

Odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje
Oddělení koncepce a rozvoje

8. schůze
Rady m. č. Praha 10
dne 08. 04. 2015

Analýza lokalit pro sídlo ÚMČ P10

Důvod předložení:

Usnesení č. 241 RMČ ze dne 10. 3. 2015

Obsah:

- I. Návrh usnesení RMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Příloha č. 1 - Analýza lokalit uvažovaných pro sídlo ÚMČ P10

Stanoviska:

- I. Výborů ZMČ: ---
- II. Komisí RMČ: ---
- III. Odborů ÚMČ: ---

Předkládá:

Mgr. Bohumil Zoufalík
radní pro územní rozvoj - uvolněný člen RMČ

Vedoucí odboru:

Bc. Martin Pecánek
vedoucí odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje

Vedoucí oddělení:

Ing. arch. Pavel Ludvík
vedoucí oddělení koncepce a rozvoje MČ

Zpracovala:

Ing. arch. Hana Bláhová

Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo

ze dne 08. 04. 2015

k návrhu analýzy lokalit pro sídlo ÚMČ P10

Rada městské části Praha 10

I. schvaluje

zpracovanou analýzu lokalit pro sídlo ÚMČ Praha 10

II. ukládá

1. Mgr. Davidu Eksteinovi, vedoucímu odboru majetkoprávního

1.1. zpracovat podrobnou technickou analýzu variant lokalit pro umístění sídla ÚMČ Praha 10

Termín: 30.09.2015

Předkladatel: Mgr. Bohumil Zoufalík, radní pro územní rozvoj - uvolněný člen RMČ

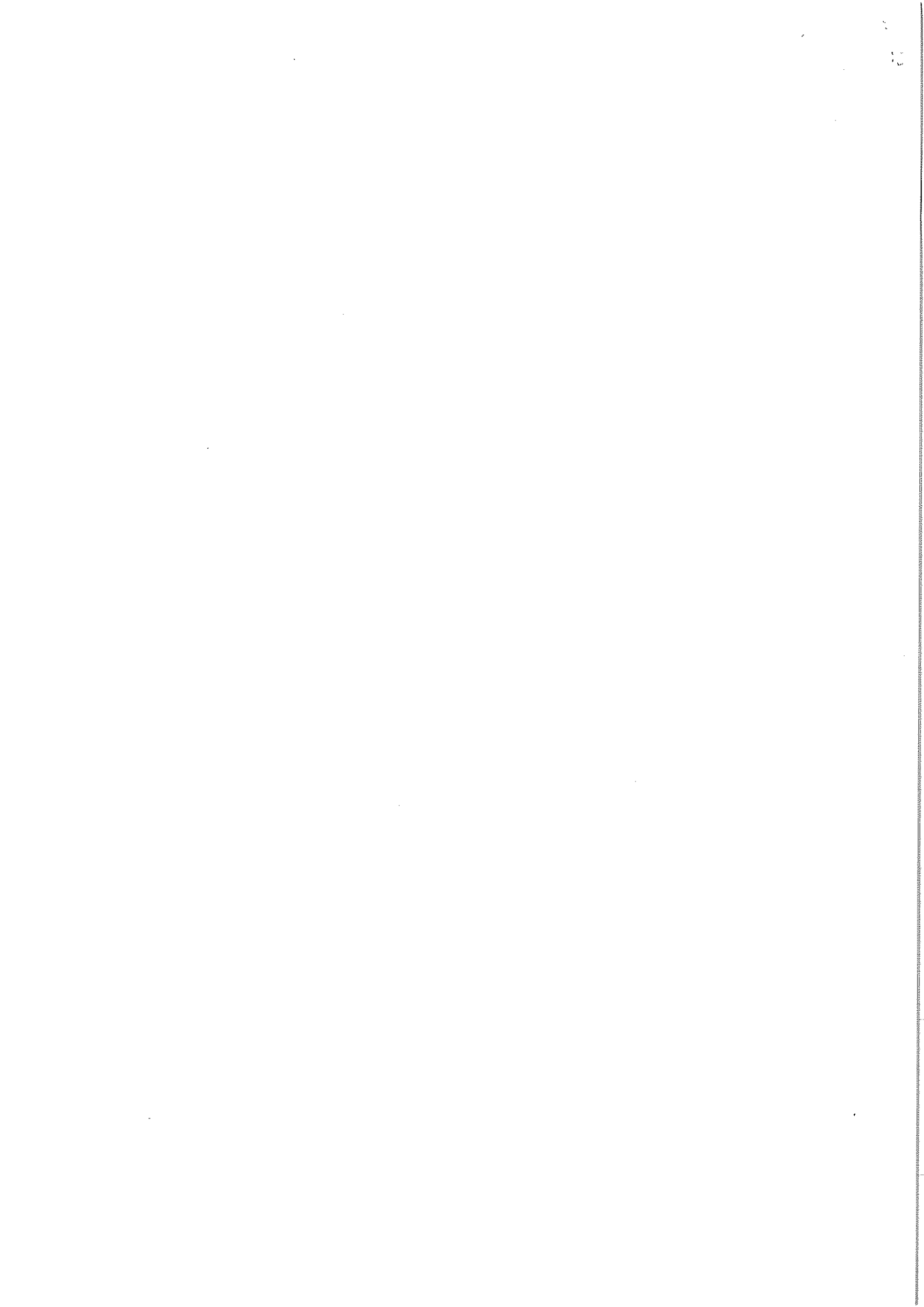
Anotace:

