy se uplatní i při řešení parkovací plochy v této části.

přestavbové území u Poděbradské větších bloků - hlavní přestavbové území jižního celku. Díky větším blokům je umožněno dosáhnout větší komplexnosti naplně jednotlivých bloků při zachování průmyslového dědictví. Při přestavbě je vhodné postupovat dle popisu u potenciálu (400). Bloky jsou vhodné na umístění veřejné vybavenosti kulturního charakteru. Větší bloky také mají větší nároky na prostupnost v nich, proto jsou zavedeny směry prostupnosti skrz ně. Veřejné prostranství jsou větších rozměrů, případně jako rozšířená uliční prostranství.

prostupné „gated“ komunity u rybníku - jsou vytvářena nová prostranství, která aspoň částečně začleňují tzv. neprostupné uzavřené kolonie do celku města a neomezují pěší pohyb a prostupnost v území. Hlavní směry jsou navázány na můstky přes ramena Rokytky v lokalitě, případně jejich doplnění.

východní čelo s výškovým objektem – stávající objekt tvoří dominantu v území, Rokytská highline je lépe zapojena do hierarchizovaných veřejných prostranství a vytváří tak příležitosti na oživení struktury zástavby.

Jako čtvrtkové náměstí je vymezeno vyústění ulice Podkovářská ve vazbě na park Rokytka. Ulice Poděbradská je uličním prostranstvím metropolitním. Ulice U Elektry a Podkovářská včetně jejího prodloužení do celku zástavby Jižní Poděbradská jsou vymezeny jako uliční prostranství čtvrtková.

200/ Odůvodnění

Při nemožnosti nebo nevhodnosti vytvoření propojení v stanovených trasách je vybráno náhradní spojení, které buď přímo, nebo nepřímo (soustavou veřejných prostranství) propojuje původní body k propojení. Je poukázáno na specifika lokalit s ohledem na jejich rozvojový potenciál. Návrhová část pracuje aktivně s vydanými územními rozhodnutími a snaží se je vtělit do funkčního celku lokality.

200/ Doporučení

Pro kompozici je důležitá úprava velikosti a možné zastavěnosti bloku heterogenní struktury tak aby mohl vzniknout klasický blok o standardních rozměrech a využití, případně jeho soudobé variace, včetně možnosti zastavění vnitrobloku jednopodlažními objekty. Změna lokality z heterogenní struktury na jiný typ struktury, pokud by nebylo možné změnit parametry tohoto typu struktury. Důležité je také nezarazit možnosti přestavby velkých bloku (využití doplnění výškové regulace) průmyslového dědictví pokud dodrží potenciál rozvoje - detailu města industrie.

Klastr výškových staveb na střetu lokalit je nutné řešit celistvě a koncepčně i s částí toku Rokytky. Po zrušení původně plánované trasy metra je k přehodnocení zda má být tento výškový klastr ponechán v této pozici, aby se nejednalo a o výsostně kompoziční počín.

Je nutné řešit komplexně a celistvě širší okolí těchto lokalit jako kompozičně, kapacitně a významově důležitého prostoru lokalit návrhu Metropolitního plánu (viz. Koncepce).

Je nutno navazovat na širší okolí skrz přestupy dopravní infrastruktury pro celkovou prostupnost území. Možnými iniciačními body jsou projekty budoucí úpravy jednotlivých dopravních koridorů.

Hloubětín

schéma 200/ Město

Kyje

Kostel sv. Jiří
Zámek
Hloubětín

vozovna
Hloubětín

záměr obytný
soubor
Suomi Hloubětín
(YT Stavo, s.r.o.)

Kejřův mlýn

OC Möbelix

rodinný
závěsný park

Kolbenova
Metro B

záměr obytný
soubor
Praha 9 (EBM)

záměr studie
Pragovka Vysočany
(Crevison, a.s.)

hala 19
kulturní
využití

budova E

Jiránková vila

M 1: 10 000

Vinice

Harfa

SOU

SŠ

Třešňovka

Praha-Libeň

Nádraží Praha - Libeň

OD Lidl

Na Balabence

Vysočanská
Metro B

nemocnice
s poliklinikou

OC Řeňix

UMC P9

Vysočanská
Metro B

Gymnázium
anglické

obchod
NORMA

Vysočanská
Metro B

nemocnice
s poliklinikou

- hranice řešeného území
- plocha nestavebního bloku
- vodní plocha a vodní tok
- kompozičně významné stromořadí
- plocha nestavebního bloku
- speciální zahrada
- plocha nestavebního bloku
- městská parková plocha
- parková úprava v uličním prostoru
- plocha nestavebního bloku
- parkové sportoviště
- plocha nestavebního bloku
- hřbitov
- plocha nestavebního bloku
- les na lesních pozemcích
- síť uličních prostorů nadměrných
- síť uličních prostorů místní hlavní
- síť uličních prostorů místní vedlejší
- síť uličních prostorů ostatních
- plocha stavebního bloku
- uliční čára
- uliční čára mimo řešené území
- veřejný průchod
- rokytská highline
- objekty průmyslového dědictví
- významné objekty
- výšková dominanta

SŠ

Metro univer

OC Kaufland

300/ Využití území

(1) Studie navrhuje aktivní městský parter v návaznosti na veřejná prostranství, zejména ve vazbě na významné ulice a náměstí (graficky v grafické části 03 Hlavní výkres).

(2) Studie doplňuje a upřesňuje podmínky pro využití území a zároveň dodrží regulativy využití území v kartách lokalit. (graficky v grafické části 03 Hlavní výkres, plochy vyčísleny podrobně v části C. Bilance).

Regulativy využití území

NOVÁ HARFA

obecný regulativ

Zastavitelné obytné lokality - čl. 87

U ROKYTKY

obecný regulativ

zastavitelné rekreační lokality a plochy - čl. 88

individuální regulativ

-V lokalitě jsou nepřipustné budovy bezprostředně nesouvisějící s nestavebním účelem parku.

Využití je upravováno v souvislosti s výjimečnými případy generovanými potřebami na veřejnou vybavenost – občanskou infrastrukturu. Parter je vymezen v návaznosti na významné veřejné prostranství.

300/ Odůvodnění

Bylo stanoveno upřesnění využití s ohledem na strukturu zástavby a její orientace na veřejná prostranství a rozložení v řešené lokalitě.

300/ Doporučení

Je nutné zpřesnit hranice řešených lokalit a jejich využití ve vztahu k nové realizované zástavbě, případně k možnostem nápravy struktury prostranství jako celku, které je nutně provést vůči těmto celkům. Např. aby nevznikaly nové uzavřené komunity, byla zajištěna prostupnost i dlouhodobá koncepce využití lokalit apod.

Hloubětín

schéma 300/Využití území

Kyje

7%

4%

4%

71%

12%

2%

lokalita Nová Harfa

23% stabilizované území

54% transformační obytné
zastavitelné území

31% nezastavitelné území

Vínice

M 1:10 000

Harfa

Třešňovka

Vysočany

Praha-Liběň

Na Balabence

Kolbenova
Metro B

Vysočanská
Metro B

Vysočanská
Metro B

- hranice řešeného území
- hranice zastavěného území
- stabilizované území
- hranice zastavitelného území
- hranice transformačního
území dle územní studie
- plocha nestavebního bloku
- vodní plocha a vodní tok
- síť uličních prostranství
- stavební blok
- nestavební blok
- hrana zástavby s veřejnou
vybaveností v parteru
- objekt průmyslového
dědictví dle VCPD
- objekt průmyslového
dědictví doporučený
- objekty stávající
- 10% procento využití lokality

400/ Potenciál

(1) Studie převádí veškeré parametrické požadavky na území do grafického vyjádření (graficky v grafické části 03 Hlavní výkres, plochy vyčísleny podrobně v části C. Bilance).

