

Preambule:

Městská část Praha 11 má zájem na pořízení uceleného podkladového materiálu pro revitalizaci lokality Háje.

V několika posledních letech byly pro přestavbu lokality Háje zpracovány 3 studie, které však řešily především developerskou problematiku a týkaly se dílčích částí území. Městská část Praha 11 chce získat podklady pro uplatnění požadavků městské části v této lokalitě a aktivně se zapojit do procesu přeměny a revitalizace lokality Háje. Za tímto účelem městská část zadá ke zpracování Studii revitalizace lokality Háje, které předcházelo zpracování analýzy území.

Studie bude zpracována v podrobnostech zpracování regulačního plánu.

Návrh studie revitalizace lokality Háje bude projednán s veřejností.

NÁVRH ZADÁNÍ PRO ZPRACOVÁNÍ STUDIE REVITALIZACE LOKALITY HÁJE

1. Vymezení řešeného území:

Plocha řešeného území je stanovena podle doporučení Analytické části studie.

2. Hlavní body řešení

- a) definovat podmínky, které jsou pro revitalizaci a dostavbu lokality Háje nezbytné dodržet,
- b) navrhnout podmínky a zásady urbanistického uspořádání území při dostavbě a revitalizaci lokality Háje,
- c) vyhodnotit a odůvodnit možnost vzniku případných dominant v území. V případě možnosti vzniku těchto dominant, navrhnout obecné podmínky pro jejich vznik,
- d) navrhnout zásady dopravní obsluhy území a hlavní požadavky na dopravně urbanistické řešení v řešeném území,
- e) navrhnout a odůvodnit minimální podíl funkce bydlení včetně formy jakou má být tato funkce zajištěna (polyfunkční objekty s podílem bydlení, samostatné bytové domy atp.),
- f) navrhnout vhodnou revitalizaci a přestavbu stávajících objektů v řešeném území,
- g) v návrhu zohlednit připomínky MČ Praha 11 ke konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy,
- h) navrhnout podmínky pro možné začlenění objektů kultury do území.

3. Obecné požadavky na řešení:

- a) území funkčně řešit jako administrativně nadmístní spádové městské centrum rozšířeného kompaktního města, definovat spádovost, případně spádovosti území,
- b) vytvořit prostor pro městské aktivity a společenské funkce,
- c) městotvorným způsobem navrhnout přijatelné zahuštění zástavby v území, doplnění území plochami zeleně atp.,
- d) v zastavěném území zlepšit architektonicko-urbanistickou tvář území příznivější kompozicí s ohledem na přirozené začlenění navrhovaných objektů do okolní zástavby,
 - a) provázat partery přilehlých bytových domů s pochozí a obchodní zónou,
 - b) v návrhu preferovat především vznik malých a středních obchodních útvarů, například formou integrovaných nákupních center s diverzifikovanými nákupními plochami; vyloučit vznik velkých nákupních center typu hypermarketů,
 - c) navrhnout revitalizaci parteru, včetně přímého přístupu ze stanice metra,
 - d) navrhnout etapizaci výstavby a podmíněnost staveb.

4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb, požadavky na vymezení pozemků a jejich využití:

- a) zástavbu lze navrhnout i s využitím funkce SMJ-smíšené městského jádra tak, aby navržené řešení se mohlo stát případným podnětem na změnu územního plánu,
- b) zdůvodnit vyšší míru využití území než u stávající navazující zástavby (pokud bude ve studii navrhována),
- c) návrh zástavby řešit jako výrazně polyfunkční městské území,
- d) navrhnout prvky plošné a prostorové regulace území odpovídající měřítku zpracování hlavního výkresu (1 : 1 000).

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

V řešeném území je třeba vyhodnotit nároky na zvýšení kapacity veřejné infrastruktury a v případě potřeby navrhnout příslušná opatření včetně odůvodnění.

6. Požadavky na řešení dopravy:

- a) navrhnout opatření na přeměnu části Opatovské ulice související s řešeným územím tak, aby alespoň v některé její části přestala být dělicí bariérou celého území,
- b) navrhnout nejvhodnější řešení komunikačního uzlu veřejné dopravy s minimálními požadavky na plochy parteru (autobusy, tramvaj atp.),
- c) navrhnout funkční komunikační systém v řešeném a bezprostředně navazujícím okolí včetně návrhu obsluhy území tramvají,
- d) výrazně zvýšit možnosti pěší prostupnosti územím a odbourat zbytečné prostorové bariéry včetně překonávání Opatovské ulice v úrovni dvou podlaží a nelogických pěších propojení v parteru obchodní zóny nad stávajícím objektem garáží,
- e) založit veřejný shromažďovací prostor s promenádami umožňující konání kulturních a společenských akcí,
- f) navrhnout bezbariérové překonávání výškových rozdílů,
- g) dopravu v klidu řešit s přebytkem parkovacích stání,
- h) v plném rozsahu nahradit rušená parkovací stání,
- i) u dopravního terminálu řešit prostory pro B+R a K+R.

