**Zadani Urbanisticko - architektonicke studie**

**Olsanska ulice**

Zpracoval: xxx

autor fotografie:xxx

**0 Úvod**

Olšanská ulice je důležitou a velkoryse dimenzovanou městskou třídou. V území, jehož středem prochází, je plánováno několik rozsáhlých investičních akcí v různém stádiu přípravy. Je důležité, aby budoucí rozvoj oblasti byl vhodně naplánován a koordinován tak, aby vznikla kvalitní část města, jež se vhodně zapojí do okolní struktury města a bude přínosem pro současné obyvatele území.

**0.1 Cíle studie**

• Koordinace záměrů na novou výstavbu

• Koordinace záměrů na veřejných prostranstvích

• Nalezení vhodného dotvoření urbanistické struktury v souladu se soudobými znalostmi městského

plánování a potřebami samotného místa a jeho obyvatel (město krátkých vzdáleností, udržitelnost,

adaptace na změnu klimatu,….)

• Nalezení řešení veřejných prostranství zlepšující prostupnost, bezbariérovost, bezpečnost pro

pěší a bezmotorový pohyb, implementace prvků modrozelené infrastruktury a adaptace na změnu

klimatu

**0.2 Studie bude sloužit jako**

• Záznam dohody v území

• Vytvoření regulace území (případně podklad pro změnu UP)

• Podklad pro koordinaci záměrů na veřejných prostranstvích

• Podklad pro koordinaci záměrů na novou výstavbu

Soubor opatření realizovatelných v různém čase různými investory, podklad a zadání pro další fáze dílčích projektových dokumentací

**0.3 Studie bude obsahovat**

• Návrh dokomponování urbanistické struktury (charakter zástavby, výšky zástavby - výškové hla- diny, způsob využití, kapacity zástavby)

• Koncepci napojení na sítě technické infrastruktury a další systémy města: modro-zelené, dopravní,

technické, veřejné vybavenosti.

• Koncepci veřejných prostranství, včetně detailního řešení vybraných částí území (ulice Olšanské, zeleného propojení podél hřbitovní zdi, nástupu na Parukářku) a dále akupunkturní zásahy v celém řešeném území, zlepšující prostupnost, správu, adaptaci na změnu klimatu a využitelnost veřej- ných ploch.

**0.4 Vymezení řešeného území**

Řešené území zahrnuje především samotnou Olšanskou ulici s přilehlým zastavitelným územím, a je vymezené Olšanským náměstím, Olšanskými hřbitovy, ulicí Jana Želivského potažmo územím Nákladového nádraží Žižkov (dále jen „NNŽ“) a Parukářkou. Řešené území včetně částí území ur- čených pro detailní rozpracování je zakresleno v *příloze č.1 Řešené území*

**0.5 Charakteristika území**

Ulice Olšanská je významnou a velkoryse založenou třídou nyní lemovanou převážně administrativ- ními budovami, která zakončuje celoměstsky významnou žižkovskou osu Seifertova - Táboritská, čímž propojuje dolní Žižkov od hlavního nádraží s první významnou tangentou širšího centra Prahy

- dopravně zatíženou ulicí Jana Želivského a s rozsáhlým transformačním územím bývalého nákla-

dového nádraží Žižkov. Vzhledem ke své poloze (sousedícími velkými rekreačním ale i trans- formačními plochami přilehlých stavebních pozemků) má Olšanská ulice potenciál vytvořit plnohod-

notnou městskou třídu (tj. být nejen tepnou sloužící dopravnímu pohybu, ale i prostředí pro interakci

a pobyt). V území, jehož středem prochází, je aktuálně připravováno několik záměrů v různé fázi projektové přípravy. Jde o investice veřejné i soukromé, zahrnující revitalizaci veřejných prostran- ství, výstavbu a demolici budov.

