

# Hradčanské rozhraní

## Testovací plánování





# Hradčanské rozhraní Testovací plánování

## Placebook

*Prosinec 2024*









*Testovací plánování –  
Hradčanské rozhraní,  
organizované společností  
ONplan lab, s.r.o.  
a zadavatelem Letná  
Park Centrum a.s., bylo  
realizováno díky podpoře  
a přímé účasti hlavního  
města Prahy, Institutu  
plánování a rozvoje hl. m.  
Prahy (IPR Praha), městské  
části Praha 6 a odbornému  
přínosu Národního  
památkového ústavu (NPÚ).*

## **Zadavatel:**

Letná Park Centrum a.s. (LORDSHIP Group)  
Veletržní 1623/24,  
170 00 Praha 7  
<http://www.lordship.eu>

## **Organizátor:**

ONplan lab, s.r.o.  
Karmelitská 18/379  
118 00 Praha 1 Malá Strana  
[www.onplanlab.com](http://www.onplanlab.com)



<b>Testovací plánování jako cesta z patu</b>	<b>9</b>
<b>Příběh místa</b>	<b>15</b>
<b>Očima místních obyvatel</b>	<b>23</b>
<b>Kdo se zapojil?</b>	<b>29</b>
<b>Jak probíhalo testovací plánování?</b>	<b>39</b>
<b>Alternativní scénáře rozvoje</b>	<b>49</b>
<b>Principy rozvoje území</b>	<b>57</b>



**Hradčanské Rozhraní**

---

**Testovací plánování jako cesta z patu**

**01**

- ▶▶ *Název „Hradčanské rozhraní“ odráží polohu místa na rozhraní dvou městských částí, Prahy 6 a Prahy 7, tří katastrálních území, Bubence, Dejvic a Holešovic, a především dvou odlišných urbanistických typologií: zahradního města Bubence a blokové zástavby Dejvic (na západě) a Letné (na východě). Jako rozhraní chápali toto místo i naši předci, kteří tak nazvali nedaleký hostinec již před 100 lety.*



## Testovací plánování jako cesta z patu



### Místo

Území testovacího plánování Hradčanské rozhraní se rozprostírá mezi železniční tratí Kladno – Masarykovo nádraží a ulicí Milady Horákové v rozmezí ulic U Vorlíků a Pelléova na východní hranici městské části Praha 6 v katastrálním území Bubeneč.

Území má tvar připomínající obdélník o rozměru 265 x 30 metrů. Zatímco západní část území je nezastavěná (v délce cca 110 m), na východní části (délka 155 m) stojí pět solitérních budov se dvěma až třemi podlažími.

Pro testovací plánování bylo vymezeno řešené území a zájmové území. Řešené území o rozloze 7 771 m<sup>2</sup> tvoří zastavitelné pozemky v majetku skupiny Lordship a pozemek č. 691/1 v majetku hlavního města Prahy. Zájmové území o rozloze 12 020 m<sup>2</sup> pak zahrnuje i navazující veřejná prostranství a železniční trať.

## Patová situace

Městské plánování by mělo řešit konkrétní výzvy či „patologické jevy“, které ovlivňují dané území, a po pečlivé diagnóze také navrhnout řešení.

Území Hradčanského rozhraní bylo výrazně zasaženo výstavbou metra a tunelu Městského okruhu a již několik desetiletí chátará navzdory opakovaným pokusům o jeho rozvoj.

Patová situace pramení z nedostatku jasných pravidel v platném územním plánu (kde je součástí stabilizované plochy) a absence podrobného regulačního plánu. Navíc se na místě nachází pět malých historických objektů, které vyvolávají otázky ohledně památkové ochrany. Různorodý urbanistický kontext, od vilové zástavby v Bubenči po blokovou strukturu podél ulice Milady Horákové, historicky komplikoval dohodu o dotvoření urbanistické struktury.

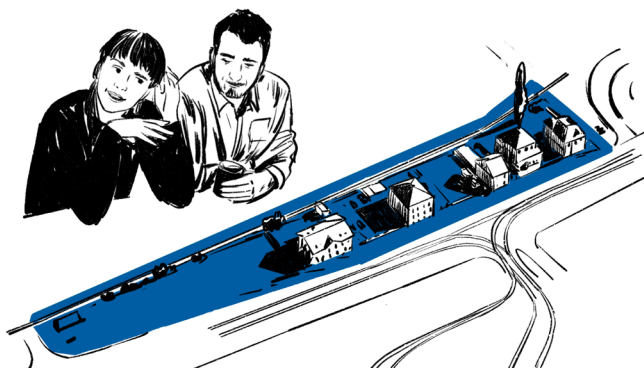
## Metoda testovacího plánování

Pro řešení specifických výzev tohoto území byl využit nový přístup, protože tradiční metody plánování selhaly.

Testovací plánování je neformální proces založený na dialogu, který zahrnuje klíčové zainteresované strany do rozvoje dané oblasti. Tato metoda pochází z Rakouska a je široce využívána ve Švýcarsku

Poradní výbor vedl práci čtyř projekčních týmů, složených z předních odborníků různých oborů, pověřených „testováním“ různých možností rozvoje pro dané území. Během několika fází testovacího plánování spolu vedli dialog hlavní aktéři území, včetně politických zástupců, architekti, urbanisté a místní obyvatelé

Výsledkem bylo dosažení dohody mezi klíčovými zainteresovanými stranami na hlavních parametrech rozvoje a následujících krocích vedoucích k jeho realizaci.





## Testovací plánování jako cesta z patu



### Jak byla zapojena místní komunita a klíčoví aktéři?

Pro vytvoření široce sdílené vize rozvoje Hradčanského rozhraní bylo důležité v prvním kroku identifikovat klíčové aktéry s tímto územím spojené. Kromě developera Lordship Group se do procesu od počátku zapojili zástupci městské části Praha 6, která proces iniciovala, Magistrátu hlavního města Prahy, IPR Praha a odborníci na památkovou péči a dopravu. Místní komunita a široká veřejnost byly zapojeny jak před, tak během procesu testovacího plánování.

**Před testovacím plánováním** První akce s názvem „Sousedské setkání nad mapou“ se konala v květnu 2024. Místní obyvatelé na ní popisovali hodnoty a problémy současného stavu území, každý ze svého pohledu. Paralelně se zjišťovalo hodnocení současného stavu formou online dotazníku Výstupy ze sousedského

setkání a dotazníku byly shrnuty ve zprávě, kterou obdržely projekční týmy a členové poradního výboru.

**Během testovacího plánování** Během testovacího plánování proběhly dvě konzultace s místními obyvateli. Konzultace návrhů prvního kola se konala v červnu. Po prázdninách pak proběhla konzultace upravených návrhů druhého kola. Během obou akcí si místní mohli prohlédnout alternativní scénáře rozvoje území na výstavních panelech i fyzických modelech, porovnat jejich řešení a diskutovat o nich přímo s architekty z každého ze čtyř projekčních týmů.

Komentáře shromážděné ke každému návrhu byly předány poradnímu výboru a projekčním týmům jako důležitý podklad při hledání parametrů rozvoje území.

