

Příloha č. 2.1

unit

Textová část

Urbanistická studie Kyje - Hloubětín

11 — 2021

Urbanistická studie Kyje – Hloubětín

Textová část

Zadavatel:

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

Zpracovatel:

UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9, 160 00 Praha 6
info@unitarch.eu
+420 224 356 470

Zpracovatelský tým:

Urbanismus:

— Hlavní architekt:

Ing.arch. Filip Tittl
prof. Ing.arch. Michal Kohout
doc. Ing.arch. David Tichý, Ph.D.

— Vedoucí projektu:

Ing. arch. Jitka Molnárová, MSc.

— Projekční tým:

Ing.arch. Natalia Glukman
Ing.arch. Zdenka Kornoušková Říhová
Ing.arch. Markéta Němcová
Ing.arch. Adam Jeřábek

Doprava:

Ing. Petr Vejražka, PPU spol s.r.o.
Ing. Tomáš Vejražka, PPU spol s.r.o.

Technická infrastruktura:

Ing. Miroslav Procházka, PPU spol s.r.o.

Krajina:

Ing. Klára Salzman, PhD.
Ing. Mgr. Eva Jeníková

Obsah

Textová část

01	Urbanistická koncepce	9
	01.1/ Obecná témata koncepce	10
	01.2/ Koncepce lokalit	16
02	Struktura území	23
03	Využití území	41
04	Zelená a modrá infrastruktura	49
05	Dopravní infrastruktura	63
06	Technická infrastruktura	93
07	Veřejná vybavenost	103
08	Veřejný zájem	107
09	Procesy	129

Přílohy textové části

P1/ Tabulka bilancí	137
P2/ Kartogramy dopravního zatížení	139
P3/ Schéma dostupnosti MHD	141

Grafická část

Problémový výkres	A
Výkres širších vztahů	B
Hlavní výkres	C
Výkres ideální urbanistické struktury	D
Výkres hierarchie veřejných prostranství	E
Výkres dopravní infrastruktury	F
Výkres zelené infrastruktury a krajiny	G
Výkres technické infrastruktury	H
Řezy územím	I
Uliční profily vybraných ulic	J
Nadhledová perspektiva hmotného řešení	K
Výkres navržených změn ÚP	L
Detail veřejných prostranství N01, N03	M1, M2
Vizualizace centrálního veřejného prostranství	N1
Vizualizace pobytové louky	N2



KBELY

Letiště Praha-Kbely

PP Bažantnice
v Satalicích

SATALICE

Praha-Satalice

Lesopark Arbutka

BAŽANTNICE

NA HUTÍCH

HUTĚ

Hloubečín

Černý most

Kopřivská zahrada

LENOVEC

ČERNÝ MOST

Praha-Kyje

Přírodní park
Klánovice-Čihadlá

Park u Čerky

V pískovně

10

01.1/ OBECNÁ TÉMATA KONCEPCE

01.1.1/ Kyje - Hloubětín: čtvrť na rozhraní mezi městem a krajinou

Oblast Kyje - Hloubětín představuje díky blízkosti volné přírody i páteřní hromadné dopravy území s významným potenciálem pro rozvoj kvalitní obytné čtvrti na rozhraní mezi městem a krajinou.

Vzhledem ke své poloze na východním okraji Prahy se jedná o území, které by mělo vytvářet čitelnou hranici města a jeho přirozený a pozvolný přechod do krajiny. V současné době řešené území tuto funkci neplní. Novější zástavba území nebyla v minulosti plánována na základě koncepčních podkladů, které by vycházely z urbanistických souvislostí dané oblasti. Jedná se spíše o fragmentované zásahy do území v podobě několika obytných souborů, které z hlediska potenciálu místa nejsou považovány za urbanisticky příliš zdařilé.