**0.6 Hlavní problémy a silné stránky řešeného území**

• Nekoordinované záměry na novou výstavbu v území

• Neuspořádaná urbanistická struktura, absence stavebních a uličních čar

• Nevhodné umístění zastávek ve vztahu k připravovaným investičním záměrům

• Nedostatečná prostupnost územím. Chybějící návaznost a provázanost s rekreačními plochami

• Dominance automobilové dopravy v území

• Chybějící městský detail (otevřený tramvajový svršek, nedostatečné podmínky pro pěší a bezmo-

torový pohyb)

• Nedostatečné řešení pro osoby se sníženou možností pohybu, nevidomé a slabozraké

• Konvenční systém odvodnění

**0.8 Struktura studie**

Studie pracuje s širokou škálou měřítek města od řešení urbanistické struktury až po detail veřejných prostranství.

Studie by měla sloužit jako soubor dílčích opatření realizovatelných v různém čase a různými inves-

tory. Z toho důvodu je nutné připravit studii tak, aby bylo možné konkrétní jednotlivé části vyjmout a

dále připravovat samostatně. Zároveň však musí zajistit jejich vzájemný soulad a provázanost.

Zadavatel požaduje, aby byla studie zpracována “od celku k detailu”. Zpracovatel nejprve předloží celkovou a celistvou koncepci zástavby a organizace území, (FÁZE 1), ze které v první řadě vyplyne urbanistické řešení s regulačními prvky reprezentující strategickou vizi území.

Následně v rámci FÁZE 2 bude koncepce pro vybrané plochy rozpracována do podrobnosti řešení veřejných prostranství a městského detailu. Základní vymezení ploch pro detailní rozpracování je zobrazeno (žlutě) v příloze č.1 řešené území, nicméně přesné vymezení vyplyne až na základě vyjasnění během FÁZE 1.

Zadání studie předpokládá koordinační zásahy nebo dílčí akupunkturní zásahy i mimo vymezené plochy pro detailní rozpracování. V rámci FÁZE 2 budou rozvinuty obecnější principy do konkrétního návrhu úprav nebo založení veřejných prostranství tak, aby se mohly stát podkladem pro další fáze projektové přípravy městských investic. Cílem je získat celostní obraz řešených prostranství. tj. ni- koliv jednoúčelový návrh upřednostňující jeden aspekt na úkor ostatních, ale vyvážený optimální průnik jednotlivých dílčích úhlů pohledu tak, aby výsledkem byla prostranství uživatelsky přívětivá, udržitelná a udržovatelná a k životnímu prostředí šetrná.

**1 Zadání studie**

**1.2. Procesní náležitosti studie**

• Zpracovatel zajistí předběžné projednání studie s aktéry v území - dle *přílohy č. 3 Seznam aktérů*. Cílem konzultací bude kladné projednání studie (i variantní) za účelem nalezení shody aktérů a jejího přenesení do dalších projektových stupňů. Konzultace budou nejméně 3 a proběhnou for- mou kulatých stolů a výsledky budou doloženy zápisy a začleněny do odevzdání.

• Zpracovatel zodpovídá za odbornost svého autorského týmu a zapojení potřebných specialistů na

dílčí odborné části a tématické okruhy práce.

• Jednotlivé fáze studie budou odevzdány dle harmonogramu v příloze č.2 Termíny zpracování jed-

notlivých fází dle *přílohy č. 2 Harmonogram*

• Participace s širokou veřejností - v rámci přípravy studie proběhne minimálně sběr podnětů formou

dotazníkového šetření a jedno plánovací setkání s místními obyvateli a spolky, kde bude představen koncept řešení studie. Účelem setkání bude zejména informování místních o postupu přípravy koncepční studie a konzultace navržených opatření.

**1.3 Požadavky na řešení**

1.3.1 Studie navrhne hmotové a prostorové uspořádání území za pomocí regulačních nástrojů (viz kap. 1.4) s cílem nalézt optimální způsob dokomponování této části města. Součástí bude podrobné

odůvodnění stanovení prostorových, kompozičních, funkčních a kapacitních regulativů zástavby ve

stavebních blocích a veřejných prostranství mezi nimi.