(2) V rámci studie je ověřen potenciál území aplikací následujících parametrických požadavků v kartách lokalit

Regulativy potenciálu lokality Nová Harfa
obecný regulativ - transformační plochy - čl. 95

individuální regulativy

NOVÉ STRUKTURY MĚSTA A PŘEDMĚSTÍ - čl. 102

transformační plocha 411/156/2160 - rozloha plochy 234 768 m²

rozloha uličního prostranství 25%

rozloha parků 10%

rozloha občanské vybavenosti 5%

zastavitelnost staveb. bloku - bloky do 4 000 m² 60%, bloky od 4 000 m² do 12 000 m² úměrně, bloky od 12 000 m² 30 %

transformační plocha 411/156/2338 - rozloha plochy 126 565 m²

rozloha uličního prostranství 25%

rozloha parků 10%

rozloha občanské vybavenosti 5 %

zastavitelnost staveb. bloku - bloky do 4 000 m² 60%, bloky od 4 000 m² do 12 000 m² úměrně, bloky od 12 000 m² 30 %

transformační plocha 411/156/2339 - rozloha plochy 204 166 m²

rozloha uličního prostranství 25%

rozloha parků 10%

rozloha občanské vybavenosti 5 %

zastavitelnost staveb. bloku - bloky do 4 000 m² 60%, bloky od 4 000 m² do 12 000 m² úměrně, bloky od 12 000 m² 30 %

transformační plocha 411/156/2340 - rozloha plochy 121 695 m²

rozloha uličního prostranství 25%

rozloha parků 10%

rozloha občanské vybavenosti 5 %

zastavitelnost staveb. bloku - bloky do 4 000 m² 60%, bloky od 4 000 m² do 12 000 m² úměrně, bloky od 12 000 m² 30 %

transformační plocha 411/156/2341 - rozloha plochy 121 695 m²

rozloha uličního prostranství 25%

rozloha parků 10%

rozloha občanské vybavenosti 5 %

zastavitelnost staveb. bloku - bloky do 4 000 m² 60%, bloky od 4 000 m² do 12 000 m² úměrně, bloky od 12 000 m² 30 %

Stavební bloky obsahující hodnotné objekty průmyslového dědictví si můžou ponechat svou stopu (zastavěnou plochu) při využití tohoto potenciálu – dle detailu města industrie. Je možné je rozšířit o plochy stanovené výškovou regulací.

Regulativy potenciálu lokality U Rokytky
obecný regulativ -transformační plochy -čl. 95

individuální regulativy

NESTAVEBNÍ BLOKY A OTEVŘENÁ KRAJINA - čl. 135 – 150

transformační plocha 412/852/5226, rozvojová plocha 414/852/5018

Je naplňován potenciál plochy za účelem zvýšení hodnoty pro rekreační využití, to znamená například zlepšení prostupnosti území, vybavení mobiliárem, kultivaci prostředí v souladu s cílovým charakterem lokality. Plocha potenciálu zároveň umožnila změnu příslušnosti dotčeného území k ploše podrobného strukturálního členění.

400/ Odůvodnění

Jednotlivé stavební a nestavební bloky jsou objemově stanoveny v území, tak aby podpořily jednotlivé části lokality (viz část 100, 200) s ohledem na jejich zastavitelnost a strukturu. To samé platí o rozloze uličních prostranství, parků a občanské vybavenosti. Využití staveb. bloků s objekty průmyslového dědictví je dán využitím charakteru těchto ploch jako přestaveb.

400/ Doporučení

Pro potenciál je důležitá úprava velikosti a možné zastavěnosti bloku heterogenní struktury tak, aby mohl vzniknout klasický blok o standartních rozměrech a využití, případně jeho soudobé variace, včetně možnosti zastavění vnitrobloku jednopodlažními objekty. Změna lokality z heterogenní struktury na jiný typ struktury, pokud by nebylo možné změnit parametry tohoto typu struktury.

Hloubětín

schéma 400/Potenciál

Kyje

← Rokytka

2,25

1,93

414/852/5018

2,03

411/156/2340
(04)-25/10/5

1,72

411/156/2339
(04)-25/10/5

412/852/5121

411/156/2341
(04)-25/10/5

1,51

411/156/2160
(04)-25/10/5

1,10

414/852/5226

1,66

1,35

2,86

2,63

411/156/2338
(04)-25/10/5

Harfa

Vinice

Třešňovka

M 1: 10 000

Vysočany

Vysočanská
Metro B

Vysočanská
Metro B

Na Balabence

Praha-Liběň

- hranice řešeného území
- hranice rozvojové plochy
- plocha nestavebního bloku
- vodní plocha a vodní tok
- síť uličních prostranství
- zastavitelné území
- nezastavitelné území
- objekt průmyslového dědictví dle VCPD
- objekt průmyslového dědictví doporučený
- index využití RP (PP/ZP)
- zastavitelné plochy
- index využití RP (PP/RP)
- rozvojová plocha celkem

0,62
0,45

500/ Krajinná infrastruktura

(1) Územní studie upřesňuje vymezení jednotlivých prvků ÚSES v souladu s návrhem Metropolitního plánu a s požadavky na vymezení prvků ÚSES tam, kde je to možné (graficky v grafické části 04 Výkres infrastruktury).

Regulativy krajinne infrastruktury

NOVÁ HARFA

individuální regulativy

-512/-/5249 LBK Rokytka – v přesných hranicích, šířka 20 m

-čl. 151 – 155

U ROKYTKY

individuální regulativy

-512/-/4100 LBC Rokytka ve Vysočanech — v přesných hranicích, výměra 4,3 ha

-512/-/5038 LBK Rokytka – v přesných hranicích, šířka 20 m

-512/-/5249 LBK Rokytka – v přesných hranicích, šířka 20 m

-čl. 151 – 155

Interakční prvky

- doplnění systému ÚSES interakčními prvky v krajině, resp. okolí Rokytky a v uličních prostranstvích ve formě stromořadí a remízů, alternujících lokální vazby a propojení krajinne infrastruktury. Pro interakční prvky je v maximální míře využito stávajících stromořadí v uličních prostranstvích.

500/ Odůvodnění

Územní systém ekologické stability

Prvky ÚSES jsou vedeny podél údolí Rokytky a území studie jejich rozsah a polohu respektuje.

Interakční prvky

Kostru interakčních prvků tvoří linie stromořadí v ulicích Poděbradská, Podkovářská a U Tesly doplněná systémem parkových prostranství. Parková prostranství moderují předprostor bloků nebo stávajících objektů a kombinují potřeby krajinne a dopravní infrastruktury ve struktuře zástavby. Parková prostranství jsou navázána na Rokytskou highline a posilují její napojení na systém veřejných prostranství struktury. Hlavním prvkem krajinne infrastruktury území je park Rokytka jako celek, je vymezen v kategorii čtvrtového parku.

500/ Doporučení

Je vhodné stanovit požadavky na severojižní vztahy krajinne infrastruktury v území, resp. propojení biocenter 512/-/4023 Hořejší rybník a 512/-/4100 Rokytka ve Vysočanech.

Je vhodné rozšířit prvky ÚSES v rámci čtvrtového parku Rokytka na převážnou rozlohu parku, ale zároveň tak, aby nebylo znemožněno jeho rekreační využití.



600/ Dopravní infrastruktura

- (1) Územní studie respektuje nadřazenou síť dopravní infrastruktury v souladu s návrhem Metropolitního plánu jak koncepcí (část 2. MPP), tak regulativy v kartách lokalit (graficky v grafické části 04 Výkres infrastruktury).
- (2) Územní studie navrhuje lokální řešení dopravní infrastruktury zejména tam, kde je podrobněji vymezeno veřejné prostranství.

Regulativy dopravní infrastruktury

U ROKYTKY

individuální regulativy

-650/–/30 Cyklotrasa Vysočany – Satalice – návrh

-čl. 151 – 155”

Systém pozemních komunikací

- návrh základního dopravního skeletu transformačních ploch, doplnění hlavních obslužných komunikací ve vazbě na páteřní trasu ulice Poděbradská, hlavními obslužnými komunikacemi jsou ulice Podkovářská, U Elektry a nová ulice U Tesly

Statická doprava

- doplnění parkovacích kapacit v uličních prostranstvích ve vazbě na strukturu veřejných prostranství, využití kombinace parkových prostranství s řešením statické dopravy

Bezmotorová doprava

- respektování stávajících cyklotras v území a jejich koordinace s řešením struktury zástavby, respektování návrhu MPP
- doplnění propojení cyklostezek A43 a A26 ulicí U Elektry, posílení Rokytské highline

600/ Odůvodnění

Systém pozemních komunikací

Územím prochází hlavní městská radiála ulice Poděbradská, která tvoří komunikační páteř území. Na ní je napojen systém místních obslužných komunikací, hlavními příčnými komunikacemi jsou ulice Podkovářská a U Elektry. Je navrženo protažení ulice U Elektry pod železniční tratí a napojení na ulici Mezitratňová a dále směrem na ulici Spojovací. Ulice Podkovářská a U Elektry jsou propojeny na jižním okraji lokality podél železniční trati.