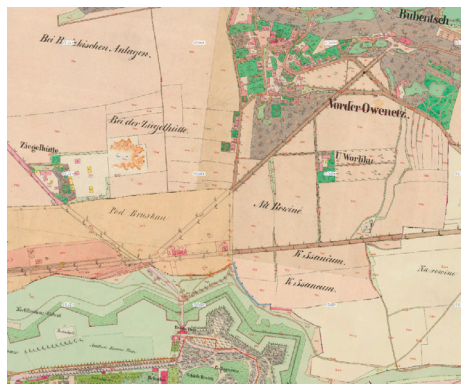


# 02

## do roku 1850

**B**ubeneč byla až do konce 18. století zemědělskou lokalitou, polnosti sahaly až k dnešní ulici Milady Horákové. Severně od řešeného území se nacházela usedlost Zátorka, která byla po smrti majitele v roce 1796 rozprodána a její pozemky rozparcelovány.

Na katastrálních mapách z roku 1842 jsou vidět tři hlavní cesty, které se dochovaly dodnes: dnešní ulice Milady Horákové, ulice Pod Kaštany a Pelléova ulice. První výstavba městských domů v blokové struktuře je na mapě vidět západně od Pelléovy ulice.



## 2. pol. 19. století

**R**oku 1868 byl zahájen provoz Buštěhradské dráhy v úseku Dejvice—Bubny—Masarykovo nádraží přes Negrelliho viadukt. Dráha vedla přes pozemky usedlosti U Vorlíků, jejichž území rozdělila.

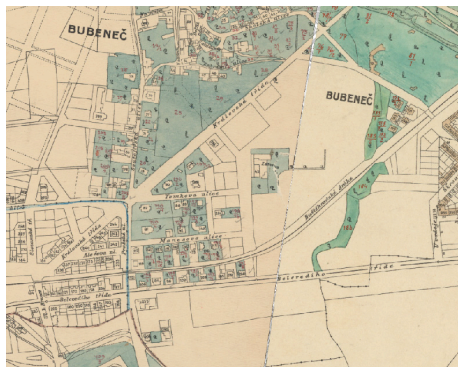
V druhé polovině šedesátých let 19. století byla založena vilová čtvrť Bubeneč. Rozvoj vilové čtvrti započal zprvu severně od dnešní ulice Pod Kaštany a podél Pelléovy ulice. Výstavba jižně od ulice Pod Kaštany odstartovala až v 90. letech 19. století, kdy jako jedna z prvních vznikla Pelléova vila (1889).



## 1890–1910

Mezi lety 1890 a 1910 došlo k významnému stavebnímu rozvoji Bubenče a zdvojnásobení počtu obyvatel na 10 657. Zástavba sledovala regulaci dle Plánu poloh a výšek královského hlavního města Prahy z roku 1889, který určil základní strukturu vilové čtvrti.

Architektonicky nejhodnotnější vily byly postaveny v Mánesově ulici (dnes Slavičkova) a Tomkově ulici (dnes Na Zátorce). První domy vznikly také v oblasti Na Špejcharu, například Wilfertova vila.



## 20. a 30. léta

Po roce 1914 se stavební rozvoj z Bubenče rozšířil do oblasti Dejvic. Architekt Antonín Engel navrhl zastavovací plán Dejvic jako zcela nové čtvrti s širokými městskými třídami ústícími do Vítězného náměstí. V těchto dvou dekádách byla rovněž dokončena parcelace a výstavba zbývající východní části bubenečské vilové čtvrti téměř do dnešní podoby.

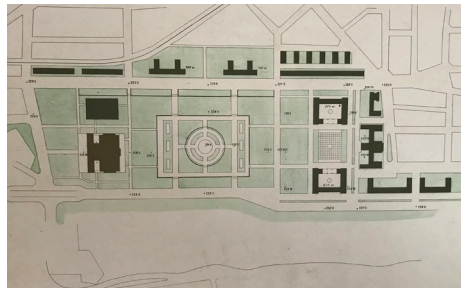
V roce 1921 byl rovněž postaven první stadion v místě dnešního stadionu Sparty Praha. Ve dvacátých letech vznikla také dřevěná studentská kolej Kolonka, která stála na Špejcharu až do demolic v 70. letech 20. století.



## 1938

V roce 1938 vznikl plán zástavby Letenské pláně od Josefa Gočára, který však zůstal v teoretické rovině a nikdy nebyl realizován. Jeho plán na přestavbu území zahrnoval rovněž řešené území Hradčanského rozhraní.

Gočár navrhoval v něm zbourání vilové zástavby a její nahrazení dvěma vysokopodlažními „deskovými“ budovami o stejné výšce jako objekt „Molochov“ realizovaný v letech 1936–38.



## 1948 – 1970

Vývoj po roce 1948 nepřinesl pro zájmové území ani jeho okolí výraznější změny. V Bubenči však docházelo k intenzivní výstavbě pro potřeby ministerstva vnitra a zastupitelství tehdejšího Sovětského svazu.

Ojedinelým architektonickým počinem ve vilové čtvrti Bubenče byla vila Otomara Krejči od architektky Věry Machoninové.





## 70 a 80 léta

V 70. letech 20. století byla vražena linka metra A, což vedlo k přestavbě komunikace a tramvajové tratě v ulici Milady Horákové. Stavba stanice metra Hradčanská si vynutila demolici několika domů a části bloku mezi ulicemi Pelléova a Pod Kaštany.

V 80. letech byl plánován Městský okruh vedený ulicí Milady Horákové, v jehož důsledku se v dnes řešeném území počítalo s demolicí vilové zástavby. Později byl však tento plán nahrazen tunelem (dnešní tunel Blanka) a k demolici budov nakonec nedošlo.



## 1994

V roce 1994 se dočkal stadion fotbalového klubu Sparta Praha rekonstrukce do současné podoby. Jeho kapacita tak dodnes činí 18 887 míst. V areálu západně od stadionu bylo do roku 2019 i menší hřiště pro tréninkové účely.

## 2008

**K**vůli výstavbě tunelu Blanka byly v roce 2008 zbořeny dvě vily v řešeném území (čp. 96 a čp. 154). Na základě konzultace s Národním památkovým ústavem byly vytipovány nejhodnotnější uměleckořemeslné prvky z obou objektů, které byly z budov před demolicí odstrojeny a deponovány.

## 2015

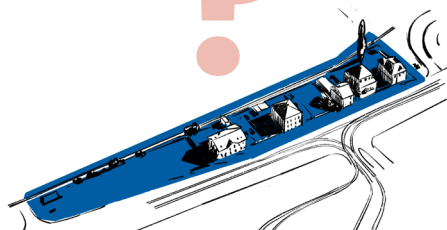
**V** roce 2015 se dočkala otevření severní část vnitřního Městského okruhu v podobě tunelu Blanka. V rámci projektu vznikly v těsné blízkosti řešeného území dva sjezdy napojující se na ulici Milady Horákové ze severu a z jihu. Severní výjezd tak přes ulici U Vorlíků přímo sousedí s řešeným územím testovacího plánování. Součástí stavby byla také rekonstrukce stanice metra Hradčanská, která spojila podchodem Hradčany s Dejvicemi.





## 2019

V roce 2019 započala výstavba hotelu Letná v místě bývalého tréninkového hřiště fotbalového klubu Sparta Praha. Kvůli pandemii koronaviru však byla stavba investorem AC Real Estate Daniela Křetínského pozastavena. Autorem návrhu je studio Pelčák a partner architekti. V území jsou dnes dokončeny jen výkopové práce.