7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření:

V případě potřeby navrhnout veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšná opatření a odůvodnit jejich potřebu.

8. Požadavky na asanace:

V případě potřeby navrhnout asanace v území a odůvodnit jejich potřebu

9. Požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů:

Navrhnout řešení požadavků vyplývajících ze zvláštních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy atp.)

10. Konkrétní problémy k řešení vyplývající z analytické části studie

- a) centrum Opatov a jeho dílčí lokality koncipovat pro potřeby:
 - obyvatel bydlících v řešeném území (včetně zvýšené kapacity bydlení v navrhovaných objektech),
 - obyvatel JM I s přímou spádovou vazbou na řešené území,
 - občanů s širší nepřímou spádovostí (cestující v přestupním uzlu, návštěvníci úřadů, zdravotnických zařízení atp.),

- b) zvýšit počet přístupových bodů do území umožňující průchod řešeným územím v severojižním směru,
- c) navrhnout výhodnější uspořádání pochozí úrovně ve vztahu k přirozené úrovni terénu u křížení ulic Opatovská a Mendelova v západovýchodní ose s další návazností na Centrální park,
- d) navrhnout řešení pro výhodnější překonání či odstranění bariéry (ve výšce 1450 mm) mezi přílehlými obytnými domy a pochozí plochou nad hromadnými garážemi, Navrhnout lepší uspořádání pěších tras v tomto území s odstraněním slepých zakončení cest,
- e) preferovat pěší dopravu v celém řešeném území,
- f) navrhnout nový systém obslužných komunikací v řešeném území tak, aby byl odstraněn či minimalizován počet neprůjezdných (slepých) komunikací,
- g) navrhnout nové parkovací plochy tak, aby byly dodrženy požadavky platných legislativních předpisů na zajištění dopravy v klidu,
- h) prověřit možnost umístění čerpací stanice pohonných hmot v řešeném území, v případě negativního zjištění navrhnout případné náhradní řešení,
- i) navrhnout bezbariérovou prostupnost celého území, především v severojižním směru.
- j) navrhnout optimální uspořádání ploch stanic Háje na obou stranách Opatovské ulice ve vztahu k počtu přepravovaných osob
 - přeprava osob MHD,
 - přeprava osob regionální dopravy,
- k) optimalizovat pěší dopravu a celkové uspořádání dílčích lokalit v okolí stanic autobusů Háje na obou stranách Opatovské ulice, včetně návaznosti chodníku vyústujícího do odstavných ploch MHD a prošlapů směrem k ulicím Tatarkova, Mnichovická a Mejstříkova,
- l) navrhnout systém pěších tras v území včetně možného zohlednění prošlapů v území,
- m) optimalizovat systém dopravního uzlu při stanici metra Háje:
 - za stávajících dopravních podmínek,
 - v dlouhodobém časovém horizontu s uvažovaným vymístěním dopravního terminálu a odstavných ploch autobusů (např. ve vztahu k uvažovanému dopravnímu terminálu při trase metra D v Písnici),
- n) navrhnout proveditelný způsob odstranění zjištěných dopravních závad v území,
- o) prověřit možnost vzniku shromažďovacího prostoru v řešeném území, případně v jeho bezprostřední návaznosti,
- p) navrhnout podrobnou regulaci nezastavěné plochy v jižní části řešeného území (mezi ulicemi Opatovská, Tatarkova, Mnichovická a Kulhavého), včetně způsobu překonání bariéry tvořené Opatovskou ulicí,
- q) navrhnout obecné zásady pro úpravy a barevné provedení fasád pro navrhované i zachovávané objekty, vycházející ze Studie regenerace Jižního Města (případně její aktuální podoby).

11. Výkres limitů využití území

V návrhu dodržet limity využití území, v případě, že navrhované řešení bude v konfliktu s některými limity využití území, je návrh možné akceptovat pouze při potvrzené dohodě s příslušným správcem dotčeného limitu využití území.