1.3.2 Studie bude předcházet vytváření monofunkčního segregovaného urbánního prostředí a

upřednostňovat polyfunkčnost v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

1.3.3 Studie prověří známé záměry v okolí předmětného území a formuluje požadavky na vzájem-

nou koordinaci (podrobnosti k záměrům připojeny v přílohách)

 K.1 Podkladová studie Nákladové nádraží Žižkov (IPR Praha) - studie

 K.2 Rekonstrukce ulice Jana Želivského (TSK, DPP, OCP MHMP, Dipro spol. s r.o.) - DÚR

 K.3 RTT Seifertova – Táboritská (DPP, Metroprojekt Praha a.s.) – DÚR

 K.4 Urbanistická studie Vrch Křížek / Parukářka (MČ Praha 3, AP atelier) - studie

 K.5 Polyfunkční objekt Žižkov (Olšanská pozemková a.s., Hlaváček & Partner s.r.o.) - DÚR

 K.6 Polyfunkční dům Pitterova (Rexwood invest, a.s., Ing. arch. Petr Suske) – DÚR

 K.7 Změna platného ÚP 3194/14 – Centrum nového Žižkova (Central Group a.s.) - studie

1.3.4 Studie okomentuje vztah a bude v souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy v platném znění a Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění její poslední aktualizace

1.3.5 Studie bude jasně dokumentovat navrhovaný způsob využití území z hlediska platného Územ- ního plánu hl. m. Prahy (dále jen „platný ÚP“). Řešení bude doloženo výpočtem koeficientů míry využití území a koeficientů zeleně.

Studie v koordinaci se změnou ÚP Z 3194/14 prověří zachování stávajících kapacit na území areálu Ústřední telekomunikační budovy (sídlo spol. Cetin) odpovídajících 106 000 m2 HPP a současně stanoví maximální limit HPP pro navrhované stavební bloky.

V případě stanovení rozdílné míry využití území oproti stavu v platném ÚP bude součástí studie

řádné zdůvodnění této změny s ohledem na stávající podmínky a hodnoty v území. Případný návrh změny bude zohledňovat využitelnost navazujícího území v souladu s koncepcí platného ÚP (sou-

částí výkresové části studie bude cílový návrh primárního výkresu, popř. další návrhy změn

závazných výkresů eventuálně i rozdílový výkres vůči platnému ÚP.

1.3.6 Studie bude v maximální míře využívat regulačních nástrojů stanovených Pražskými staveb-

ními předpisy, kterými budou definovány určující prvky návrhu. Hlavní výkres bude vycházet z čle-

nění řešeného území na uliční prostranství, stavební bloky a nestavební bloky, k čemuž budou vy-

užity následující regulační nástroje:

• uliční čáry

• stavební čáry (uzavřené, otevřené, volné)

• regulace stavebních bloků stanovením:

• výškových hladin, případně s vyznačením lokálních dominant nad výškovou hladinou

• požadovaných veřejných průchodů skrz stavební bloky

• rozhraní stavebních bloků a uličních prostranství, u nichž je vyžadován aktivní parter

• regulace veřejných prostranství

• stanovením hierarchie veřejných prostranství

• stanovením šířek ulic a základních parametrů jejich příčného uspořádání

• schematickým vymezením hlavních a kompozičně významných stromořadí

Grafické znázornění regulačních nástrojů v hlavním výkrese bude odpovídat legendě uvedené v

Příloze č. 5 tohoto zadání.

1.3.7 Studie bude obsahovat návrh dopravy v klidu doložený bilančním výpočtem potřeb parkova- cích stání dle platných PSP pro navržené kapacity v řešeném území v členění pro jednotlivé funkce bloků/objektů (např. bydlení, administrativa, obchod apod.) Údaje o předpokládaném počtu jízd vo- zidel v běžných pracovních dnech vyvolaných zástavbou či funkcemi v řešeném území, doložené orientačním výpočtem (přiřazením koeficientu obrátkovosti k parkovacím stáním dle funkce)

1.3.8 Studie definuje uliční profil a charakter Olšanské ulice (vztah zástavby a veřejného prostran-

ství) s ohledem na:

• zlepšení podmínek pro bezmotorovou (pěší a cyklistickou) dopravu ve vazbě na významné trasy v území (cyklotrasa na Parukářce, potenciální rekreační propojení podél Olšanských hřbitovů, transformace území NNŽ a plánovaná rekonstrukce okolí Olšanského náměstí – „RTT SeifertovaTáboritská“)