Stávající urbanistická studie má proto za cíl stát se koncepčním podkladem, který vychází z celoměstských souvislostí a přistupuje k území jako k celku. Hlavním cílem studie je vytvořit ucelený obraz budoucí čtvrti a navrhnout krajinné rozhraní, které vytvoří přirozenou hranici města vedoucí z jihu od Dolních Počernic, východně přes Černý Most, po severním okraji řešeného území a dále na sever přes Satalice a Kbely směrem do Čakovic.

Pro řešenou oblast je charakteristické sevření území mezi železnicí, dopravní komunikace Novopacká na severu a Chlumecká na jihu, krajinné prvky volné přírody v podobě areálu Bažantnice na západě a Lesoparku Arborka na severu a zahrádkářských kolonií v jižní a západní části území. Toto jasné ohraničení spolu s přítomností rozvojových ploch vytváří potenciál pro přirozené dotvoření dnes částečně zastavěného území do kompaktní, ucelené a jasně vymezené čtvrti,

kteřá dotváří zástavbu na severo-východě Prahy a navazuje na přírodní kvality v okolí.

01.1.2/ Zapojení do krajiny

Řešené území je významné z hlediska zapojení do celoměstského systému krajiny. Ze západu územím prostupuje celoměstsky významná zelená osa vedoucí z Libně přes Krocínku a Klíčov až po areál Bažantnice a jižní svah pod zahrádkářskou osadou Hutě v řešeném území.

Systém zelené infrastruktury navazuje na tuto celoměstskou přírodní osu od západu a pokračuje v ní při jižním okraji řešeného území podél železniční trati a při severním okraji podél ulice Novopacká. Koncepce krajiny je navržena tak, aby co nejvíce pronikala do zástavby a v co největší míře poskytla obyvatelům každodenní kontakt s volnou přírodou. Systém proto dále tvoří dvě zelené osy, které prochází nově navrženou zástavbou v západο-východním směru a propojují stávající přírodní prvky v území.

Nově navržené parky a přírodní plochy jsou vždy koncipovány jako součást systému zelené a modré infrastruktury, a to jak s ohledem na ekosystémovou funkci krajinných prvků, tak s ohledem na rekreační prostupnost území. Důležitou součástí studie je i návrh hospodaření s dešťovou vodou s ohledem na změnu klimatu.

Dalším významným tématem studie je celoměstské krajinné rozhraní, které dle vymezení v aktualizaci č. 5 ZÚR hl. m. Prahy prochází severní a východní částí území. Návrh pečlivě prověřuje přesnější vymezení tohoto rozhraní a vymezuje hranici zastavitelného území tak, aby nově navržená zástavba využila potenciálu území a podpořila vznik uceleného obrazu plnohodnotné čtvrti s dostatečnou kapacitou zástav-

by při zachování kontinuity a kvality celoměstského krajinného rozhraní.

Krajinné rozhraní při severním okraji rovněž slouží jako prostor pro vedení úses s biocentrem odpovídající velikosti umožňující bezpečnou a plynulou migraci zvířat.

Z hlediska využití je rozhraní navrženo tak, aby obyvatelům čtvrti poskytlo dostatečně rozmanitou škálu volných ploch k rekreaci, sportu, hrám, komunitním aktivitám a odpočinku. Navržené typy krajinného využití jsou blíže popsány v kapitole [02.3/ Požadavky na veřejná prostranství] a [04/ Krajinná infrastruktura].

01.1.3/ Kyje – Hloubětín jako plnohodnotná čtvrť

Stávající zástavba rodinných a bytových domů střídající se s rozlehlými rozvojovými plochami působí v současné době nesourodým a nedokončeným dojmem. Doplnění struktury zástavby částečně prověřují dříve navržené podkladové studie z ateliéru KAAMA a Headhand, které navrhují centrální a jihovýchodní část území, a na které studie částečně navazuje [Analytická část D4/ Zpracované podkladové studie]. Pro vhodné dokončení uceleného obrazu nové čtvrti se nabízí doplnit stávající zástavbu rovněž o lokality v severní a západní části a vytvořit krajinné rozhraní jasně vymezující hranici zastavitelného území.

