

Urbanisticko-krajinářská studie “Na Pláni”

Zadání pro dopracování

Preambule

Na základě vítězného soutěžního návrhu architektonická kancelář Breakpoint vypracuje podrobnou urbanisticko-krajinářskou studii. Studie navrhne takové řešení, které v území vytvoří předpoklady pro ochranu a rozvoj stávajících hodnot území.

Navržené řešení bude vycházet z vítězného návrhu a s respektem přistupovat zejména ke kulturně-historickému významu místa, jeho kompozičním a funkčním vazbám na okolí, přírodním podmínkám a potřebám místních obyvatel, jak byly formulovány ve výsledcích participačních setkání pořádaných v průběhu soutěže.

Navržené řešení bude dlouhodobě udržitelné, zohledňující nejen pořizovací hodnotu záměru, ale zejména jeho budoucí provoz a péči o svěřené pozemky.

Obsah zadání

Zadání předpokládá zachování principu řešeného území dle vítězného návrhu, vzešlého ze soutěže. MČ tedy požaduje:

V území na západ od školky na pozemku 1594/1 zachovat návrh na výstavbu řadových domů drobného měřítká, které tvarově vycházejí z blízkých realizací v ulici Xaveriova na Malvazinkách. Vzhledem ke zmenšení pozemku o pás území využitý školkou dojde patrně k redukci počtu domků objektu B. Celkový počet řadových domů A i B nutno ještě prověřit a případně upravit z hlediska souladu s platným ÚP a Pražskými stavebními předpisy. Při tom nepřekročit 2 NP a počet domků A + B, navržených ve vítězném návrhu. Stanovit odpovídající zatřídění zastavitelného pozemku pro návrh změny ÚP.

Rodině pana Macha bude odprodán pozemek pod domem 1593/3 a redukováný okolní 1593/2, který zajistí užívání jeho domu. (Hranice východním směrem 3,5 m od domu.)

Zbytek pozemku 1593/2 věnovat hřišti MŠ. Jedná se o vhodné místo na jih od školky, s výhledem na místo z oken školky. Zároveň bude zajištěno, že školku z jihu nikdo nezastíní. Terénní rozdíl na hřišti lze využít např. pro skluzavky na terénu, v zimě k sáňkování.

Pozemek na východ od školky 1592/2 při ulici Na Pláni věnovat zálivu parkoviště pro školku (5-10 aut). Z tohoto parkoviště by směrem na jih měla vést propojovací pěší stezka do ulice K Vodojemu.

Pozemky 1592/2 a 1592/3 leží na mohutném násypu a vyznačují se proto složitými podmínkami pro založení eventuálních objektů (založení na pilotech). MČ má v úmyslu o výkupu majetků Bytového družstva Na pláni (dále BDNP), s. r.o., v budoucnu dále jednat. Zatím navrhuje tuto část řešeného území - tedy parcelu 1592/3, včetně západní části pozemku 1592/1 a pozemků s garážemi ponechat jako 3. - poslední etapu rozvoje oblasti.

Studie bude řešit variantu 3. etapy předpokládající úspěšné vykoupení pozemku 1592/3 a budov garáží od BDNP s.r.o., tedy: Prodloužení parku na parcelu 1592/3, umístění s ní souběžného chodníku v ul. Na pláni a využití pozemku pod garážemi pro veřejnost.

MČ předpokládá, že garáže, které leží na pozemcích ve správě MČ, zůstanou zatím ve vlastnictví BDNP s.r.o. Na pozemku 1592/3 prověřit objemovou studii stavbu RD dle platné ÚPD.

Na pozemcích 1592/1 a části 1591 umístí park s „komunitním pláckem“ – s přírodním hřištěm na míčové hry, ohništěm, altánem, dětským hřištěm (skluzavka, prolézačka, pískoviště), zamykatelným prostorem na uskladnění sportovního vybavení a prostorem na umístění mobilního WC. V území je možná horní vyhlídka. Území parku by následně mělo být změnou UP zakotveno jako nezastavitelná zeleň, návrh tohoto území by měl být souladu s náplní funkční plochy ZP (zeleň parková). Pokud by si místní komunita v budoucnu chtěla vybudovat klubovnu, měla by zůstat taková možnost, např. na místě garáží.

Podél ulice Na Pláni zřídit podélná parkovací stání a vybudovat chodník po celé její délce v souběhu s parkem.

