



Nové centrum Hostivař





Nové centrum Hostivař

— Nový pól udržitelného rozvoje Prahy

Řešené území je paradoxním místem. Dokonale obslužené různými druhy dopravy, a přitom s přerušenými místními vztahy. V geografickém těžišti Prahy 15, ale bez atributů městského centra. V krajinné ose Měcholupského potoka, přesto okupované dopravními plochami.

Pro úspěšnou proměnu místa je třeba správně skloubit zdánlivě protichůdné cíle: obnovit krajinnou osu a vytvořit intenzivní městské centrum. Kombinace obou prvků přináší místu jedinečnou kvalitu. Živé náměstí přestupního uzlu i klidné zelené radniční nádvoří. Bydlení u železniční stanice, a zároveň s výhledy do parku. Místo intenzivně městské a přitom ohleduplné ke svým uživatelům. Nové centrum Prahy 15 s úřadem a službami, kam se těšíte přijet.





01 POSTUPNÉ UTVÁŘENÍ NOVÉ LOKALITY

Celková strategie rozvoje území je založená na realistickém scénáři postupného rozvoje na základě procesních i věcných podmínek. Abychom přiblížili v čase vznik plnohodnotného centra městské části, uvažujeme s možností proměny tramvajové smyčky ještě před budoucím protažením tramvajové trati východním směrem.

smyčky. Již v první etapě tak vzniká prostorové vymezení severní hrany údolí a plnohodnotný předprostor nádraží s obchody a službami v parteru. V detailu je možné zároveň pracovat s dílčími dočasnými úpravami stávající smyčky.

FLEXIBILNÍ ROZVOJ

Struktura území včetně dopravního řešení je navržena s přihlédnutím ke dvěma důležitým kritériím: 1/V návrhu minimalizujeme vzájemné podmiňování jednotlivých staveb, stavební celky jsou na sobě v co nejvyšší možné míře nezávislé; 2/ Návrh je připraven tak, aby již v první etapě, bez větších zásahů do dopravní infrastruktury vzniklo životaschopné a plně funkční obytné prostředí v severní části řešeného území.

Doplnění centra lokality po úpravě tramvajové smyčky

Tato etapa rozvíjí jádro řešeného území doplněním městské zástavby s budovami Úřadu MČ Praha 15, polikliniky a dalších služeb. Tato etapa nicméně není podmíněna protažením tramvajové linky do Horních Měcholup, jako nezbytnou předpokládá pouze racionalizaci dopravního řešení za účelem zlepšení přestupních vazeb. Řešení předpokládá dílčí úpravy změny územního plánu Z3606 s mírným navýšením kapacity.

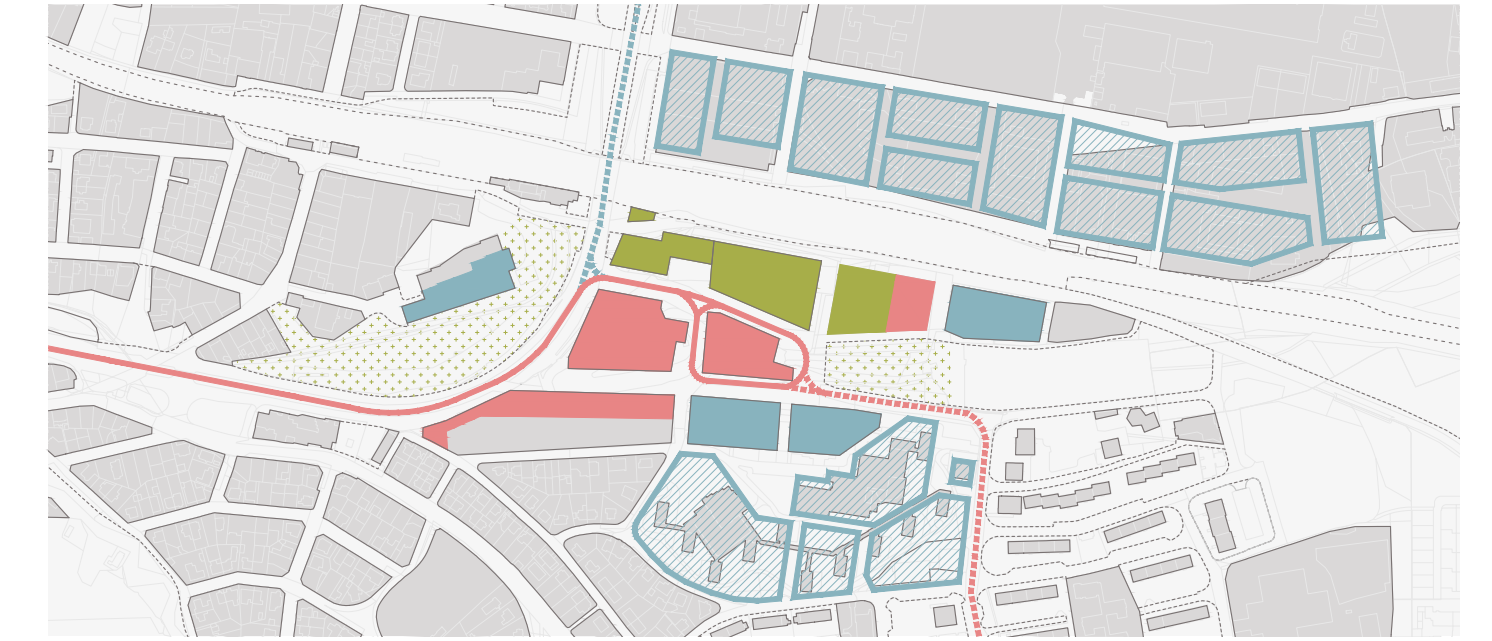
Části, které je možné rozvíjet rovnou na základě připravovaných změn UP Z3607 a Z3608

Potenciální výhledové změny v širším okolí iniciované rozvojem řešené lokality

Tuto část zástavby a navazujících veřejných prostranství je možné realizovat již v blízkém časovém horizontu a při zachování stávající tramvajové

Struktura dále umožňuje prodloužení tramvajové trati jak na východ do Horních Měcholup, tak potenciálně výhledově i na sever ulicí Průmyslová do Ústředních dílen DP. Mimo to naznačuje další potenciální přestavby a dostavby v širším okolí využívající zvýšeného sociálního i ekonomického potenciálu této nové lokality.

Možnosti rozvoje



Návrh reaguje na potenciály území a jeho širšího kontextu, nabízí řešení jeho současných hlavních problémů a zároveň přispívá k naplňování strategických priorit hlavního města Prahy v tématech dostupnosti bydlení, udržitelné mobility, rozvoje vzdělanosti, klimatického závazku, doplňování komunitní infrastruktury a zlepšování kvalit veřejného prostoru. Nové centrum Hostivaře, jako jeden z pólů polycentrické Prahy, v sobě integruje opatření, která výrazně přispějí k sociální soudržnosti, prosperitě a environmentální udržitelnosti Prahy.



➕ **Potenciál rozvoje kancelářské funkce v návaznosti na vlakovou stanici a průmyslové plochy severně od území**

➕ **Páteřní vlakové linky MHD zajišťují rychlou dostupnost centra Prahy a klíčových uzlů metropole.**

➕ **Tramvajové a autobusové linky zajišťují dobré propojení území s Prahou 4, Prahou 10 a Prahou 11**

➖ **Vysoké intenzity dopravy na Průmyslové s negativním vlivem na okolí**

➖ **Území konečné tramvaje je dlouhodobě vnímáno negativně ve spojení se sociálně-patologickými jevy.**

➕ **Řešené území se nachází v přirozeném těžišti MČ Praha 15.**

➕ **Bližkost lesoparku Hostivař a Hostivařské přehrady, oblíbený cíl obyvatel z celé Prahy**

➖ **MČ Praha 15 postrádá své hlavní centrum s vyšší občanskou vybaveností**

➕ **Koleje a sportovní centrum využívané všemi fakultami Univerzity Karlovy**

➖ **Praze 15 v současnosti chybí kapacita v mateřských školách, v lékařských zařízeních a reprezentativní budova úřadu MČ**

Kromě důležité role území jako centra Prahy 15 s novou radnicí musí řešení reagovat i na výzvy v celoměstském měřítku:

1. Posílení udržitelné mobility

Návrh naplňuje několik priorit Plánu udržitelné mobility, klade zvláštní důraz na efektivní integraci jednotlivých typů dopravy do území, zkracuje a zefektivňuje přestupní vazbu mezi vlakem, tramvají a autobusem. Výrazně zkvalitňuje pobytové kvality zastávek a ve vazbě na dopravní uzel Nádraží Hostivař umísťuje provozovny s obchody a službami, čímž nejen doplňuje chybějící občanskou vybavenost, ale přispívá k větší sociální kontrole v území a generuje příjmy pro provozovatele infrastruktury, které bude možné použít na lepší správu veřejného prostoru stanice.

Nově navržená veřejná prostranství nabídnou pohodlné, kratší a bezpečnější pěší vazby a cyklistická propojení vlakového nádraží s novou a existující zastávkou, což povede ke zvýšené atraktivitě veřejné ale i pěší a cyklistické dopravy v navazujícím území.

2. Rozvoj univerzitního centra

Univerzita Karlova má v Hostivaři ubytovací zařízení pro své studenty a sportovní centrum, které využívají všechny fakulty univerzity. V souladu se Strategickým záměrem Karlovy Univerzity na roky 2021–2025 budou obě zařízení významně modernizovány (rozpočet 350 mil Kč). Nové centrum Hostivaře se stane vstupní branou do těchto modernizovaných zařízení. Návrh nejen zatraktivňuje přístupové komunikace, ale výrazně zlepšuje přístupnost kolejí i sportovního centra a umožňuje i zřízení pobočky UK Pointu, tedy centra služeb Univerzity Karlovy v bezprostřední blízkosti nádraží.

3. Vznik kvalifikovaných pracovních míst

Udržitelná městská čtvrť nenabízí jen bydlení a občanskou vybavenost, ale měla by vytvořit pracovní místa v dobře placených oborech s vysokou přidanou hodnotou. Návrh počítá s různými formami zaměstnanosti

v nové čtvrti v návaznosti na nádraží ale i s využitím synergie centra Univerzity Karlovy pro vznik start-upů a zaměstnávání studentů z kampusu.

4. Mitigace a adaptace na klimatickou změnu

Řešené území v současnosti nevyužívá potenciál zelené a modré infrastruktury. Hornoměcholupský potok je zatrubněn, zpevněné povrchy smyčky a další dopravní infrastruktury dominující území spolu s průmyslovými areály vytváří jeden z nejvýraznějších tepelných ostrovů v Praze.

Návrh přes řešené území propojuje zelenou a modrou infrastrukturu, to v kombinaci s propustnými povrchy veřejných prostranství a zelenými střechami nových budov výrazně zlepší mikroklimatické podmínky i při nové intenzivní zástavbě a pomůže předcházet dopadu extrémních klimatických jevů.

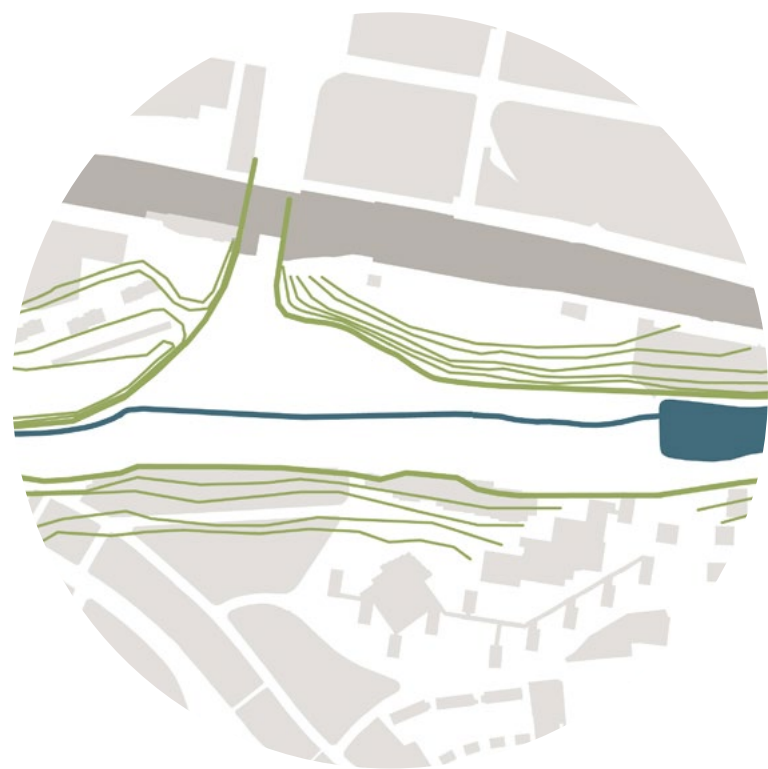
5. Zajištění dostupného bydlení

Návrh reaguje na nepříznivou situaci v oblasti dostupnosti bydlení způsobenou nedostatečným objemem nové bytové výstavby a nárůstem poptávky po bydlení v důsledku socio-ekonomických změn společnosti.

Návrh počítá kromě soukromého developera i se zapojením Pražské developerské společnosti do rozvoje městských pozemků v území. Dojde tak ke zvýšení nabídky nových, kvalitních a dostupných bytů a důležitěmu posílení městského bytového fondu. Nová čtvrť tak bude mít pestrý sociální mix.

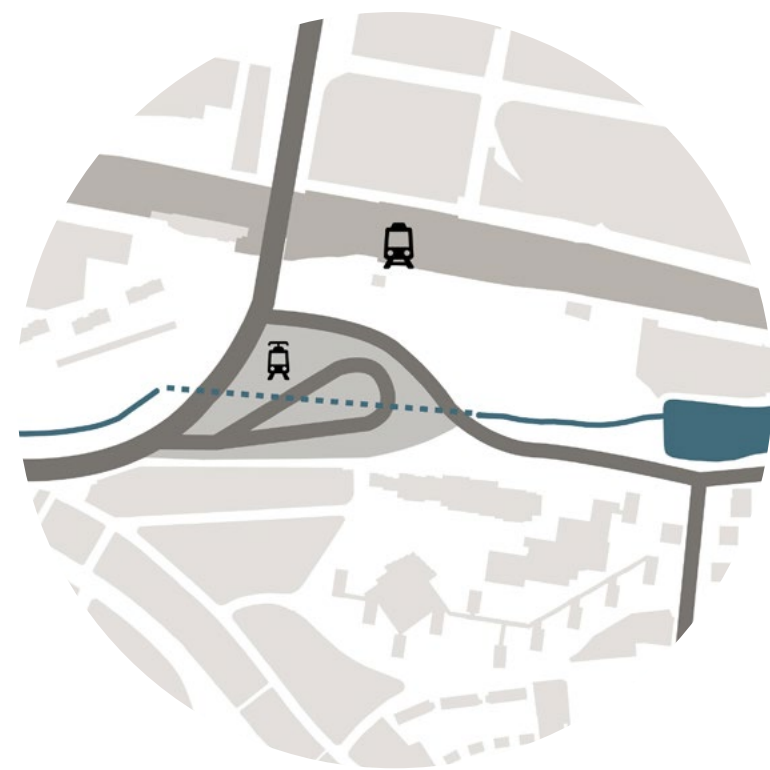


03 PRINCIPY ROZVOJE ÚZEMÍ



A PŮVODNÍ SITUACE ÚDOLÍ

Jedním z výrazných prvků celé lokality je terénní morfologie. Historické mapy a fotografie vykreslují obraz údolí Měcholupského potoka spolu s Botičem jako jedné z charakteristických krajinných os směřujících do centra Prahy. Ostrý svah zvedající se v severní části do úrovně železnice a terasy, na kterých se rozkládají současné koleje University Karlovy na jih od řešeného území, definují původní zelenou linii. Čitelnost tohoto krajinného prvku je v současnosti nicméně značně narušena vrstvami výrazných antropomorfních zásahů do původního terénu.



B VSTUP DOPRAVNÍCH STAVEB

Prostor údolí potoka, které z určité perspektivy dlouhodobě působilo jako pomlka ve struktuře města, byl s rozvojem komunikační sítě zaplaven rozsáhlými dopravními stavbami. Koridor čtyřproudé ulice Průmyslové i mimoúrovňově řešená tramvajová smyčka pomohly spolu s železnicí přiblížit Hostivař k centru Prahy i okolním čtvrtím. Zvýšení dostupnosti tohoto uzlu ve vyšším měřítku toto místo nicméně stálo jeho lokální vazby. V území vzniklo množství bariér zabraňujících přirozené pěší prostupnosti, zelená osa údolí byla přerušena vyvýšenou Průmyslovou a Měcholupský potok zatrubněn. Z potenciálního uzlu se tak paradoxně stal meziprostor na okraji několika fragmentovaných lokalit Prahy 15.