Urbanistická koncepce území je založena na systému různorodých lokalit definovaných jejich krajinným zasazením. Každá z nich má svůj vlastní charakter a je navržena nejen s ohledem na prostorové vazby, ale i na společenské aspekty a kapacity umožňující vznik skutečných sousedství.

Celkový koncept rozděluje čtvrť do šesti lokalit, které se soustředí okolo navzájem propojených hierarchicky

uspořádaných veřejných prostor. Jedná se o 1) Nové centrum v těžišti území, 2) lokalitu „U Bažantnice“ na západě, 3) lokalitu Sever, 4) lokalitu podél ulice Ocelkova na severo-východě, 5) lokalitu v okolí ulice Jordánská na jiho-východě, a 6) lokalitu „U lávky“ na jihu území u plánované lávky přes ulici Chlumecká vedoucí ke stanici metra Rajská Zahrada. Centrální část je koncipována jako hustší zástavba smíšeného charakteru s koncentrací komerční a občanské vybavenosti. Od Nového centra na sever, západ a jiho-východ, blíže ke krajinnému rozhraní, se obytná hustota snižuje, převládá obytná funkce a zástavba se charakterově mění do zahradního města. Specifický charakter má lokalita v okolí ulice Ocelkova, která odráží záměr studie proměnit původně navrhovanou extravilánovou komunikaci v městský bulvár obestavěný z obou stran zástavbou smíšeného charakteru. Charakter zástavby je nastíněn v kapitole [02.2/ Požadavky na zástavbu].

Prostorová regulace a požadavky na využití území jsou nastavovány tak, aby rozvíjely svébytný charakter jednotlivých dílčích území viz kapitola [01.2/ Koncepce lokalit]. Každá lokalita je plánována s ohledem na její vztah k pobytovým veřejným prostranstvím, každá má své centrum v podobě náměstí, hlavní městské ulice nebo pěší osy a zároveň rekreační zázemí parku nebo jiné přírodní plochy.

Centrální část čtvrti obsahuje hlavní náměstí jakožto hierarchicky nejvýznamnější sdružovací prostor čtvrti, který je hlavními osami propojen s náměstími nižšího významu v každé z okolních lokalit. Síť náměstí městského charakteru je doplněna o veřejné prostory parkového charakteru, se kterými společně vytváří základní strukturu veřejných prostranství celé čtvrti.

Správné uspořádání veřejných prostranství napomáhá jejich přiměřenému využití obyvateli i návštěvníky lokality. Od formálnějších náměstí, sloužících celému spektru uživatelů, přes lokální centra až po sousedské plácky užívané jen obyvateli několika bezprostředně navazujících domů, každé z těchto prostranství má vý-

znamnou roli pro obyvatelnost lokality. Blízkost parků či krajiny, možnosti rekreace a sportovního vyžití jsou stejně důležité jako dostupnost veřejné vybavenosti a služeb. Bohatá typologie veřejných prostranství tvořená s ohledem na jejich hierarchický význam (spádovost) a odlišení charakteru na formální, neformální nebo přírodní je obsažena v kapitole [02.3/ Požadavky na veřejná prostranství].