• zlepšení podmínek pro veřejnou dopravu, vzhledem k plánované rekonstrukci tramvajové trati v ulici Jana Želivského (dále jen „RTT Jana Želivského“) a budoucímu prodloužení tramvajové trati

na území NNŽ

• zvýšení celkové pobytovosti a kvality prostoru prostřednictvím výškového a materiálového uspo-

řádání a využití prvků tzv. modro-zelené infrastruktury (výsadba nového stromořadí a dalších ve- getačních prvků, systém hospodaření s dešťovými vodami). S ohledem na současné i předpokládané dopravní zatížení Olšanské ulice

• stabilizovanou stávající polohu tramvajové trati

• cílový charakter (prostředí) ulice a uspořádání profilu ulice

• obsluhu MHD (umístění a ztvárnění zastávek - pozice kolejí je fixní už dnes)

• vztah budov a veřejného prostoru a jejich interakce

• napojení na cestní síť: pěší, pro nevidomé, cyklistickou, motorovou (vč. stanovení optimálního

způsobu a množství parkování)

• způsob, množství a typ parkování

• vegetační úpravy nejen kompozičně, ale i z perspektivy modro-zelené infrastruktury (způsob na-

plnění indexu MZI) a využití srážkových vod a to i z budov kolem

• vybavení ulice (mobiliář)

• Tato část studie bude zpracována a projednána v kvalitě umožňující založení samostatné inves-

tiční akce města (tj. s rozpočtem, stanovením podmínek proveditelnosti, etapizace, projednáním vč. participace)

1.3.9 Studie navrhne rekreační propojení podél Olšanských hřbitovů s ohledem na:

• zajištění propojení a prostupnosti pro pěší a cyklisty ve vztahu k Olšanskému náměstí, parku Pa-

rukářka, území NNŽ a vstupům na hřbitovy

• na citlivé začlenění parkového prostrantsví kolem kostela sv. Rocha

• cílový charakter prostoru (dimenze propojení - role v síti cest, na kterou váže) a polohu a profil

cesty

• polohu a kvalitu cest napříč (s vazbami na brány ve hřbitovní zdi) i s přesahem do trasformačních

ploch připravovaných k výstavbě

• roli a velikost stávajícího sběrného dvora v systému hospodaření s odpadem: ve variantách tak, aby v první variantě byla funkce dvora v místě zachována a umenšena jen v nezbytné míře, a v

druhé variantě prověřeno jeho vymístění mimo RU (nutno specifikovat kde a čím bude kapacita

stávajícího dvora nahrazena, aby výkonnost, kvalita a dostupnost systému hospodaření s odpa- dem nebyla postižena)

1.3.10 Studie navrhne úpravu okolí vyústění Prokopovy ulice do Olšanské s ohledem na:

• zlepšení možností nástupu do parku Parukářka

• Urbanistická část navrhne případné změny struktury

• úpravy okolí vyústění Prokopovy ulice do Olšanského náměstí tak, aby byly přehledně, intuitivně a spojitě provázány úrovně ulice Prokopova, parčík s hřištěm na západní straně a svah Parukářky na východní straně Prokopovy (významný redesign současných vazeb)

• Prokopova ulice je mimo řešené území studie. Studie by však měla předložit koncept proměny charakteru na parkovou ulici, která nerozděluje, ale zpřístupňuje, zejména ve vztahu k Olšan- skému náměstí a parku Parukářka

1.3.11 Studie navrhne využití a revitalizaci pozemků mezi ulicí Pitterova a parkem Parukářka jako potenciálního nástupního místa parku Parukářka. Podrobněji bude tento bod rozpracován ve studii veřejného prostranství zadávané městskou částí Praha 3, se kterou je zapotřebí se koordinovat

1.3.12 Studií navržené řešení bude vztaženo k výhledovému stavu (naplnění) dle návrhu platného územního plánu. K návrhu studie bude doloženo orientační kapacitní posouzení křižovatek v ul. Jana Želivského u NNŽ pro následující časové horizonty:

pro časový horizont ca r. 2030 s předpokládanou realizací Jarovské třídy (propojující Malešickou ulici s ulicí Českobrodskou) a transformací území NNŽ, bez východní části městského okruhu (dále jen „MO“)

výhledový stav naplnění platného ÚP hl. m. Prahy (se zohledněním změny ÚP hl. m. Prahy Z