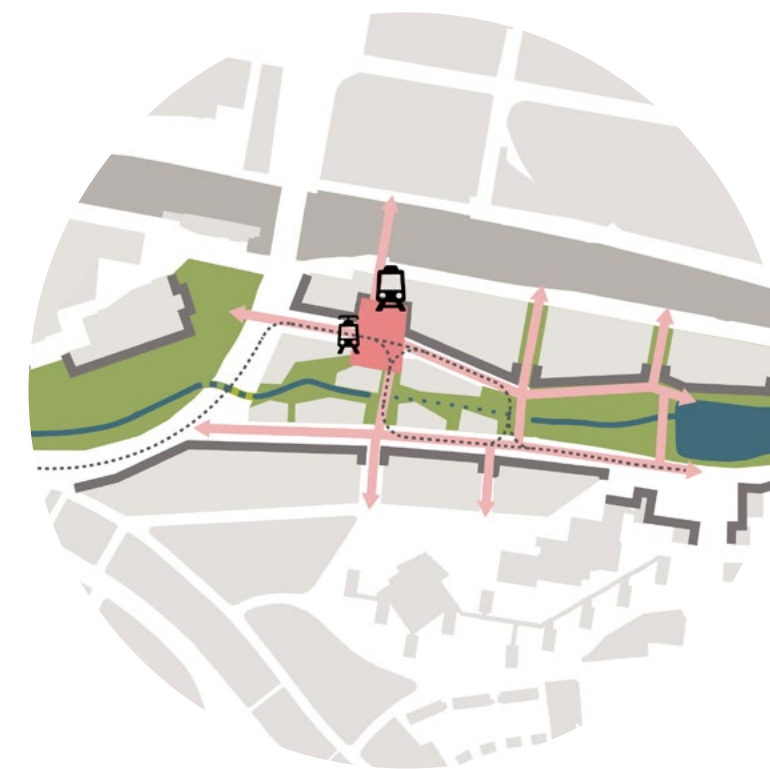
C OBNOVENÍ ZELENÉHO PROPOJENÍ A NOVÉ CENTRUM

Nové centrum Hostivaře chce získat nový význam a být živým městem. Prostorem, který je sice intenzivně městský, ale ohleduplný ke svému původnímu krajinnému kontextu. Prostupnost krajiny a role Hostivařského nádraží jako jednoho ze vstupních bodů do krajiny je jedním z klíčových východisek návrhu. Původní údolí je ve struktuře znovu zřetelně jasným vymezením jeho hran – „útesů“ kompaktními formami zástavby. Linie Měcholupského potoka v ose tohoto údolí je pro nás zásadní vztahný element urbanismu a důležitou modrou linku táhnoucí se celým návrhem.



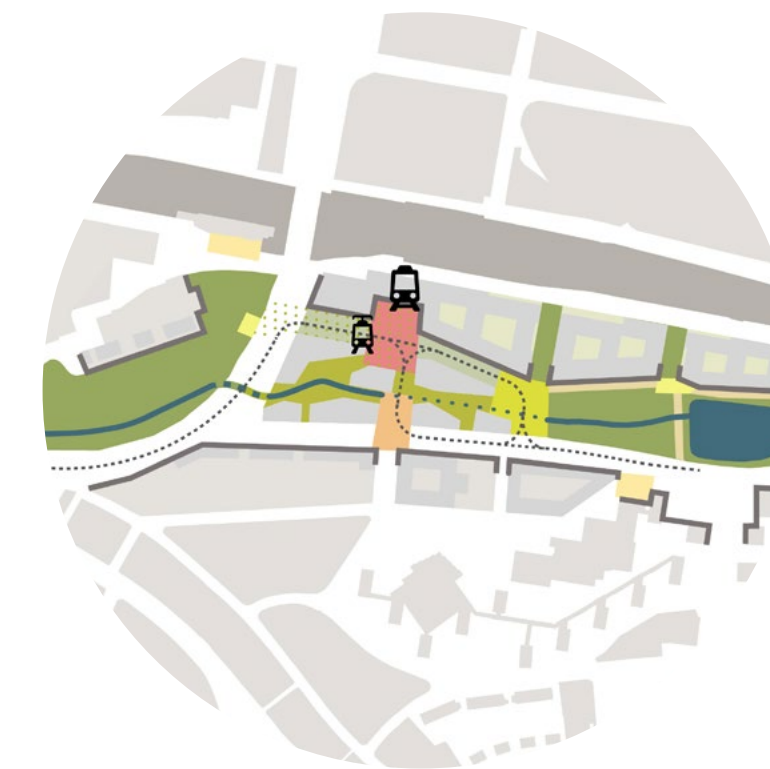
D POSÍLENÍ MÍSTNÍCH VAZEB

Přesun tramvajové zastávky do předprostoru nádraží a doplnění budovy Úřadu MČ Prahy 15 vytváří v tomto místě hlavní ohnisko rozvoje. To je dále pomocí srozumitelné sítě veřejných prostranství v rámci nově navrhované zástavby provázáno s okolní urbánní strukturou a důležitými cíli v okolí. Zlepšuje se tak celková prostupnost území i orientace v něm.



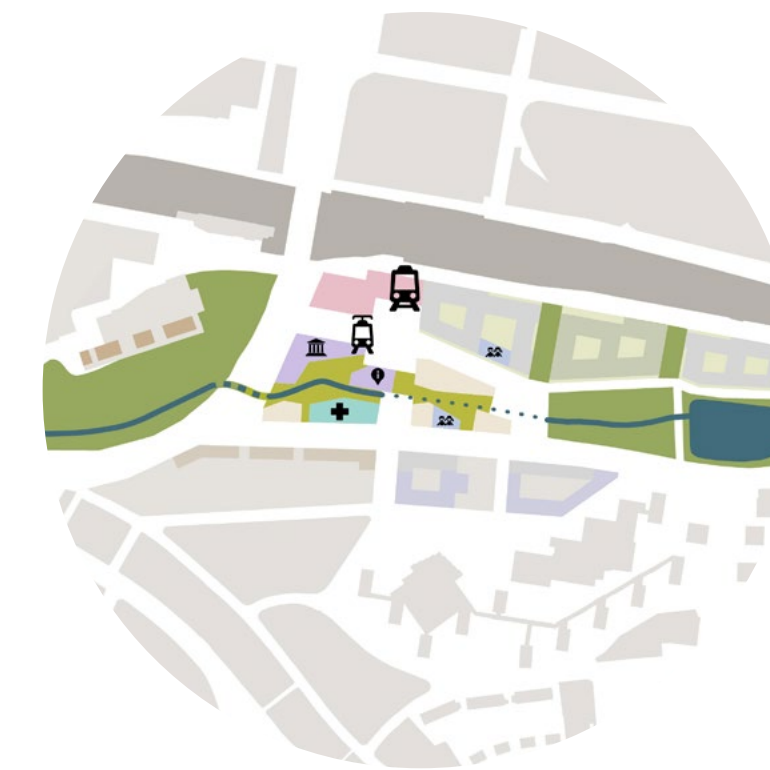
E SYSTÉM PROSTORŮ RŮZNÉHO CHARAKTERU

Systém veřejných prostranství formovaný prostorovým překryvem racionální sítě uličních prostranství a přirozené krajinné linie údolí vytváří jedinečnou mozaiku veřejných prostranství různorodého charakteru a naplně. Ty mají podobu od čtvrtově významného reprezentativního náměstí před radnicí, přes větší parky různých parametrů, neformální místní pláčky a zelené zklidněné ulice až po hybridní veřejně přístupné vnitroblokové prostory intimního charakteru. Většinu z nich tematicky spojuje zastoupení krajinných nebo vodních prvků, ty se ale v každém z prostorů projevují jiným způsobem a utváří tak svébytný genius loci lokality.



F DOSTUPNÉ VYBAVENÍ V POLYFUNKČNÍM CENTRU

Naši ambice je kolem dopravního hubu vybudovat centrum městské části s komplexní vybaveností s úřady a službami pro celou Prahu 15, a to včetně společenského, kulturního, rekreačního a dalšího vybavení, které území postrádá. Dominantní funkcí v území je bydlení, mimo čtvrtově významného vybavení je tak v návrhu podpořena i běžná vybavenost v parteru a rozvoj pracovních příležitostí v lokalitě tak, aby vznikla polyfunkční lokalita fungující v průběhu celého dne.



04 PRINCIPY REGULACE

Důležitým předpokladem postupného koordinovaného rozvoje území v kvalitní městskou polyfunkční lokalitu je přenesení prostorového a funkčního konceptu do podoby regulace území. Ta musí být jednoznačná a srozumitelná, aby zajistila rozvoj klíčových prvků konceptu, ale zároveň dostatečně flexibilní, aby umožnila potřebnou míru volnosti pro dlouhodobý rozvoj.

Navržená regulace řešeného území využívá většinou standardní nástroje a legendu územních studií pořizovaných odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy. Nad její rámec používá několik specifických regulativů na míru území tak, aby umožnila efektivně rozvinout navržený charakter zástavby a klíčových prvků návrhu bez jejich přílišné fixace ve velké podrobnosti. Regulace vychází z následujících principů:

04.1/ Srozumitelné členění území na bloky a uliční prostranství pomáhá snadné orientaci v prostoru přestupního uzlu a intuitivní navigaci v terénně komplikovaném území:

- / — — uliční čára vymežující stavební blok / nestavební blok
- rozhraní odlišných částí bloku
- IDENTIFIKACE PRVKU
- N01 identifikace náměstí
- U01 identifikace typu uličního profilu
- P01 identifikace nestavebního bloku
- E1_B01 identifikace stavebního bloku číslo etapy a stavebního bloku

- REGULATIVY ZÁSTAVBY
- uzavřená stavební čára
- - - otevřená stavební čára
- ... volná stavební čára
- - - přibližný předěl různých stavebních čar (tze přiměřeně posunut s ohledem na rozměry budovy)
- ... požadavek na vytvoření loubí
- možnost propojení bloků v podzemí pro vytvoření společných garážových celků

04.2/ Struktura je koncipovaná jako skládáčka různých veřejných prostranství zajišťujících dobrou pěší **prostupnost centra** a prostory pro celou škálu využití. Uliční prostranství jsou rozlišena podle jejich hierarchie a charakteru a jsou doplněna o veřejně přístupné nebo polosoukromé sdílené vnitrobloky. Koncepte veřejných prostranství viz následující kapitola **[05/ Systém veřejných prostranství]**:

- ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ
- ulice / významné ulice
- náměstí (čtvrťové / lokální / místní / sousedské)
- PODROBNĚJŠÍ POŽADAVKY PRO NESTAVEBNÍ BLOKY
- pobytová parková plocha čtvrtěového významu
- pobytová parková plocha lokálního významu
- jiná plocha s vegetací
- pěší propojení v rámci nestavebního bloku
- požadavek na veřejně přístupné bezbarierové propojení
- podchod
- PODROBNĚJŠÍ POŽADAVKY PRO STAVEBNÍ BLOKY
- veřejně přístupné vnitroblokové prostranství - vymezení
- vnitroblokové prostranství - požadavek

04.3/ Specifický charakter zástavby odlišující bloky ve svahu definující hrany údolí a střední prostupné městské bloky popisované dále v kapitole **[08/ Struktura a využití zástavby]** je podpořen využitím inovativní flexibilní výškové regulace. Ta stanovuje základní hladinu výškové regulace, nad kterou umožňuje distribuci dílčích dominant omezených celkovým HPP a maximální plochou podlaží. Hrana údolí má nižší výškovou hladinu (III-IV), vyšší hmoty od této „podstavky“ ustupují:

- VÝŠKOVÁ REGULACE (výškové hladiny dle PSP)
- Ⓢ hladina I 0 m - 6 m
- Ⓣ hladina II 0 m - 9 m
- Ⓤ hladina III 0 m - 12 m
- Ⓥ hladina IV 9 m - 16 m
- Ⓦ hladina V 12 m - 21 m
- Ⓧ hladina VI 16 m - 26 m
- Ⓨ hladina VII* 21 m - 30 m
- Ⓩ hladina VII** 21 m - 35 m
- ... rozhraní ploch bloku s odlišnou výškovou hladinou
- Ⓜ 65 m hlavní výšková dominanta s určením maximální výšky v metrech
- Ⓜ 3 000 m² HPP uplatnitelné v části bloku nad stanovenou základní výškovou hladinou
- 24,900 výškové zakotvení důležitého veřejného prostranství

04.4/ Vhodnou distribuci veřejného a komerčního vybavení ve vztahu k intenzitám pěšího pohybu, dostupnosti a vzájemné synergie městských funkcí řeší předpis klíčové vybavenosti a požadavek na aktivní parter v místech hlavních veřejných prostranství:

- / — — aktivní parter - předepsaný / doporučený
- Ⓢ označení bloku s umístěním zdravotického zařízení
- Ⓣ označení bloku s umístěním zařízení školství
- Ⓤ označení bloku s umístěním zařízení správy
- Ⓥ označení bloku s umístěním zařízení kultury
- Ⓦ označení bloku s umístěním zařízení obchodu
- Ⓧ označení bloku s umístěním sportoviště

04.5/ Modrozelená infrastruktura by měla být přirozenou součástí plánování jakékoli městské lokality, v údolí Hostivaře tento návrh navíc zapojuje komplexní **revitalizaci potoka** koordinovaného s novou zástavbou. Podrobněji je role vody v území popsána v kapitole **[06/ Krajina a modrozelená infrastruktura, vodohospodářské řešení]**:

- koridor pro strofoadní určení
- Ⓜ kompozičně významné skupiny stromů
- trasování potoka v otevřeném korytu
- trasování potoka v potrubí
- retenční nádrž
- veřejné prostranství s požadavkem umístění vodního prvku
- označení bloku s požadavkem realizace zelených stěch

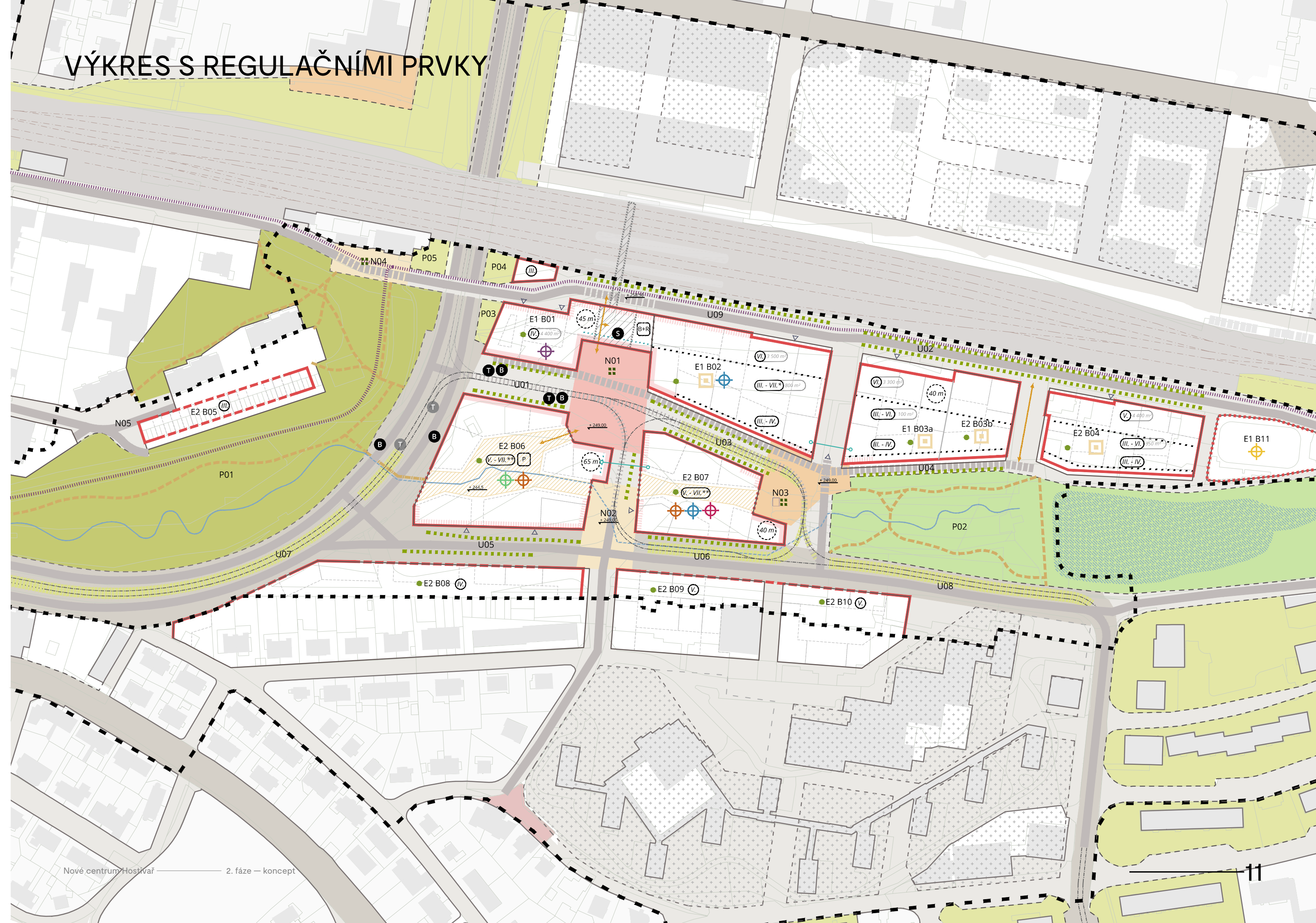
04.6/ Návrh je založen na **optimalizaci systémů mobility** v rámci přestupního uzlu viz **[07/ Dopravní řešení a etapizace]**, to se také promítá do provázaného a vyváženého řešení různých módů dopravy:

- / — — tramvajová trať - osy kolejí: návrh / dlouhodobý výhled
- tramvajový pás s povrchem umožňující vsak dešťových vod
- Ⓢ zastávka autobusu návrh
- Ⓣ / — zastávka tramvaje: návrh / dlouhodobý výhled
- Ⓤ stanice příměstské železnice
- minimální vymezený prostor pro stanici příměstské železnice
- Ⓥ+Ⓦ kapacity pro parkování typu bike & ride
- Ⓧ kapacity pro veřejné parkování v radničním bloku
- Ⓨ cyklostezka (chráněné opatření pro cyklisty)
- KATEGORIE KOMUNIKACÍ S PŘÍJEMEM AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY
- místní komunikace I/II/III. třídy
- místní komunikace IV. třídy (obytné a pěší zóny s průjezdem cyklistů / zásobování a IZS)
- místní komunikace IV. třídy (průjezd BUS)
- Ⓜ doporučená místa vjezdů do podzemních garáží

PODKLADNÍ A INFORMATIVNÍ JEVY

- parcelní kresba
- stávající zástavba
- ilustrace možné zástavby
- ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- hranice řešeného území

VÝKRES S REGULAČNÍMI PRVKY





05 SYSTÉM VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Různorodá veřejná prostranství

Urbánní struktura je propojena sítí veřejných prostranství odrážející celou škálu míry intimity, společenské dynamiky i sociální interakce. V návrhu nabízíme dynamický přednádražní prostor **01**, který pulzuje intenzitou pohybu lidí, klidný radniční vnitroblok **02** – dvůr, který je klidnou zelenou oázou a alternativou k dynamickému přednádraží. Radniční nádvoří je propojeno v ose potoka pod Průmyslovou ulicí se Západním parkem **03**, kde se nově uplatňuje meandrující potok. Zakládáme také nový park Pod hrází **04** na východní straně území. Vstup do něj tvoří menší náměstí v centru nové lokality, těžiště místního komunitního života **05**. Pojtkem zelených ploch je Měcholupský potok, který je zelenou bezbariérovou rekreační osou lokality se silným autentickým přírodním charakterem. Veřejná prostranství doplňují polosoukromé obytné vnitrobloky, které jsou platformou komunitního života s intimnějším charakterem.