**Hradčanské Rozhraní**

---

**Očima místních obyvatel**

**03**



### Jak vidí území místní obyvatelé?

Aktuální stav území, který je zde představen, odráží zjištění z dvou aktivit zapojení veřejnosti, které probíhaly v květnu 2024: „Komunitní mapování“ a online dotazník „Maptionnaire“.

Sousedské setkání, které se konalo přímo v řešeném území 14. května 2024, mělo za cíl zmapovat hodnoty, výzvy a potřeby místních obyvatel. Zúčastnilo se ho více než 60 účastníků ve čtyřech diskusních skupinách.

Online dotazník doplnil informace ze sousedského setkání o to, jak často a za jakým účelem uživatelé tuto oblast navštěvují. Dotazníkového šetření se zúčastnilo celkem 851 respondentů.

Všechna data získaná během obou aktivit byla předána projekčním týmům a sloužila jako podklad pro celý proces testovacího plánování.

## Hodnoty

Komunita vilové čtvrti Bubeneč

Dostupnost MHD

Pocit bezpečnosti v širším okolí

Různorodost zástavby v ulici Milady Horákové

Neexkluzivita a inkluzivita řešeného území v jinak prominentní Praze 6

Plánovaný veřejný prostor na povrchu železničního tunelu

Dopravní řešení vilové čtvrti Bubeneč – doprava v klidu intenzita dopravy

Doprava v klidu v řešeném území

Urbanistické řešení řešeného území – plynulý přechod vilové čtvrti a ulice Milady Horákové

Zahrady budov v řešeném území – v současné podobě plní funkci poloveřejného prostoru, komunitní zahrada

Hodnota Prahy jako architektonického celku, jež je třeba chránit



## Problémy

Ilegální kácení vzrostlé zeleně v řešeném území

Sociálně patologické jevy v opuštěných objektech a podél železnice

Chybějící zastávka tramvaje mezi zastávkami Hradčanská a Sparta

Nedostatečná občanská vybavenost v okolí – ZŠ, supermarket

Chybějící regulační plán nebo platná územní studie v území

Absence aktivního partneru v řešeném území

Absence adaptačních opatření na změnu klimatu v řešeném území

Možná rušnost plánovaného veřejného prostoru na povrchu zahloubeného železničního tunelu

Obava z nové výstavby – neprostupný objekt bez aktivního parteru

Obava z nové výstavby – zvyšování exkluzivity již tak prominentní Prahy 6

Pocit nebezpečí zejména ve večerních hodinách z důvodu současného stavu území

Esteticky nevhodná případná varianta výstavby vysokých budov na výškovou úroveň objektu Molochovo





►► *Mapa na pravé straně ilustruje hodnoty, problémy a potřeby místní komunity, které byly identifikovány během participačního procesu. Zjištění jsou kategorizována pomocí tří barev a označují konkrétní místa, osy i celé oblasti. Podrobný číslovaný seznam všech podnětů je k dispozici online na adrese [hradcanskerozhrani.cz](http://hradcanskerozhrani.cz).*

## Potřeby

Zajištění dostupnosti základní občanské vybavenosti pro zlepšení kvality života v území.

Zajištění dostupnosti škol, knihoven a kulturních center v docházkové vzdálenosti.

Rozšíření kapacity bydlení pro uspokojení rostoucí poptávky.

Vyčlenění prostoru pro cyklostezky na podporu udržitelné a aktivní mobility.

Podpora různorodé a spravedlivé integrace komunit v okolí prostřednictvím inkluzivního urbanistického plánování.

## Potenciály

Vytvoření nového veřejného prostoru nebo parku pro posílení komunitní soudržnosti a estetické atraktivity oblasti.

Výstavba takových objektů, aby došlo k oddělení vilové čtvrti od ulice Milady Horákové.




Doplnění chybějící občanské vybavenosti.

Adaptivní využití stávajících budov pro bydlení, což zachová stávající charakter oblasti.




Zachování objemu stávajících budov a/nebo replikace existujících architektonických stylů pro zajištění souladu se současnou městskou strukturou.






**Hodnoty**

-  kladně hodnocené místo
-  kladně hodnocený liniový jev
-  kladně hodnocené území

**Problémy**

-  záporně hodnocené místo
-  záporně hodnocený liniový jev
-  záporně hodnocené území

**Potřeby a potenciály**

-  potřeba bodová
-  potřeba liniová
-  potřeba plošná





**Kdo se zapojil?**

**04**

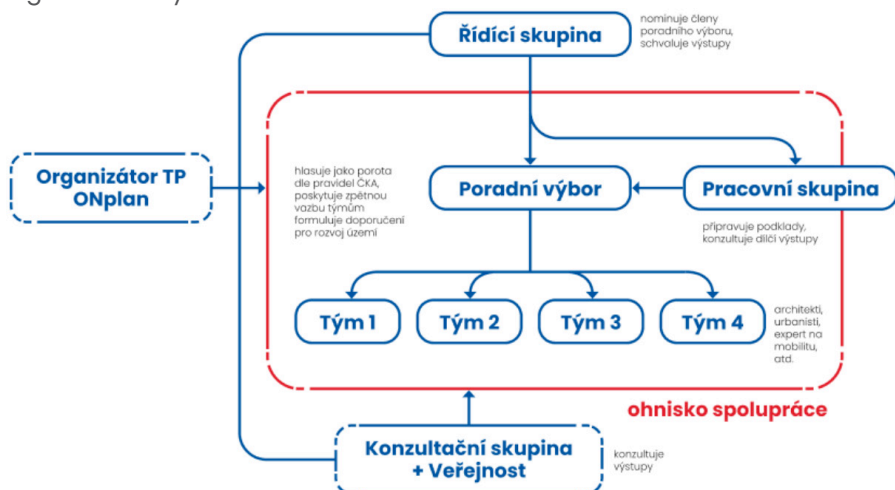
## Institucionální rámec

Testovací plánování, jako participativní a inkluzivní proces, se opírá o spolupráci klíčových aktérů, kteří jsou organizováni podle svých rolí, odborností a zájmů na rozvoji daného území.

Na nejvyšší úrovni je ustanovena Řídící skupina, který určuje klíčové parametry a jmenuje členy poradního výboru, který dohlíží na práci projekčních týmů. Podporu procesu a potřebné podklady zajišťuje pracovní skupina a panel nezávislých odborníků.

Konzultační skupina a široká veřejnost poskytují zpětnou vazbu k výsledkům, které vytvořily projekční týmy. Návrhy jednotlivých týmů i další vstupy z celého procesu sloužily jako základ pro závěrečné úkoly Řídící skupiny: formulaci rozvojových principů a přípravu regulačního výkresu.

►► proces testovacího plánování zahrnoval účast více zainteresovaných stran, jak je znázorněno v diagramu níže.





## Řídící skupina

Řídící skupina zahrnovala politické zástupce Magistrátu hlavního města Prahy a Rady městské části Praha 6, IPR Praha a vrcholový management investora. Na začátku procesu schválila parametry testovacího plánování a na jeho konci hlavní výstupy.

## Pracovní skupina

Pracovní skupina byla složena z urbanistů, dalších veřejných činitelů a politických zástupců městské části Praha 6, IPR Praha, Národního památkového ústavu (NPÚ), Správy železnic (SŽ) a dalších institucí.

Podílela se na shromažďování dokumentů pro testovací plánování, které byly shrnuty v publikaci „Informace o území“, jež sloužila jako základ pro práci projekčních týmů. Pracovní skupina také připomínkovala zadání pro testovací plánování a účastnila se všech workshopů.