2600/00)

**1.4 Požadavky na formu studie**

**1.4.1 Text ová část**

1.4.1.1 Analyt ick á část:

Analytická část popíše hodnoty a problémy v území (SWOT), v případě potřeby doplní vlastní prů-

zkumy a rozbory pro ověření a doplnění obsahu Územně analytických podkladů (dále „ÚAP“) hl. m. Prahy v rozsahu nezbytném pro zpracování návrhu a stanoví východiska pro návrh (klíčová schémata, problémový výkres apod.). Analytická část bude stav území popisovat a komentovat dle následující osnovy:

Metastruktura (viz ÚAP 000/):

• Širší vztahy

• Shrnutí historických a stávajících koncepcí území

Struktura (viz ÚAP 100/ až 400/):

• Krajina, přírodní podmínky a životní prostředí

• Vystavěné prostředí

• Využití

Infrastruktura (viz ÚAP 500/ až 800/):

• Modro-zelená infrastruktura

• Dopravní infrastruktura

• Technická infrastruktura

• Veřejná vybavenost

• Procesy a zájmy v území

• Záměry v území rešerše a případné doplnění odst. 1.0.7 a komentář ke vztahu k pořizovaným změnám ÚP

• Majetkoprávní vztahy

• Struktura klíčových aktérů a uživatelů v území

• Vyhodnocení potřeb uživatelů

1.4.1.2 Návr hová část:

Popíše a zdůvodní navržené řešení včetně popisu vztahu navržené struktury a vývoje zástavby v

širším okolí ve dvou časových a věcných horizontech dle kap. 1.1 (s důrazem na kvalitu napojení na okolní struktury a infrastruktury); Uvede výčet regulačních nástrojů s odkazy na Pražské stavební předpisy; Uvede celkovou kapacitní bilanci; Popíše jednotlivé stavební bloky včetně kapacitní bi- lance. Pro popis návrhu využije podobnou osnovu jako v analytické části:

*Metastruktura:*

• Navrhované změny v širších vztazích a vztah ke koncepci území

*Struktura - vliv návrhu na obraz města:*

• Architektura a začlenění do krajiny

• Krajina, přírodní podmínky a životní prostředí

• Vystavěné prostředí

• Popis hierarchie, typologie, architektonického řešení veřejných prostranství a začlenění do krajiny

(města)

*Infrastruktura - shrnutí vlivů návrhu na systémy města*

• řešení systému modrozelené infrastruktury HDV a jejích prvků

• řešení změn a nových prvků sítě dopravní infrastruktury

• řešení prvků (změn a nových konstrukcí) technické infrastruktury

• Veřejná vybavenost

• Popis koordinací v území, etapizace, vztahy a podmíněnosti dílčích investičních záměrů

• schematické vymezení územního rozsahu jednotlivých etap/investičních akcí,

• orientační harmonogram (znázornění Ganttovým diagramem nebo podobným zobrazením s vy-

značením časové podmíněnosti realizace jednotlivých objektů (např. kácení musí probíhat ve ve-

getačním klidu apod.)

• popis nároků na management navazující projektové přípravy a realizace (např. požadavky na od-

bornost, roli a kvalifikaci v konkrétních fázích, požadavky na péči po realizaci apod.)

• popis požadavků na management území (v čí gesci a správě mají které části území po realizaci

být a proč)

• propočet realizačních nákladů (pro řešená veřejná prostranství)

**1.4.2 Grafi cká část**

• výkres širších vztahů s vyjádřením návazností navrženého řešení na stávající urbanistickou struk- turu a platná územní rozhodnutí, který bude zobrazovat území alespoň v rozsahu Olšanské ná- městí-Olšanské hřbitovy-NNŽ-Parukářka (M 1 : 5 000)

• výkres územního plánu se zohledněním navržených změn oproti platnému stavu (M 1 : 10 000)

• hlavní výkres (nebo jeho výřezy) s regulačními nástroji a schematickým vyjádřením řešení parteru a dopravní obslužnosti území (M 1 : 2 000)

• výkresy stávajícího stavu veřejných prostranství (1:2000 a 1:500), případně podrobnější podle po-

třeby)