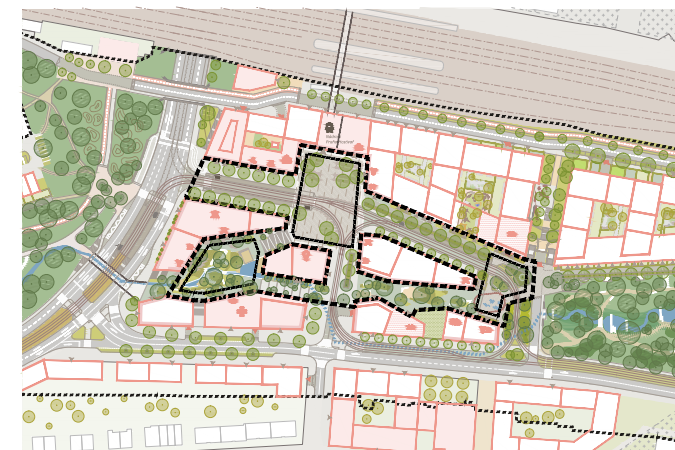
Linie potoka

Územím jako zelená páteř prochází Měcholupský potok, ke kterému je v návrhu v co největší míře umožněn přístup. Do prostoru se tak propisuje blízkost vody i v urbanizovaném území okolí nové radnice a polikliniky. V parku Pod hrází jsou v údolí navrženy kamenné přehrádky, které umožní pozdržení vody v prostoru parku. V místě dřívější tramvajové smyčky je potok z velké části odtrubněn avystupuje na povrch do území, které využívá jeho potenciál pro tvorbu městské krajiny oživené přírodním vodním prvkem. V místech, kde je z technických důvodů nezbytné zachovat zatrubněnou část potoka, je jeho spojnice otisknuta na povrch kombinací systému vegetace a kladu dlažby. Přímou z prostoru nádvoří radnice je nyní přístupný částečně upravený podchod pod ulicí Průmyslová, který ústí přímo do Západního parku, kde je potoku umožněno meandrování.



PROFILY, PROPORCE A CHARAKTER PROSTORŮ

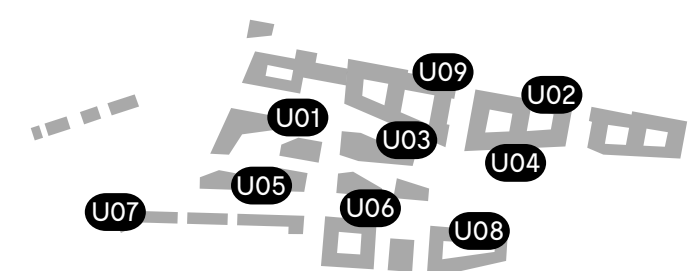
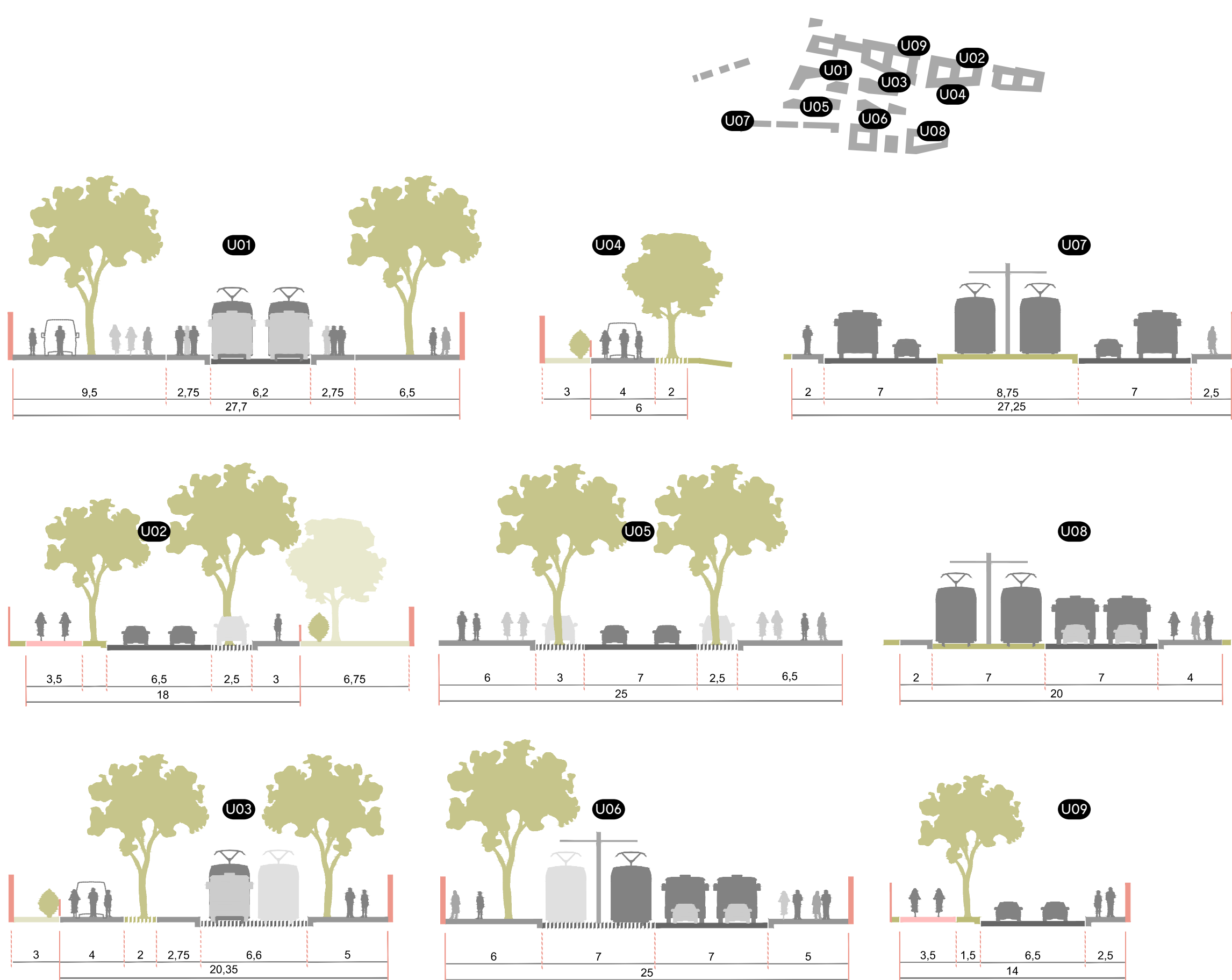
Lokalita nemá jedno hlavní náměstí, naopak je koncipována jako série menších, různorodých prostorů nabízejících různé zážitky a různý charakter napříč územím. Klíčové je nicméně významné dopravní zklidnění této centrální části o celkové výměře 13 230 m², která je určena pouze průjezdu MHD, zásobování a systému IZS.



Uliční profily

Velká část ulic v centrální části řešeného území je řešena s prioritou pěšího pohybu. Nově zakládané ulice s výjimkou míst v souběhu s páteřním kanalizačním sběračem (profil U06) jsou vždy systematicky doplňována stromořadím. V území je systematicky pracováno s polopropustnými povrchy, pro snadnější vsak dešťové vody – zejména v místech parkovacích zálivů a prostoru tramvajové tratě mimo centrální náměstí. V pojižděných úsecích je navržena dlažba se širokou zatravněnou spárou, mimo ně je navržen extenzivní rozhodníkový povrch.

V ulici U Hostivařského nádraží (profily 02 a 09) se pak projevuje vedení cyklotrasy A43. Ta je navržena jako samostatná stezka oddělená od silnice zeleným pásem se stromořadím. Ulice je rytmizována střídáním zelených předzahrádek s úseky přímých vstupů do jednotek work & live.



5A NÁMĚSTÍ

Tento prostor je živým hlavním centrem lokality, předprostorem budovy nádraží, ale také Úřadu MČ. Jde o reprezentativní prostor umožňující snadný přestup mezi jednotlivými módy dopravy a přirozenou orientací v území. Stávající terénní rozdíl mezi ulicí Plukovníka Mráze a vstupem do podchodu nádraží je řešen v rámci nové zástavby prostornou pasáží. Náměstí je ze všech stran lemováno aktivním parterem.

- 01 Jasně vymezení prostoru**
Náměstí propojuje nádraží a budovu nové radnice. Pro vytvoření čitelného veřejného prostoru je prostor jasně vymezen dlažbou a pravidelným rastrem stromů. Navržené stromy jsou velkorynné, druhově odlišné od navazujících stromořadí, což také napomůže k jasnějšímu prostorovému vymezení.
- 02 Nádražní hala plynule navazuje na veřejný prostor**
Na prostor náměstí navazuje nové řešení vstupu do nádraží. Vzniká interiérový prostor, který pomáhá propojit úroveň nového náměstí s tramvají, přístup podchodem k nástupištím a úroveň ulice U Hostivařského nádraží. Do prostoru se orientují obchody a služby ve vazbě na přestupní uzel.
- 03 Zelené náměstí**
Ač je městské náměstí koncipováno jako primárně zpevněný prostor, vegetační kryt korun stromů spolu se svedením srážkové vody k vegetačním prvkům vytváří klimaticky odolný prostor.
- 04 Přehledný přestupní uzel**
Úprava trasy tramvají umožňuje zkrátit přestupní vazbu k vlaku a zároveň odehrát přestup mezi vlakem a tramvají i autobusy v přehledném prostoru náměstí.





5B NÁDVOŘÍ RADNICE

Nádvoří radnice tvoří klíčovou alternativu k hlavnímu náměstí lokality. V úrovni přirozeného terénu, tedy o podlaží níže než okolní ulice, odkrývá hladinu Měcholupského potoka a díky formování zástavby vytváří příjemnou oázu dvora ve vazbě na provozy Úřadu MČ a Polikliniky orientované na veřejnost. Tento prostor je dále na západ plynule propojen ve stopě částečně upraveného podchodu do parku za ulicí Průmyslovou, tuto linii sleduje i potok, který v parku následně dostane přírodní meandrující formu.

01 Méně formální vegetace

V centrální části je navržen zelený ostrov se záhony trvalek, travin a s velkorysnými stromy, který vytváří spolu s potokem přírodě blízké prostředí. Mezi záhony jsou vytvořena zákoutí s posezením vybízející k pobytu a relaxaci.

02 Vodní prvek oživující prostor

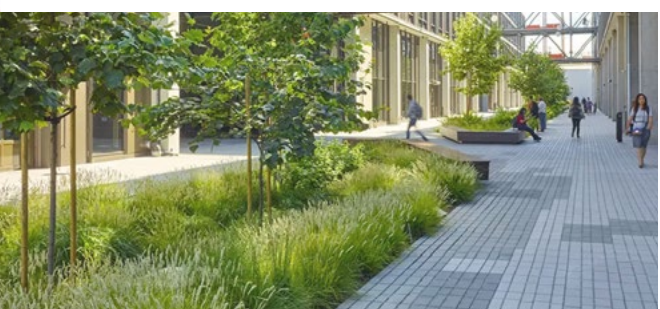
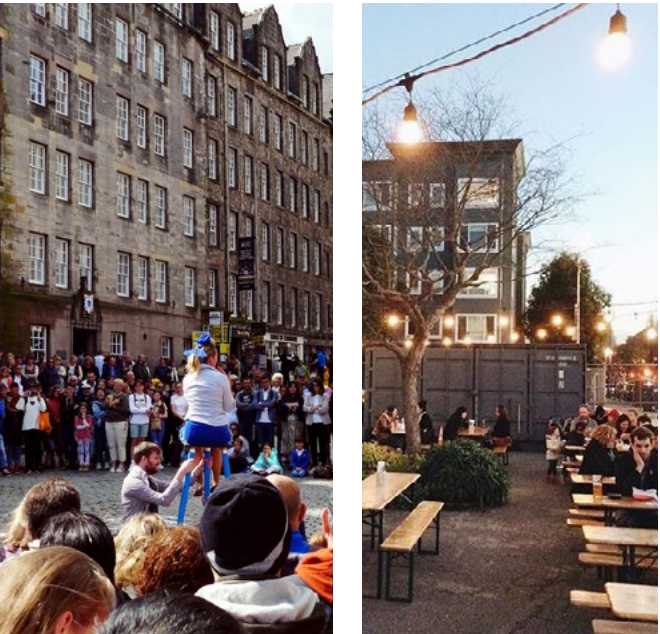
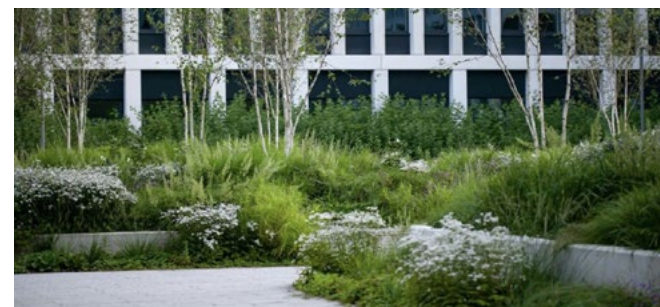
V prostoru dvora umožnilo snížení vnitrobloku otevření koryta Měcholupského potoka. Ten v návrhu protéká středem dvora. Od budovy radnice, kde je dobře viditelný z obřadní síně, ze které nad jeho hladinu vybíhá dřevěné molo, až k podchodu pod Průmyslovou ulicí, kterým pokračuje stále jako otevřený tok, dále do Západního parku mezi vzrostlé stromy.

03 Propustné povrchy

Utváření příjemného mikroklimatu i méně formálního charakteru prostranství napomáhá hojně využití propustných povrchů různých forem od travnatých záhonů po dlažbu s širší zatravněnou spárou.

04 Pobytová schodiště

Stávající terénní rozdíl v místě je překonáván kombinací pozvolných ramp a schodišť vložených mezi jednotlivé budovy. Ty se tak stávají nedílnou součástí prostoru, prochází jimi vegetace, tvoří důležitý pobytový prvek a místa k posezení.



5C NÁMĚSTÍ NAD PARKEM

Náměstí v těžišti nové lokality doplňuje sérii celočtvrtě významných veřejných prostranství (hlavní náměstí před nádražím a dvůr radnice) o společenské jádro sloužící převážně obyvatelům této lokality. Náměstí propojuje obytnou zástavbu s parkem pod hrází. Multifunkční prostor navazuje na komunitní centrum v bloku 07, jehož program může volně expandovat do této plochy a je tak místem pro kulturní a společenské akce. Zároveň je ze tří stran lemován aktivním parterem a tvoří předprostor školky v bloku 02.

01 Multifunkční plocha

Ve středu náměstí u parku vzniká multifunkční plocha, umožňující různé typy využití od sousedských setkání a společenských akcí v návaznosti na komunitní centrum přes výstavy a přestavení prací dětí z mateřských pořádaných přílehlými mateřskými školami po větší kulturní akce zahrnující i prostor navazujícího parku. V zimě pak prostor umožňuje provoz ledního kluziště.

02 Vstupní prostor parku

Vstup do parku rozšiřuje prostor náměstí, na který těsně navazuje. Nově vytvořená nástupní plocha je prostorem, kde se mohou obyvatelé zastavit, rozhlédnout se po svém okolí a vychutnat si pohled na potok vinoucí se mezi stromy. Navrženo je zde i posezení v podobě posedových schodů, kam se mohou lidé posadit například s kávou z nedaleké kavárny.

03 Vodní prvek

Pro zachování co největší míry flexibility prostoru je náměstí lemováno stromy jen po svém obvodu a střed tak umožňuje různé typy využití. Pro snížení potenciálního přehřívání náměstí je ve zpevněné ploše navržen vodní prvek.