Provede: Mgr. David Ekstein, ved. OMP

Na vědomí: -

Garant: Bc. Martin Pecánek, ved. OŽD

Číslo tisku: P10-035899/2015



Důvodová zpráva

Na základě usnesení č. 241 ze dne 10. 3. 2015 je RMČ předkládán návrh analýzy lokalit uvažovaných pro sídlo ÚMČ P10.

Praha 10 dlouhodobě hledá varianty řešení budoucího sídla úřadu, které by odpovídalo významu městské části a potřebám jejích obyvatel. Radnice by měla být administrativním a společenským centrem komunity, měla by tvořit společně s doprovodnými funkcemi živý polyfunkční komplex tak, jako je tomu ve vyspělých zemích, kde radnice odráží směřování společnosti k otevřenosti a transparentnosti.

Oddělení koncepce a rozvoje připravilo analýzu lokalit, která porovnává varianty umístění objektu v prostoru současné budovy úřadu, tzv. Vlasty s lokalitou u metra Strašnická na základě těchto parametrů:

- dostupnost území
- potenciál rozvoje
- občanská vybavenost
- hustota zástavby
- hustota obyvatelstva
- majetkoprávní poměry

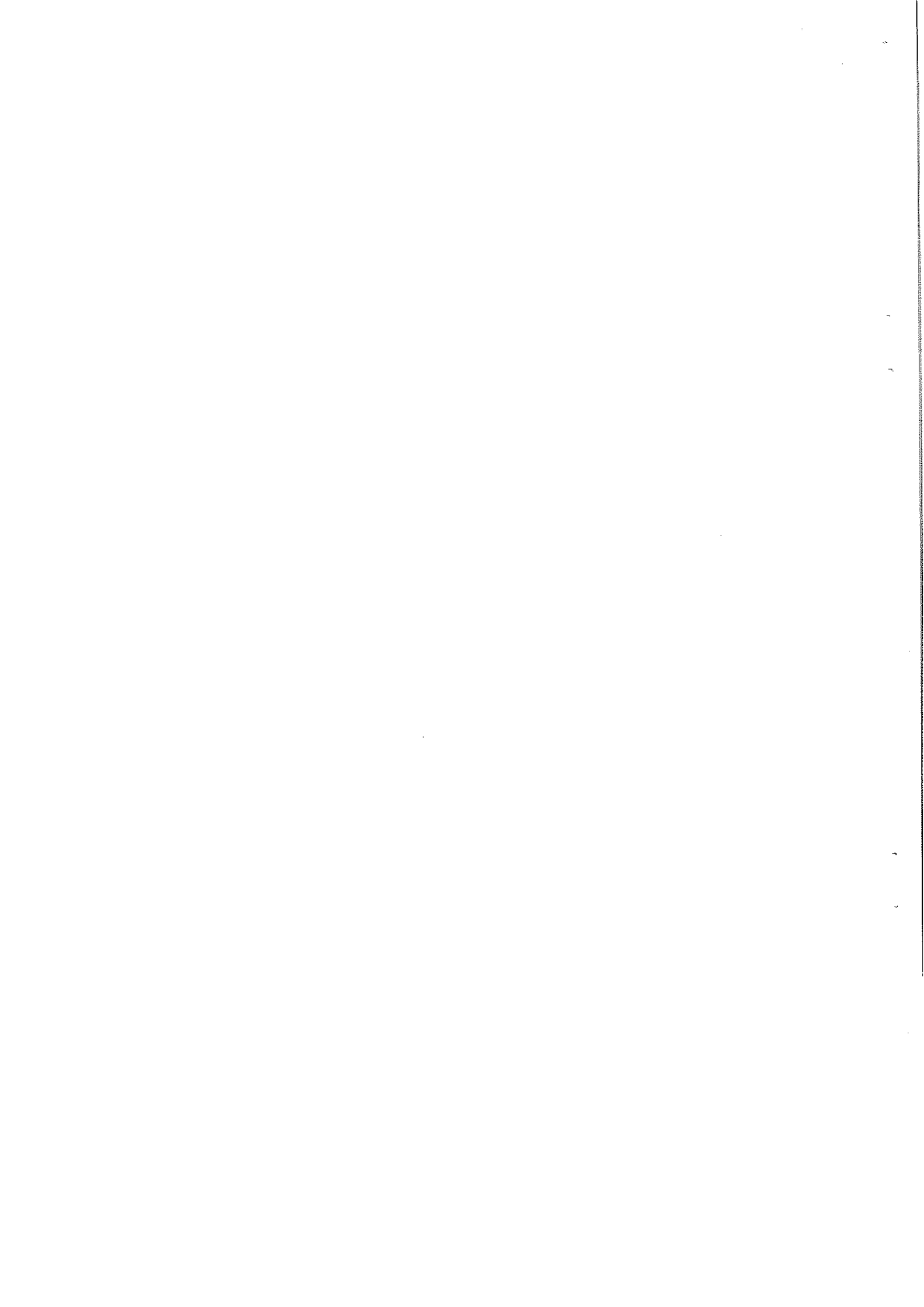
Z analýzy provedené dle posuzovaných kritérií vyplývá vhodnost obou alternativ umístění stavby radnice. Pouze varianta samostatné stavby na místě KD Eden je z důvodu nedostatečné plochy nevhodná. Možností, jak i nadále o KD Eden uvažovat, je varianta jeho budoucího propojení se současnou budovou ÚMČ.

Pro finální výběr místa stavby je však nutné uvážit řadu dalších faktorů, zejména stavebně-technický stav objektů určených k rekonstrukci či dostavbě, proveditelnost těchto úprav za současného běhu úřadu a v neposlední řadě i finanční stránku projektu.

V návaznosti na analýzu zpracovanou oddělením koncepce a rozvoje OŽD musí výše uvedené faktory (a nejen ty) zhodnotit podrobná, komplexní analýza, která se stane rozhodujícím dokumentem pro volbu budoucího umístění radnice ÚMČ Praha 10.