Veřejná doprava

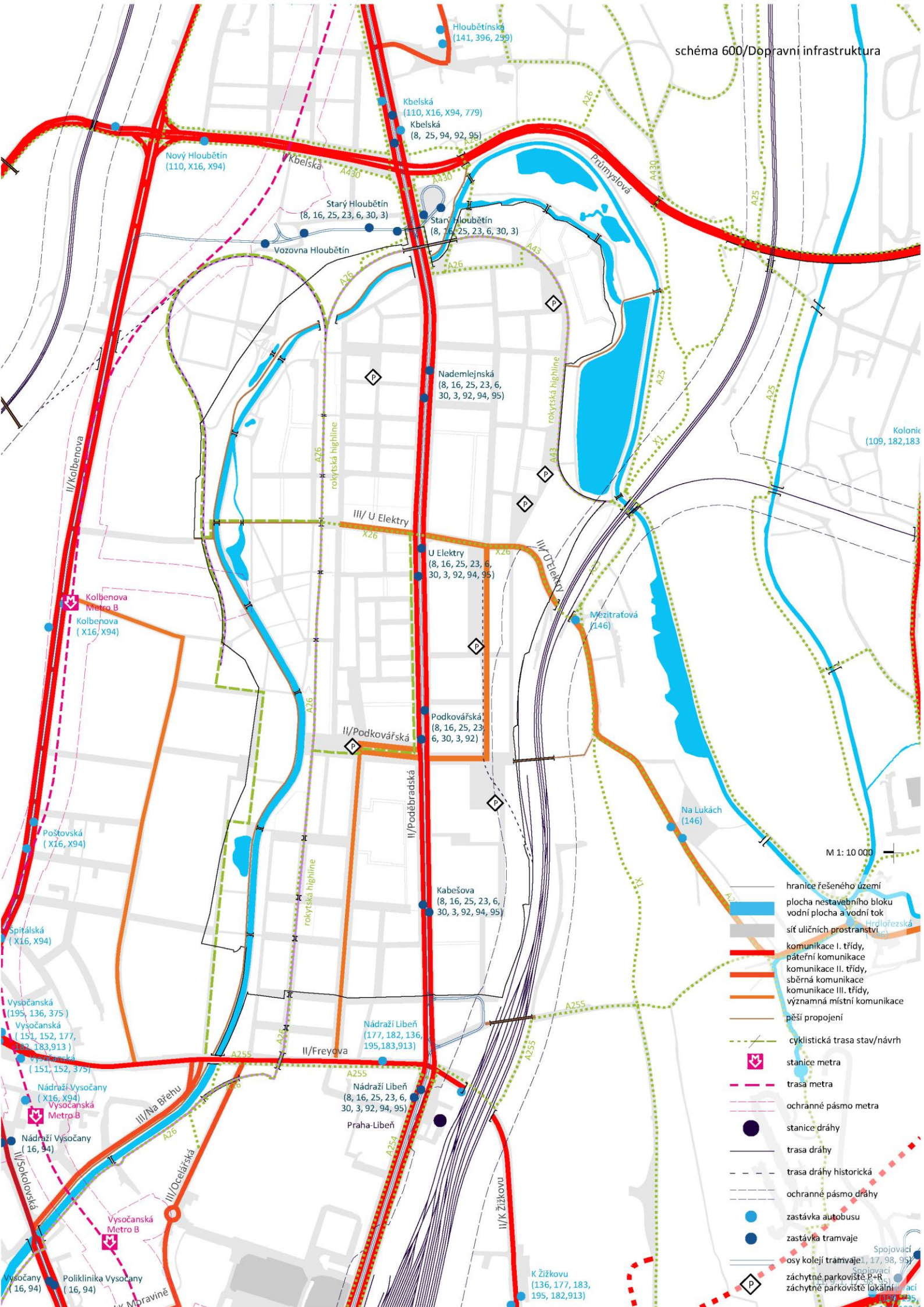
Území je obsluhováno v širší docházkové vzdálenosti linkou metra B, stanicí Kolbenova a vazbou na vlakovou stanici Praha-Libeň. Obsluha hromadnou dopravou je zajištěna tramvajovými linkami č. 8 a 25. Zkapacitnění hromadné dopravy není navrženo s ohledem na její dostatečné zajištění stávajícími linkami.

Bezmotorová doprava

Páteřní osu bezmotorové dopravy představuje cyklostezka A43, která od křížení s ulicí Poděbradská pokračuje jako cyklostezka A26, tzv. Rokytská highline, obsluhující celé řešené území po svém obvodu. Návrh rozvíjí napojení struktury veřejných prostranství, pěší a cyklo tras na Rokytskou highline a otevírá do ní partery navazujících bloků zástavby. Pro posílení vazeb mezi jižní a severní částí území jsou navržena příčná pěší a cyklo propojení přes ulici Poděbradská ulicemi Podkovářská a U Elektry.

600/ Doporučení

Je vhodné doplnit pěší a cyklo propojení mezi jižním okrajem lokality Nová Harfa a Rokytskou highline jako nadlokalitním rekreačním a dopravním prvkem v území. Silniční dopravu řešit s ohledem na charakter veřejných prostranství a charakter struktury zástavby v souladu s návrhem MPP.



700/ Technická infrastruktura

- (1) Územní studie respektuje nadřazenou síť technické infrastruktury v souladu s návrhem Metropolitního plánu jak koncepcí (část 2. MPP), tak regulativy v kartách lokalit (graficky v grafické části 04 Výkres infrastruktury).
- (2) Územní studie navrhuje lokální řešení technické infrastruktury zejména tam, kde je podrobněji vymezeno veřejné prostranství (graficky v grafické části 04 Výkres infrastruktury).

Regulativy technické infrastruktury

U ROKYTKY

individuální regulativy

VODNÍ TOKY A PLOCHY

-711/852/9 Nádrž U Pragovky — návrh

-čl. 172

ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

-730/852/1055 Záchytná nádrž

-Hloubětínská vozovna — návrh

-čl. 177

Hydrologie povrchových vod

- návrh retenční vodní nádrže U Pragovky

Zásobování vodou

- návrh hlavních zásobovacích vodovodních řadů

Odkanalizování území

- návrh hlavních splaškových stok
- návrh dešťových stok

Zásobování teplem

- realizace tras horkovodů CZT alternativně v návrhem plynofikace

Zásobování plynem

- návrh hlavních STL plynovodních zásobovacích řadů

Zásobování elektrickou energií

- návrh hlavních kabelových tras VN 22 kV a jejich přeložek

700/ Odůvodnění

Řešené území je již v současné době urbanizováno a je tedy na stávající trasy technické infrastruktury z větší části napojeno. V územní studii je stávající síť technické infrastruktury doplněna o návrh hlavních distribučních tras jednotlivých subsystémů, které stávající systém doplňují. Kompletní návrh všech tras technické infrastruktury bude řešen v podrobnějších projektových dokumentacích.

Hydrologie povrchových vod

Řešené území se nachází v meandru Rokytky. Za hranicí řešeného území se nachází Hořejší rybník koncipovaný jako boční nádrž s náhonem ke Kejřovu mlýnu. V návrhu Metropolitního plánu je na Rokytce navržena na severním okraji řešeného území vodní nádrž U Pragovky a za východní hranicí řešeného území vodní nádrž Kejřův rybník 2.

Protipovodňová ochrana

Stanovené záplavové území Rokytky do bloků určených územní studií k zástavbě nezasahuje.

Zásobování vodou

Řešené území je v současné době pitnou vodou zásobováno prostřednictvím stávajících vodovodních řadů. Studie doplňuje stávající vodovodní síť návrhem vodovodních řadů umístěných v nově vymezených uličních prostranstvích. Návrhy slouží k zásobování nově vymezených bloků zástavby pitnou vodou a dookruhování stávajícího vodovodního systému. Nové vodovody budou vedeny v rámci navrhovaných veřejných prostranství dle příslušných technických norem a pražských standardů.

Odkanalizování území

Řešené území je v současné době odkanalizováno jednoduchou kanalizací. Řešeným územím prochází několik významných kanalizačních stok zejména v západní části území. Jedná se o kmenovou stoku F ve Freyově ulici, stoky v ulicích Podkovářské, Pod Harfou a podél cyklistické stezky na severovýchodě území. Uvedené stoky místy zasahují do navrhovaných stavebních bloků. Jedná se však o velmi významné stoky velkých profilů, jejichž případné přeložky by byly velmi obtížné, proto nejsou ve studii navrhovány a zástavba v blocích bude uvedené stoky respektovat.

Ve studii je navrženo doplnění kanalizační sítě v nově vymezených veřejných prostranstvích tak, že navrhovaná kanalizace je již koncipována jako oddílná. Navrhované splaškové stoky budou napojeny do stávající jednotné kanalizační sítě, srážkové vody budou odváděny nově navrhovanou dešťovou kanalizací. V rámci bloků nové zástavby budou realizována opatření k akumulaci srážkových vod v souladu s § 38 PSP.