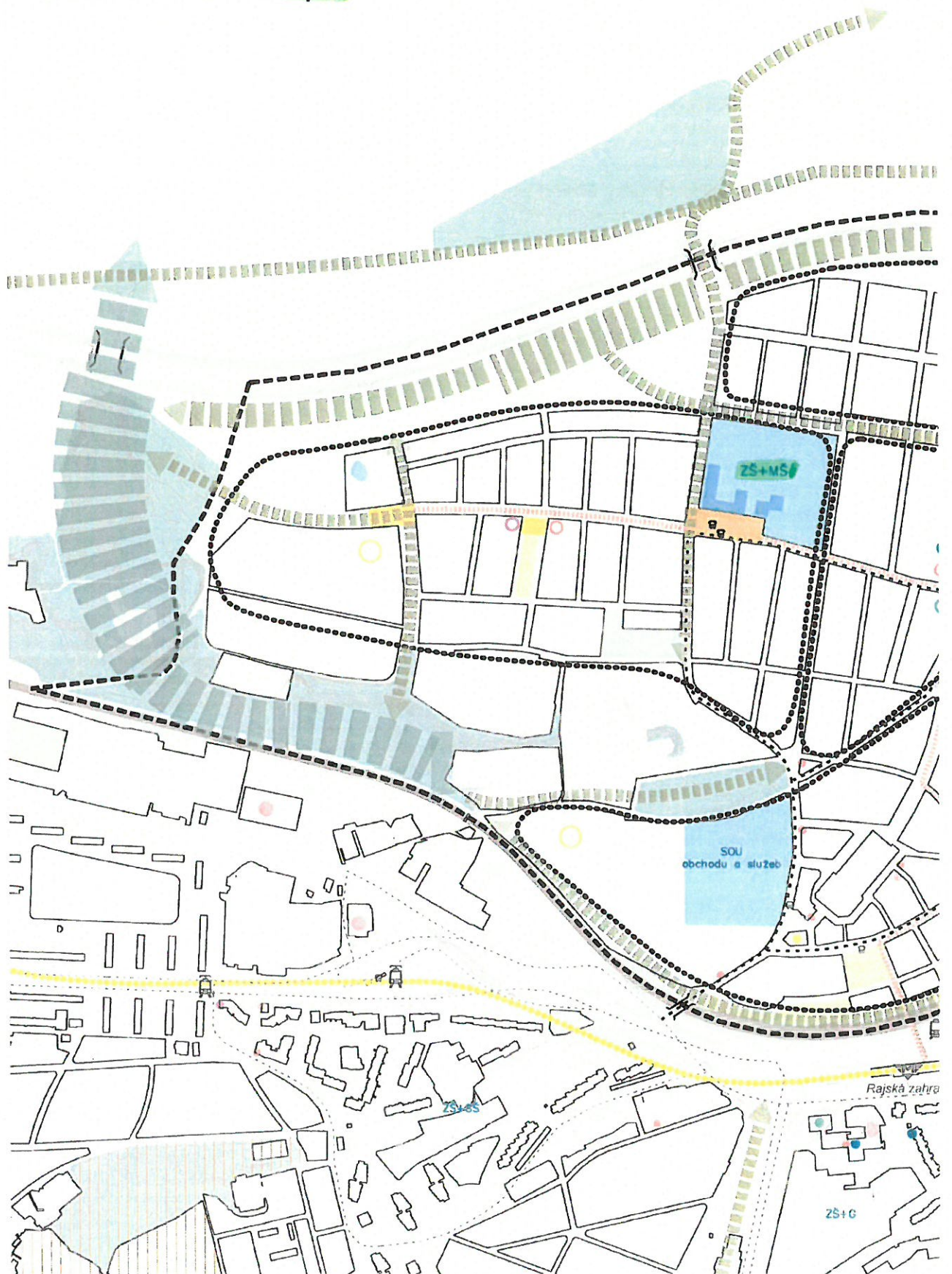
V současné době bydlí v zástavbě řešené oblasti 4 827 obyvatel. Při doplnění stávající struktury do navrhované čtvrti má území potenciál stát se domovem pro zhruba 12 885 obyvatel viz příloha [P1/ Bilance]. Aby se území mohlo proměnit v plnohodnotnou dlouhodobě udržitelnou čtvrť, musí nová zástavba kromě bydlení nabídnout i odpovídající občanskou a komerční vybavenost, která v současnosti v území až na drobné výjimky chybí.