## Poradní výbor

Poradní výbor vedl a řídil proces testovacího plánování, podílel se na formulaci zadání a komunikoval s projekčními týmy. Byl složen ze zástupců města, investora a nezávislých odborníků.

Na základě alternativních scénářů rozvoje, které vytvořily projekční týmy, a s přihlédnutím k připomínkám veřejnosti, formulovala komise závěry a doporučení pro dané území.

Tato doporučení byla následně projednána v orgánech městské části a hlavního města Prahy.

Složení Poradního výboru odpovídalo požadavkům na složení poroty architektonické soutěže podle pravidel České komory architektů, což znamená především většinové zastoupení nezávislých odborníků.



## Nezávislí členové

### Řádní členové



Kees Christiaanse  
Předseda



Lenka Burgerová



Štěpánka Endrle



Igor Marko

### Náhradníci



Gyler Mydyti



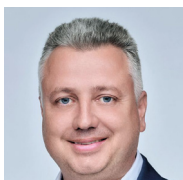
Matyáš Sedlák

## Závislí členové

### Řádní členové



Kristýna Lhotská  
IPR Phaha  
Místopředsedkyně



Václav Kožený  
MČ Praha 6



Rostislav Novák  
Lordship Group

### Náhradníci



Petr Hlaváček  
hl. m. Praha



Petr Prokop  
MČ Praha 6



Martin Polách  
MČ Praha 6



Jonathan Jackson  
Lordship Group



David Sušil  
Lordship Group

## Konzultační skupina a široká veřejnost

Konzultační skupina sdružovala zástupce občanské společnosti, odborné veřejnosti a další aktéry širšího kontextu území, kteří měli zájem ovlivnit proces rozvoje tohoto území.

V přípravné fázi byla konzultační skupina a zástupci veřejnosti zapojeni do mapování hodnot, problémů a potřeb území a jeho okolí.

V realizační fázi členové konzultační skupiny konzultovali alternativní scénáře rozvoje území.



## Pozvaní odborníci

Pozvaní odborníci pomáhali Poradnímu výboru tím, že posuzovali návrhy a poskytovali odborné názory v následujících oblastech:

- Doprava a udržitelná mobilita – Ing. Zbyněk Sperat, Ph.D.,
- Kulturní dědictví a ochrana památek – Ing. arch. Zdenka Poliačiková, NPÚ,
- Realitní a finanční proveditelnost realizace projektu – Ing. Petr Havlena,
- Urbanismus a soulad s územním plánováním – Ing. arch. Martin Špičák, IPR Praha.



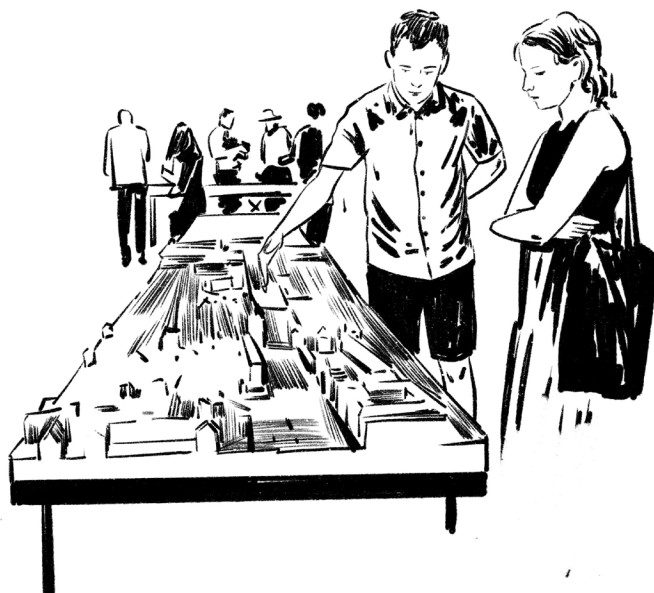




## Projekční týmy

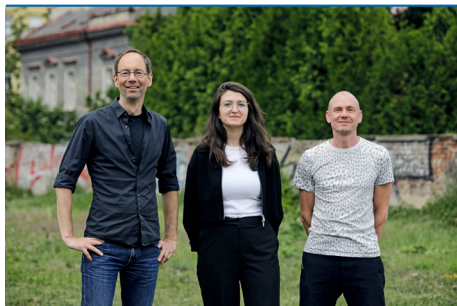
Poradní výbor vybral čtyři multidisciplinární české i mezinárodní projekční týmy, které měly vytvořit alternativní scénáře pro rozvoj Hradčanského rozhraní

Týmy pracovaly v nekompetitivním, kooperativním a otevřeném prostředí. Během dvoukolového procesu testovacího plánování zapracovávaly vstupy od veřejnosti a doporučení Poradního výboru.





## Kdo se zapojil?



## TEAM 1

**AllesWirdGut Architektur:** Andreas Marth, Jan Schröder, Teresa Ačimović, Karolina Pettikova, Herwig Spiegl, Kristina Mosor, Ka Long Yu

**FCP Fritsch Chiari & Partner:** Joachim Lanschützer

**DnD Landschafts architektur:** Sabine Dessovic

## TEAM 7

**O-V Architekti:** Jiří Opočenský, Ondřej Králík, Viktor Žák

**CONSEQUENCE FORMA Architects:** Janica Šipulová, Kateřina Novotná, Martin Sládek

**Terra Florida:** Lucie Vogelová

**PPU:** Tomáš Vejražka

**Building Projects:** Jakub Drbohlav



## TEAM 8

**UNIT Architekti:** Filip Tittl, Michal Kohout, Adam Jeřábek, Noor Marji

**Land05:** Martina Forejtová, Vladimír Novák

**AtelierDua:** Petr Zajíc, Václav Malina

**RAZ23:** Milan Pytloun, Zdeněk Rieger



## TEAM 11

**Mandaworks:** Martin Arfalk, Cyril Pavlu, Emeline Lex

**Collcoll:** Kristof Hanzlik, Michal Liska, Vavřínek Veselý

**2H Projekt:** Petr Hušek

**Primkom:** Vít Křepinský





## Hradčanské Rozhraní

---

**Jak probíhalo testovací plánování?**

05

## Proces

### Přípravná fáze

Řídící skupina se dohodla na hlavních parametrech procesu a nominovala členy Poradního výboru.

Poradní výbor vybral čtyři uznávané projekční týmy, které se zapojily do procesu.

Pracovní skupina připravila dokumenty pro testovací plánování, včetně analýzy území.

Do zadání testovacího plánování, které vypracoval Poradní výbor a stanovovalo cíle a hlavní témata procesu, byly promítnuty i vstupy ze zapojení veřejnosti.

### Samotné testovací plánování

Proces se skládal ze dvou fází, během kterých projekční týmy prezentovaly Poradnímu výboru a veřejnosti své návrhy na rozvoj území formou workshopů a veřejných konzultací v území.

První workshop se konal na konci května. Byl zde představen proces testovacího plánování a uskutečnila se prohlídka území s projekčními týmy.

Na druhém workshopu, na konci června, projekční týmy představily své prvotní návrhy a obdržely zpětnou vazbu od veřejnosti a Poradního výboru.

V září se poté konal třetí a závěrečný workshop s finální prezentací návrhů, které byly také představeny veřejnosti.

Na základě všech čtyř návrhů formuloval Poradní výbor soubor principů a zásady pro regulační výkres.