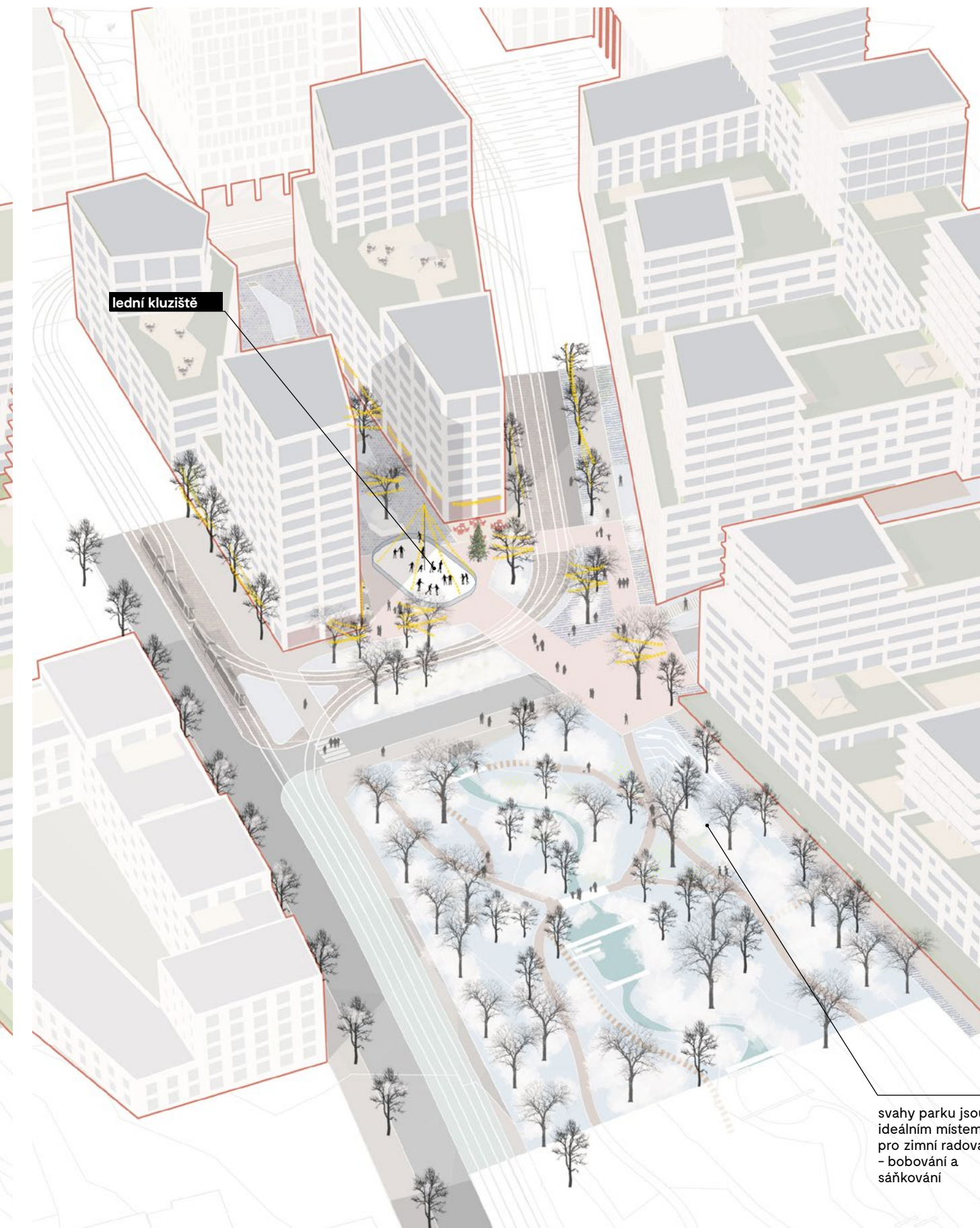
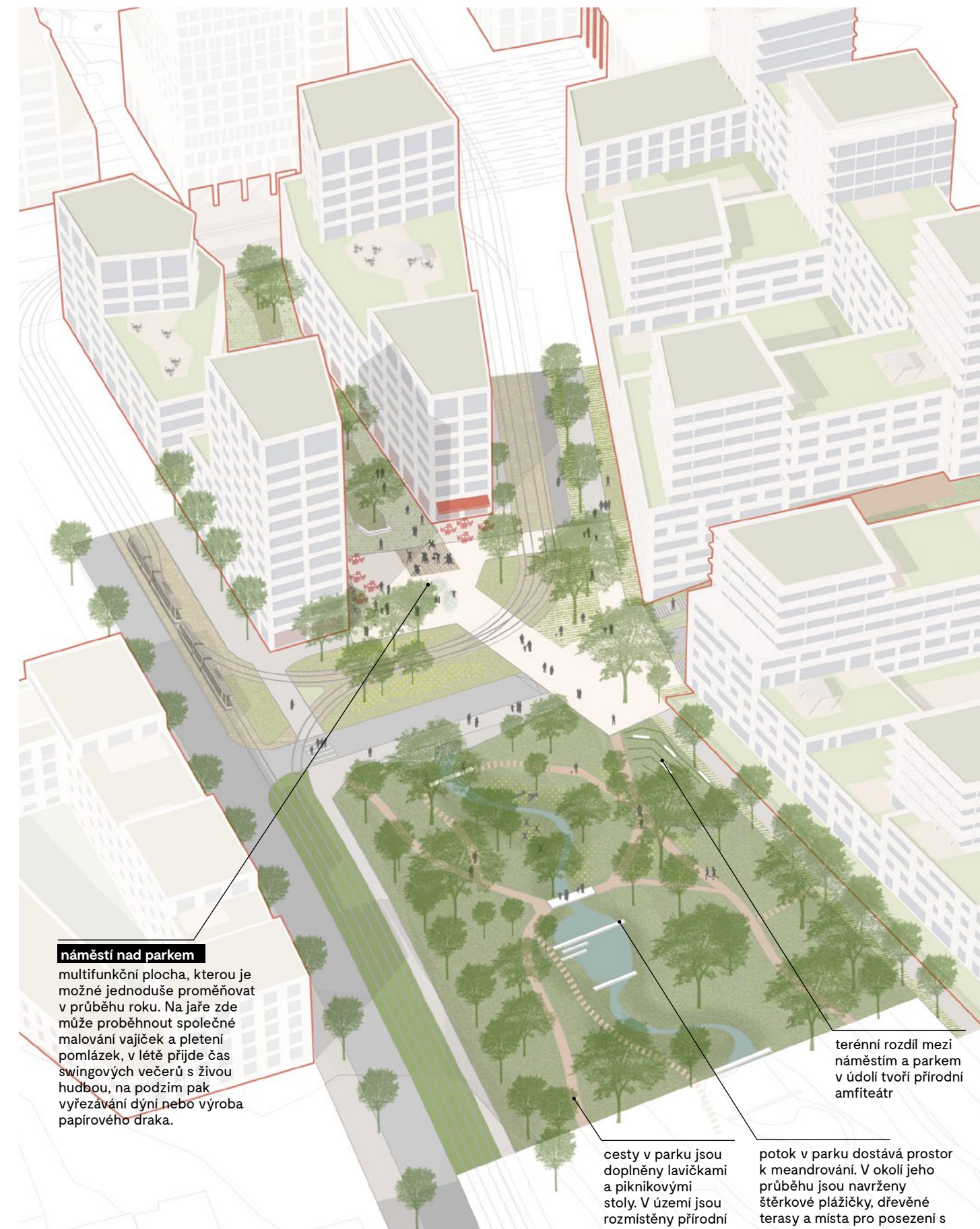
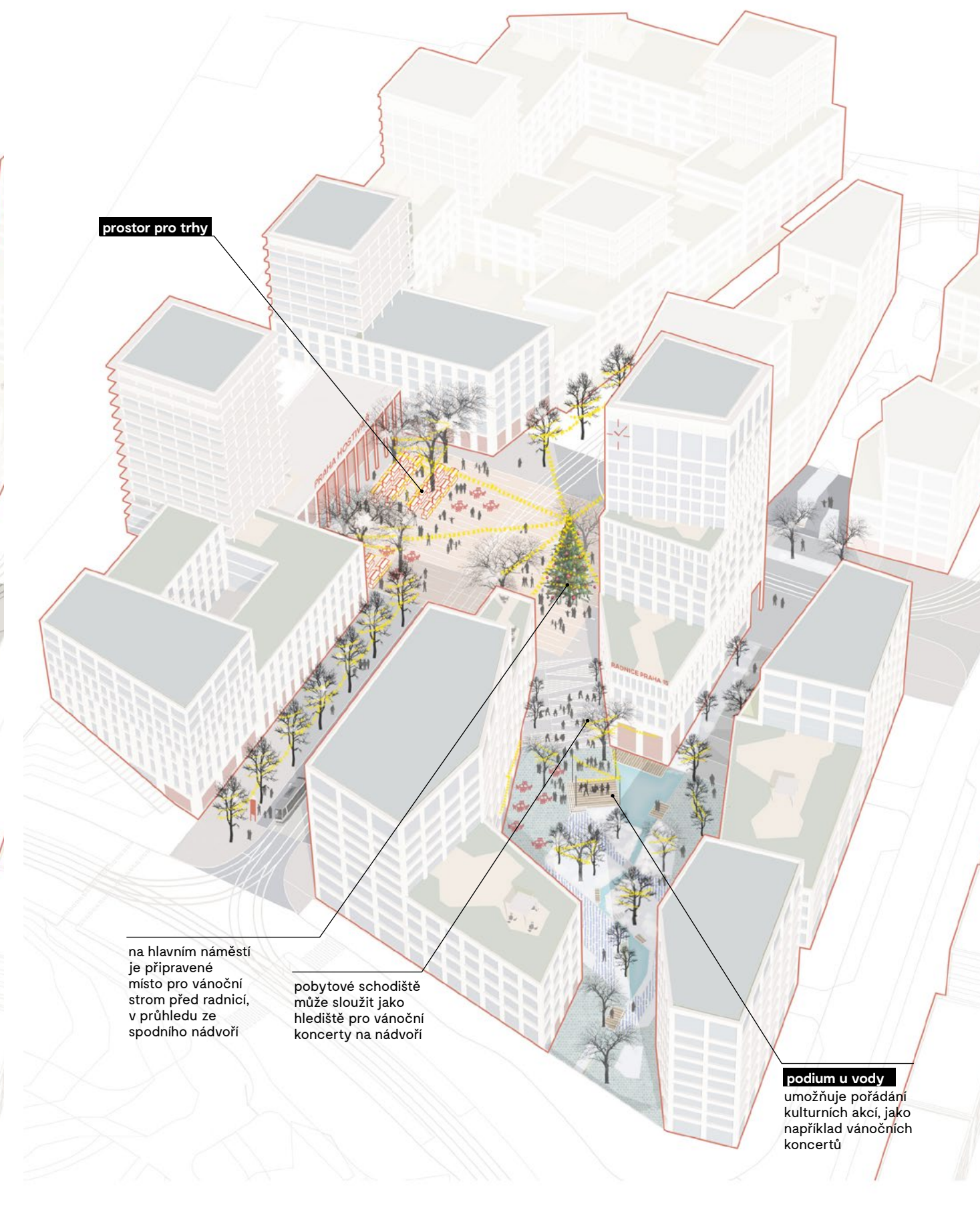
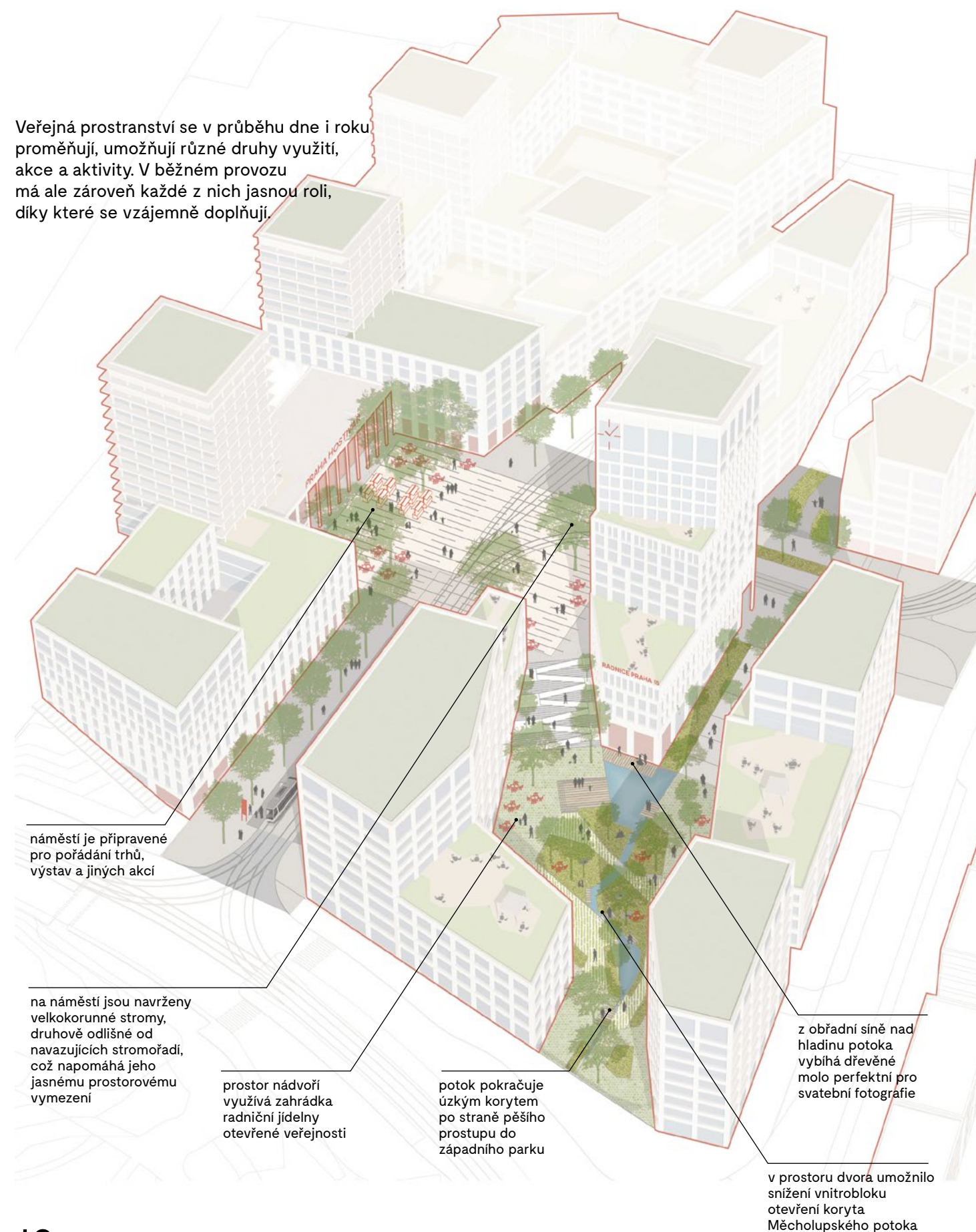
04 Vnitroblokový vstup

Náměstí ústí do podélného vnitrobloku mezi budovami. Tento prostor je doplněn zelenými ostrovy seskupenými ve shluky a linie, které podporují dynamiku prostoru a odkazují na historickou linku průběhu potoka. Ostrovy jsou doplněny zvýšenými hranami pro posezení. Zároveň slouží jako místa vsaku dešťové vody, kterým napomáhá i zatravněná dlažba v místech mimo hlavní trasy pohybu obyvatel.



VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - SCÉNÁŘE VYUŽITÍ

Veřejná prostranství se v průběhu dne i roku proměňují, umožňují různé druhy využití, akce a aktivity. V běžném provozu má ale zároveň každé z nich jasnou roli, díky které se vzájemně doplňují.



VÝKRES MODRO-ZELENEJÍ INFRASTRUKTURY
A VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Legenda

	stromořadí / strukturální substrát		dešťová zahrada
	potok		záhon
	zatravněný potok		zatravněná dlažba
	svedení vody do propojených kořenových prostorů stromů		tramvaj - zatravněná dlažba
	akumulační nádrže pro využití dešťové vody		tramvaj - rozchodník
	část vnitrobloku na rostlém terénu		tramvaj - trávnik
	vodohospodářské stavby		zatravněná plocha
			kommunikace

06 KRAJINA A MODROZELENÁ
INFRASTRUKTURA,
VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

06.1/ Modrozelená infrastruktura

V území jsou uplatňovány principy modrozelené infrastruktury. Ulice jsou v maximální míře doplněny stromořadím, stejně tak i veřejná prostranství, kde jsou navrhovány velkokorunné prostorotvorné stromy. Navržená vegetace vnáší do prostředí nádech svěží přírody, pomáhá snižovat efekt tepelného ostrova a vytváří mikroklima. Stromy jsou vysazovány do strukturálních substrátů s propojenými kořenovými prostory. Navrženy jsou druhy, které se dobře adaptují na městské klima. V prostoru vnitrobloků jsou navrženy dešťové záhony, které umožní zadržení a postupné vsakování dešťové vody. Střechy budov jsou navrženy jako extenzivní/intenzivní střešní zahrady, které jsou schopné zadržet dešťovou vodu pro její opětovné využití.

Vodohospodářské řešení

06.2/ Převádění běžných průtoků

V řešeném území dochází k úpravám a revitalizaci koryta potoka. V části mezi retenční nádrží a stávající tramvajovou smyčkou a také v parku podél Průmyslové ulice. Je navrženo nové přírodní zvlhňené koryto převádějící běžné průtoky. Ve východní části pod retenční nádrží dojde k terénní remodelacím (k částečnému dosypání terénu), které umožní parkové úpravy. V prostoru tramvajové smyčky je navrženo částečné otevření zatravněného potoka.

Pro odběr vody z retenční nádrže je navržen nový otevřený požerák osazený do běhu nádrže. Odtok z požeráku bude řešen potrubím PP DN 200 ve sklonu 0,5 %. Profil a sklonem potrubí bude regulován maximální průtok (při větších deštích) tak, aby nedocházelo k rozliti nového koryta.

Odtok z požeráku bude vyústěn v kamenné zídce na úrovni cca 247,50 m n. m. Navazovat bude zvlhňené mělké koryto s proměnnou šířkou. V trase toku jsou navrženy tři průtočné tůně různých velikostí. Do větších tůň budou osazeny mostky a prvky s uměleckým/pobytovým/herním charakterem.

Nové koryto bude ukončeno vtokovým objektem před novou komunikací plánovanou v rámci druhé etapy výstavby. Nátok do potrubí bude na úrovni cca 246,00 m n. m. Odtud budou běžné průtoky převáděny potrubím DN 300.