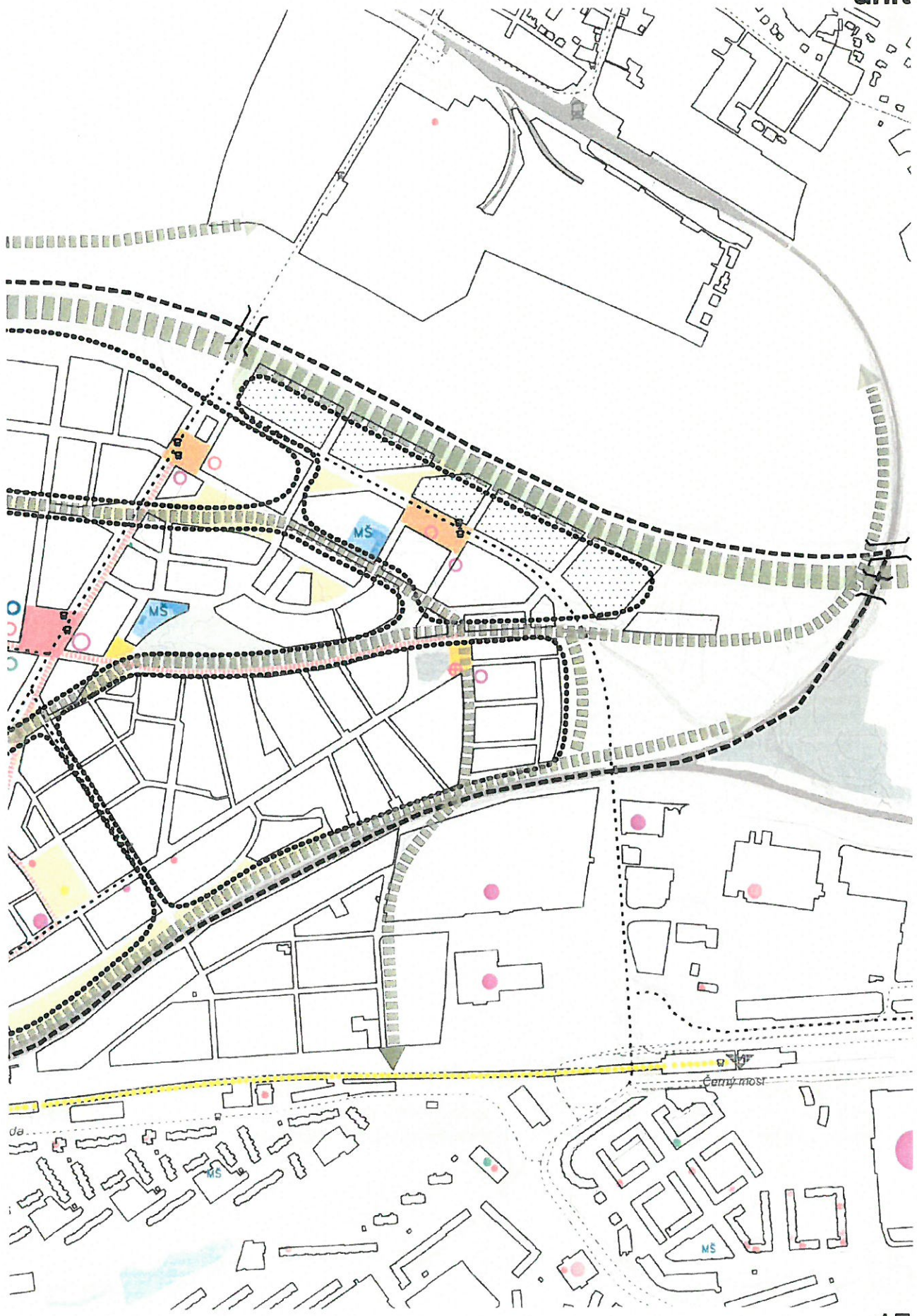
S ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel studie navrhuje umístění nové základní školy, mateřských školek, komunitního centra, supermarketu, pošty a lékařského zařízení. U zástavby přiléhající k významnějším veřejným prostranstvím studie předepisuje využití parteru pro komerční účely a zajištění dostatku prostor pro drobné obchody a administrativu viz výkres [C/ Hlavní výkres]. Navrhovaná vybavenost je detailněji popsána v kapitole [07/ Veřejná vybavenost].