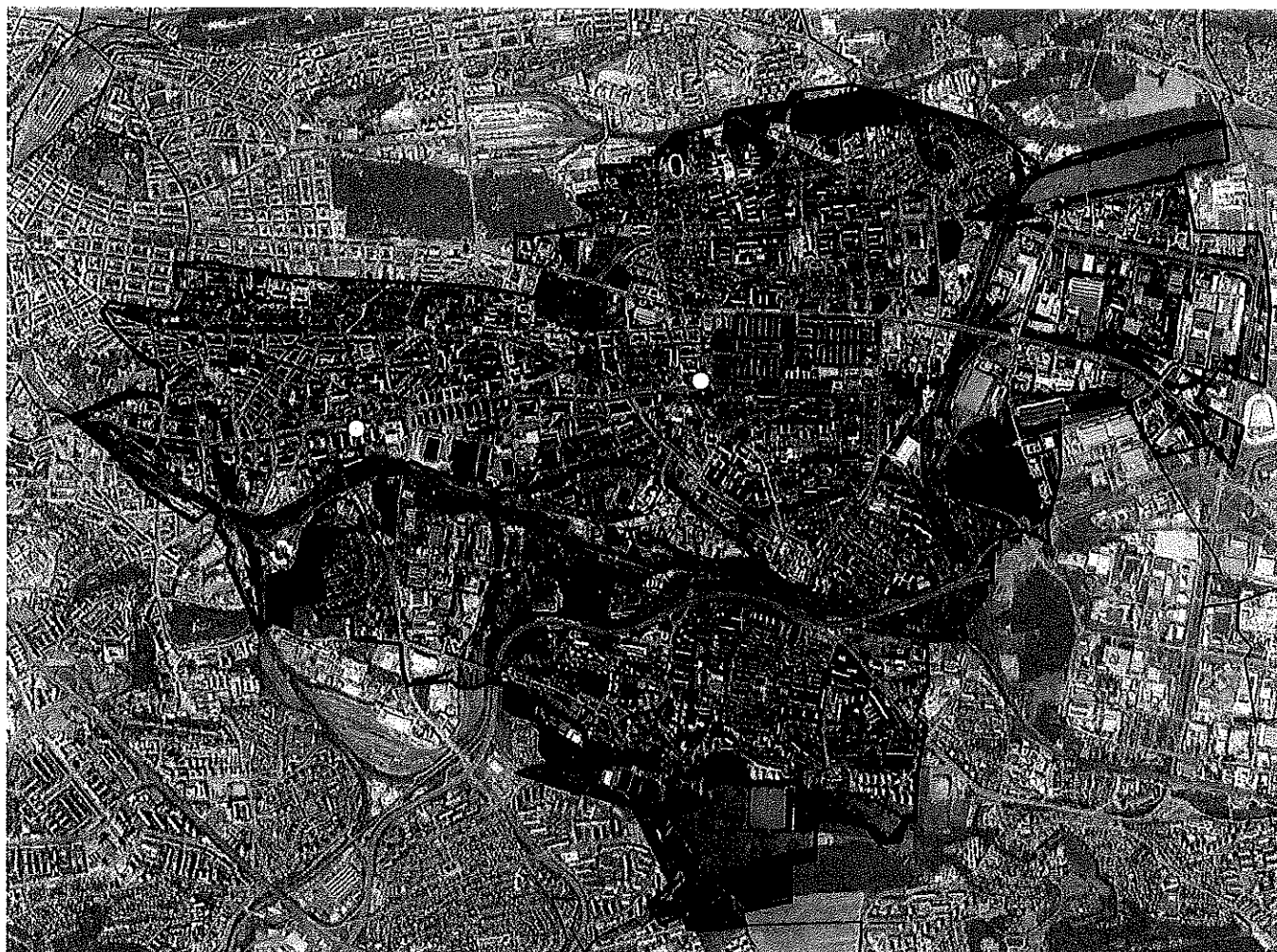
Příloha č. 1

ANALÝZA LOKALIT
UVAŽOVANÝCH
PRO SÍDLO
ÚMČ P10



OBSAH

03 ...	obsah	
05 ...	úvod	
07 ...	varianta I	VLASTA
09 ...	varianta II	STRAŠNICKÁ
11 ...	dostupnost území	
13 ...	potenciál rozvoje	
15 ...	občanská vybavenost I	VLASTA
17 ...	občanská vybavenost II	STRAŠNICKÁ
19 ...	hustota zástavby	
21 ...	hustota obyvatelstva	
23 ...	majetkoprávní poměry	
25 ...	závěr	



schema **lokality uvažované pro sídlo ÚMČ P10**

m 1:40 000

legenda

- i Vlasta**
 - i rekonstrukce stávající budovy ÚMČ P10
 - ii rekonstrukce stávající budovy ÚMČ a přístavba
 - ii rekonstrukce KD Eden, případně jeho demolice a novostavba na jeho místě

- ii Strašnická**
 - i novostavba budovy v lokalitě Strašnická východně od školy (bez zapojení školy do komplexu)
 - ii novostavba budovy v lokalitě Strašnická východně od školy + rekonstrukce školy a vzájemné propojení

- * Koh-i-noor**
Kubánské náměstí

ÚVOD

Praha 10 dlouhodobě hledá varianty pro budoucí sídlo úřadu, které by odpovídalo významu městské části a potřebám jejích obyvatel. Radnice by měla být administrativním a společenským centrem komunity, měla by tvořit společně s doprovodnými funkcemi živý polyfunkční komplex tak, jako je tomu ve vyspělých zemích, kde radnice odráží směřování společnosti k otevřenosti a transparentnosti.