Etapa I: V rámci první etapy bude voda odtékát do stávajícího potrubí DN 300 (napojení ve stávající šachtě), kterým je napájeno revitalizované koryto vedoucí podél Průmyslové ulice.

Etapa II: V druhé etapě výstavby již nebudou běžné průtoky zaústěny do stávajícího potrubí DN 300, neboť toto potrubí je v kolízi s plánovanými garážemi pod objekty.

Běžné průtoky budou převáděny potrubím kolem nových garáží až do prostoru nádvoří nové radnice, kde dojde k opětovnému otevření koryta. Z nádvoří bude dále voda odváděna přes vtokový objekt do revitalizovaného podchodu. Za podchodem bude prodlouženo stávající revitalizované koryto tak, aby navazovalo na vyústění vody z podchodu.

06.3/ Převádění povodňových
průtoků

V území pod retenční nádrží dojde k dosypání terénu. Stávající odtok od bezpečnostního přelivu retenční nádrže bude zaklenut do nového železobetonového rámu o vnitřních rozměrech 2000x2000 mm. V místě napojení na odtok od bezpečnostního přelivu (2x DN1200) bude rám průřezu 3600x2000 mm. Údržba bude prováděna z nového sjezdu z koruny hráze retenční nádrže. Vstup do rámu bude řešen odbočkou o průřezu 2000x2000 mm s vodotěsnými vraty. V trase zaklenutí budou po 50-100 metrech osazovány revizní šachty.

Etapa I: Nové zaklenutí bude napojeno na stávající Benešův rám vedoucí pod tramvajovou smyčkou. Podélný sklon nového zaklenutí bude 1,01 % a 1,56 %.

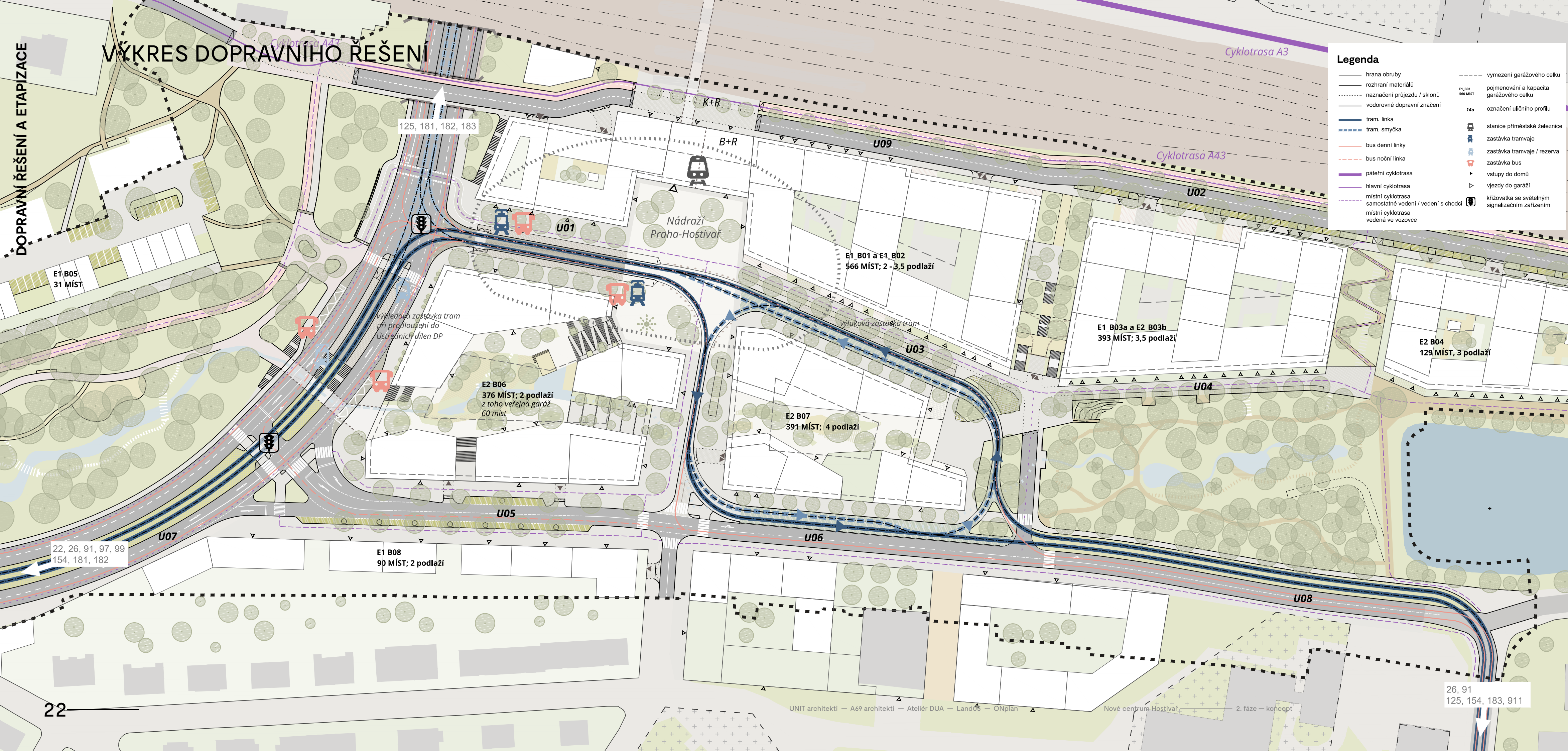
Etapa II: V rámci druhé etapy není možné zachování stávajícího betonového zaklenutí, neboť jeho trasa je v kolízi s garážemi nově navržených budov.

Trasa nového zaklenutí bude vedena jižně od budov až k Průmyslové ulici, kde dojde k napojení na stávající Benešův rám procházející právě pod Průmyslovou ulicí. Při stavbě II. etapy dojde k ubourání části rámu postaveného při I. etapě. Podélný sklon zaklenutí bude 1,05 %.

06.4/ Hydrotechnické posouzení

Dle údajů ČHMÚ je návrhový průtok 6,6 m³/s. Výpočtem bylo ověřeno, že nové zaklenutí má dostatečnou kapacitu pro převedení návrhového průtoky (při všech sklonech). Kapacita zaklenutí několikanásobně překračuje hodnotu návrhového průtoky – při sklonu 1,01 % je kapacita 20,58 m³/s.

VÝKRES DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ



07.2/ ETAPIZACE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

A/ Etapa 1

Dopravní řešení

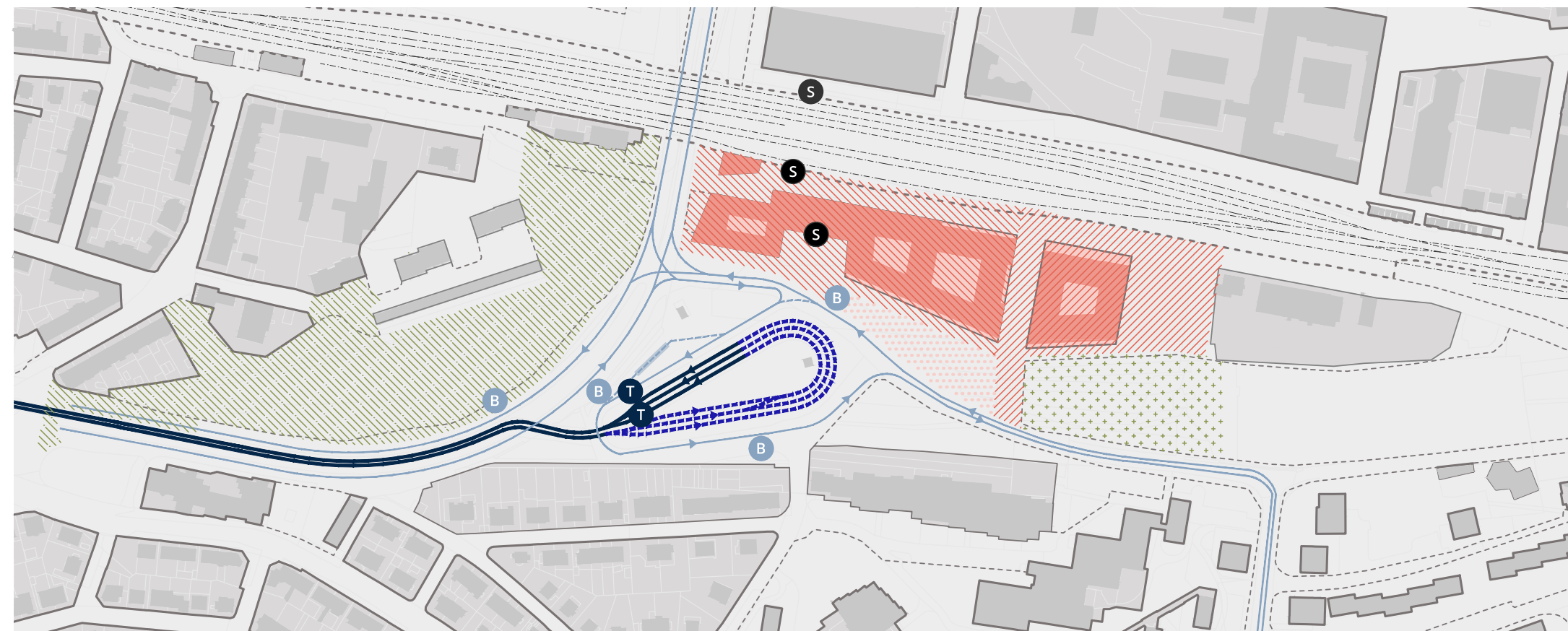
V této etapě zůstává stávající dopravní skelet zachován, pouze je doplněn o novou přístupovou komunikaci vedenou od stávající ulice Plukovníka Mráze k nové zastávbě situované mezi ulicemi Plukovníka Mráze a ulicí U Hostivařského nádraží.

Rozvoj zastávby a veřejných prostranství

V první etapě návrh předpokládá zastávbu severní části řešeného území spolu s částí hlavního náměstí (předprostoru nádraží) a parku Pod Hrází. Již v první etapě tak vzniká funkční celek zastávby s atraktivními veřejnými prostranstvími, který může plnohodnotně fungovat samostatně do doby realizace centrální části území.

Jednotlivé bloky či jejich části je i v rámci první etapy možné realizovat po částech s ohledem na vlastnické celky či vhodnost postupné realizace.

Etapa 1



B/ Etapa 2

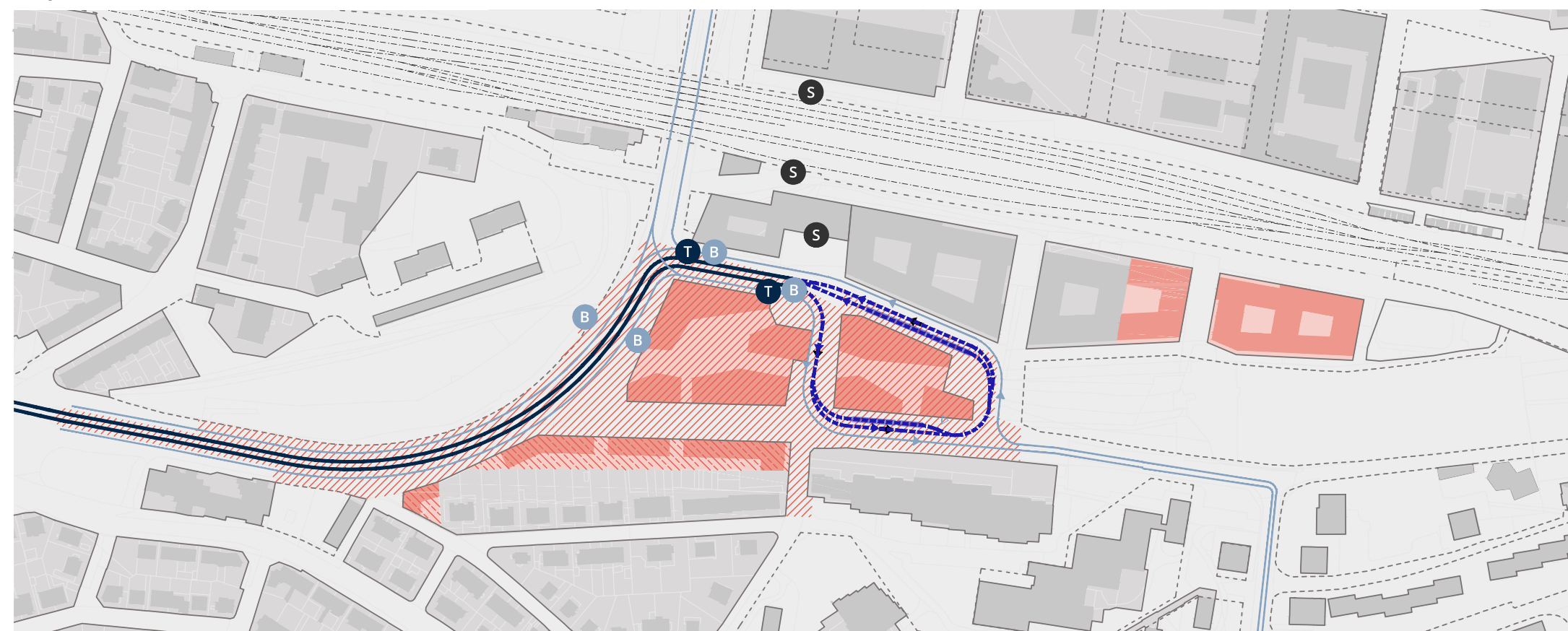
Dopravní řešení

Klíčová etapa, kde se nahrazuje stávající smyčka TRAM novou blokovou smyčkou TRAM + BUS v severovýchodním sektoru řešeného území, s umístěním klíčové přestupní nácestné zastávky TRAM + BUS přímo u jižního výstupu z podchodu železniční stanice Praha-Hostivař, v prostoru stávající komunikace Plukovníka Mráze, jejíž trasa je naopak přesunuta do nové polohy podél jižní hrany řešeného území, s napojením na ulici Průmyslovou v rámci nové křižovatky se SSZ. Toto dopravní řešení zásadně uvolňuje centrální prostor řešeného území pro rozvoj nové zastávby.

Rozvoj zastávby a veřejných prostranství

V etapě 2 vzniká centrální část území spolu s radnicí MČ Praha 15 a poliklinikou. Zároveň je dotvořena zelená parková osa s dílčím odkrytím Měcholupského potoka.

Etapa 2



C/ Výhledový horizont s protažením tramvajové trati s protažením tramvajové trati

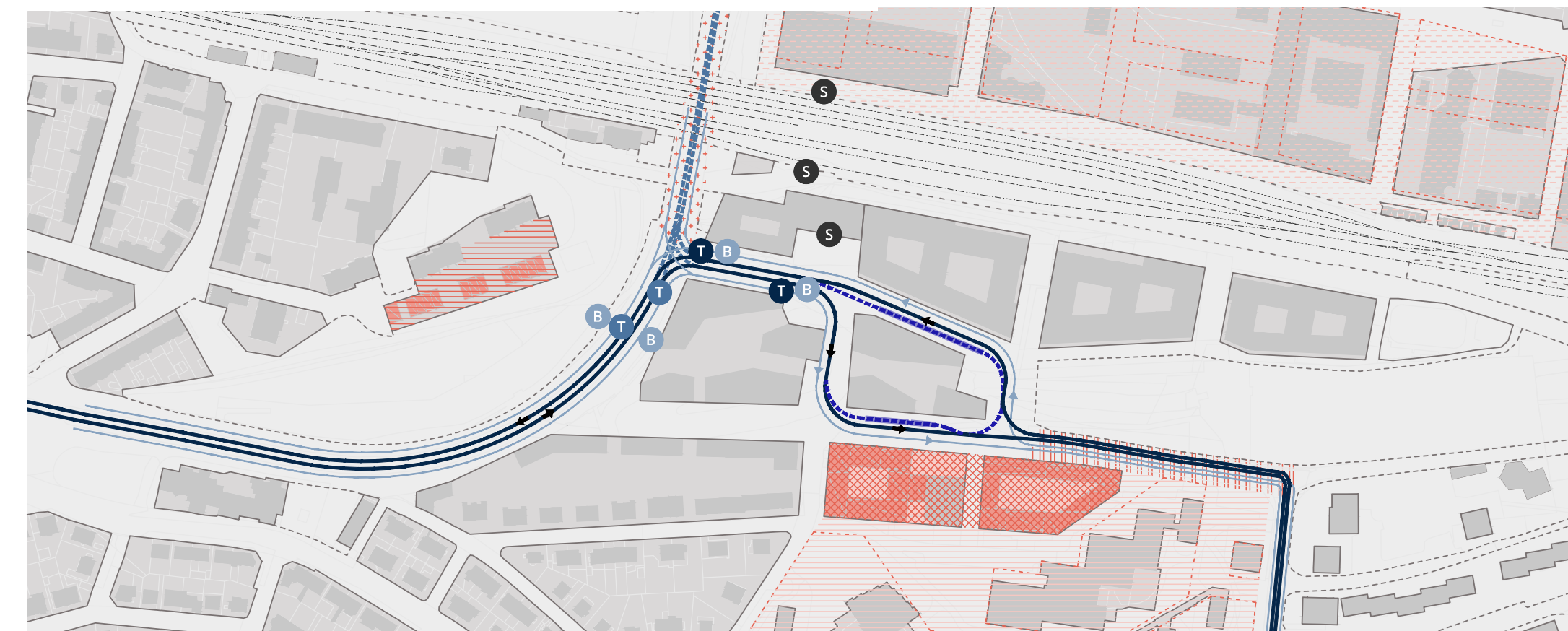
Dopravní řešení

V této etapě se počítá s východním prodloužením tramvajové trati do Horních Měcholup, která může být, ale nemusí, časově propojena s etapou 1. Výhledově je pak možné uvažovat i s přivedením další tramvajové trati, tentokrát od severu po Průmyslové ulici, s vazbou na Ústřední dílny DP. Pro flexibilitu linkového vedení je pro tento případ držena prostorová rezerva pro tramvajovou zastávku v Průmyslové ulici.