## Jak probíhalo testovací plánování?



## 1. workshop

První workshop se konal na Úřadě MČ Praha 6 dne 27. května 2024. Tato akce oficiálně zahájila proces samotného testovacího plánování. Během první fáze začaly projekční týmy zpracovávat své návrhy dle pokynů stanovených Poradním výborem v zadání testovacího plánování a souhrnných informací o území, které byly sepsány v podrobné publikaci.

Setkání se zaměřilo na tři klíčové oblasti:

- a) Představení metody testovacího plánování, včetně jejího procesu a časového harmonogramu.
- b) Komentovaná prohlídka řešeného území a jeho okolí.
- c) Prezentace a diskuse o současné situaci, trendech rozvoje a očekáváních městské části Praha 6 a hlavního města Prahy.





## Jak probíhalo testovací plánování?



## 2. workshop

Druhý workshop byl dvoudenní akcí, která se konala ve dnech 26. a 27. června 2024. Během workshopu představili návrhářské týmy své konceptce rozvoje nejprve veřejnosti a poté Poradnímu výboru.

Dne 26. června byly v území vystaveny fyzické modely i informační panely, které veřejnosti nabídly možnost detailně si prostudovat návrhy. Účastníci diskutovali s projekčními týmy i odborníky a poskytovali zpětnou vazbu prostřednictvím písemných formulářů.

Následující den probíhaly prezentace na Úřadě MČ Praha 6, kde týmy představily své koncepty Poradnímu výboru, pracovní skupině a pozvaným expertům.

Několik dní poté obdržel každý projekční tým podrobné doporučení od Poradního výboru, která byla podložena odbornými názory a zpětnou vazbou z veřejné konzultace.

Týmy poté přešly do druhé fáze testovacího plánování, které se zaměřilo na zpřesnění a rozpracování návrhů rozvoje.





## Jak probíhalo testovací plánování?



## 3. workshop

Třetí workshop, který také probíhal v rozmezí dvou dní, měl podobnou strukturu jako druhý workshop a představoval závěr návrhové fáze.

Dne 12. září se přímo v území konala veřejná akce, na které byly představeny alternativní návrhy týmů prostřednictvím panelů a fyzických modelů. Veřejnost měla opět možnost komunikovat přímo s projekčními týmy i odborníky a sdílet svou zpětnou vazbu prostřednictvím písemných komentářů.

Následující den představily projekční týmy své finální návrhy Poradnímu výboru, pracovní skupině a odborníkům.

Po skončení workshopu Poradní výbor důkladně vyhodnotil předložené návrhy, zapracoval zpětnou vazbu od veřejnosti a názory odborníků, aby formuloval soubor principů pro rozvoj území.



## Jak probíhalo testovací plánování?





# 06

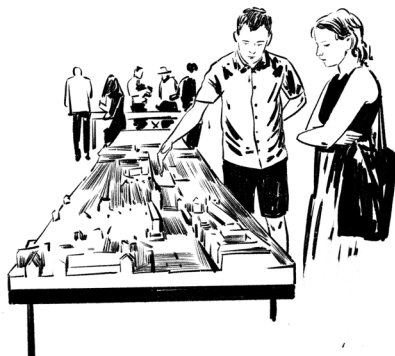


## Co projekční týmy navrhly?

**A**lternativní koncepce uspořádání území, které projekční týmy představily v září a které jsou prezentovány na následujících stránkách, ilustrují širokou škálu možných řešení pro rozvoj tohoto území.

Je důležité poznamenat, že tento přístup plánování měl za cíl „otestovat“ všechny možnosti, včetně těch, které by se mohly jevit jako nevhodné pro daný záměr. Zde představené návrhy nejsou konečnými návrhy pro Hradčanské rozhraní.

Na základě této různorodé nabídky konceptů Poradní výbor vypracoval soubor rozvojových principů a připravil regulační výkres, který bude sloužit jako vodítko pro budoucí zásahy do této oblasti.



## Alternativní scénáře rozvoje



# Hradčanské rozhraní

AllesWirdGut Architektur, FCP Fritsch Chiari & Partner, DnD  
Landschafts architektur

TEAM 1

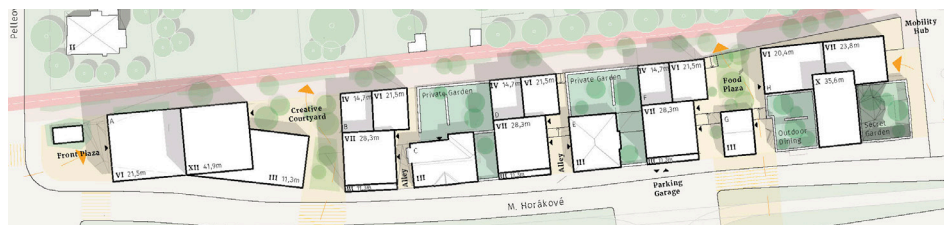
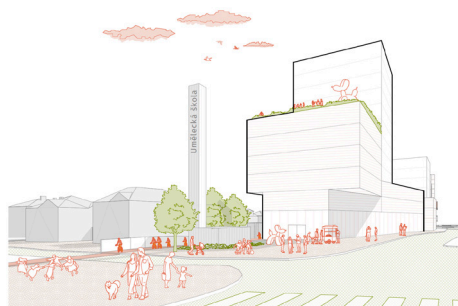
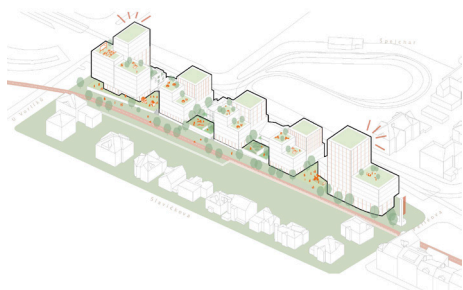


„Náš návrh se snaží zachovat to, co na místě již existuje, a zároveň jej proměnit v živou a dynamickou část Prahy. Chceme nabídnout toto jedinečné místo a jeho propojení co nejširšímu počtu lidí.“

Zachováme všechny stávající budovy. Funkční vilu zůstanou beze změny, aby mohly dále podporovat současnou uměleckou scénu. Opuštěné vily budou přeměněny na uzavřené „tajné zahrady“ – venkovní prostory, které přinášejí klid a ticho do srdce městského života. Staré nově prvky spolu vytvoří siluetu jednotlivých budov, která respektuje charakter sousední vilové zástavby.

Mezi vilami navrhujeme tři „multifunkční domy“ – flexibilní městské domy, kterým mohou pojmout širokou škálu funkcí. Spolu s vilami a tajnými zahradami mezi nimi vytvářejí zajímavé mikro-město.