Zásobování teplem

Pod východní částí řešeného území prochází páteřní trasa systému CZT. Vzhledem k tomu, že je trasa vedena v raženém tunelu, nebude mít vliv na strukturu zástavby na povrchu a není proto navrhována k přeložení. Z této páteřní trasy je napojena stávající větev CZT vedoucí přes severní část řešeného území směrem na Harfu a Balabenku. Ve studii je navrženo nové vedení CZT napojené z popsané horkovodní větve, které je vedeno ulicí U Elektry a v nově vymezeném uličním prostranství v jižní části území. Tato trasa je navržena k alternativnímu energetickému zásobování společně se zemním plynem s tím, že bude v této trase realizována pouze jedna z obou alternativ. Zároveň je navrženo přeložení úseku vedení směrem na Harfu a Balabenku, které koliduje s navrženou zástavbou.

Zásobování plynem

V řešeném území se nachází stávající plynovodní síť. Poděbradskou ulicí prochází kapacitní řad STL plynovodu DN 350 i NTL plynovod odbočující do okolních ulic. Zástavba v nově vymezených blocích bude zásobována zemním plynem prostřednictvím STL plynovodní sítě napojené ze stávajícího STL plynovodu v Poděbradské ulici. Nové plynovody budou vedeny v rámci navrhovaných veřejných prostranství dle příslušných technických norem.

Zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií navazuje na stávající kabelovou síť VN, která územím prochází. V rámci navrhovaných uličních prostranství budou ukládány nové kabelové trasy VN a NN, tak, aby bylo umožněno zásobování všech zastavitelných ploch v řešeném území elektrickou energií. Návrh nové hlavní kabelové trasy VN je zakreslen v grafické části 04 Výkres infrastruktury. Trafostanice 22/0,4 kV budou umísťovány v rámci jednotlivých bloků, konkrétní umísťování jednotlivých trafostanic není územní studií řešeno.

Elektronické komunikace

Sítě elektronických komunikací budou ukládány v uličních prostranstvích dle příslušných technických norem a budou napojeny na stávající síť na základě potřeb v území a podmínek správců infrastruktury.

700/ Doporučení

Je vhodné doplnit systém retenčních opatření v lokalitě U Rokytky s ohledem na spolupůsobení opatření v rámci struktury i infrastruktury krajiny. Je vhodné řešit přeložení teplovodního napaječe DN500 v západní části území směrem na Balabenku s ohledem na koncepci řešení nové výškové zástavby v území, stávající trasa teplovodu výrazně omezuje možnosti řešení.

V tabulkách bilancí v části C je přehledně uvedena bilance potřeb vymezených stavebních bloků na jednotlivé systémy technické infrastruktury a bilance odkanalizování a odtoku srážkových vod. Bilance vychází ze základních prostorových a demografických ukazatelů a je zjednodušena úměrně měřítku a míře konkrétnosti územní studie. U ploch je volena taková zátěž, která odpovídá zvoleným regulativům pro zástavbu a využití bloků, u bloků s širší škálou možností využití je počítáno s vyšší předpokládanou mírou zátěže, u ploch s těžko odhadnutelnou mírou využití (např. plochy pro sport a rekreaci) byl stanoven ekvivalentní údaj odpovídající určitému počtu obyvatel v dané ploše. Případné technologické nároky komerčních přestavbových ploch, které by přesáhly běžnou zátěž městského území, nejsou v rámci studie bilancovány a bude je nutno v případě potřeby řešit individuálně.



800/ Veřejná vybavenost

- (1) Územní studie respektuje veřejnou vybavenost v návrhu MPP (graficky v grafické části 04 Výkres infrastruktury).
- (2) Územní studie navrhuje lokální řešení veřejné vybavenosti, určuje v parteru přiměřeně v podrobnosti a určení podle části osmé, článku 184 textové části návrhu MPP (graficky v grafické části 04 Výkres infrastruktury, výpočet podrobně v části C. Bilance).

800/ Odůvodnění

Veřejná vybavenost je stanovena s ohledem na předpokládané kapacity území, zejména počet obyvatel. Jsou vymezeny bloky pro základní a mateřské školy pro jednotlivé části území. Vybavenost pro školství je umisťována ve vazbě na orientaci pozemku ke světovým stranám a s ohledem na dostupnost parkových a rekreačních ploch.

Je zavedena kategorie veřejná vybavenost bez určení. Je bilancována v kategorii služby, obchod, administrativa a je vymezena tak, aby moderovala jednotlivá vymezená veřejná prostranství struktury a posilovala jejich hierarchizaci.

Veřejné vybavení ve struktuře zástavby je posíleno stanovením aktivního uličního parteru tak, aby byly posilovány hlavní významové osy struktury a veřejná prostranství, zejména ulice Poděbradská a příčné osy ulic Podkovářská a U Elektry.

800/ Doporučení

Je vhodné doplnit požadavek na vybavenost pro školství bodem s definovaným okolím pro část mezi ulicemi Podkovářská a U Elektry s ohledem na předpokládané kapacity území.

Hloubětín

schéma 800/Veřejná vybavenost

Kyje

Kostel sv. Jiří
Zámek
Hloubětín

MŠ

MŠ

ZŠ

MŠ

SOŠ

Harfa

SOU

Vinice

Třešňovka

Praha-Liběň

Nádraží Praha - Libeň

OD Lidi

Na Balabence

vozovna
Hloubětín

Kejřův mlýn

OC Möbelix

rodinný
závěsný park

Kolbenova
Metro B

hala 19
kulturní
využití

budova E

Kostel
Krista Krále

Gymnázium

Vysočany

OC Fénix

UMC P9
Vysočanská
Metro B

Gymnázium
anglické

obchod
NORMA

Vysočanská
Metro B

nemocnice
s poliklinikou

M 1: 10 000

- hranice řešeného území
- plocha nestavebního bloku
- vodní plocha a vodní tok
- síť uličních prostranství
- veřejná vybavenost stav
- hrana zástavby s veřejnou vybaveností v parteru
- rekreace a sport
- rekreace a sport (umístěno na pozemek)
- zdravotní a sociální služby
- školství
- školství (umístěno na pozemek)
- bez určení
- objekt průmyslového dědictví dle VCPD
- objekt průmyslového dědictví doporučený

SŠ

Metro univer

OC Kaufland

900/ Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření (VPS a VPO)

Územní studie respektuje vymezení veřejně prospěšných staveb návrhem Metropolitního plánu (tab. č. 9), popřípadě zpřesňuje jejich vymezení v rámci koridoru z návrhu Metropolitního plánu. Nadto navrhuje VPS nebo VPO nové (graficky v grafické části 05 Výkres VPS, VPO a asanací).

Regulativy VPS a VPO

NOVÁ HARFA

individuální regulativy

910 / Veřejně prospěšné stavby pro stavby dopravní infrastruktury

910-630/-/3 Praha-Libeň – Praha-Hostivař

910-630/-/9 Praha – Kolín

910/ Veřejně prospěšné stavby pro stavby technické infrastruktury

-910-711/-/9 Nádrž U Pragovky

-čl. 192 – 197

U ROKYTKY

individuální regulativy

910 / Veřejně prospěšné stavby pro stavby dopravní infrastruktury

910-630/-/1 Kolejové křížení Balabenka

910-630/-/12 Praha – Nymburk

910/ Veřejně prospěšné stavby pro stavby technické infrastruktury

-910-711/-/9 Nádrž U Pragovky

-čl. 192 – 197

S ohledem na návrh řešení jsou doplněny následující VPS:

H701 - Přeložka teplovodního napáječe DN 500

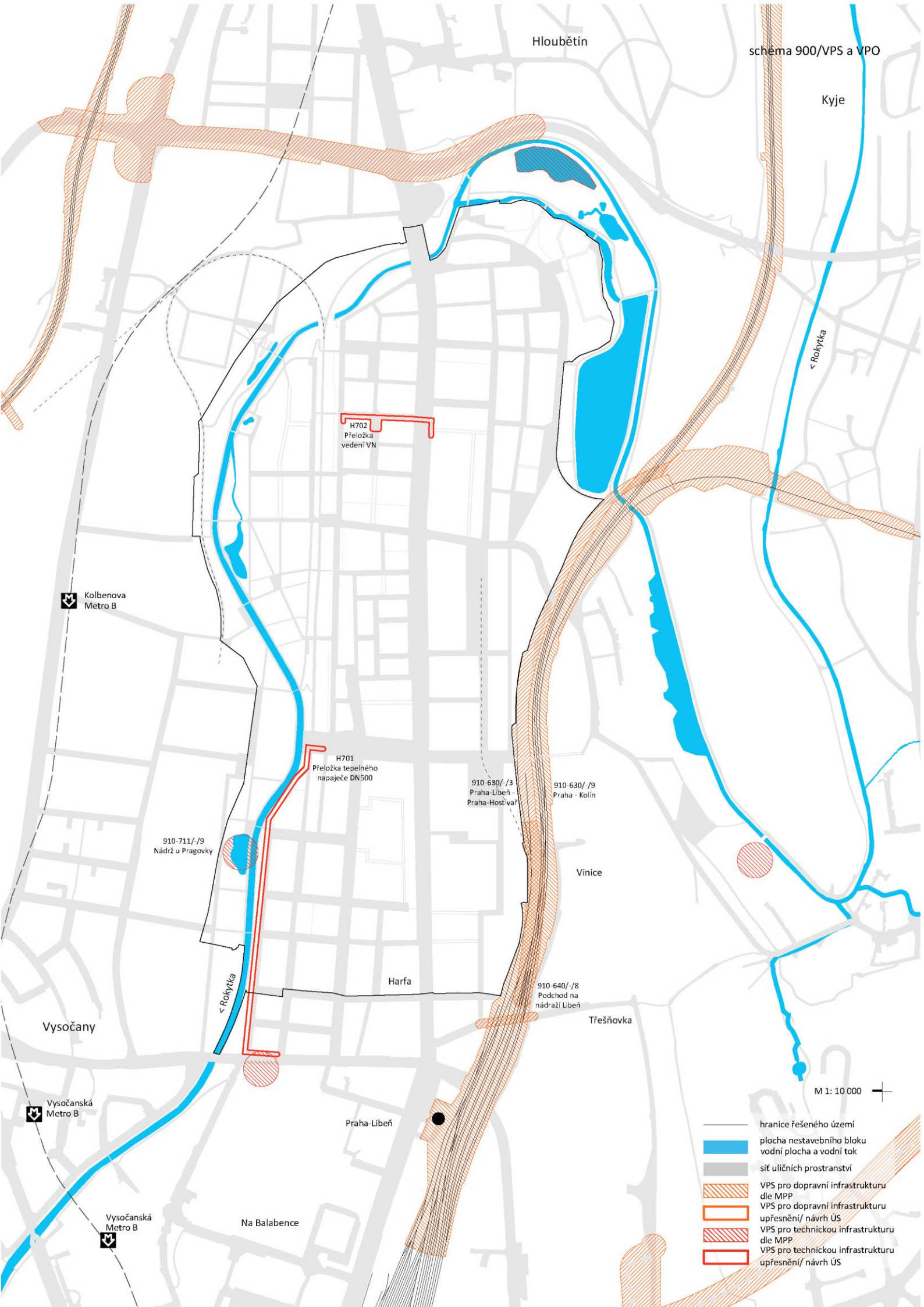
H702 - Přeložka vedení VN

900/ Odůvodnění

S ohledem na návrh řešení jsou doplněny veřejně prospěšné stavby rozvíjející koncepci návrhu MPP, případně návrhu této územní studie. Veřejně prospěšné stavby jsou stanoveny pro klíčové úpravy technické infrastruktury, která je v současnosti v kolizi s navrhovaným řešením tak, aby při upřesnění regulace území bylo možné její naplňování. Jednotlivé úpravy technické infrastruktury jsou popsány v části 700/ Technická infrastruktura.

900/ Doporučení

Je vhodné zachovat rozsah VPS a VPO stanovený v rámci návrhu MPP případně doplnit o významné infrastrukturní zásahy v území, zejména přeložku teplovodního napáječe DN 500 v západní části území.



Hloubětín

schéma 900/VPS a VPO

Kyje

< Rokytká

H702
Přeložka
vedení VN

Kolbenova
Metro B

H701
Přeložka tepelného
napaječe DN500

910-630/-/3
Praha-Libeň -
Praha-Hořivář

910-630/-/9
Praha - Kolín

910-711/-/9
Nádrž u Pragovky

Vinice

Harfa

910-640/-/8
Podchod na
nádraží Libeň

Třešňovka

Vysočany

Vysočanská
Metro B

Vysočanská
Metro B

Na Balabence

Praha-Libeň

M 1: 10 000

- hranice řešeného území
- plocha nestavebního bloku
- vodní plocha a vodní tok
- síť uličních prostranství
- VPS pro dopravní infrastrukturu dle MPP
- VPS pro dopravní infrastrukturu upřesnění/ návrh ÚS
- VPS pro technickou infrastrukturu dle MPP
- VPS pro technickou infrastrukturu upřesnění/ návrh ÚS

1000/ Vyhodnocení využití potenciálu lokality

Studie vyhodnocuje využití potenciálu lokality výpočtem stanoveným v čl. 11 pomocí indexu stabilizované části a návrhového indexu (výpočet podrobně v části C. Bilance).

Regulativy na vyhodnocení využití potenciálu lokality Nová Hrafa

individuální regulativy

Index využití k vyhodnocení IS = 1,14

Index využití k vyhodnocení IN = 1,58

-čl. 11

návrh územní studie

- Index využití k vyhodnocení IN = 0,81

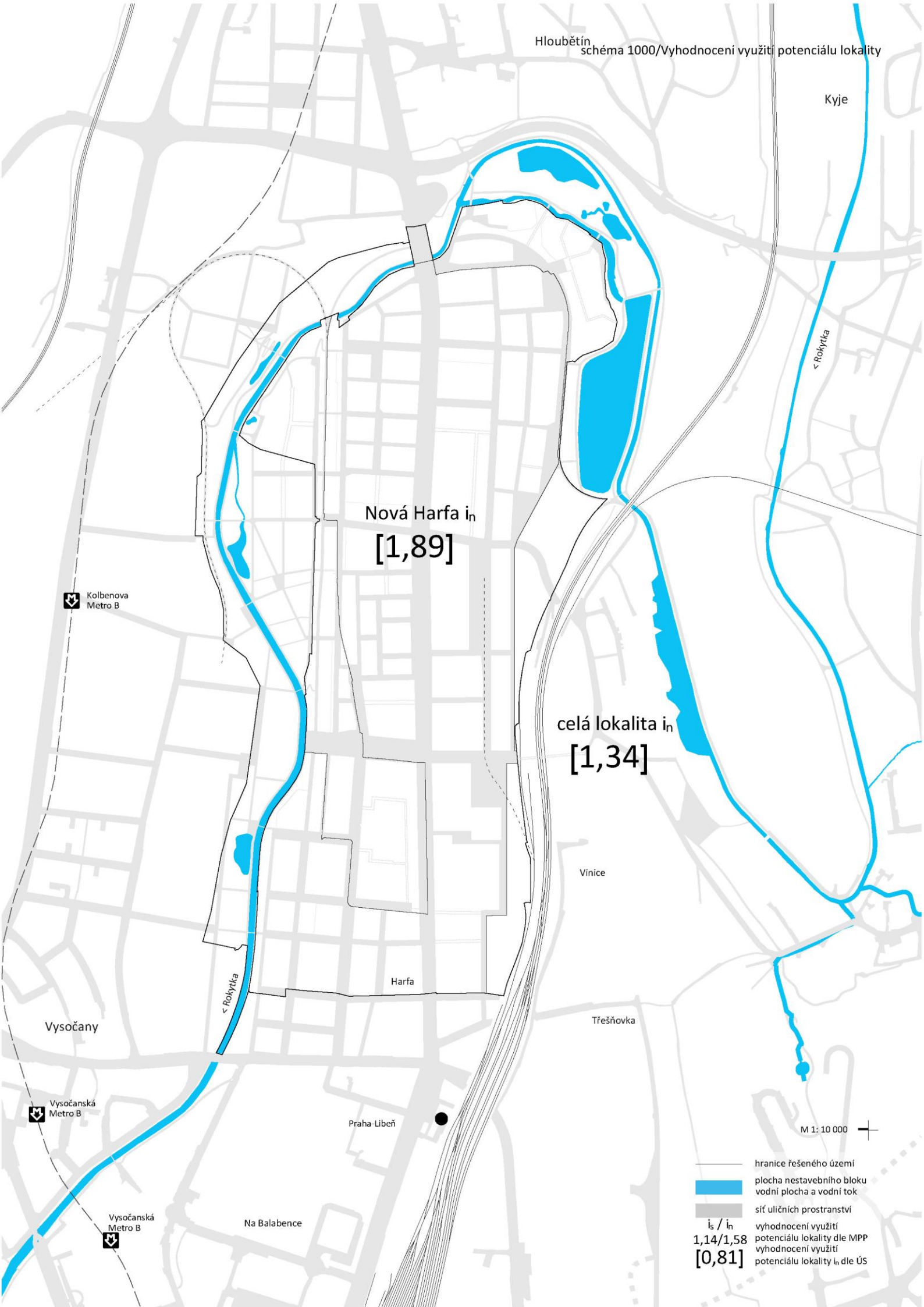
Podrobné indexy využití pro jednotlivá zastavěná území rozvojových ploch jsou uvedeny v části C. Bilance.