Rozvoj zastávby a veřejných prostranství

Ve výhledovém horizontu návrh předpokládá možný rozvoj navazujícího území s ohledem na vznik nového městského centra. Transformaci mohou projít jak areály při jižní hraně řešeného území včetně areálu Univerzity Karlovy, tak území na sever od železniční trati.

Výhledový horizont s protažením tramvajové linky

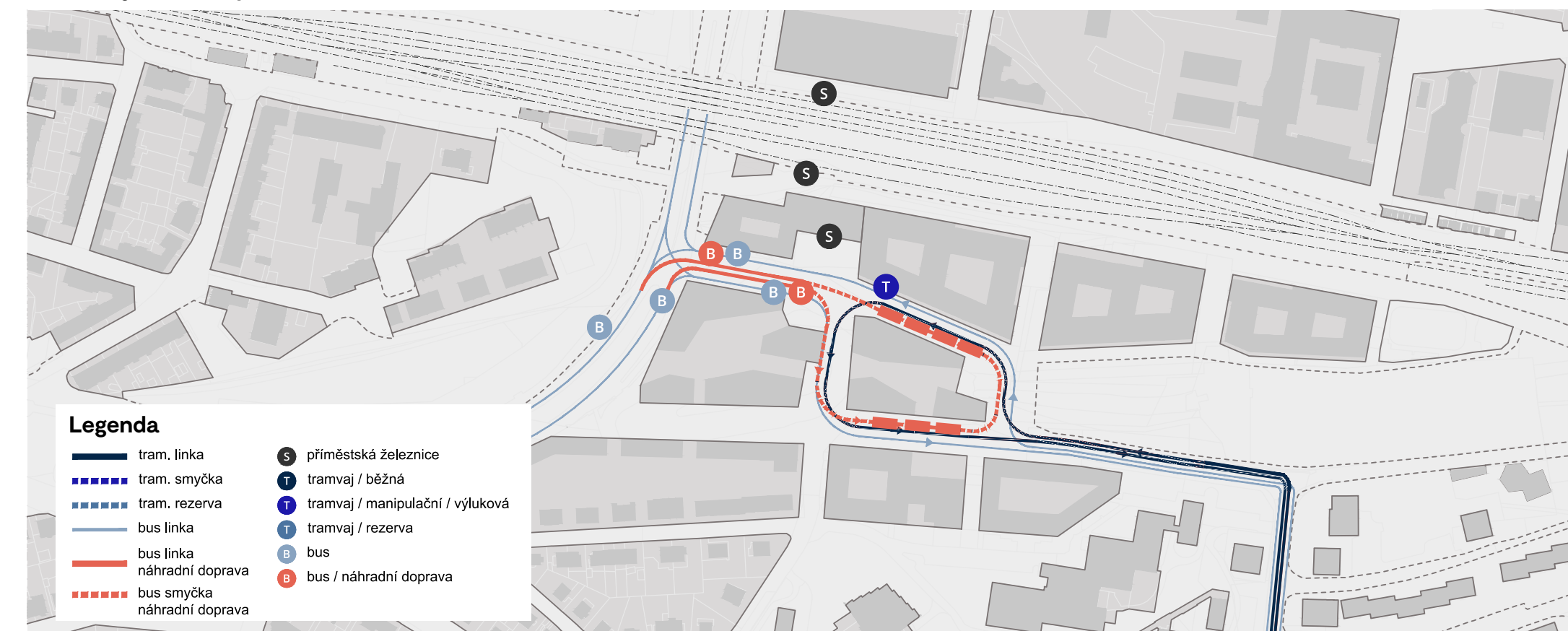


D/ Scénář výlukového provozu

Dopravní řešení

Tento scénář v sobě zahrnuje možný stav provozu MHD v době potenciální výluky TRAM dopravy do centra města po Průmyslové ulici, s návrhem uspořádání provozu v řešeném území po vybudované kolejové struktuře. Při této situaci se aktivuje nástupištní hrana, integrovaná do blokové kolejové smyčky, spolu s odstavem požadovaných 7 kloubových BUS pro NAD. Tato nástupištní hrana je koncipována sice jako průjezdná, ale je možné ji používat i jako koncovou zastávku (s využitím TRAM odstavu podél ulice Plukovníka Mráze a 2 nájezdem do této zastávky pro odjezd cestujících do Horních Měcholup).

Scénář výlukového provozu



08 STRUKTURA A VYUŽITÍ ZÁSTAVBY

Navržená struktura má dva charaktery. Pevné okraje a členitý střed.

Hrany svahů

Zpevňujeme břehy údolí blokovou strukturou, která má pevné vymezení v linii stavebně čáry, ale otevřenou vnitřní formu. Podél železnice navrhujeme hybridní bloky, které vymezují čitelné městské prostory, a současně umí nabídnout výhody solitérních věží prostoupených sluncem a výhledy. Bloky vytvářejí uliční frontu ulice U Hostivařského nádraží, která se promění v městský prostor se stromořadím. Příčné členění bloků je vedeno v liniích logické prostupnosti a snahou o měřítkové zapojení do kontextu místa. Hybridní bloky a solitérů definuje obytný vnitroblok, který je bezpečným polosoukromým prostorem pro obyvatele. Otevřená forma bloku zajišťuje jižní výhledy a slunce i pro byty situované v hloubce severního traktu. Jižní hrana bloků reaguje na charakter navazujících prostranství a morfologii terénu. Nižší hmota jižní fronty podtrhuje intimnější charakter nového parku Pod hrází. V západní části naopak hmota vytváří intenzivní městská průčelí a akcentuje přístup k nově upravenému vstupu do nádraží. Na jižní straně údolí nová fronta domů doplňuje nedokončené bloky stávající urbanistické struktury.



Obecné principy

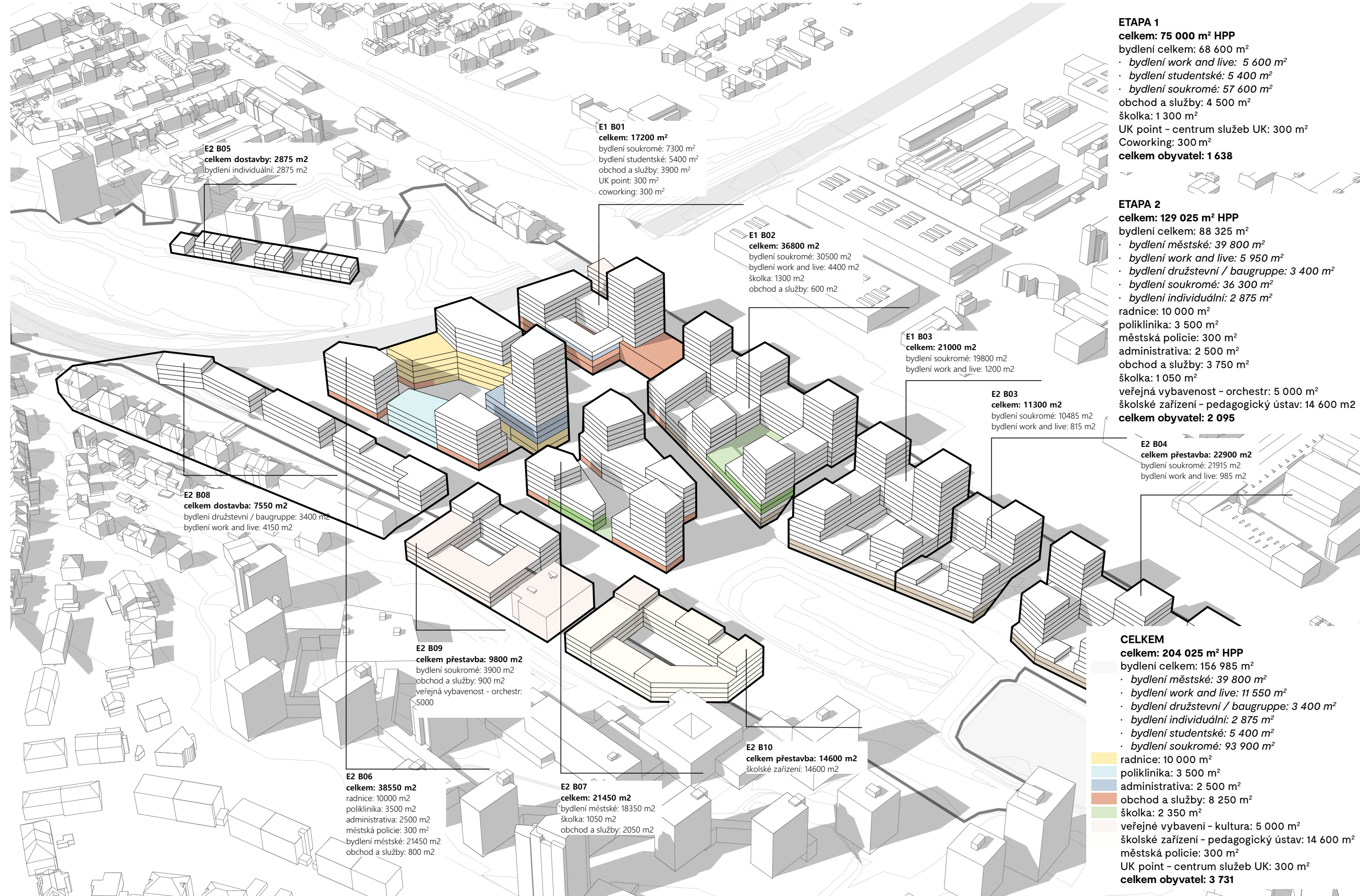
- 01 RŮZNORODÁ ZÁSTAVBA:** Připravujeme design code pro celé území podporující rozmanitou zástavbu ve více výškových hladinách.
- 02 AKTIVNÍ PARTER:** Nejen dobrá vybavenost v místě, kvalita rozhraní zástavby posiluje bezpečnost v území, jeho živost a čitelnost.
- 03 OBYTNÁ ROZHRANÍ:** Kvalita rozhraní obytné zástavby vůči veřejnému prostranství posiluje celkovou kvalitu bydlení.
- 04 POBYTOVÉ PROSTORY:** Různá míra intimity veřejných prostranství přináší místním obyvatelům více možností jejich využití.
- 05 PARKOVÉ PLOCHY:** Krajina je nedílnou součástí charakteru lokality a nabízí rekreační využití.
- 06 ROZMANITÁ VEGETACE:** Různorodé dřeviny posilují charakter místa a spoluvytvářejí tak jeho identitu.
- 07 VODNÍ PRVKY:** Okolní teplotu vzduchu i jeho kvalitu pozitivně ovlivňují otevřené vodní plochy a toky, zároveň se podílejí na posílení vizuální kvality místa.

- 08 VSAK A VYUŽITÍ DEŠŤOVÝCH VOD:** Přirozené vsakování dešťové vody v místě může být kombinováno s její akumulací a využitím vody pro závlivku.
- 09 KOMUNITNÍ ZAHRADY:** Společné pěstování zeleniny je pro místní obyvatele stále atraktivnější způsob posilování soběstačnosti i společenské role.
- 10 SETKÁVÁNÍ SOUSEDŮ:** Dvorky bytových domů představují ideální místo pro hry dětí i společné setkávání spojené např. s grilováním či jen posezením pod pergolou.
- 11 SDÍLENÉ TERASY:** Na terasách domů může kromě privátních předzahrádek vzniknout i další sdílený prostor pro jejich obyvatele s krásnou vyhlídkou do okolí i vyšší mírou soukromí.
- 12 VEGETAČNÍ STŘECHY:** Celkový environmentální koncept domů mohou posilovat nejen vegetační střechy, ale např. i popínavé rostliny na fasádách.

Polyfunkční subcentrum města

Přestože je lokalita koncipována jako převážně obytná, soustředí se v tomto těžišti Prahy 15 i čtvrtově významné občanské vybavení. Budovy radnice a polikliniky spoluvytvářejí centrální blok doplněný městským bydlením a drobnějšími pronajimatelnými plochami pro administrativu. Další plochy místně významného občanského vybavení, jako jsou mateřské školy nebo komunitní centrum jsou v dalších blocích distribuovány s ohledem na dobrou dostupnost, návaznosti na otevřená prostranství i etapizaci.

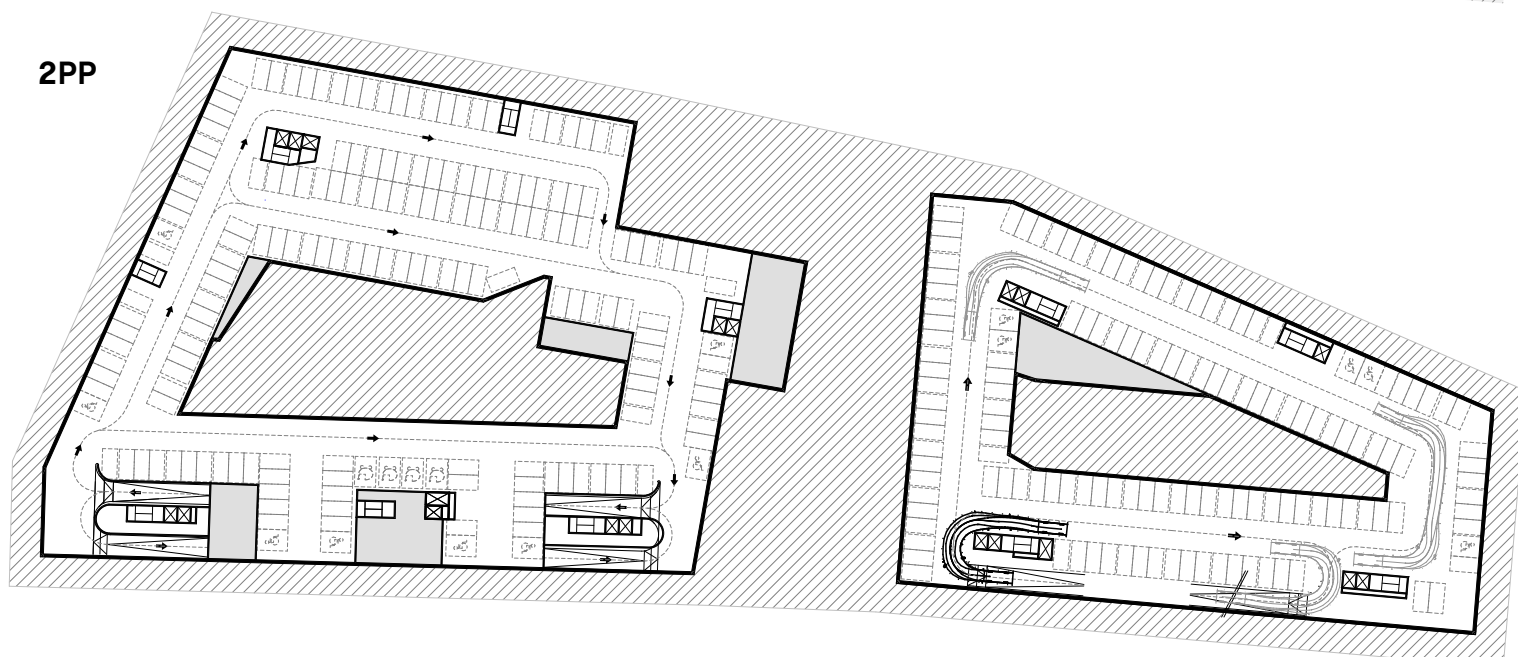
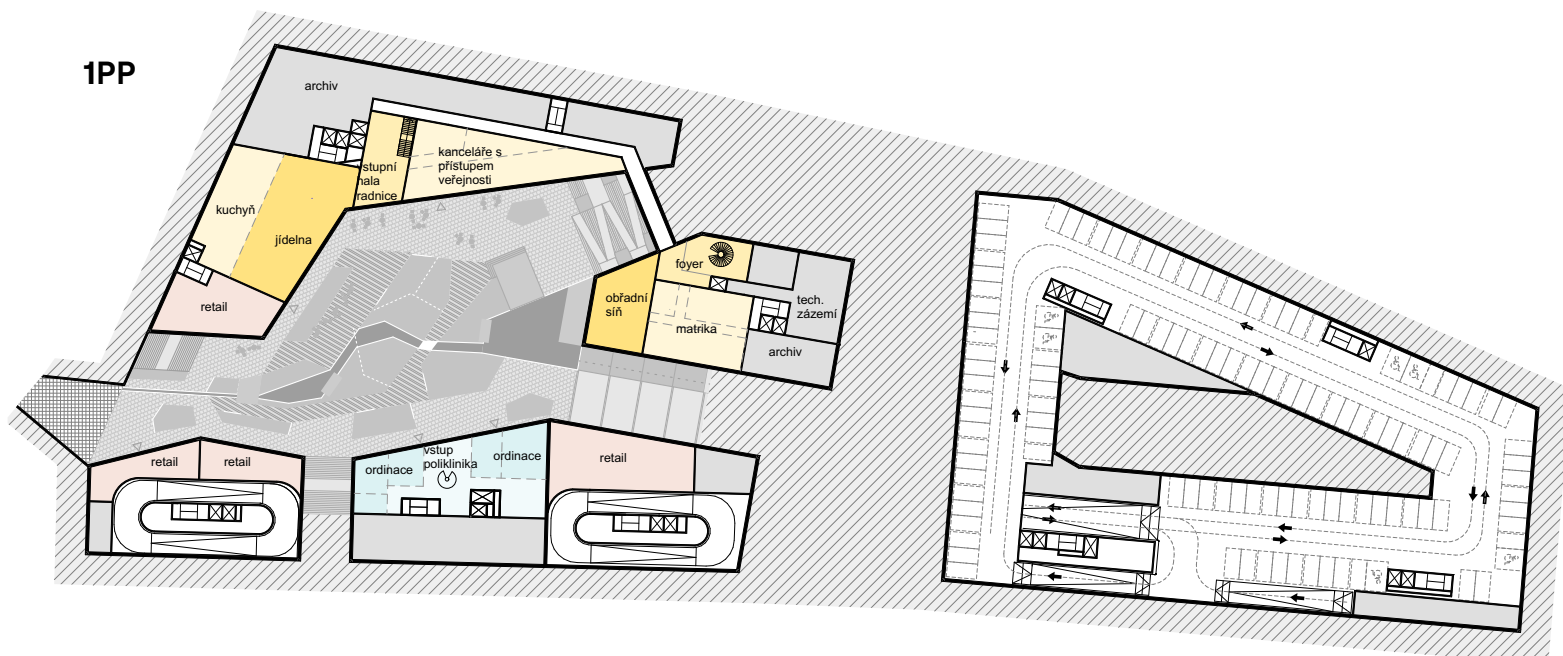
Cílem návrhu je do lokality přinést různé formy bydlení, jak podle vlastnictví, tak i různorodosti forem a typologie. Mix bydlení zásadním způsobem posiluje sociální udržitelnost celé lokality. V první fázi návrh umožňuje vznik environmentálně šetrného vlastnického bydlení podporujícího, při zachování dostatečného soukromí, společenství obyvatel a komunitní život. V dalších fázích návrh počítá s realizací městského nájemního bydlení, družstevního bydlení, individuálního bydlení, ale i spolkového bydlení formou např. Baugruppe. V dalších fázích návrh počítá s realizací městského nájemního bydlení, družstevního bydlení, individuálního bydlení, ale i spolkového bydlení formou např. Baugruppe. V dalších fázích návrh počítá s realizací městského nájemního bydlení, družstevního bydlení, individuálního bydlení, ale i spolkového bydlení formou např. Baugruppe. V dalších fázích návrh počítá s realizací městského nájemního bydlení, družstevního bydlení, individuálního bydlení, ale i spolkového bydlení formou např. Baugruppe.