Multifunkční domy tvoří přechod mezi vyššími budovami na třídě Milady Horákové a nižšími vilami v okolí. Obě hranice pozemku jsou ukotveny poloveřejnými budovami, jejichž výška slouží jako orientační body podél ulice Milady Horákové. U nádraží Hradčanská navrhujeme uměleckou školu, zatímco směrem k Praze 7 pracovní prostory pro kreativní start-upy s restaurací a víceúčelovým sálem pro pořádání akcí v přízemí.“





# Alternativní scénáře rozvoje

Opočenský Valouch Architekti, CONSEQUENCE FORMA  
Architects, Terra Florida, PPU, Building Projects

TEAM 7



„Hradčanské rozhraní je průsečíkem mnoha směrů: vily a bloky, proměnáda a třída, Praha 6 a Praha 7, čtvrť a Letenská pláň, výjezd z tunelů a brána, hustá a rozvolněná, vysoká a nízká. Prolnutím principů definujeme území jako uzel, průsečík, který je ve svém centru tvořen hustou sítí menších a nižších objektů obklopených veřejným prostranstvím.“

Na svých krajích je území záramováno naopak kompaktnější a vyšší zástavbou, která přímo navazuje na rozvíjející se území podél třídy Milady Horákové. Střed území se svými drobnějšími hmotami a rozmanitostí odkazuje na vilovou zástavbu, ale také tvoří živé a prostupné místo s pestrými veřejnými prostranstvími, pasáží, podniky a obchůdky. K podpoře genia loci umístíme na okraje

studentské bydlení. Stavby na nárožích území vychází principem z půdorysu vilové čtvrti, ale svojí výškou se odkazují k významu městské třídy.

Zahuštění území vnímáme jako nedílnou součást současného přístupu k plánování měst. Obě nároží dotváří předprostor s městským charakterem a vzrostlým rastrem stromů, za budovami vedoucí proměnádu doplňují drobné placky prolnuté zelení, stromy a záhony. Proměnáda a cyklostezka tvoří nedílnou součást lokality a nabízí vítanou možnost zpomalení a zastavení se na trase mezi městem a parkem.“





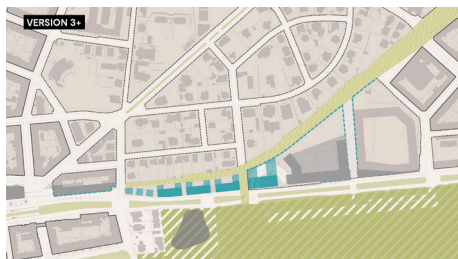
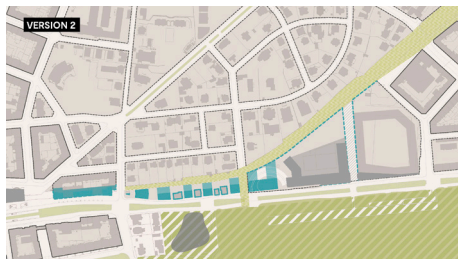
„Základní myšlenkou návrhu je proměna území okolo stávajících vil podél třídy Milady Horákové v „miničtvrť“, kde budou v parteru a nižších podlažích vedle kanceláře pro kreativní obory také kulturní a gastroprovozy a ve vyšších podlažích potom bydlení. Tato živá zástavba se stane přirozeným nástupním místem do letenského parku a záchytným bodem na novém spojení Letná–Stromovka.

Třída Milady Horákové je celopražsky významnou osou představující součást tzv. pražského severního diametru. Návrh reflektuje společenský význam této osy tím, že zvedá výškovou hladinu zástavby podél ní do úrovně obytného bloku Molochovi i modernistického nárožního domu na rohu Badenihofu, aby odpovídala rozlehlému prostoru Letenského pláně.

Drobnější měřítko zahradní čtvrti je naopak zachováno jednak v podobě čtyř původních vil

a jednak tím, že zástavba ve zmíněné výškové hladině nevytváří souvislou frontu, ale spíše sekvenci užších – měřítka vil více odpovídajících – hmot dále snížených směrem ke trati a starší bubenečské zástavbě. Nová a starší zástavba se tak prolínají a vytváří nový celek. Navržený zastavovací systém větších, relativně blízko postavených domů, není v místě cizí a lze si jeho obdobu prohlédnout např. bloku vymezeném ulicemi Muchova, Pelléova a Pod Kaštany.

V návrhu je mimo řešení území navržena také zástavba při vyústění ulice U Vorlíků, která by zakryla výjezd z tunelu Blanka, s modifikací zástavby doplňující dříve zbořenou jižní stranu bloku západně od ulice Pelléovy. Ta v dnes navrhované verzi poněkud zastihuje stávající zástavbu na protější, severní straně bloku (jižní fronta ulice Muchovy).“



# Alternativní scénáře rozvoje

Mandaworks, Collcoll, 2H Projekt, Prinkom

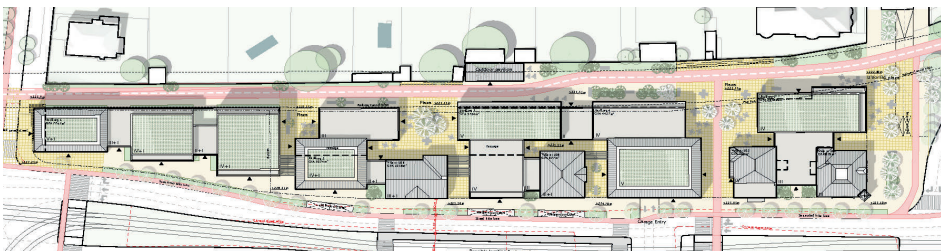
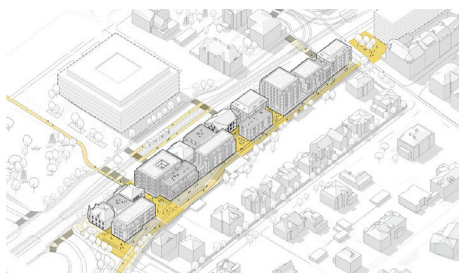
TEAM 11



„Naší vizí pro Hradčanské rozhraní je vytvořit místo, které zachovává stávající vily a zapadá do charakteru okolní zástavby, je propojené se svým okolím a zároveň zve návštěvníky, aby zde prožili příjemné okamžiky v jeho nečekaných zákoutích.“

Návrh využívá terénní rozdíly mezi ulicí Milady Horákové a novou cyklostezkou, které umožňují umístit spodní patro budov níže a snížit celkovou výšku staveb, aniž by se změnila hrubá podlahová plocha. Vyrovnání terénu s cyklostezkou přispěje ke vzniku zapuštěných dvorků zlepšujících akustický a pobytový komfort. Zástavba podporuje dobrý pěší a cyklistický propojení mezi čtvrtěmi, Stromovkou a Letenskými sady. Navržené budovy umožní přirozený pohyb pěších a nabídnou poloveřejné dvorky obklopené aktivním parterem.

Architektonický koncept respektuje historický charakter místa a původní záměr výstavby formou solitérních objektů. Tento přístup nám umožňuje vytvořit hustší strukturu s vysokou zastavěnou plochou, přičemž zachováme celkově nižší výšku hmot, abychom dosáhli cílené hrubé podlahové plochy 25 000 m<sup>2</sup>. Návrh plně využívá potenciálu místa, které má díky své poloze možnost stát se velmi frekventovaným (cyklokoridor, park Letná, budoucí kulturní instituce) a představuje možnost revitalizace ulice Milady Horákové s prostorem pro novou tramvajovou zastávku.“





# 07



## Úvod

Proces testovacího plánování pro Hradčanské rozhraní proběhl v souladu se zadáním a zadávací dokumentací pod dohledem Poradního výboru. Vzhledem k tomu, že členové Poradního výboru pocházeli z různých prostředí a měli různé, někdy i protichůdné zájmy, bylo od počátku zřejmé, že vize rozvoje území tzv. Hradčanského rozhraní budou předmětem vášnivě a dlouhé diskuse.