1000/ Odůvodnění

Index využití je evaluován pro celou lokalitu dle návrhu MPP i pro jednotlivá zastavěná území rozvojových ploch s ohledem na přesnější informaci o intenzitě využití území, resp. parametrech struktury zástavby.

1000/ Doporučení

Je vhodné stanovit polohu závaznosti indexu využití lokality jako jediného ukazatele její intenzity a tedy i ekonomie. Pokud se jedná o informativní údaj pro pořizovatele ÚPČP, je možné zvážit uplatnění evaluace jednotlivých rozvojových ploch, které jsou jasně definovány svými parametry a nastavují následně bilancovaný typ struktury.



XXX/ Podmíněnost staveb

Územní studie stanovuje vzájemnou podmíněnost staveb či opatření v řešeném území, (případně podmíněnost staveb či opatření v řešeném území ve vztahu k využití pozemků, stavbám a opatřením mimo řešené území).

XXX/ Odůvodnění

Transformace jednotlivých celků lokality Nová Harfa mohou probíhat po celcích stanovených v kapitole 200/Město. Pro jednotlivé celky jsou stanoveny podmínky zejména technické infrastruktury, které současně brání navrhovanému řešení území, např. přeložky páteřní infrastruktury.

Posilování rekreačního charakteru lokality Rokytka je nutné koordinovat s probíhajícími a připravovanými záměry v území, zejména transformace severního, tedy pravého břehu Rokytky.

XXX/ Doporučení

Je vhodné stanovit etapizaci ve vazbě na budování veřejné infrastruktury, včetně veřejného vybavení, zejména školního.

C. Bilance

U ROKYTKY - NOVÁ HARFA

ověření požadavků individuálních regulativů

rozloha lokality	1 002 836	m2
rozloha transformačních ploch	778 448	m2
rozloha stabilizovaných ploch	224 388	m2

		podmínka		návrh		index využití - návrh
index využití (iN) =	1,58	>	1 584 481	m2	1 340 614	m2 1,34
index využití (iS) =	1,14	>	255 802	m2	nedefinováno	m2 -

NOVÉ STRUKTURY MĚSTA A PŘEDMĚSTÍ

transformační plocha	411/156/2160	
rozloha plochy	234 768	m2
typ struktury	heterogenní	
zastavěné území	191 902	m2
celková podlažní plocha	258 882	m2
index využití rozvojové plochy (PP/ZÚ)	1,35	

	požadavek		podmínka		návrh		Parkovací stání návštěvnícká	Odvod dešťových vod [l/s]
rozloha uličního prostranství	25%	>	58 692	m2	65 467	m2	962	838
rozloha parků	10%	>	23 477	m2	42 866	m2	-	103
rozloha občanské vybavenosti	5%	>	11 738	m2	14 348	m2	-	-
rozloha veřejně přístupných prostranství	50%	<	117 384	m2	108 333	m2		

transformační plocha	411/156/2338	
rozloha plochy	126 565	m2
typ struktury	heterogenní	
zastavěné území	116 497	m2
celková podlažní plocha	332 807	m2
index využití rozvojové plochy (PP/ZÚ)	2,86	

	požadavek		podmínka		návrh		Parkovací stání návštěvnícká	Odvod dešťových vod [l/s]
rozloha uličního prostranství	25%	>	31 641	m2	35 685	m2	821	457
rozloha parků	10%	>	12 657	m2	12 674	m2	-	30
rozloha občanské vybavenosti	5%	>	6 328	m2	9 657	m2	-	-
rozloha veřejně přístupných prostranství	50%	<	63 283	m2	48 359	m2		

transformační plocha	411/156/2339	
rozloha plochy	204 166	m2
typ struktury	heterogenní	
zastavěné území	181 922	m2
celková podlažní plocha	350 851	m2
index využití rozvojové plochy (PP/ZÚ)	1,93	

	požadavek		podmínka		návrh		Parkovací stání návštěvnícká	Odvod dešťových vod [l/s]
rozloha uličního prostranství	25%	>	51 042	m2	54 722	m2	587	700
rozloha parků	10%	>	20 417	m2	26 205	m2	-	63
rozloha občanské vybavenosti	5%	>	10 208	m2	10 254	m2	-	-
rozloha veřejně přístupných prostranství	50%	<	102 083	m2	80 927	m2		

transformační plocha	411/156/2340	
rozloha plochy	121 695	m2
typ struktury	heterogenní	
zastavěné území	115 568	m2
celková podlažní plocha	260 265	m2
index využití rozvojové plochy (PP/ZÚ)	2,25	

	požadavek		podmínka		návrh		Parkovací stání návštěvnícká	Odvod dešťových vod [l/s]
rozloha uličního prostranství	25%	>	30 424	m2	37 279	m2	402	477
rozloha parků	10%	>	12 170	m2	12 422	m2	-	30
rozloha občanské vybavenosti	5%	>	6 085	m2	7 835	m2	-	-
rozloha veřejně přístupných prostranství	50%	<	60 848	m2	49 701	m2		

transformační plocha	411/156/2341	
rozloha plochy	91 254	m2
typ struktury	heterogenní	
zastavěné území	82 835	m2
celková podlažní plocha	137 810	m2
index využití rozvojové plochy (PP/ZÚ)	1,66	

	požadavek		podmínka		návrh		Parkovací stání návštěvnícká	Odvod dešťových vod [l/s]
rozloha uličního prostranství	25%	>	22 814	m2	36 128	m2	138	462
rozloha parků	10%	>	9 125	m2	9 381	m2	-	23
rozloha občanské vybavenosti	5%	>	4 563	m2	9 012	m2	-	-
rozloha veřejně přístupných prostranství	50%	<	45 627	m2	45 509	m2		

pozn.:

1) bilance počtu parkovacích stání a odvodu dešťových vod občanské vybavenosti je součástí bilancí jednotlivých stavebních bloků

2) rozloha stabilizovaných ploch odpovídá rozdílu plochy lokality a transformačních ploch

Kapacity nestavebních bloků

Nestavební bloky (NB) rozvojové plochy 411/156/2160

Ozn. NB	Plocha NB	typ nestavebního bloku	Odvod dešťových vod [l/s]
N.H501	27 080	parkové sportoviště	130,0
N.H502	15 786	parkové sportoviště	75,8
Celkem	42 866		205,8

Nestavební bloky (NB) rozvojové plochy 411/156/2338

Ozn. NB	Plocha NB	typ nestavebního bloku	Odvod dešťových vod [l/s]
N.H101	2 282	městská parková plocha zahradní	5,5
N.H102	4 599	městská parková plocha zahradní	11,0
N.H103	3 188	městská parková plocha zahradní	7,7
N.H104	2 606	městská parková plocha zahradní	6,3
Celkem	12 675		30,4

Nestavební bloky (NB) rozvojové plochy 411/156/2339

Ozn. NB	Plocha NB	typ nestavebního bloku	Odvod dešťových vod [l/s]
N.H601	3 900	městská parková plocha zahradní	9,4
N.H602	22 245	parkové sportoviště	106,8
Celkem	26 145		116,1

Nestavební bloky (NB) rozvojové plochy 411/156/2340

Ozn. NB	Plocha NB	typ nestavebního bloku	Odvod dešťových vod [l/s]
N.H401	2 703	městská parková plocha zahradní	6,5
N.H402	797	městská parková plocha zahradní	1,9
N.H403	1 214	městská parková plocha zahradní	2,9
N.H404	1 580	městská parková plocha zahradní	3,8
N.H405	2 296	městská parková plocha zahradní	5,5
N.H406	3 832	městská parková plocha zahradní	9,2
Celkem	12422		29,8

Nestavební bloky (NB) rozvojové plochy 411/156/2341

Ozn. NB	Plocha NB	typ nestavebního bloku	Odvod dešťových vod [l/s]
N.H301	6 463	městská parková plocha zahradní	15,5
N.H302	835	městská parková plocha zahradní	2,0
N.H303	2 075	městská parková plocha zahradní	5,0
Celkem	9373		22,5

