

VÁŠ DOPIS ZN. **RED**
Č. J. IPR **11485/2019**
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ / LINKA **Mgr. Ondřej Boháč / RED / 4711**

DATUM

Magistrát hlavního města Prahy
odbor územního rozvoje
Jungmannova 29
Praha 1
111 21

Vážený pane řediteli,

za Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále IPR Praha), bych se rád vyjádřil k územní studii Holešovice Bubny – Zátory ve fázi veřejného projednání a zasíláme Vám připomínky IPR Praha k návrhu územní studie.

Územní studie pořizovaná podle § 30 Stavebního zákona je vyhotovena na vysoké odborné úrovni a splňuje požadavky zadání přijatého usnesením číslo 202 Rady hlavního města Prahy ze dne 6. 2. 2018. Drobné odchylky od zadání byly projednávány v průběhu vyhotovování studie s politickými reprezentacemi jak hlavního města, tak i městské části a s příslušnou odbornou veřejností. Po vyhodnocení návrhu územní studie IPR Praha, jako zadavatel územní studie uplatňuje u pořizovatele následující připomínky a požaduje zařadit je do pokynů pro vyhotovení čístopisu:

I.

IPR Praha trvá na zachování kapacity (hrubých podlažních ploch) a doporučuje prověřit navýšení kapacity v celém řešeném území, ale zejména v severní části.

IPR Praha v souladu se strategickými dokumenty přijatými hlavním městem dlouhodobě sleduje koncepci rozvoje města krátkých vzdáleností a na celém území Prahy podporuje jeho rozvoj v duchu tezí přijatých v brundtlandských dohodách o udržitelném rozvoji založených na synergii pilířů ekonomického, environmentálního a sociálního. Klíčovým pro rozvoj Prahy je rozvoj jejího širšího centra zvláště na území brownfieldu v Holešovicích, což ostatně bylo přijato i v usnesení Rady HMP. Toto území má vynikající urbánní předpoklady k stávajícím sousedním částem města, které vytvářejí plnohodnotné městské prostředí, ale také k centru města. Po chytrém dobudování nová městská čtvrť napomůže uvolnit vzrůstající přetlak na městské jádro, což je v současnosti negativně vnímáno napříč všemi odbornými i politickými názory. Územní studie ve svém návrhu prověřila kapacitu území, kterou IPR Praha považuje za nutné minimum pro rozvoj města a požadavek na zvýšení kapacity území je motivován i očekávanými infrastrukturními investicemi nutnými pro rozvoj brownfieldu.

II.

IPR Praha požaduje, aby do čístopisu územní studie byla prověřena možnost zvýšení základní výškové hladiny na osm plnohodnotných podlaží a jedno nebo dvě ustupující.

Výšková hladina osm nadzemních podlaží je základním výškovým standardem využívaným ve všech evropských metropolích, nejsou-li rozvojové lokality podmíněny jinými omezeními. Výšková úroveň osm nadzemních podlaží je i v mnoha částech Prahy běžným standardem, a ani v okolních Holešovicích v stávajících strukturách nejsou osmipodlažní domy výjimkou. A řešení území v tomto ohledu nepodléhá jiným, například památkovým limitům. Jediným uznatelným důvodem pro výškové omezení nižší než osm podlaží by mohlo být při dodržení navržené struktury uliční sítě splnění požadavků PSP a norem na denní osvětlení.

III.

IPR Praha požaduje, aby v území severně od ulice Železničářů, ale zejména v území vymezeném ulicemi Argentinská, Vrbenského, Partyzánská a železnicí do Libně (prostor před nádražím Holešovice) čistopis územní studie v návrhu uliční sítě a struktury zástavby zohlednil komplikace vyplývající z podpovrchového vedení trasy metra.

Vzhledem k velice mělkému založení trasy metra lze očekávat konstrukční potíže při zakládání budov respektive nároží bloků nad autobusy metra. Realizovatelnost bez podrobnějšího prověření může být omezena jak technickými, tak i ekonomickými vlastnostmi při řešení konstrukčně složitých zadání. Hlavní město v přednádražním prostoru očekává ekonomické zhodnocení staveb na pozemcích města nebo městem či státem zřizovaných společností a nemá v úmyslu rozvoj území podmiňovat finančně nákladným řešením jednotlivých staveb.

IV.