• výkres koncepce veřejných prostranství (pro celé řešené území) (1:2000)

• celkový výkres dopravní koncepce (pro celé řešené území) (1:2000)

• celkový výkres koncepce krajinářského řešení (pro celé řešené území)(1:2000)

• řezy územím (M 1 : 200 – 500)

• detaily charakteristických částí území

• rozvinuté pohledy se znázorněním navržených výškových hladin

• 3D model – obalové křivky stavebních bloků zasazené do 3D modelu IPR Praha

• 3D model – příklad hmotového řešení při využití maximálních kapacit zasazené do 3D modelu IPR Praha

• dílčí výkresy navrhovaného řešení veřejných prostranství (doporučujeme sledovat strukturu tex-

tové části – měřítko 1:500)

• min. 5ks vizualizací / zákresů do fotografií a další vysvětlující zobrazení dostatečně dokumentující

návrh v kontextu

• schémata

Měřítka výkresů jsou stanovena jako minimální a je možné je upravit z důvodu zlepšení srozumitel- nosti jednotlivých výkresů nebo lepšího znázornění řešených témat. Seznam výkresů je možno z téhož důvodu doplnit o další schémata či výkresy. V úvodní fázi prací na studii projektant bude ini- ciovant jednání s IPR Praha, jehož předmětem bude upřesnění informací o záměrech v území.

**1.4.3 Čá st příl ohy:**

• záznamy, doklady a dokumentace projednávání studie

• dokumentace podkladů, rešerší a průzkumů (terénní průzkumy, participace apod.)

• fotografie důležitých míst

• různé mapové a historické podklady podstatné pro dokumentaci rozhodnutí v návrhu (dle uvážení

zpracovatele)

**Příloha č.1 - Řešené území**

**Příloha č.2 - Harmonogram přípravy studie**

5 týdnů - dopracování zadání studie

8 týdnů - výběr zpracovatele studie

4 týdny - FÁZE 0 verifikace podkladů - zpracování plánu přípravy studie (a plánu participace) -

14 týdnů - FÁZE 1 zpracování urbanistické koncepce a projednání s aktéry

12 týdnů - FÁZE 2 zpracování podrobné koncepce řešení veřejných prostranství

9 týdnů - FÁZE 3 předběžného projednání hrubopisu studie

9 týdnů - FÁZE 4 zpracování čistopisu studie

**Příloha č.3 - Seznam aktérů se kterými bude celá studie nebo její příslušné části projednána**

• OPP MHMP

• NPÚ

• OCP MHMP

• INV MHMP

• Odbor dopravy (případně komise) MČ Praha 3

• Odbor životního prostředí MČ Praha 3

• Odbor územního rozvoje (případně komise) MČ Praha 3

• PRE a.s.

• PVS a.s. (PVK)

• ROPID

• TSK Praha a.s.

• DP Praha a.s.

• Olšanské hřbitovy

• (Soukromí investoři v území)

**Příloha č.4 - Seznam podkladů, které budou zpracovateli k dispozici**

• Geodetické zaměření

• Hydrogeologická rešerše

• Dendrologický průzkum/ pasport dřevin

• Podkladová studie Nákladové nádraží Žižkov (IPR Praha) - studie

• Rekonstrukce ulice Jana Želivského (TSK, DPP, OCP MHMP, Dipro spol. s r.o.) - DÚR

• RTT Seifertova – Táboritská (DPP, Metroprojekt Praha a.s.) – DÚR

• Urbanistická studie Vrch Křížek / Parukářka (MČ Praha 3, AP atelier) - studie

• Polyfunkční objekt Žižkov (Olšanská pozemková a.s., Hlaváček & Partner s.r.o.) - DÚR

• Polyfunkční dům Pitterova (Rexwood invest, a.s., Ing. arch. Petr Suske) – DÚR

• Změna platného ÚP 3194/14 – Centrum nového Žižkova (Central Group a.s.) - studie

• Standard zastávek PID (ROPID, ČVUT FD, IPR Praha, 2018)

• Manuál tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2014)

• UAP (2020)

**Příloha č.5 - legenda znázornění regulačních nástrojů**

--·- ·

11