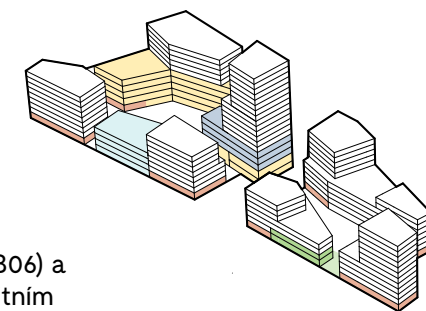
Bilance parkování

Bilance parkování odpovídá kompletním kapacitám výhledového horizontu rozvoje území, řešení parkování pro jednotlivé bloky je prověřeno v rámci půdorysů na následujících stranách více k řešení dopravy v klidu viz předchozí kapitola [07/ Dopravní řešení a etapizace].

BILANCE DOPRAVY V KLIDU DLE PSP 08/2016														
BLOK	FUNKCE	HPP (m ²)	UMÍSTĚNÍ VE VÝHLEDNÉM PŮDORYSNÍM HPP m ² / 1. H.	ZÁKLADNÍ						POČET STÁNÍ			PŘEPOČET DLE ZONY G. 5	
				COUBENÍ	VOZANA	MAŠT.	VOZANA	MAŠT.	VOZANA	MAŠT.	VOZANA	MAŠT.	VOZANA	MAŠT.
E1_B01	BYTY	7 300	85	85,9	90%	10%	77,3	8,6	77	6	-	-	-	-
	UBÝTOVÁNÍ/STUDENTI	6 200	250	24,8	80%	20%	19,8	5,0	13	3	-	-	-	-
	OBCHODY+SLUŽBY	3 100	70	44,3	10%	90%	4,4	39,9	3	26	-	-	-	-
	ADMINISTRATIVA	300	50	6,0	90%	10%	5,4	0,6	4	0	-	-	-	-
	ADMINISTRATIVA	300	50	6,0	90%	10%	5,4	0,6	4	0	-	-	-	-
CELKEM	17 200								101	35				
E1_B02	BYTY	30 950	85	364,1	90%	10%	327,7	36,4	328	24	-	-	-	-
	BYTY	4 400	85	51,8	90%	10%	46,6	5,2	47	3	-	-	-	-
	ŠKOLKA	1 300	300	4,3	80%	20%	3,5	0,8	2	1	-	-	-	-
	OBCHODY+SLUŽBY	600	70	8,6	10%	90%	0,9	7,7	1	5	-	-	-	-
	CELKEM	37 250							378	33				
E1_B03	BYTY	31 485	85	370,4	90%	10%	333,4	37,0	333	24	-	-	-	-
	BYTY	815	85	9,6	90%	10%	8,6	1,0	9	1	-	-	-	-
	CELKEM	32 300							342	25				
E2_B04	BYTY	10 485	85	123,4	90%	10%	111,0	12,4	111	8	-	-	-	-
	BYTY	815	85	9,6	90%	10%	8,6	1,0	9	1	-	-	-	-
	CELKEM	11 300							120	9				
E1_B05	BYTY	2 750	85	32,4	90%	10%	29,1	3,3	29	2	-	-	-	-
	CELKEM	2 750							29	2				
E2_B06	RADNICE	10 000	45	222,2	60%	40%	133,3	88,9	87	58	-	-	-	-
	POLIKLINIKA	3 500	50	70,0	30%	70%	21,0	49,0	14	32	-	-	-	-
	ADMINISTRATIVA	2 500	50	50,0	90%	10%	45,0	5,0	29	3	-	-	-	-
	BYTY	20 500	85	241,2	90%	10%	217,1	24,1	217	16	-	-	-	-
	OBCHODY+SLUŽBY	2 400	70	34,3	10%	90%	3,4	30,9	2	20	-	-	-	-
	VEŘEJNÁ GARÁŽ								60	0	-	-	-	-
CELKEM	38 900							409	129					
E2_B07	BYTY	18 350	85	215,9	90%	10%	194,3	21,6	194	14	-	-	-	-
	ŠKOLKA	1 050	300	3,5	80%	20%	2,8	0,7	2	0	-	-	-	-
	OBCHODY+SLUŽBY	2 050	70	29,3	10%	90%	2,9	26,4	2	17	-	-	-	-
	CELKEM	21 450							198	31				
E2_B08	BYTY	3 400	85	40,0	90%	10%	36,0	4,0	36	3	-	-	-	-
	BYTY	4 150	85	48,8	90%	10%	43,9	4,9	44	3	-	-	-	-
	CELKEM	7 550							80	6				
E2_B09	BYTY	9 600	85	112,9	90%	10%	101,6	11,3	102	7	-	-	-	-
	CELKEM	9 600							102	7				
E2_B10	BYTY	14 600	85	171,8	90%	10%	154,6	17,2	155	11	-	-	-	-
	CELKEM	14 600							155	11				
CELKEM									1 914	288				
									2 202					



8A MĚSTSKÝ BLOK



Legenda

- retail
- úřad MČ Praha 15
- poliklinika
- administrativa
- bydlení work and live
- školka
- bydlení
- občanská vybavenost
- zázemí

Městský blok integrující radnici a polikliniku (B06) a sousední rezidenční blok se školkou a komunitním centrem (B07) doplňují lokalitu o důležité občanské vybavení. Vzhledem k jejich centrální pozici v blízkosti uzlu veřejné hromadné dopravy, kam spádují i obyvatelé z širšího okolí, mají (s výjimkou zahrady školky) plně veřejně přístupné vnitrobloky. Ty jsou charakterem svých úprav zřetelně odděleny od hlavních uličních prostranství a tvoří tak klidovější pobytové plochy se svébytnou atmosférou.

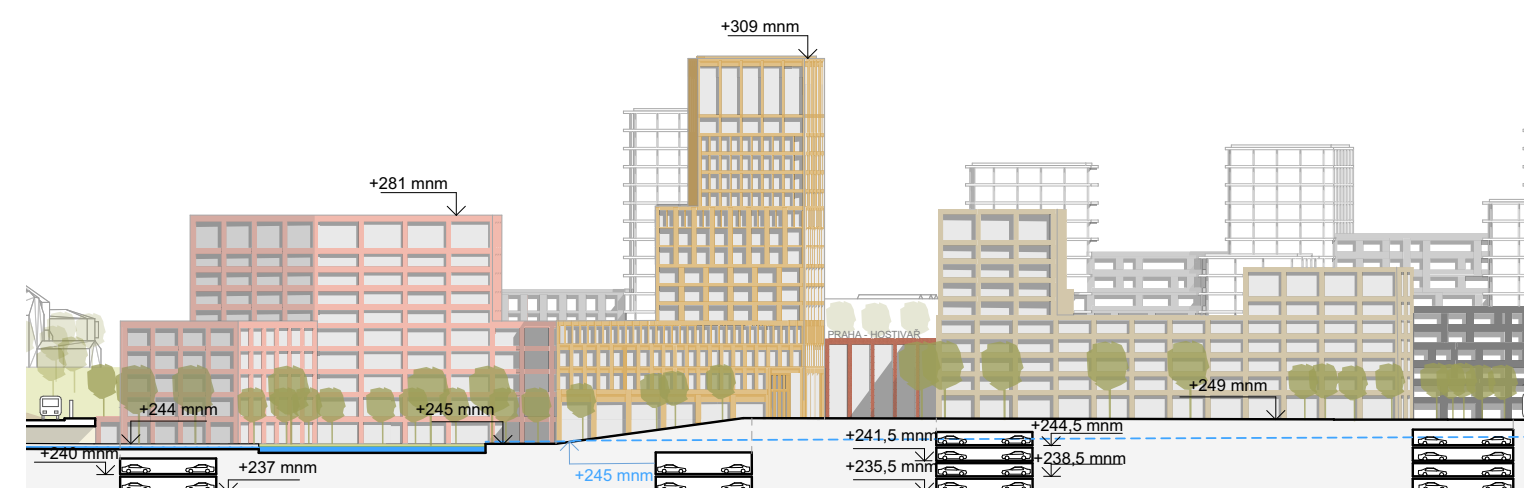
Blok B06

Městský blok v místě aktuálního terénního snížení tramvajové smyčky, do kterého se soustředí množství provozů radnice a polikliniky orientovaných na veřejnost využívá výhodné dvoupodlažní řešení, kde je část provozů s běžnou agendou přístupná z hlavního náměstí a přiléhajících ulic (1NP), další provoz, jako je například společenský sál nebo jídelna ale nejsou ochuzeny o návaznost na otevřená prostranství a mohou se otevírat do veřejného nádvoří po podlaží níž (1PP). Doplnění fasád tohoto nádvoří a orientace bydlení ve vyšších podlažích do tohoto prostoru zároveň oproti stávajícímu stavu doplňují potřebnou sociální kontrolu prostupu pod ulicí Průmyslová, ten je zároveň upraven rozšířením do nádvoří a protažením koryta potoka v rámci podchodu až do prostoru revitalizovaného parku.

Blok B07

Blok B07 je převážně rezidenční, podobně jako u bloku B06 umožňuje umístění městského nájemního bydlení. V přízemí v návaznosti na park a náměstí je potenciál provozu komerčního parteru, v dalších částech je navrženo umístění mateřské školy a komunitního centra orientovaných do vnitrobloku a náměstí nad parkem ve východní části bloku.

podélný řez bloky v centrální části řešeného území



8B VE SVAHU

Blok B01

Blok 01 integruje nádraží, tomu je v rámci hmoty vytvořena důstojná vstupní hala doplněná o obchod a služby, ta překlenuje terénní rozdíly mezi náměstím, vstupem do podchodu nádraží a ulicí U Hostivařského nádraží a psychologicky zároveň zkracuje přestup mezi vlakem a tramvají nebo autobusem. Do bloku B01 jsou zároveň v úrovni nádraží umístěny požadované obchodní plochy supermarketu, nad ním je prostor pro další typy využití, navrhujeme zde v místě mezi nádražím a areálem univerzity plochy pro coworking a studentské bydlení.

Bloky B03 a B02

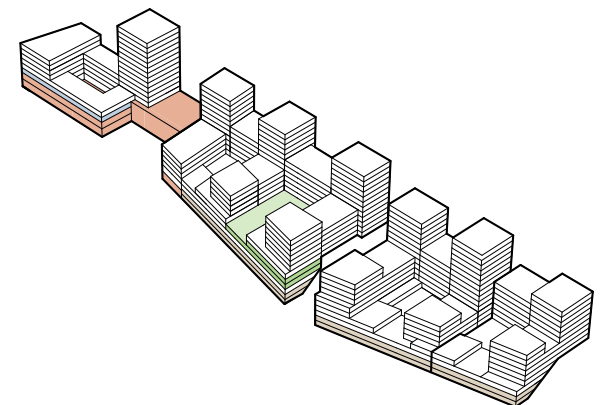
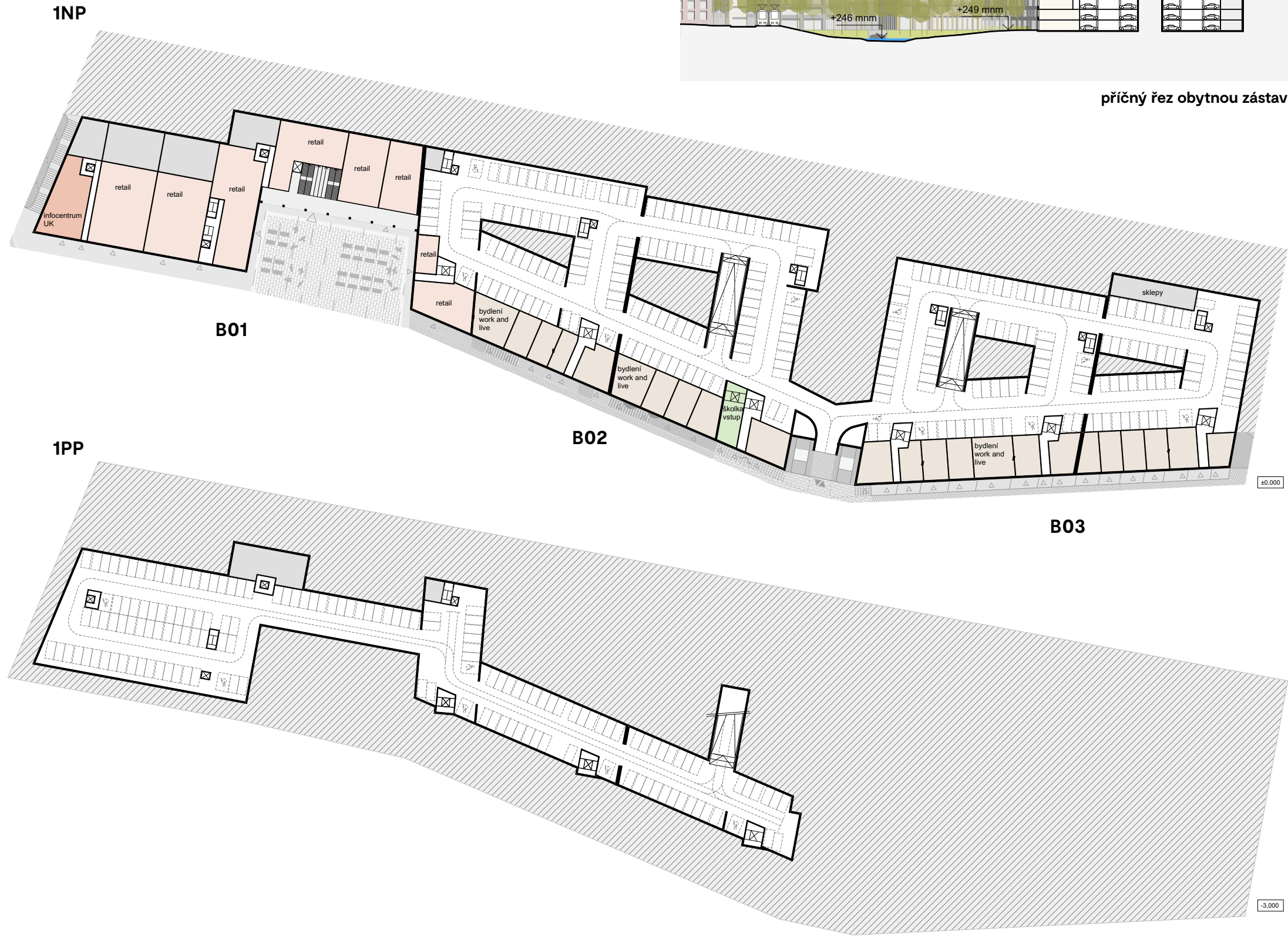
Hlavní rezidenční hmoty lokality využívají prostoru ve svahu nad parkem, s výhledem do parku a na vodní plochu. bydlení ve věžích je navrženo tak, aby těžilo z těchto výhledů do údolí. Parkování je řešeno v celém svahu jak s přístupem ze spodní úrovně tak z úrovně ulice U Hostivařského nádraží. V přízemí podél promenády je možné plochám pro parkování předsadit vícepodlažní jednotky work and live umožňující kombinaci mezonetového bydlení s vlastními kancelářemi a službami v přízemí, přístupné přímo z veřejného prostranství, ty svou předsazenou nižší hmotou, členitostí i vztahem k parteru podporují lidské měřítko zklidněné ulice vedoucí podél parku až k náměstí. V bloku B06 je navržena mateřská škola odpovídající potřebám první etapy výstavby. Ta částečně využívá přilehlý vnitroblok a střešní terasu a je přístupná jak z ulice mezi bloky B03 a B02 tak z Náměstí nad parkem v úrovni parteru.