IPR Praha požaduje, aby v území vymezeném ulicemi Argentinská, Vrbenského, Partyzánská a železnicí do Libně (prostor před nádražím Holešovice) čistopis územní studie navýšil kapacitu území (hrubé podlažní plochy). Rozvoj této části brownfieldu je podmíněn výjimečnou investicí do přeložení kmenové kanalizační stoky a také řešením náhrad za stavby nyní využívané DPP a SŽDC. Navýšení kapacity je odůvodněno záměry Prahy vystavět na vlastních a státních pozemcích část města tak, aby realizace staveb přispěla k očekávanému celkovému výnosu z urbanizace tohoto území.

V.

IPR Praha požaduje, aby v území vymezeném ulicemi Argentinská, Vrbenského, Partyzánská a železnicí do Libně (prostor před nádražím Holešovice) čistopis územní studie při zohlednění kompozičních zásad navýšil základní výškovou hladinu na minimálně osm plnohodnotných podlaží a s ohledem na celoměstský význam tohoto území navrhnul větší počet vyšších staveb s 18. a 21. podlažími.

Požadavek na zvýšení základní výškové hladiny a zvýšení počtu vyšších staveb vyplývá kromě výše uvedeného i z důvodu potřeby dotvoření kompozice řešeného území ale také hlavně z důvodu podtržení mentálního významu této části, do které bude Praha sama nebo zprostředkovaně investovat.

VI.

IPR Praha požaduje, aby v území vymezeném ulicí Partyzánskou, železniční tratí do Libně a Kralupskou spojkou byla navržena struktura lépe odpovídající složitosti této části řešeného území. IPR Praha požaduje, aby předpoklad blokové zástavby byl nahrazen jiným konceptem kladoucím větší důraz na tvorbu veřejných prostranství, zvláště potom v okolí památkově chráněné elektrárny. Tento požadavek ale zároveň předpokládá zachování kapacity využití území.

Čistopis územní studie navrhne jinou strukturu zástavby reagující na složité předpoklady bývalého areálu Pražské teplárenské. Navržená struktura zástavby vyřeší složité prostorové vztahy v území samém, ale i zájem Prahy na maximální transparentnosti, jinak řečeno prostupnosti územím a to zejména směrem na rozvíjející se areál

Výstaviště. Navýšení základní výškové hladiny IPR Praha v tomto kontextu nepovažuje za závadu. Přírozně, výškové členění by mělo navazovat na uspořádání přednádražního prostoru, jak je výše uvedeno. K prověření se nabízí úvaha, soustředit nejvyšší stavby na východní hraně této části řešeného území, tedy v předpolí Trójského mostu, případně podél ulice Partyzánské.

VII.

IPR Praha požaduje, aby oprávněný požadavek na kapacit hrubých podlažních ploch v řešeném území sloužil jednak pro rozvoj bytových a nebytových funkcí v návrhu heterogenní městské části ale i pro zajištění počtu nutných parkovacích stání. IPR Praha požaduje, aby v regulacích výstavby byla uvedena možnost realizovat parkovací domy namísto podzemních garáží.

V moderních rozvojových trendech evropských měst se stále ve větší míře počítá s výstavbou parkovacích domů namísto podzemních garáží nebo garáží na úrovni prvního nadzemního podlaží. Tato myšlenka je založena na nepředvídatelnosti vývoje automobilizmu a vychází z toho, že podzemní garáže nejsou transformovatelné na jiné smysluplné využití, zatímco chytře navržené parkovací domy ano. Realizované příklady jsou v různých evropských metropolích jako například v Hamburгу nebo v Kodani a vždy se jedná i o zdařile navržené a provedené architektury.

VIII.

IPR Praha požaduje, aby i po změně regulací umožňujících výstavbu parkovacích domů byla navržená prostavěnost vnitrobloků zachována nebo zvýšena ve prospěch vybavení heterogenního města a to jak pro účely komerčního vybavení, tak i pro účely veřejně spravovaných funkcí.

Nebudou-li vnitrobloky využívány pro pasivní funkci parkování ale pro potřeby veřejného vybavení, podpoří to vybavení parteru a tvorbu města ve drobnějších službách obohacujících život ve městě. Tak jak je tomu i dnes ve stávajících blokových strukturách. Je obvyklé, že se ve stávajících vnitroblocích provozují různé komerční i nekomerční aktivity. IPR Praha požaduje umožnění prostavěnosti bloků vázat i na formu využití. Samozřejmě s ohledem na požadavky vyplývající z obecných předpisů.

IX.

