

Rozhraní

Testovací
plánování

Hradčanské

Principy rozvoje území a regulační výkres

Site Development Principles
and Regulatory Drawing

Listopad November 2024

Vytvořil
Poradní výbor
Testovacího plánování
Hradčanské rozhraní

Prepared by the
Guiding Committee
of the Hradčanské Rozhraní
Test Planning



IPR
PRAHA



ON
plan | Art of
planning.
Together.



Misto



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 vášnivé 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.

Introduction

The Test Planning process for Hradčanské Rozhraní took place in accordance with the Brief and the Terms of Reference under the supervision of the Guiding Committee. As the members of the Guiding Committee originate from different backgrounds and different interests, it has always been clear that the proposals for the site would be strongly debated and controversially discussed.

Fortunately, the Guiding Committee pre-selected four excellent Design Teams that worked well together and absorbed feedback from various opinions. They each submitted well elaborated alternative scenarios reflecting their own vision for the site, incorporating the feedback from the Guiding Committee but not necessarily conforming to every remark.

The outcome was four excellent alternative scenarios with sub-variants that were used as a relevant reference for the elaboration of these recommendations. These alternative scenarios explored different aspects including shading and sunlight conditions for neighbouring plots in the north.

The Site Development Recommendations shall be used by the Prague 6 Municipality and the Municipality of the City of Prague (incl. IPR Praha) for further production of relevant planning documentation.

The Guiding Committee considers the outcome of the Hradčanské Rozhraní Test Planning successful. The essence of test planning is not producing final design proposals but testing development approaches, ideas and concepts.

After re-evaluating the constraints and site conditions, and reviewing the four alternative scenarios and their subvariants, the Guiding Committee proposes the following recommendations as a basis for the development and statutory planning procedure of the site.

00 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 (č.102), čp. 229 (č.106) a čp. 109 (č. 108). Není žádoucí, aby byly v místě vystavěny napodobeniny vil. V případě rekonstrukce by měly být vily obnoveny architektonicky přijatelným způsobem.

00 General Principles

The Guiding Committee respects the climate commitment of the city of Prague and the need to densify inner city, particularly locations near public transportation nodes. At the same time the heritage values need to be preserved and new values in mixing old and new elements shall be created. We see the site as a synthesis of its context that is the place where the garden city meets the blocks, both built on the edges of the site at the break of the 19th and 20th century.

These recommendations are made for the Test Planning site as defined in the brief and have some implications for the test planning area. The recommendations focus on the urban design and spatial planning categories. The site should be developed as a comprehensive urban and architectural concept independent of the property lines. A possible transfer of ownership between the Lordship Group and the City of Prague shall be subject to negotiations between these parties.

01 Heritage Protection

The villas are considered to be important elements of the historical context and scale of the area. Buildings that have a cultural historical value should preferably be preserved and restored. This is applicable particularly for three villas, numbers 179 (102), 229 (106) and 109 (108). Artificially re-created villas are not desirable. If renovated, villas should be restored in an architecturally acceptable way.

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.

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

02 Preserving Creative Ecosystem

The Guiding Committee gives into consideration to preserve the “ecosystem of creative users” currently located in the villas, considering that not all users may want to stay in the area.

To prevent interdependencies, the villas should be treated in such a way that they can be transformed and/or renovated at a different pace than the new development.

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.

03 Reasonable Scale and Permeability

New built volume should be in harmony with the local surrounding and scale. Instead of one large building, there should be several buildings that interplay and form an ensemble with the preserved villas.

Additionally, there should be at least two permeable corridors connecting the Milady Horákové street to the bike lane that will be built on top of the railway tunnel. These connections (pathways) should create high-quality public space taking into account the need to prevent traffic noise disturbing the green bike lane area.

04 Kontextuální struktura a intenzita zástavby

Nová 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 kvality zástavby lze zajistit tak, že celková hrubá podlažní plocha (HPP) včetně vil nepřekročí 25.000 m². HPP nad „linií X“ (viz příložený regulační výkres) by neměla překročit 23.000 m².

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.

04 Contextual Morphology and Intensity

New buildings along Milady Horákové should follow a continuous street front, which will correspond with the overall character of the boulevard, the larger city context and the context of Letná Park.

The green bike-lane area should have a more informal, irregular appearance with pocket parks, serving as a transition to the local scale of the district behind.

Consequently, building masses along Milady Horákové can reach a max. height of 22 m, while those along the bike-lane should be generally lower, with max 19 m (both measured from the Milady Horákové street level).

The elevations on the South and North should avoid continuous roofline. Based on the presented alternative scenarios by the design teams, the Guiding Committee acknowledges that the qualities of the ensemble can be secured by defining that the total GFA of the site development, including the villas, should not exceed 25,000m². The GFA above the “x line” (see the Regulatory Drawing) should not exceed 23 000 m².

The idea of a sunken bike lane level combined with sunken patios along the green corridor as presented in several alternative scenarios is intriguing because it can expand functional spaces while reducing the overall mass of the new structures.