Ve východní části území na pozemku 1591 prověřit umístění a hmotu max. dvou terasových domů o max. třech bytových jednotkách s ohledem na vedení vodovodu DN800L a technické provedení stavby (zakládání). Nezasahovat do stávajícího schodiště mezi ulicemi Na pláni a K Vodojemu, ani do vodovodu DN800L a respektovat jeho ochranné pásmo. Zvážit odsunutí domů dále od komunikace a rozšíření ulice K Vodojemu o podélná parkovací stání (mimo místa vjezdů) a komfortní chodníky; což by přispělo ke zlepšení dopravní situace v úzké ulici K Vodojemu, v které se trvale parkuje po straně přiléhající k současné zástavbě, a také usnadnilo zajíždění do nových terasových domů. Zvážit dopravní řešení s jednosměrným provozem v ulici K vodojemu nahoru a v ulici Nad Laurovou dolů. Pokud by se v průběhu prověřování prokázalo, že je objekty třeba redukovat popř. neumísťovat, pak do plochy rozšířit park.

V prostoru před hřbitovem se jedná se o pozemky HMP, případná realizace by proto probíhala v odlišném režimu než zbytek území.

Varianta 1

MČ považuje vítězný návrh prostoru před hřbitovem za přínosný (zklidnění dopravy, vytvoření veřejného prostoru před hřbitovem, bezpečnější vstup do hřbitova) a doporučuje jej začlenit do zpracovávané studie. Komunikaci s alejí v ose hlavní cesty hřbitova s průhledem na kostel vnímá jako urbanisticky zajímavý prvek. Studie zváží nezbytnost umístění vodního prvku v dlažbě a jeho nahrazení jinou architektonickou formou. Do prostoru umístí pítka.

Varianta 2

V prostoru před hřbitovem zpracovat a prověřit alternativní variantu dle existujícího projektu TSK hl. m. Prahy (tj. s původním řešením ulic) s doplněním relaxačního prostoru v trojúhelníku mezi ul. Na Pláni, K Vodojemu a Pravoúhlá. Prověřit trasování historické cesty ke hřbitovu.

Požadované výstupy

Průzkumy a rozborů:

- vyhodnocení technického stavu stavebně technických prvků v řešeném území vč. fotodokumentace a přehledného plánu (budovy, schodiště, osvětlení, oplocení, komunikace, odvodnění atp.)
- zákres inženýrských sítí vč. jejich ochranných pásem v měř. 1 : 500
- vyhodnocení dendrologického stavu stávajících dřevin a návrhu kácení vč. technické zprávy, fotodokumentace a přehledného plánu
- vyhodnocení hodnot a problémů území vč. přehledného plánu

Návrhy:

a) **Koncepce uspořádání území 1:1000**

- rozčlenění území na zastavitelné plochy vč. ploch veřejné vybavenosti, nezastavitelné plochy a plochy veřejných prostranství
- koncepce dopravní infrastruktury, vč. pěších a cyklistických propojení
- stanovení kapacit zastavitelného území

b) **Principy uspořádání nezastavitelných ploch**

- návrh stavebních opatření v nezastavitelném území (schodiště, opěrné zdi, protierozní a vodohospodářská opatření, herní prvky atp.) v měřítku 1 : 250
- návrh řešení "Plácku" v měř 1 : 250
- zpracování návrhu zahrady školky v měř. 1 : 500
- návrh vegetačních úprav vč. doporučené druhové skladby v měř. 1 : 500
- návrh mobiliáře a herních prvků na příkladech

c) **Principy uspořádání zastavitelných ploch**

- hmotová situace zastavitelných ploch (tj. prostor řadových domů, parkoviště a rodinného domu východně od školky a terasových domů na východě území) vč. parcelace a řešení kontaktu mezi veřejným a soukromým prostorem v měřítku 1 : 500
- prověření objemu navrhovaných staveb v nákresech dispozic v měřítku 1 : 100
- prověření vlivu objemu navrhovaných staveb do veřejného prostoru řezy v měř. 1 : 250 a 3D vizualizacemi
- prověření vlivu staveb ve východní části lokality na proslunění sousedních objektů
- bilance podlažních ploch a zastavitelných ploch a ploch zeleně pro regulativy UPSÚ
- popis lokality do Metropolitního plánu

d) Řešení veřejného prostranství před hřbitovem 1 : 250

Varianta 1

- architektonické zpracování vytvoří důstojný prostor pro vstup do celoměstsky významného hřbitova
- dopravní řešení prostoru přispěje ke snížení střetů mezi automobilovou dopravou a chodci
- ve 2 variantách bude řešeno parkování pro návštěvníky hřbitova ve Štorkánově ulici a bezbariérový přístup do hřbitova
- použité prvky mobiliáře, povrchů a drobných architektonických prvků prostoru budou racionálním kompromisem mezi požadavky na reprezentativnost a provozními požadavky (bude např. zvážena nutnost, resp. řešení vodního prvku ve veřejném prostranství)