IPR Praha požaduje, aby v závěrečném vyhodnocení v textové části čistopisu územní studie byly vyjmenovány nutné předpoklady pro rozvoj brownfieldu, jinak řečeno sumář nutných kroků podmiňující rozvoj brownfieldu v zajištění technické a dopravní infrastruktury, konstataci o nutnosti provedení složitých pozemkových úprav a monitorované požadavky na nároky na zastoupení sociálně dostupného bydlení, jak asi vyplýne z připomínek ostatních.

X.

IPR Praha požaduje, aby Územní studie pro specifický projekt A.I-1 (budova filharmonie) stanovila podmínky volné, flexibilní, s minimálním počtem závazných požadavků. Projekt bude podrobně řešen v rámci mezinárodní architektonické soutěže o návrh a ve „FÁZI 1: Analýza využitelnosti“ projektového záměru Koncertní sál pro Prahu. V samotné soutěži o návrh pak bude řešena přesná poloha záměru, prostupnost či umístění stromů a vegetace v území.

XI.

IPR Praha požaduje, aby územní studie umožnila umístění budovy koncertního sálu na nábřeží, včetně zakrytí nábřežní komunikace. Tato podmínka je z pohledu výstavby nového sálu klíčová a je jednou z hlavních priorit výstavby koncertního sálu v lokalitě Vltavská, tj. propojení s řekou Vltavou.

XII.

IPR Praha požaduje, aby v rámci územní studie nevznikly další požadavky na využití území dotčeného záměrem specifického projektu A.I-1 (např. parkovací plochy, stromy a vegetace, další vybavenost atd.), které by mohly v budoucnu vést k znemožnění nebo znesnadnění realizace stavebního programu budovy, který bude znám po vyhodnocení FÁZE 1 (cca konec roku 2020). Způsob využití lokality a stavební program specifického projektu A.I-1 je předmětem řešení FÁZE 1 projektu Koncertního sálu pro Prahu.

K bodům XIV. až XVI. přikládáme výňatek z materiálu usnesení Rady hl. m. Prahy:

Rada hl. m. Prahy schválila dne 7. 10. 2019 usnesení RHMP číslo 2123 k návrhu na zřízení komise Rady hl. m. Prahy pro vznik koncertního sálu hl. m. Prahy a schválení projektového záměru. V usnesení je mimo jiné uvede „Záměrem hl. města je vybudovat v Praze nový koncertní sál v rámci soudobého hudebního centra, které by splňovalo světové standardy (akustické, kapacitní, dispoziční, technické, architektonické, urbanistické) a zároveň potvrzovalo mezinárodní pověst Prahy, která je kulturní metropolí a symbol české hudební tradice. Nové hudební centrum se stane iniciačním bodem a symbolem přeměny jedno z největších a nejdůležitějších pražských brownfieldů, transformačního území Holešovice Bubny Zátory a centrem hudebního života v Praze. Mělo by se jednat o každodenně živý, otevřený a plně využívaný prostor pro všechny Pražany a návštěvníky.“

„Územní studie této oblasti předběžně definuje koncertní sál jako samostatný projekt v jižní části území – okolí zastávky metra Vltavská (objekt bude možné situovat až k, či na břeh Vltavy). Výstavba koncertního sálu je příležitostí pozdvihnout na vyšší úroveň celou lokalitu Vltavská.“

„Předmětem FÁZE 1 je na základě analýzy využitelnosti stanovení konceptu záměru projektu tj. definování všech budoucích funkcí a využití budovy, včetně způsobu provozování a financování výstavby a následného provozu. Součástí FÁZE 1 je rovněž zpřesnění finančního a časového plánu projektu.“

IPR Praha považuje územní studii jako dohodu Prahy s dalšími významnými aktéry v řešeném území i s občanskou společností, přičemž svrchované jsou cíle, které sleduje hlavní město. IPR Praha nepožaduje, aby v územní studii byly pregnančně stanoveny a územně vymezeny požadavky na dostupné (sociální) bydlení, jak zaznívaly požadavky partikulárních skupin v průběhu veřejného projednávání. To ani není v schváleném zadání, protože nástroje územní studie toto neumožňují. Tyto požadavky ale IPR Praha vnímá velice vážně a učiní vše, co bude v pravomocích IPR Praha při dohadování tohoto požadavku v řešeném území.

S pozdravem

Mgr. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel

PŘÍLOHY:

→ Bez příloh

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. IPR – RED
- 3. IPR – spisovna + spis