Úřad městské části plní funkci správní a administrativní a zároveň poskytuje celé spektrum služeb pro obyvatele. Jsou zde zastoupeny agendy reprezentované jednotlivými odbory (sociální, správní agendy, stavební úřad, ...). Struktura a kapacita úřadu byla v roce 2013 aktualizována i s výhledem do budoucna. Předpokládaná celková kapacita činí cca 450 osob a hrubá podlažní plocha cca 13 000 m² (bez garáží a technického vybavení).

Kromě vlastního úřadu jsou nedílnou součástí moderní radnice nejrůznější doplňkové funkce. Zejména to jsou společenské a shromažďovací prostory pro formální i neformální setkání, knihovna - mediátéka, galerie, vzdělávací a volnočasové centrum a podobně. Vhodným doplňkem jsou restaurace, pošta, Czech point, maloobchodní jednotky atd.

*

Na území MČ je teoreticky několik dalších lokalit, jejichž současné využití neodpovídá poloze ve městě a přitom skýtají velký rozvojový potenciál i pro případnou výstavbu radnice. Jsou to velmi cenné plochy uvnitř stabilizované zástavby, navíc často při hlavních tepnách, kde dlouhodobě umrtvují snahy o živé městské prostředí. Přes určité limity dané jejich polohou, majetkoprávními poměry, stávajícím funkčním využitím a pod. vyžadují novou kvalitu urbanistické koncepce. Tyto lokality byly v minulosti již předmětem ověřovacích studií. V současné době nejsou dále podrobněji prověřovány.



schema

ortofotosnímek I

m 1:20 000

VLASTA

Z urbanistického hlediska je lokalita u páteřní osy území – Vršovické ulice ve stabilizované zástavbě, která byla založena uměle v 70. letech 20. století jako součást stejnojmenného sídliště. Svoji hmotovou strukturou vytváří uliční frontu, jež však není propojená s uličním parterem. Podnož tvoří pochozí terasu, která segreguje pěší a automobilovou dopravu a tvoří tak nepříznivou bariéru. Lokalita se nachází v území vedeném v platném územním plánu jako SMJ - tzn. smíšeného městského jádra, jehož funkční využití je pro navrhovanou stavbu vhodné.

Při rekonstrukci stávajícího úřadu je však nutné vyřešit dočasné přemístění jednotlivých částí do jiných objektů.

i REKONSTRUKCE OBJEKTU "VLASTA", BUDOVY ÚMČ P10

Současný stav celého komplexu již neodpovídá současným nárokům na standart moderní radnice. Stavebně=technický stav objektu odpovídá době vzniku. Jedná se o těžký železobetonový monolitický skelet opláštěný lehkým obvodovým pláštěm. Objekty vyžadují zásadní celkovou rekonstrukci, díky které lze stávající objekty revitalizovat. Znamená to ponechání pouze nosné skeletové konstrukce (musí se prověřit stavebně-technickým průzkumem). Vlastní skeletová konstrukce umožňuje poměrně variabilně pracovat s budoucím dispozičním řešením.

ii REKONSTRUKCE OBJEKTU "VLASTA", BUDOVY ÚMČ P10 + PŘÍSTAVBA

Jedna z možností navýšení kapacity stávajícího objektu je doplnění budovy o přístavbu, případně nástavbu. Toto řešení s sebou přináší mnoho otázek vzhledem k výškovým limitům lokality ve variantě nástavby a vhodnosti dispozic při stavbě nového objektu. Došlo by k dalšímu prodloužení vzdáleností mezi jednotlivými částmi ÚMČ a tím i snížení přehlednosti a komfortu užívání celé stavby ÚMČ.

iii REKONSTRUKCE KD EDEN, PŘÍPADNĚ JEHO DEMOLICE A NOVOSTAVBA NA JEHO MÍSTĚ

KD Eden zbudovaný v 80. letech 20. stol. stojí nedaleko stávajícího úřadu MČ u nákupního centra Eden. Místo má svou tradici, je dobře dopravně dostupné a díky nákupnímu centru zde vzniká pohyb a aktivita. V budoucnosti má u sportovní arény vzniknout i nová vlaková zastávka.