K udržitelné čtvrti odpovídající současnému standardu na minimální využívání individuální automobilové dopravy patří i dobrá obslužnost území městskou hromadnou dopravou. Studie navrhuje trasy dvou autobusových linek se zastávkami umístěnými na hlavních veřejných prostranstvích, které obslouží nově navrženou obytnou zástavbu. Studie rovněž počítá s plánovaným záměrem realizace lávky přes ulici Chlumecká, která umožní pěší propojení řešeného území se stanicí metra Rajská zahrada, a s realizací nové železniční zastávky, která výrazně urychlí dostupnost z území do centra Prahy. Celková dopravní koncepce je blíže vysvětlena v kapitole [05/ Dopravní infrastruktura].

V neposlední řadě je nutné zmínit, že řešené území se z většiny nachází v Zóně havarijního plánování plynárny PB Flaga Satalice. Na rozšiřování obytného území v rámci řešeného území se názory liší. Předmětná studie nicméně dle zadání prověřuje možnost zastavitelnosti řešeného území s odkazem na doplnění již zastavěného území i na rozvojové plochy vymezené platným ÚP hl. m. Prahy, které se rovněž nachází v Zóně havarijního plánování.

schéma urbanistické koncepce





Veřejná vybavenost

07/ VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Urbanistická studie řeší dostupnost a kapacitu veřejné vybavenosti pro předpokládaný počet obyvatel s ohledem na širší vztahy a optimální docházkové vzdálenosti. Řešené území má v současnosti přibližně 4 827 obyvatel. Při doplnění stávající struktury do navrhované čtvrti studie počítá s nárůstem na 12 885 obyvatel viz tabulka v příloze [P1/ Bilance]. Aby se území mohlo proměnit v plnohodnotnou čtvrť, musí nová zástavba nabídnout i odpovídající občanskou a komerční vybavenost.

Pro konkrétní distribuci vybavenosti v území jsou rozhodující faktory jako je vztah počtu obyvatel a kapacita vybavenosti, morfologie sítě veřejných prostranství, spádovost frekventovaných pěších tras, umístění zastávek veřejné dopravy, distribuce hustoty obytné zástavby v území, vlastnické poměry a další parametry ovlivňující reálnou proveditelnost záměrů v konkrétním místě.

Občanské vybavení

Školství – MŠ

Současnému počtu obyvatel odpovídá zhruba 190 dětí předškolního věku, pro něž je nejbližší školkou MŠ Paculova východně od stanice metra Rajska zahrada. Kapacita MŠ Paculova je v současné době téměř naplněna (98,8%)¹. Rozvoj území a s ním související nárůst populace by měl proto počítat s vybudováním několika mateřských škol, které by dohromady poskytly 14 tříd pro zhruba 320 nově přichozích dětí předškolního věku. V případě, že by budoucí čtvrť měla poskytnout umístění v MŠ pro všech 510 dětí na svém území, musely by nové MŠ nabízet minimálně 22 tříd.

Urbanistická studie navrhuje zřízení třech MŠ viz výkres [C/ Hlavní výkres]. MŠ Sicherova v bloku B04_07 je v současné době projektována na kapacitu 4 tříd. Studie tuto kapacitu ponechává a zbývající kapacitu

rozděluje do MŠ v bloku B02_17a a B05_05, které by každá měly pojmout kapacitu 9 tříd.

Školství – ZŠ

Základní vzdělání pro 725 žáků žijících v řešeném území dnes zajišťuje ZŠ Bratří Venclíků jižně od stanice metra Rajska zahrada. Stávající ZŠ vykazuje 267 volných míst odpovídajících 33% její celkové kapacity. S rozvojem oblasti by v území přibylo cca 1200 žáků školního věku, pro které by v nové čtvrti měla vzniknout odpovídající základní škola 1. a 2. stupně. Pro daný nárůst žáků by nová ZŠ měla nabídnout odpovídající kapacitu 36 tříd. Pokud by část nově přichozích využívala volných kapacit v ZŠ Bratří Venclíků, stačila by v nové základní škole kapacita 27 tříd.