05 Dotvoření ulice nad vjezdem do tunelu

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

05 Bubenečský Tunnel

Discussing the context outside of the test planning area the Guiding Committee recommends that an additional building shall be planned on top of the entrance to the Bubenečský tunnel to enhance the urban quality of Milady Horákové Street.

06 Potenciál podzemních podlaží

Suterény 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.

06 Potential of the Underground

Basements should include underground facilities such as parking garage, technical spaces for utilities and heating/cooling, storage areas, and waste collection. Commercial or other suitable uses in basements are also possible. The number of parking spaces should adhere to local regulations, especially considering that the site is very well connected to a major public transit hub.

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.

07 Activation of the Northern Edge of the New Corridor

The back gardens of the villas along Slavíčková Street shall be entitled to have access towards the newly developed public space, which will include the bike lane. To fulfil its potential small garden pavilions may appear in the gardens lining the former train track.

08 Pestrý funkční mix

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

08 Allowing for Mix-used Development

The upcoming zoning regulation should allow for mix of uses, as this area is part of the central urban zone.

09 Zlepšení pěších vazeb

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.

09 Improving Pedestrian Crossing

Pedestrian crossings across Milady Horákové Street should be situated near the intersections of Pelléova, Na Špejcharu and U Vorlíků Streets (the latter currently missing).

10 Udržitelné hospodaření s vodou

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

10 Sustainable Water Management

Public spaces, roofs, and terrace surfaces should be designed according to climate-compliant water management principles in line with the IPR Praha methodology.

11 Rovnováha kontrastu

Nový 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.

11 Balancing the Contrast

Architecturally speaking, the new ensemble should create a fresh contrast between contemporary architectural design and the historic character of the existing villas. Neither a very strong diversity of many small-scale volumes nor a large monolithic architecture across the site are desirable. The search for balance here is important.

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.

Formulováno na základě konsensu následujícími členy Poradního výboru:

Kees Christiaanse, Lenka Burgerová, Štěpánka Enderle, Igor Marko, Gylar Mydyti, Matyáš Sedlák, Kristýna Lhotská, Václav Kožený, Rostislav Novák, Petr Prokop, Jonathan Jackson, David Sušil.

12 Ensuring Accessibility

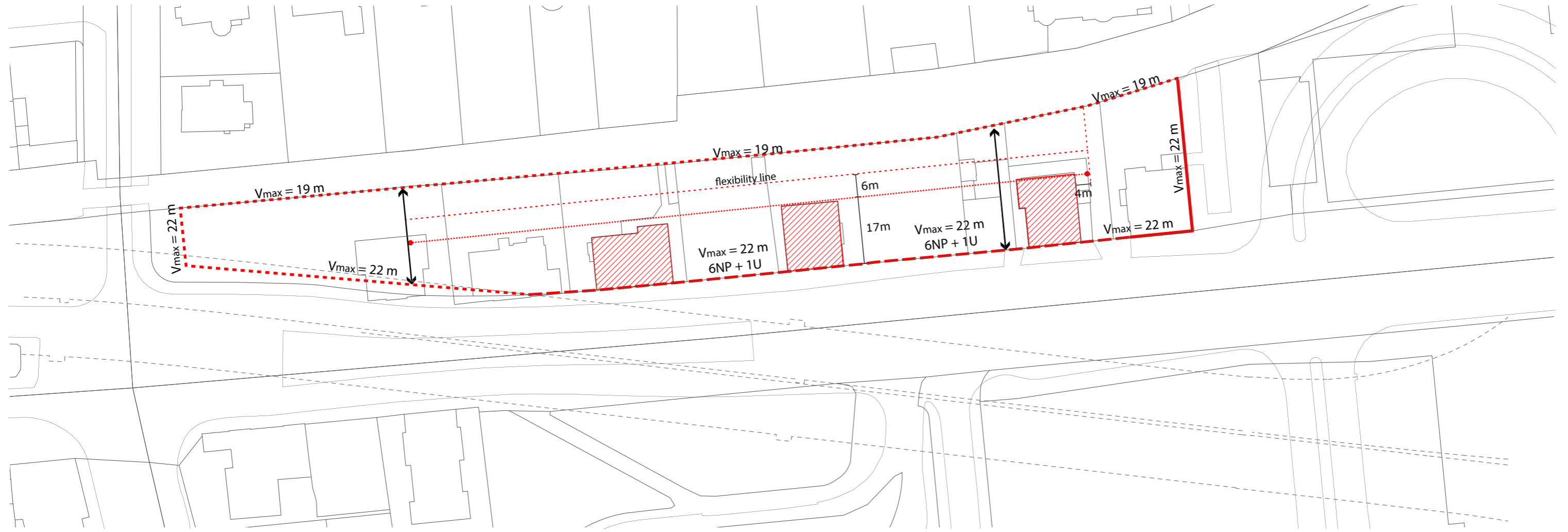
Site accessibility is an important topic. The site should be well accessible from existing crossroads. Newly created public space on top of the railway tunnel (bike lane) should allow service, supply and integrated rescue system accessibility. The construction should have the capacity to carry these vehicles.