Varianta 2

- uspořádání dle projektu TSK, s odpočinkovým prostorem ve stávající zelené ploše, květinářství ponechat ve stávajícím umístění.

e) Koncepce technické a dopravní infrastruktury 1 : 500

- návrh dopravního řešení sítě pozemních komunikací
- prověřit potřebu doplnění pěších a cyklistických cest v území
- navrhnout řešení dostatečného množství parkovacích míst v řešeném území (tj. parkování rezidentů, návštěvníků školky, návštěvníků hřbitova a dalších)
- navrhnout trasování sítě TI, dotčených záměry studie
- navrhnout umístění nádob pro sběr separovaného odpadu

f) Organizační opatření

- prověřit efektivnost postupů pro zabezpečení ochrany hodnot území zejm. s ohledem na realizaci navrhovaných staveb (příprava UR, regulační plán atp.)
- připravit návrh změny stávajícího územního plánu hl. m. Prahy, tak, aby území bylo do budoucna maximálně stabilizováno a chráněno před necitlivými zásahy. Vymezit plochu parku jako funkci zeleně ZP, pozemek školky a hřiště jako VV, u obytné zástavby stanovit koeficient míry využití.
- navrhnout etapizaci realizace návrhu na pozemcích MČ: MČ předběžně předpokládá školku a hřiště školky v nulté etapě (jaro, léto 2017), parkoviště školky, park s komunitním pláckem v 1. etapě; řadové a terasové domy ve 2. etapě, území východně od školky včetně parcely 1592/3 a garáží BDNP, s.r.o., na pozemcích MČ ve 3. etapě.

Prostor před hřbitovem je v majetku HMP, jeho případná rekultivace bude probíhat nezávisle dle řízení MHMP.

Procesní náležitosti

a) projednání s DO a správci infrastruktur

- návrh řešení území bude průběžně projednáván s DO (územní plánování, doprava, památková péče, ochrana přírody ad.), zápisy z jednání budou součástí průvodní zprávy
- veškeré změny vedení TI budou projednány se správci infrastruktur.), zápisy z jednání budou součástí průvodní zprávy
- MČ vyvolá po dohodě se zpracovatelem společné jednání DO, správců infrastruktur, dotčených odborů samosprávy, IPR a politické reprezentace MČ

b) konzultace s MČ Praha 5

- návrhy řešení budou průběžně projednávány se zástupci MČ
- ve fázi rozpracovanosti na mimořádném VÚR MČ Prahy 5, kam bude pozvána veřejnost
- s MČ budou konzultovány pohledy využité pro vizualizaci návrhu

c) prostor před hřbitovem

- V odlišném režimu od zbytku území bude probíhat projednávání prostoru před hřbitovem, který je v majetku HMP. Návrh bude konzultován se zástupci MČ a ve fázi rozpracovanosti na mimořádném VÚR MČ Prahy 5, kam bude pozvána veřejnost. Další projednání bude upřesněno dle jednání MČ s MHMP.

Podklady

a) podklady ze zadání soutěže

- digitální model Prahy
- ÚAP Prahy
- dendrologický průzkum
- výsledky participačních setkání z roku 2016
- soutěžní návrhy
- konkretizace vymezení řešeného území

b) doplňkové podklady

- připomínky občanů k návrhu ateliéru Breakpoint a odpovědi MČ
- zápisy z jednání Pracovní skupiny

- „nulová varianta“ zástavby + průvodní dopis předložený za občany Ing. M. Švábem, jako příloha k zápisu z 3. pracovní skupiny
- seznam vybavení do uzamykatelného skladovacího prostoru (zahradního domku)
- projekt MŠ na pozemcích 1593/1 a 1593/4

Formální náležitosti předání

a) tištěná podoba v 6 paré

- textová část s diagramy a obrazovou přílohou ve formátu A3 na šířku
výkresová část ve formě větších příloh ve formátu max. A1

b) digitální podoba

- textová část ve formátu PDF, WORD
výkresová část ve formátu PDF, DWG

c) Termíny odevzdání

- budou stanoveny ve smlouvě o dílo
- jedná se o termíny - koncepce v rozpracovanosti
 - pro odevzdání podkladů pro změnu ÚPn
 - pro předání vypracované studie