Vzhledem k potřebné velikosti nové ZŠ pohybující se dle počtu paralelek v rozmezí mezi 10 000 – 12 000 m² HPP a rozměrům odpovídající školní zahrady, urbanistická studie navrhuje realizovat ZŠ v bloku B02_17a. Velikost bloku, jeho relativně centrální umístění v rámci čtvrti i pozemkové vlastnictví hl. m. Prahy se jeví pro záměr ZŠ jako ideální.

Další požadavky na občanské vybavení

Krom vymezení ploch pro umístění školských zařízení jsou v návrhu urbanistické studie stanoveny další požadavky na umístění občanského vybavení.

Komunitní centrum

Součástí dobře fungující čtvrti je dnes již standardem umísťovat stavby pro kulturní a komunitní aktivity. V rámci rozvoje nového centra je v bloku B04_07 navrženo komunitní centrum, které by pro zmiňované aktivity poskytlo dostatečné zázemí. Umístění ve středu čtvrti a v blízkosti autobusové zastávky se z hlediska dostupnosti jeví jako nejvhodnější. Příznivá je i majetkoprávní situace pozemků vlastněných hl. m. Prahou.

¹ dle údajů odboru školství MŠ Praha 14

Aktivita komunitního centra předpokládají návštěvnost většího počtu osob, proto je vhodné centrum orientovat do významnějšího veřejného prostoru. Předprostor komunitního centra je proto navržen jako náměstí místního významu, které centru dodává na reprezentativnosti a zároveň poskytuje místo pro pořádání komunitních aktivit i pod širým nebem.

Zdravotnictví, sociální služby a další

V rámci návrhu studie umísťuje s ohledem na zadání i další z chybějících zařízení občanské infrastruktury, kterou je lékařská vybavenost. Je navrženo umístění lékařského zařízení v bloku B04_03 v centru území a v dobré vazbě na MHD. Konkrétní podoba lékařského zařízení by měla být prověřena detailnějším průzkumem po poptávaných zdravotnických službách.

Sociální služby by měly odpovídat měřítku běžné vybavenosti a je tak možné je vhodně integrovat do navržené zástavby. Vhodným umístěním například pro nový dům s pečovatelskou službou, či chráněné byty se jeví blok B02_17b orientovaný do náměstí N02 nebo některý z dalších bloků orientovaný do frekventovaného uličního prostoru v lokalitě U Bažantnice. Blízkost vybavenosti pro mladší a starší generace se v současnosti hojně využívá v zemích Západní Evropy, kde byly vypořádány příznivé účinky kombinace například mateřských školek s domovy pro seniory na psychické zdraví především starších spoluobčanů.

Na hlavním náměstí, v bloku B04_02c, studie rovněž navrhuje umístit pobočku pošty.

Sport a rekreace

S rozvojem sportovního a rekreačního zázemí studie počítá napříč řešeným územím. Rozlehlé plochy pro rekreaci nabízí krajinné rozhraní po obvodu čtvrti a blízké přírodní plochy v podobě areálu Bažantnice a jižního svahu u zahrádkářských kolonií Hutě. Členitost a rozmanitost rozhraní nahrává k různým typům rekreačního využití od dětských her, přes sousedská setkání, až po venčení psů. Kontinuita cestní sítě, která

prochází zelenými osami a krajinným rozhraním napříč územím rovněž vybízí k procházkám nebo běžeckému či cyklistickému využití.

Formálnější plochy pro sport jsou umístěny v západní části území, které je možné využít například pro zřízení tenisového areálu nebo jízdárny. Zároveň studie přejímá záměr městské části vybudovat víceúčelové sportoviště v jižní části území na plochách za SOŠ obchodu a služeb.