Dříve se v tomto železobetonovém skeletu nacházel víceúčelový sál, kino a restaurace, avšak již od 90. let objekt chátral a dnes je ve špatném technickém stavu. Svou velikostí KD Eden neodpovídá potřebám pro budovu nové moderní radnice a možné stavební úpravy pro navýšení kapacity by mohly být v rozporu s výškovými limity platnými pro toto území.



schema

ortofotosnímek II

m 1:20 000

STRAŠNICKÁ

Lokalita u metra Strašnická je téměř v těžišti správního území MČ. Území bylo proto již dříve, díky své poloze u stanice metra a vazbě na Starostrašnickou ulici, vytipované pro novou radnici a pro vznik lokálního centra. Lokalita se nachází v území vedeném v platném územním plánu jako SV - tzn. všeobecně smíšené a VV - veřejné vybavení, jejichž funkční využití je pro navrhovanou stavbu vhodné.

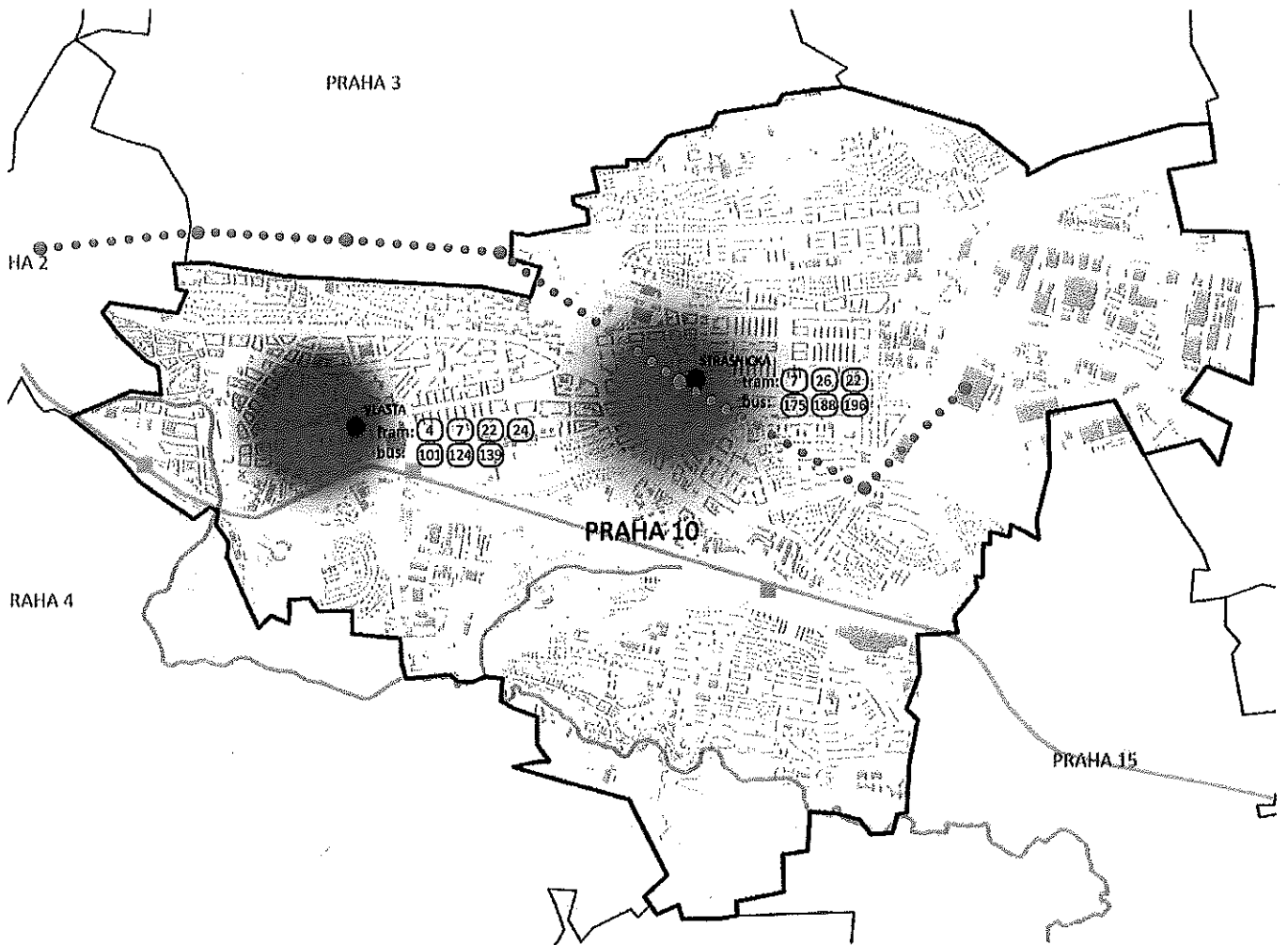
i NOVÉ CENTRUM STRAŠNIC S BUDOVOU ÚMČ P10