Poradní výbor naštěstí předem vybral čtyři vynikající projekční týmy, které během celého procesu dobře spolupracovaly a zohledňovaly zpětnou vazbu z různých stanovisek. Každý z nich předložil dobře propracovaný alternativní scénář rozvoje, který představoval jejich vlastní vizi lokality. Zohledňovali zpětnou vazbu od Poradního výboru, i když ne vždy vyhověli každé připomínce.

Výsledkem byly čtyři vynikající alternativní scénáře s dílčími pod-variantami, které byly použity jako relevantní reference pro vypracování těchto Principů rozvoje území. Alternativní scénáře rovněž prověřily různé aspekty včetně podmínek zastínění a oslunění sousedních pozemků na sever od řešeného území.

Principy rozvoje území, představují sadu doporučení pro rozvoj lokality, které by měla využít městská část Praha 6 a hlavní město Praha (potažmo IPR Praha) při přípravě příslušné územně plánovací dokumentace.

Poradní výbor považuje výsledek Testovacího plánování Hradčanské rozhraní za úspěšný. Podstatou testovacího plánování není vytváření konečných návrhů, ale testování variantních přístupů, myšlenek a konceptů rozvoje území.

Po přezkoumání parametrů a limitů území a posouzení čtyř alternativních scénářů a jejich variant navrhuje Poradní výbor následující sadu principů – doporučení – jako podklad pro rozvoj území a jeho ukotvení v územně plánovací dokumentaci.

►► *Principy rozvoje území včetně regulačního výkresu byly formulovány konsenzem následujících členů Poradního výboru: Kees Christiaanse, Lenka Burgerová, Štěpánka Enderle, Igor Marko, Gyler Mydyti, Matyáš Sedlák, Kristýna Lhotská, Václav Kožený, Rostislav Novák, Petr Prokop, Jonathan Jackson, David Sušil.*

*Rada městské části Praha 6 schválila Principy rozvoje území a regulační výkres usnesením č. 2219 dne 18. listopadu 2024.*

## Obecné zásady

Poradní výbor respektuje klimatický závazek hlavního města Prahy a potřebu zahušťování vnitřního města, zejména lokalit v blízkosti uzlů veřejné dopravy. Současně je třeba zachovat památkové hodnoty a vytvářet nové hodnoty mísením starých a nových prvků. Území vnímáme jako syntézu svého kontextu, tedy jako místo, kde se setkává zástavba zahradního města s blokovou zástavbou, obě založené na přelomu 19. a 20. století.

Tato doporučení se týkají řešeného území testovacího plánování tak, jak je vymezeno v zadání, a mají dopad i na širší zájmové území. Doporučení se zaměřují na jednotlivé aspekty urbanistické koncepce a územního plánování. Řešené území by mělo být rozvíjeno jako ucelený urbanistický a architektonický koncept nezávislý na vlastnických hranicích. Případný převod vlastnictví mezi developerskou skupinou Lordship Group a hlavním městem Praha by měl být předmětem samostatného jednání mezi těmito stranami.

## 01 Ochrana kulturního dědictví

Vily jsou považovány za důležité prvky historického kontextu a měřítka oblasti. Přednostně zachovány a obnoveny by měly být budovy, které mají kulturně historickou hodnotu. To platí zejména pro tři vily: čp. 179 (čo.102), čp. 229 (čo.106) a čp. 109 (čo. 108). Není žádoucí, aby byly v místě vystavěny napodobeniny vil. V případě rekonstrukce by měly být vily obnoveny architektonicky přijatelným způsobem.

## 02 Zachování kreativního ekosystému

Poradní výbor dává v úvahu zachování „ekosystému kreativních uživatelů“, kteří se v současné době ve vilách nacházejí, i když se dá předpokládat, že ne všichni uživatelé budou chtít v lokalitě zůstat.

Aby se předešlo negativním dopadům, mělo by se s vilami zacházet tak, aby se mohly transformovat a/nebo renovovat jiným tempem než nová zástavba.



### 03 Přiměřené měřítko a prostupnost

Objemy nových budov by měly být v souladu s místním prostředím a měřítkem. Namísto jedné velké budovy by zde mělo vzniknout několik objektů, které se budou prolínat se zachovanými vilami a vytvářet ucelenou kompozici.

Navíc by měly vzniknout alespoň dva volně průchozí prostupy propojující třídu Milady Horákové s cyklostezkou, která bude vybudována nad budoucím železničním tunelem. Tato propojení (stezky) by měly vytvořit kvalitní veřejný prostor, ale zároveň zohlednit potřebu ochrany zeleného koridoru podél cyklostezky proti hluku z dopravy na ulici.

## 04 Kontextuální struktura a intenzita zástavby

**N**ová zástavba podél třídy Milady Horákové by měla navazovat na souvislou uliční frontu, která bude korespondovat s celkovým charakterem této ulice, a navazovat na širší kontext města a kontext Letenských sadů.

Zelený koridor podél cyklostezky by měl mít neformální, nepravidelný vzhled s vloženými parky (patia), které budou sloužit jako přechod k měřítku vilové čtvrti za ní.

Z toho vyplývá, že hmoty budov podél třídy Milady Horákové mohou dosahovat výšky max. 22 m, zatímco hmoty podél cyklostezky by měly být obecně nižší, max. 19 m (obojí měřeno od úrovně třídy Milady Horákové).

Výškové úrovně na jihu a severu by se měly vyhnout souvislé střešní linii. Na základě předložených návrhů projekčních týmů, má Poradní výbor za to, že kvalitu zástavby lze zajistit tak, že celková hrubá podlažní plocha (HPP) včetně vil nepřekročí 25.000 m<sup>2</sup>. HPP nad „linií X“ (viz příložený regulační výkres) by neměla překročit 23.000 m<sup>2</sup>.

Myšlenka zapuštěné úrovně cyklistické stezky v kombinaci se zapuštěnými atrií podél zeleného koridoru, jak je prezentována v několika alternativních scénářích, je zajímavá, protože může rozšířit funkční prostory a zároveň snížit celkovou hmotu nových staveb.

### **05** Dotvoření ulice nad vjezdem do tunelu

**P**ři projednávání souvislostí vedle území testovacího plánování Poradní výbor doporučuje, aby se nad vjezdem do Dejvického tunelu umožnilo napláňovat další budovu, která by zvýšila urbanistickou kvalitu třídy Milady Horákové.

### **06** Potenciál podzemních podlaží

**S**uterény nových budov by měly obsahovat garáže, technické prostory, strojovny, prostory pro skladování a odpadové hospodářství. V suterénech je přípustné i komerční či jiné vhodné využití. Počet parkovacích míst by měl odpovídat místním předpisům, zejména s ohledem na to, že lokalita je velmi dobře napojena na významný uzel veřejné dopravy.

### **07** Aktivace severní hrany nového koridoru

Zahrady vil ve Slavíčkově ulici by měly mít právo na přístup k nově vzniklému veřejnému prostranství, jehož součástí bude cyklistická stezka. Pro naplnění potenciálu tohoto místa mohou v zahradách lemujících bývalou železniční trať vzniknout malé zahradní pavilony.

### **08** Pestrý funkční mix

Regulace v územním plánu by měla umožnit smíšené využití, neboť toto území je součástí centrální městské zóny.

### **Zlepšení pěších vazeb**

**09** Přechody pro chodce přes třídu Milady Horákové by měly být umístěny v blízkosti křižovatek ulic Pelléova a Na Špejcharu a zároveň při ulici U Vorlíků, kde v současnosti přechod pro chodce chybí.