Komerční vybavení

Obchod a služby

V nové čtvrti by měla být rovněž doplněna dnes chybějící komerční vybavenost v podobě větší prodejny potravin a dalších menších služeb a restauračních zařízení rozmístěných rovnoměrně ve všech lokalitách s větší koncentrací kolem hlavního náměstí ve středu čtvrti.

Aktivní parter

V návrhu urbanistické studie jsou vymezeny hrany zástavby pro podporu aktivního parteru ve formě obchodů a služeb v přízemí, jejichž konkrétní náplň by měla být přizpůsobena aktuální poptávce v území v době realizace konkrétních záměrů. Takové řešení parteru je vhodné nejen z hlediska doplnění potřebného vybavení, ale i z hlediska oživení navazujících veřejných prostranství.

Mimo výše specifikované prvky občanského a komerčního vybavení návrh stanovuje další požadavky na veřejné, občanské i komerční vybavení, které jsou popsány v kapitole [03/ Využití území].

Procesy

09.1/ PODMÍNĚNOSTI A ETAPIZACE STAVEB

Urbanistická studie navrhuje doplnění struktury řešeného území, které je možné při respektování podmínek stanovených touto studií řešit jednotlivě. Je tedy koncipována tak, aby umožňovala v co největší míře vzájemnou nezávislost jednotlivých záměrů. Urbanistická studie tedy nestanovuje etapizaci jako takovou, ale zaměřuje se na vzájemnou podmíněnost staveb tak, aby zajistila potřebnou koordinaci jednotlivých záměrů. V území jsou stanovené následující priority a dílčí podmíněnosti:

Nové centrum

Z hlediska etapizace hodnotí urbanistická studie jako prioritu řešeného území výstavbu nového centra, které čtvrti dodá dnes chybějící vybavenost v podobě supermarketu, lékařského vybavení, komunitního centra a pobočky pošty.

Důležitá je brzká realizace centra i z pohledu identity místa. Centrum významně posílí vazby mezi původní zástavbou rodinných domů a nového bytového komplexu v ulici Sicherova. Zároveň čtvrti nabídne hlavní reprezentativní prostor v podobě nového náměstí, které jasně vyznačí těžiště čtvrti a poskytne zázemí pro sdružování a případné organizování venkovních společenských událostí.

Mateřská škola – východ (B04_07)

Vzhledem k pokročilé fázi přípravy záměru v lokalitě Jordánská (tzn. bloky označené B07 a B08) je potřeba koordinovat výstavbu bytové zástavby s realizací v současnosti připravované mateřské školy v bloku B04_07.

Mateřská škola – západ (B02_17a)

Mateřská škola, která obsluhuje západní a severní část řešeného území, musí být realizována souběžně s

bytovou výstavbou lokality sever a „U Bažantnice“ (tzn. bloky označené B02, B03, B04).

Základní škola (B02_17a)

Pro realizaci většiny nové obytné zástavby čtvrti je nutná souběžná realizace nové základní školy, která poskytne vzdělání nově přichozím dětem školního věku. Výjimkou může být pouze lokalita Jordánská, kde rozsah připravovaného záměru na blocích B07 kapacitně odpovídá zhruba 260 dětem školního věku; tedy volné kapacitě ve stávající ZŠ Bratří Venclíků, viz kapitola [07/ Veřejná vybavenost].

Zaokružování vodovodního řadu PRAHA VÝCHOD

Rozvoj území, resp. kolaudace jakékoliv stavby v území, je dle Pražské vodohospodářské společnosti (PVS), podmíněn nabytím právní moci územního rozhodnutí na stavbu vodovodního řadu DN 800, DN 1000“ č. stavby 40555 Zaokružování vodovodního řadu PRAHA VÝCHOD“ (všech etap stavby). Tato je podmiňující pro obnovu vodovodního řadu DN 1200 Chodová – Kyjský uzel, ze kterého je zásobován vodojem Kozinec.