Území není v současné době adekvátně urbanisticky využité. Návrh polyfunkčního centra by měl řešit celkovou urbanistickou koncepci, v jejímž rámci se nabízí řada variant budoucího hmotového uspořádání objektu radnice. Radnice, jako významná veřejná budova, by měla být dominantní součástí celého řešení.

V bezprostředním okolí je poměrně kvalitní zeleň podél ulice V Olšínách nebo větší parkově upravené plochy jižně od této ulice s areálem Gutovka. Současnou závadou v území je bariéra ulice V Olšínách, neměstský charakter nadzemní části vestibulu metra a odklonění tramvajové tratě od historické stopy Starostrašnické ulice.

ii NOVÉ CENTRUM STRAŠNIC S BUDOVOU ÚMČ P10 VČETNĚ REKONSTRUKCE BUDOVY STARÉ ŠKOLY

Tato varianta by měla počítat s revitalizací památkově chráněného, secesního objektu Strašnické školy. Kulturní dům Barikádníků bude buď zachován a rekonstruován nebo bude nahrazen novým spolkovým domem v rámci celého konceptu.



schema **dostupnost území**
 m 1:40 000

legenda

- metro
- +—+— železnice
- zastávka tramvaj
- zastávka autobus
- stanice metra
- trasa metra

DOSTUPNOST ÚZEMÍ

VAZBA NA DOPRAVNÍ PROSTŘEDKY MHD

I VLASTA

Lokalita má blíže k historické blokové zástavbě Vršovic a hůře je dostupná z novějších čtvrtí. Celkově je dobře dostupná linkami tramvají a autobusů MHD, není však v blízkosti metra. V horizontu několika let bude v docházkové vzdálenosti od úřadu vybudována nová zastávka Eden pro příměstské vlaky, která částečně přispěje k lepší dostupnosti. Bude nutno zlepšit přístup pro pěší v rámci zklidnění Vršovické ulice.

zastávka Koh-i-noor

tram (4,7,22,24) + bus (101,124,139) = 68 zastávek na území MČ P10

II STRAŠNICKÁ

Lokalita je v bezprostřední vazbě na stanici metra a další prostředky MHD. Jedná se o významný přestupní uzel, a to především na autobusy obsluhující sídliště ve vzdálenějších Záběhlicích.