Nestavební bloky (NB) lokality Rokytka

Ozn. NB	Plocha NB	typ nestavebního bloku	
N.R101	2 212	městská parková plocha sadová	7,1
N.R102	5 566	městská parková plocha sadová	17,8
N.R103	5 828	městská parková plocha sadová	18,6
N.R104	2 819	městská parková plocha sadová	9,0
N.R105	3 694	parkové sportoviště	17,7
N.R106	15 912	parkové sportoviště	76,4
N.R107	2 871	parkové sportoviště	13,8
N.R108	4 420	městská parková plocha sadová	14,1
N.R109	6 884	městská parková plocha sadová	22,0
N.R110	557	městská parková plocha zahradní	1,3
N.R111	3 453	městská parková plocha sadová	11,0
N.R112	11 562	městská parková plocha sadová	37,0
N.R113	4 011	městská parková plocha zahradní	9,6
N.R114	1 856	městská parková plocha zahradní	4,5
N.R115	442	městská parková plocha zahradní	1,1
N.R116	8 960	městská parková plocha zahradní	21,5
N.R117	10 392	městská parková plocha zahradní	24,9
N.R118	7 267	městská parková plocha zahradní	17,4
N.R119	423	městská parková plocha zahradní	1,0
N.R120	119	městská parková plocha zahradní	0,3
N.R118	39	městská parková plocha zahradní	0,1
N.R201	3 496	parkové sportoviště	16,8
N.R202	3 048	městská parková plocha sadová	9,8
N.R203	673	městská parková plocha sadová	2,2
N.R204	4 476	speciální zahrada (412/852/5121)	21,5
N.R205	3 211	speciální zahrada (414/852/5018)	15,4
N.R206	1 736	zahrádková osada	8,3
N.R207	1 697	zahrádnictví a vinice	5,4
N.R208	1 825	zahrádková osada	8,8
N.R209	766	zahrádnictví a vinice	2,5
N.R210	2 415	zahrádková osada	11,6
N.R211	1 375	městská parková plocha sadová	4,4
N.R212	3 711	městská parková plocha sadová	11,9
N.R213	2 268	městská parková plocha sadová	7,3
N.R214	2 462	zahrádková osada	11,8
N.R215	12 573	parkové sportoviště	60,4
N.R216	2 369	městská parková plocha zahradní	5,7
N.R217	2 054	městská parková plocha zahradní	4,9
N.R218	3 377	městská parková plocha zahradní	8,1
N.R219	3 988	městská parková plocha zahradní	9,6
Celkem	156 807		552,6

N.R301	3 764	vodní plocha a vodní tok	-
N.R302	3 266	vodní plocha a vodní tok	-
N.R303	4 743	vodní plocha a vodní tok	-
N.R304	3 078	vodní plocha a vodní tok	-
N.R305	2 236	vodní plocha a vodní tok	-
N.R306	2 942	vodní plocha a vodní tok	-
N.R307	2 100	vodní plocha a vodní tok	-
N.R308	983	vodní plocha a vodní tok	-
N.R309	1 598	vodní plocha a vodní tok	-
N.R401	2 759	vodní plocha a vodní tok	-
N.R402	2 710	vodní plocha a vodní tok	-
N.R403	1 047	vodní plocha a vodní tok	-
N.R404	226	vodní plocha a vodní tok	-
Celkem	31 452		-

Kapacity stavebních bloků

Stavební bloky (SB) rozvojové plochy 411/156/2160

Ozn. SB	Plocha SB (m2)	Zastavitelnost SB (%)	Max. zastavitelná plocha (m2)	Min. nezastavitelná plocha (m2)	Max. podlažní plocha (m2)	Podlažní plocha pro bydlení (m2)	Podlažní plocha pro veřejné vybavení (m2)	Předpokládané využití veřejného vybavení
S.H501	42 827	30%	12 848	29 979	83 203	65 473	17 730	
S.H502	18 602	30%	5 581	13 021	33 484	33 484	0	
S.H503	12 566	30%	3 770	8 796	25 881	20 058	5 823	veřejné vybavení bez určení
S.H504	10 804	35%	3 781	7 023	24 957	24 957	0	
S.H505	21 587	30%	6 476	15 111	45 685	45 685	0	
S.H506	9 696	39%	3 781	5 915	22 689	0	22 689	veřejné vybavení bez určení
S.H507	10 353	37%	3 831	6 522	22 984	0	22 984	veřejné vybavení bez určení
Celkem	126 435		40 068	86 367	258 882	189 656	69 225	0

Stavební bloky (SB) rozvojové plochy 411/156/2338

Ozn. SB	Plocha SB (m2)	Zastavitelnost SB (%)	Max. zastavitelná plocha (m2)	Min. nezastavitelná plocha (m2)	Max. podlažní plocha (m2)	Podlažní plocha pro bydlení (m2)	Podlažní plocha pro veřejné vybavení (m2)	Předpokládané využití veřejného vybavení
S.H101	6 600	51%	3 366	3 234	45 441	45 441	0	
S.H102	4 228	60%	2 537	1 691	26 636	18 572	8 064	veřejné vybavení bez určení
S.H103	7 075	49%	3 467	3 608	27 734	27 734	0	
S.H104	10 146	37%	3 754	6 392	50 679	50 679	0	
S.H105	4 283	59%	2 527	1 756	26 533	18 603	7 930	veřejné vybavení bez určení
S.H106	4 505	59%	2 658	1 847	21 264	21 264	0	
S.H107	6 860	50%	3 430	3 430	20 580	20 580	0	
S.H108	4 304	59%	2 539	1 765	15 236	15 236	0	
S.H109	9 526	40%	3 810	5 716	25 720	25 720	0	
S.H110	5 066	57%	2 888	2 178	19 058	0	19 058	veřejné vybavení bez určení
S.H111	4 775	58%	2 770	2 006	5 539	0	5 539	sportoviště
S.H112	4 814	57%	2 744	2 070	16 464	16 464	0	
S.H113	6 023	53%	3 192	2 831	31 922	31 922	0	
Celkem	78 205		39 682	38 523	332 807	292 216	40 591	

Stavební bloky (SB) rozvojové plochy 411/156/2339

Ozn. SB	Plocha SB (m2)	Zastavitelnost SB (%)	Max. zastavitelná plocha (m2)	Min. nezastavitelná plocha (m2)	Max. podlažní plocha (m2)	Podlažní plocha pro bydlení (m2)	Podlažní plocha pro veřejné vybavení (m2)	Předpokládané využití veřejného vybavení
S.H601	3 252	60%	1 951	1 301	5 854	5 854	0	
S.H602	32 841	30%	9 852	22 989	71 889	53 431	18 458	veřejné vybavení bez určení
S.H603	10 597	35%	3 737	6 860	44 840	44 840	0	
S.H604	9 879	38%	3 749	6 130	35 432	35 432	0	
S.H605	8 874	42%	3 702	5 172	34 433	32 164	2 269	mateřská škola
S.H606	4 743	57%	2 714	2 029	16 282	16 282	0	
S.H607	7 387	47%	3 494	3 893	20 964	20 964	0	
S.H608	7 020	49%	3 417	3 603	20 502	20 502	0	
S.H609	9 343	40%	3 734	5 609	22 403	22 403	0	
S.H610	9 879	38%	3 749	6 130	22 497	22 497	0	
S.H611	4 284	59%	2 525	1 759	15 149	15 149	0	
S.H612	5 600	54%	3 024	2 576	18 144	18 144	0	
S.H613	9 600	39%	3 744	5 856	22 464	22 464	0	
Celkem	123 299		49 393	73 906	350 851	330 124	20 727	

Stavební bloky (SB) rozvojové plochy 411/156/2340

Ozn. SB	Plocha SB (m2)	Zastavitelnost SB (%)	Max. zastavitelná plocha (m2)	Min. nezastavitelná plocha (m2)	Max. podlažní plocha (m2)	Podlažní plocha pro bydlení (m2)	Podlažní plocha pro veřejné vybavení (m2)	Předpokládané využití veřejného vybavení
S.H401	2 237	60%	1 342	895	8 053	8 053	0	
S.H402	3 378	60%	2 027	1 351	12 161	12 161	0	
S.H403	3 225	60%	1 935	1 290	11 610	11 610	0	
S.H404	4 266	59%	2 517	1 749	7 551	4 213	3 338	mateřská škola
S.H405	9 988	38%	3 750	6 238	25 585	14 321	11 264	veřejné vybavení bez určení
S.H406	3 370	60%	2 022	1 348	12 132	12 132	0	
S.H407	3 500	60%	2 100	1 400	12 600	12 600	0	
S.H408	4 595	58%	2 654	1 941	15 927	15 927	0	
S.H409	2 898	60%	1 739	1 159	10 433	10 433	0	
S.H410	4 736	57%	2 711	2 025	16 265	16 265	0	
S.H411	4 282	59%	2 524	1 758	16 658	16 658	0	
S.H412	4 282	59%	2 524	1 758	16 658	16 658	0	
S.H413	5 846	53%	3 103	2 743	20 479	20 479	0	
S.H414	5 776	53%	3 081	2 695	22 461	22 461	0	
S.H415	5 221	55%	2 894	2 327	27 778	27 778	0	
S.H416	4 394	59%	2 571	1 823	23 915	23 915	0	
Celkem	71 994		39 494	32 500	260 265	245 663	14 602	