Legenda

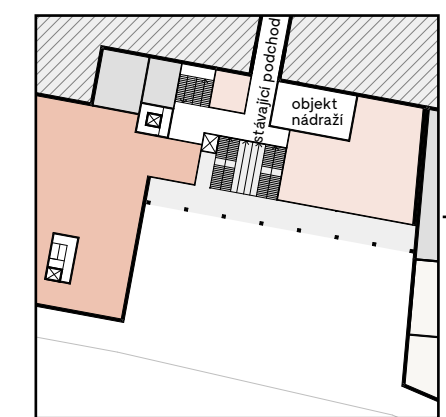
- retail
- úřad MČ Praha 15
- poliklinika
- administrativa
- bydlení work and live
- škola
- bydlení
- občanská vybavenost
- zázemí



příčný řez obytnou zástavbou



alternativní řešení při zachování objektu nádraží

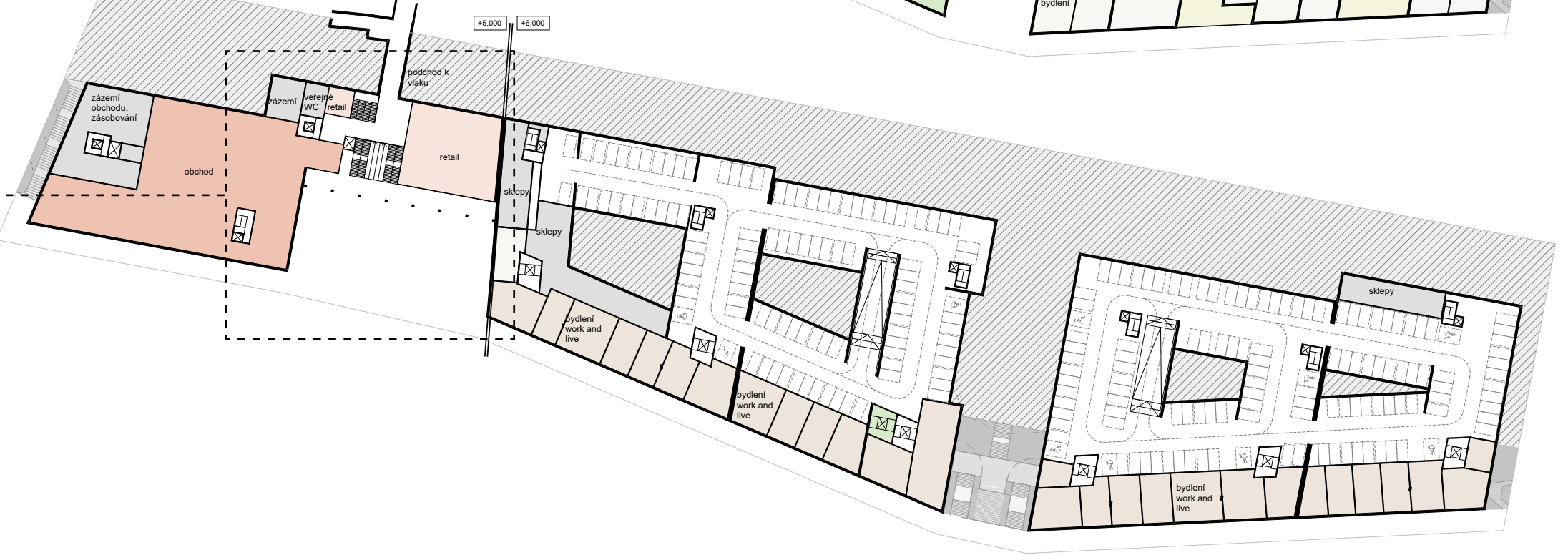


alternativní řešení při zachování objektu nádraží

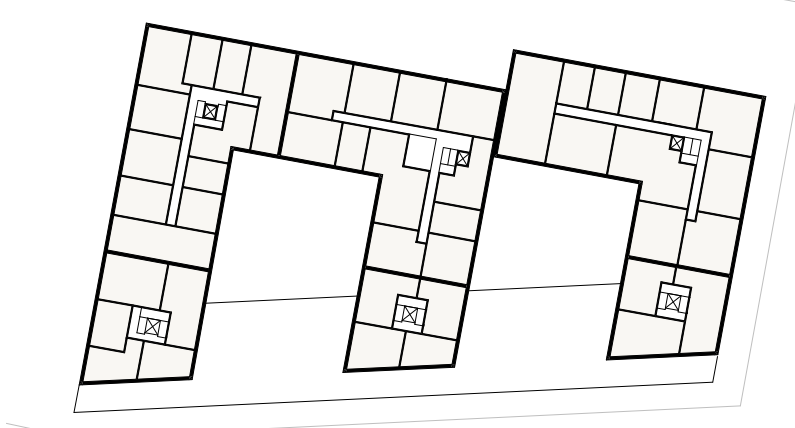
3-4NP



2-3NP



7NP



09 VZTAH K ÚZEMNÍMU PLÁNU

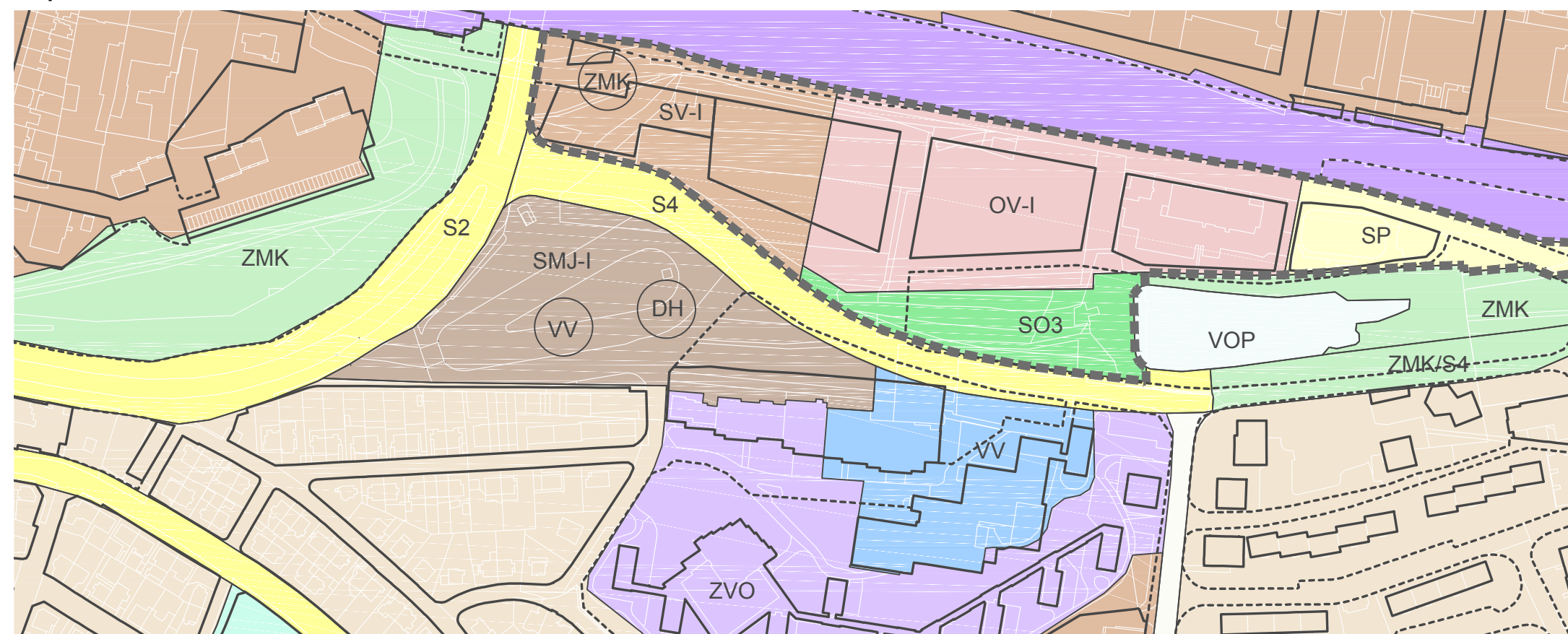
Na základě zadání soutěže je návrh koncipován ve vztahu k pořizovaným změnám územního plánu (Z3606, Z3607 a Z3608) viz schéma Etapa 1.

09.1/ ETAPA 1

Etapa 1 umožňuje v plném rozsahu využít prostor v rámci plochy pořizované Změny ÚP Z3607 (severní část řešeného území), tedy využití navržených ploch SV-I a OV-I a realizaci úprav parku Pod hrází v ploše SO3.

Nezávisle na jádru řešeného území je možné již v první etapě realizovat úpravy Západního parku v ploše ZMK. Návrh v tomto místě zároveň ilustruje možnost dotvoření vhodné hrany parku na západ od Průmyslové a ulice Kozmíkovy potenciální přestavbou objektu garáží v rámci plochy SV bez nutnosti zásahu do pořizované změny ÚP Z3608.

Etapa 1

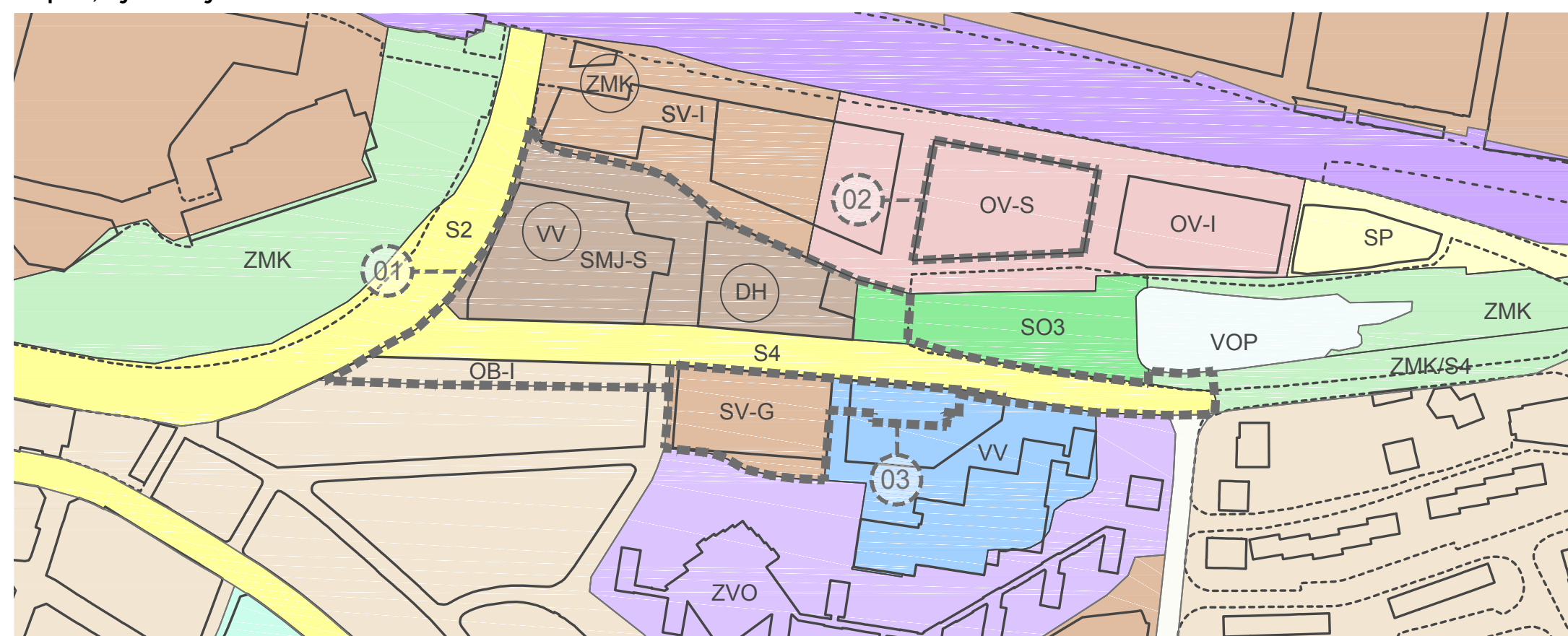


09.2/ ETAPA 2, VÝHLEDOVÝ HORIZONT

Etapa 2 návrhu předpokládá dílčí úpravu Změny ÚP Z3606 (01) spočívající především v přeuspořádání vztahu ploch S4 a SMJ, které umožní zklidnění předprostoru nádraží a přiblížení tramvajové zastávky do jeho bezprostřední blízkosti. Vzhledem k významu území a zároveň jeho prostorovému omezení považujeme tuto úpravu za opodstatněnou a přispívající ke zvýšení výsledné kvality rozvíjené lokality. Doporučujeme též mírné navýšení kódu míry využití území s ohledem na prověření hmot v území (z kódu I s KPP 2,6 na S s KPP 3,3). To stejné platí v rámci výhledového horizontu, který počítá s možností naplnění prověřené kapacity území v severní ploše OV-S na úrovni KPP 4,95 (02).

Další navrhované úpravy v rámci navržených změn (OB-I a SV-G (03)) nejsou podmínkou plnohodnotného dotvoření lokality, ale podporují vhodný charakter městské polyfunkční zástavby tvořící novou jižní hranu přeložené ulice Plukovníka Mráze.

Etapa 2, Výhledový horizont



10 VZTAH K DALŠÍM LIMITŮM

10.1/ VLASTNICTVÍ POZEMKŮ

V rámci prvních etap je návrh přizpůsoben majetkovému rozdělení tak, aby umožnil nezávislou výstavbu jednotlivých bloků. V následujících etapách, předpokládajících větší zásah do dopravní infrastruktury se počítá s dílčími směnamy pozemků.

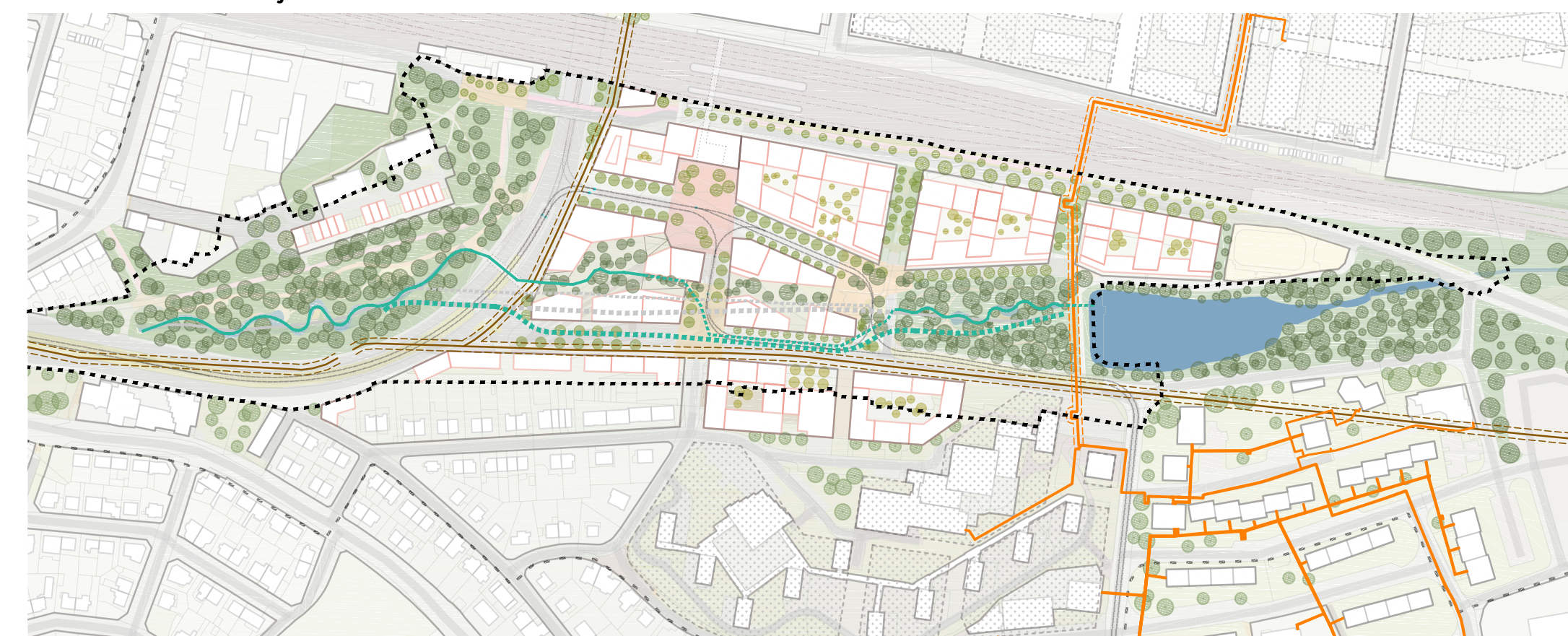
Soutisk návrhu výhledového horizontu s majetkovou mapou



10.2/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Návrh respektuje vedení a ochranné pásmo páteřní technické infrastruktury (kanalizační sběrač a horkovod). Vodohospodářské řešení území a revitalizace potoka byla řešena samostatně, základní výstupy tohoto prověření jsou součástí kapitoly [06/ Krajina a modrozelená infrastruktura, vodohospodářské řešení].

Soutisk návrhu se stávající technickou infrastrukturou



Nové centrum Hostivař

„K vytvoření fungující nové lokality nestačí jen kvalitní urbanistický návrh. Je potřeba realistická strategie postupných kroků rozvoje místa. Důsledná koordinace jednotlivých vrstev a oborových koncepcí. Profesionální tým, který je partnerem zadavateli v průběhu celého procesu.“

unit



A69



DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ



KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Land05



VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ



EKONOMIE A STRATEGIE