13 Reviewing Public Transport Services

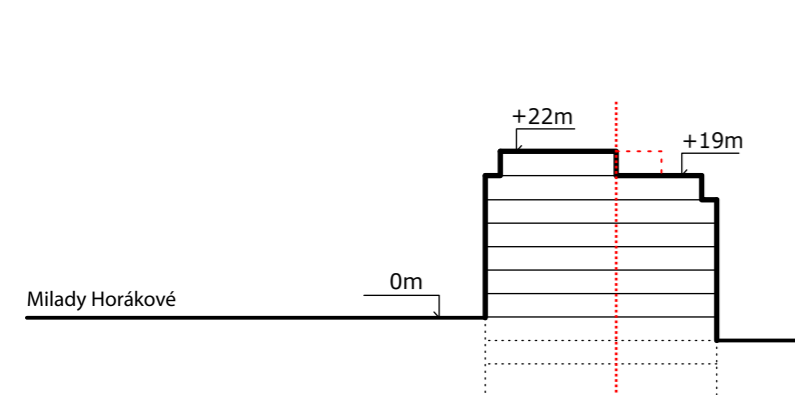
Given the additional number of users, the public transportation service in the context of the site shall be reviewed including the consideration of an additional tram stop servicing the site as well as the Letná Park. A comprehensive future public transport scenario shall incorporate the plans for an important public building on the Špejchar tram loop site as envisioned in the zoning plan.

Formulated in consensus with the following Guiding Committee members:

Kees Christiaanse, Lenka Burgerová, Štěpánka Enderle, Igor Marko, Gylar Mydyti, Matyáš Sedlák, Kristýna Lhotská, Václav Kožený, Rostislav Novák, Petr Prokop, Jonathan Jackson, David Sušil.



Milady Horákové elevation / Pohled z ulice Milady Horákové
1:1000



Cross section / Příčný řez
1:1000

- 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 prostup**
the position of the passage will be precised in the final project, the minimum width is 4 m / poloha prostupů bude upřesněna v projektu minimální šířka je 4 m
- X line / X line**
Maximum capacity above X line is 23.000 m² GFA / Maximální kapacita nad X-line je 23.000 m² HPP
- Preserved existing buildings / Stávající budovy k zachování**

Poradní výbor

Poradní výbor vede a směřuje proces testovacího plánování, podílí se na formulaci zadání a komunikuje s projekčními týmy. Je složený ze zástupců města, vlastníka a nezávislých expertů. Nakonec na základě alternativních scénářů rozvoje připravených projekčními týmy a při zohlednění komentářů veřejnosti formuluje závěry a doporučení pro další postup. Ty budou následně projednány v orgánech městské části a hlavního města Prahy.

Poradní výbor svým složením odpovídá nárokům na složení poroty architektonické soutěže dle pravidel ČKA. Tedy především většinovému zastoupení nezávislých expertů.

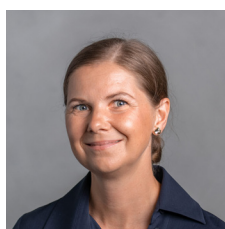


Jednání poradního výboru při definici zásad rozvoje území. Úřad městské části Praha 6, 13. září 2024, autor: ONplan

Nezávislí členové - Independent members



Kees Christiaanse
Chairman



Lenka Burgerová



Štěpánka Endrle



Igor Marko

Řádní členové - Ordinary members



Gyler Mydyti



Matyáš Sedlák

Náhradníci - Alternate members

Guiding Committee

The Guiding Committee leads and directs the Test Planning process, participates in the formulation of the Terms of Reference and communicates with the design teams. It is composed of representatives from the City, the developer, and independent experts. Finally, based on alternative development scenarios conceived by the design teams and taking into account public comments, it formulates conclusions and recommendations for the site. These will then be discussed in the bodies of the municipal district and the City of Prague.

The composition of the Guiding Committee aligns with the requirements for the composition of the jury of an architectural competition according to rules of the Czech Chamber of Architects. This means, first of all, a majority representation of independent experts.

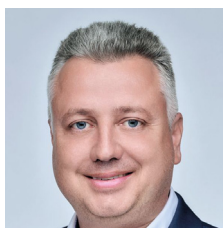


Členové poradního výboru na třetím workshopu Testovacího plánování na Úřadě městské části Praha 6, 13. září 2024, autor: ONplan

Závislí členové - Dependent members



Kristýna Lhotská
IPR Praha
Vice-chairwoman



Václav Kožený
MČ Praha 6



Rostislav Novák
Lordship Group

Řádní členové - Ordinary members



Petr Hlaváček
hl. m. Praha



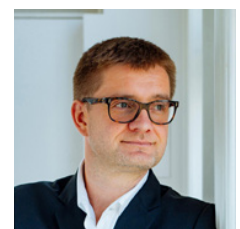
Petr Prokop
MČ Praha 6



Martin Polách
MČ Praha 6



Jonathan Jackson
Lordship Group



David Sušil
Lordship Group

Náhradníci - Alternate members

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G



IPR —
PRAHA



ON | Art of
plan | planning.
Together.