Počet obyvatel	Odhad počtu návštěvníků	Parkovací stání vázaná	Max. hodinová potřeba vody (l/s)	Maximální celková potřeba tepla (kW)	Maximální potřeba plynu (m3/hod)	Soudobý elektrický příkon (kW)	Maximální hodinové množství odtoku splaškových vod (l/s)	Odtok srážkových vod (l/s)	Produkce odpadu (kg/týden)
1 735	634	711	7,42	5996	672	1403	10,98	42,8	6 156
887	0	355	4,94	3653	409	810	7,44	25,5	2 661
531	117	222	2,11	1803	202	455	3,15	12,6	1 769
662	0	265	2,44	1808	203	401	3,68	10,8	1 986
1 211	0	484	4,29	3176	356	704	6,47	21,6	3 633
0	454	37	0,74	1494	167	545	0,97	9,7	681
0	460	37	0,75	1513	170	552	0,98	10,4	690
5 026	1 665	2 111	22,69	19444	2179	4868	33,66	133,3	17 576

Počet obyvatel	Odhad počtu návštěvníků	Parkovací stání vázaná	Max. hodinová potřeba vody (l/s)	Maximální celková potřeba tepla (kW)	Maximální potřeba plynu (m3/hod)	Soudobý elektrický příkon (kW)	Maximální hodinové množství odtoku splaškových vod (l/s)	Odtok srážkových vod (l/s)	Produkce odpadu (kg/týden)
1 204	0	482	4,89	3621	406	803	7,37	6,6	3 612
493	162	210	2,41	2112	237	543	3,58	4,5	1 722
736	0	294	2,96	2192	246	486	4,46	6,9	2 208
1 344	0	537	5,46	4040	453	896	8,23	10,1	4 032
493	159	210	2,40	2104	236	540	3,57	4,6	1 718
565	0	226	2,23	1648	185	366	3,36	4,4	1 695
547	0	218	2,22	1642	184	365	3,35	6,9	1 641
405	0	162	1,72	1270	142	282	2,59	4,6	1 215
682	0	273	2,46	1822	204	404	3,71	9,5	2 046
0	382	31	0,56	1141	128	416	0,74	5,1	573
0	35	4	0,00	326	36	133	0,00	4,8	53
437	0	175	1,78	1313	147	291	2,68	4,8	1 311
846	0	338	3,40	2518	282	558	5,12	5,9	2 538
7 752	738	3 160	32,50	25749	2885	6080	48,76	78,5	24 363

Počet obyvatel	Odhad počtu návštěvníků	Parkovací stání vázaná	Max. hodinová potřeba vody (l/s)	Maximální celková potřeba tepla (kW)	Maximální potřeba plynu (m3/hod)	Soudobý elektrický příkon (kW)	Maximální hodinové množství odtoku splaškových vod (l/s)	Odtok srážkových vod (l/s)	Produkce odpadu (kg/týden)
156	0	62	0,63	468	52	104	0,96	3,3	468
1 416	370	596	5,09	4537	508	1179	7,55	32,8	4 803
1 188	0	475	4,83	3573	400	792	7,27	10,6	3 564
939	0	376	3,64	2691	302	597	5,49	9,9	2 817
853	190	346	3,66	2676	300	594	5,45	8,9	2 844
432	0	173	1,76	1298	145	288	2,65	4,7	1 296
556	0	222	2,26	1671	187	371	3,40	7,4	1 668
545	0	218	2,21	1636	183	363	3,34	7,0	1 635
594	0	238	2,41	1786	200	396	3,64	9,3	1 782
597	0	239	2,43	1794	201	398	3,66	9,9	1 791
403	0	161	1,64	1209	135	269	2,47	4,3	1 209
482	0	193	1,96	1447	162	321	2,95	5,6	1 446
597	0	238	2,43	1792	201	398	3,66	9,6	1 791
8 758	560	3 537	34,93	26579	2978	6068	52,47	123,3	27 114

Počet obyvatel	Odhad počtu návštěvníků	Parkovací stání vázaná	Max. hodinová potřeba vody (l/s)	Maximální celková potřeba tepla (kW)	Maximální potřeba plynu (m3/hod)	Soudobý elektrický příkon (kW)	Maximální hodinové množství odtoku splaškových vod (l/s)	Odtok srážkových vod (l/s)	Produkce odpadu (kg/týden)
214	0	86	0,87	642	72	143	1,31	2,2	642
324	0	129	1,32	971	109	216	1,98	3,4	972
309	0	123	1,26	927	104	206	1,89	3,2	927
113	279	52	0,91	632	71	142	1,29	4,3	758
381	226	170	1,68	1717	192	486	2,47	10,0	1 482
322	0	129	1,31	967	108	215	1,97	3,4	966
336	0	134	1,37	1007	113	224	2,06	3,5	1 008
423	0	169	1,72	1270	142	282	2,59	4,6	1 269
277	0	111	1,13	832	93	185	1,70	2,9	831
432	0	173	1,76	1297	145	288	2,65	4,7	1 296
441	0	177	1,64	1209	135	269	2,47	4,3	1 323
441	0	177	1,64	1209	135	269	2,47	4,3	1 323
543	0	217	2,01	1486	166	330	3,03	5,8	1 629
597	0	238	1,99	1475	165	327	3,01	5,8	1 791
736	0	295	2,81	2076	233	461	4,23	5,2	2 208
635	0	254	2,50	1846	207	410	3,77	4,4	1 905
6 524	505	2 634	25,89	19564	2192	4449	38,86	72,0	20 330

Stavební bloky (SB) rozvojové plochy 411/156/2341

Ozn. SB	Plocha SB (m2)	Zastavitelnost SB (%)	Max. zastavitelná plocha (m2)	Min. nezastavitelná plocha (m2)	Max. podlažní plocha (m2)	Podlažní plocha pro bydlení (m2)	Podlažní plocha pro veřejné vybavení (m2)	Předpokládané využití veřejného vybavení
S.H301	14 869	30%	4 461	10 408	30 441	28 083	2 358	
S.H302	2 926	60%	1 756	1 170	10 534	10 534	0	
S.H303	2 883	60%	1 730	1 153	10 379	10 379	0	
S.H304	5 250	55%	2 904	2 346	18 295	18 295	0	
S.H305	2 407	60%	1 444	963	9 315	9 315	0	
S.H306	4 559	58%	2 640	1 919	17 819	17 819	0	
S.H307	2 632	60%	1 579	1 053	10 186	10 186	0	
S.H308	7 916	45%	3 587	4 329	21 523	17 009	4 514	základní škola
S.H309	2 311	60%	1 387	924	9 320	9 320	0	
Celkem	45 753		21 487	24 266	137 810	130 938	6 872	

pozn.:

1) bilancovány jsou stavební bloky rozvojových ploch

2) pro bilanci je uvažována velikost jednoho bytu 85 m2 PP a 2,25 obyvatele/byt

Počet obyvatel	Odhad počtu návštěvníků	Parkovací stání vázaná	Max. hodinová potřeba vody (l/s)	Maximální celková potřeba tepla (kW)	Maximální potřeba plynu (m3/hod)	Soudobý elektrický příkon (kW)	Maximální hodinové množství odtoku splaškových vod (l/s)	Odtok srážkových vod (l/s)	Produkce odpadu (kg/týden)
745	113	303	2,92	2154	241	496	4,36	14,9	2 405
279	0	112	1,13	839	94	186	1,71	2,9	837
277	0	110	1,13	829	93	185	1,70	2,9	831
486	0	194	1,88	1389	156	308	2,83	5,3	1 458
248	0	99	0,93	691	77	153	1,41	2,4	744
473	0	189	1,71	1264	142	281	2,58	4,6	1 419
270	0	108	1,02	756	85	168	1,54	2,6	810
453	408	185	2,50	1767	198	392	3,64	7,9	1 971
248	0	99	1,01	744	83	165	1,52	2,3	744
3 479	521	1 399	14,23	10434	1169	2332	21,28	45,8	11 219