### 10 Udržitelné hospodaření s vodou

**V**eřejná prostranství, střechy a povrchy teras by měly být navrženy v souladu s klimatickými zásadami hospodaření s vodou podle metodiky IPR Praha.

### 11 Rovnováha kontrastu

**N**ový soubor budov by měl vytvářet svěží kontrast mezi současným architektonickým řešením a historickým charakterem stávajících vil. Není žádoucí ani velmi výrazná různorodost mnoha drobných objemů, ani velká monolitická architektura přes celé území. Nalezení rovnováhy je považováno za důležité.

## **12** Zajištění dopravní obslužnosti

Důležitým tématem je dopravní obslužnost. Území by mělo být dobře přístupné ze stávajících křižovatek. Nově vytvořený veřejný prostor nad budoucím železničním tunelem s cyklostezkou je nutné navrhovat s režimem umožňující vjezd vozidel integrovaného záchranného systému, údržby a zásobování.

## **13** Prověření obslužnosti MHD

Vzhledem k novým uživatelům je nutno prověřit obslužnost území veřejnou dopravou a případně zvážit doplnění nové tramvajové zastávky obsluhující tuto lokalitu i Letenské sady. Návrh veřejné dopravy by měl počítat se záměrem výstavby významné veřejné stavby v místě tramvajové smyčky Špejchar, jak ji předpokládá územní plán.

## Jak číst regulační výkres?

Regulační výkres, připravený poradním výborem ve spolupráci s IPR Praha, je součástí Principů rozvoje území. Dokument obsahuje situační výkres, příčný řez sever-jih a podélný řez východ-západ podél ulice Milady Horákové, poskytující vizuální přehled pravidel, která mají řídit budoucí fáze rozvoje území.

Klíčová ustanovení zahrnují následující požadavky na budoucí rozvoj lokality:

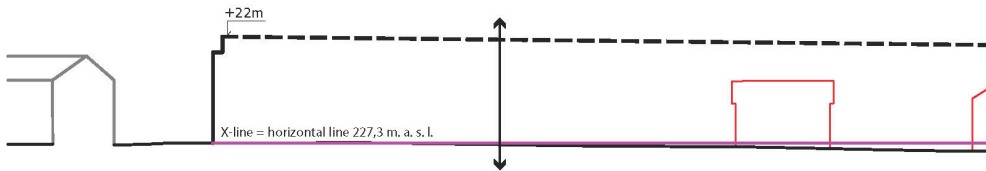
- pevný požadavek na zachování alespoň tří stávajících budov (č.o. 102, 106 a 108),
- vytvoření alespoň dvou pěších propojení sever-jih přes území, každé o minimální šířce 4 metry,
- omezení maximální výšky budov na 22 metrů při ulici Milady Horákové a 19 metrů na severním okraji (od železnice) a povinnost posledního ustupujícího podlaží ze všech stran,
- z celkové hrubé podlahové plochy může být jen 23 000 m<sup>2</sup> vytvořeno nad úrovní základní čáry, která je stanovena na nadmořské výšce 227,3 metrů,
- uzavřená stavební čára na východě vyžaduje zachování stejné definice rohu jako dnes, otevřená linie podél ulice Milady Horákové znamená, že budovy mají být postaveny na uliční čáře, ale umožňují rozestupy a průchody.



# Hradčanské rozhraní

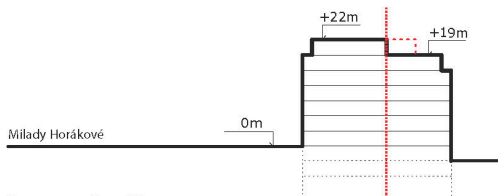


1: 2000



Milady Horákové elevation / *Pohled z ulice Milady Horákové*

1: 2000

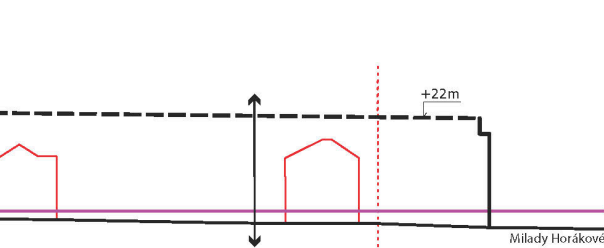
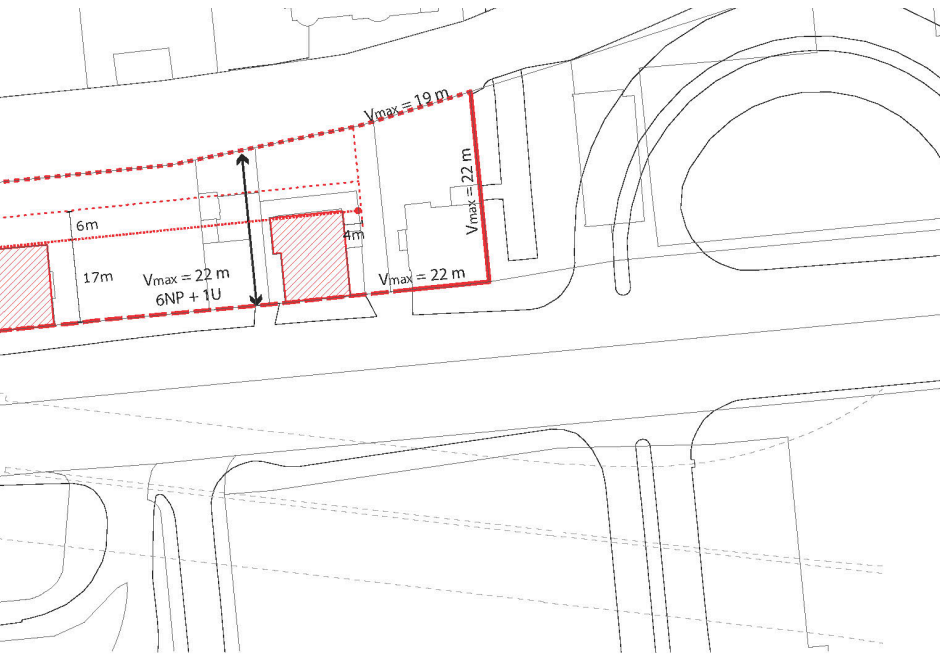


Cross section / *Příčný řez*

1: 2000



# Principy rozvoje území



- N  
↑
- Building line / Stavební čára**

— Closed / Uzavřená

- - - Open / Otevřená

· · · Free / Volná
  - Height division / Hranice výškových hladin**

· · · Flexibility zone / Rozhraní výškových hladin

buildings may go beyond the height division line on the maximum of 75% of the length of the line / budovy mohou překročit hranici výškových hladin z maximálně 75% délky této hranice
  - ↔ **Uncovered passage / Volný vstup**

the position of the passage will be precised in the final project, the minimum width is 4 m / poloha vstupů bude upřesněna v projektu minimální šířka je 4 m
  - **X line / X-line**

Maximum capacity above X line is 23,000 m<sup>2</sup> GFA / Maximální kapacita nad X-line je 23,000 m<sup>2</sup> HPP
  - Preserved existing buildings / Stávající budovy k zachování**

This drawing is a result of Guiding committee on Hradčanské rozhraní Test planning / Tento výkres vznikl jako výsledek jednání Řídicí skupiny Testovacího plánování Hradčanské rozhraní 10/2024