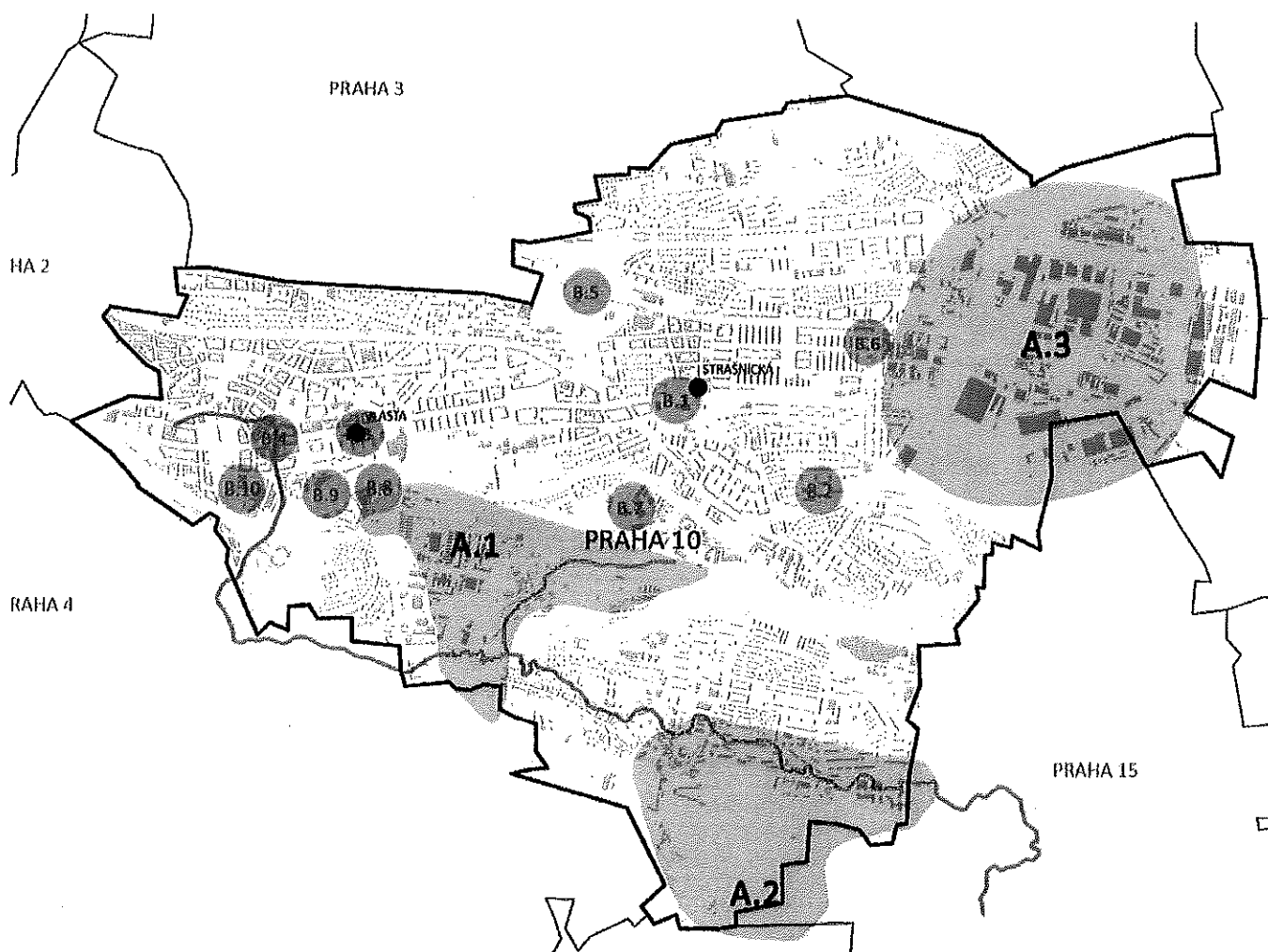
zastávka Strašnická, Na Hroudě

tram (7,26+22) + bus (175,188,196) = 76 zastávek na území MČ P10

Každá trasa tramvaje a autobusu je posouzena z hlediska počtu zastávek v městské části Praha 10. Průměr kružnice přesně odpovídá tomuto počtu a do velikosti kružnice je také promítnuta přítomnost stanice metra.

Méně intenzivní barvou jsou pak zobrazeny zastávky, které jsou mimo docházkovou vzdálenost radnice, ale svou významností je potřeba je zohlednit (např. stanice Želivského).

Docházková vzdálenost k zastávkám MHD se v kompaktní struktuře standardně uvažuje 500 m.



schema **potenciál rozvoje**
 m 1:40 000

legenda

- A.1 Bohdalec - Slatiny
- A.2 Trojmezí
- A.3 Malešická průmyslová oblast
- B.1 Centrum Strašnic**
- B.2 Centrum Skalka
- B.3 Koh-i-noor**
- B.4 Bohemians - Petrohradská
- B.5 Hagibor - Počernická
- B.6 Černokostelecká - Dřevčická
- B.7 Revitalizace brownfields podél rušené železnice ve Strašnicích
- B.8 Přemostění Moskevské
- B.9 Aareál Na Louži
- B.10 Areál Vršovického nádraží

POTENCIÁL ROZVOJE

ROZVOJOVÁ A TRANSFORMAČNÍ ÚZEMÍ

I VLASTA

Lokalita umožňuje dostavbu novými objekty jak v západní části směrem k zastávce Koh-i-noor, kde je dosud nezastavěná část podnože a především východním směrem k obchodnímu centru Eden. Zde je rovněž možnost doplnění uliční fronty o nový objekt a dále možnost rekonstrukce nebo spíše náhrada kulturního domu Eden novým objektem. Nedostatek parkovacích míst je možné řešit v suterénu stávajících objektů i jednat s majitelem OC Eden (EDEN Development, a.s), kde je konstrukčně připravená a dosud nerealizovaná jedna podzemní etáž.

II STRAŠNICKÁ

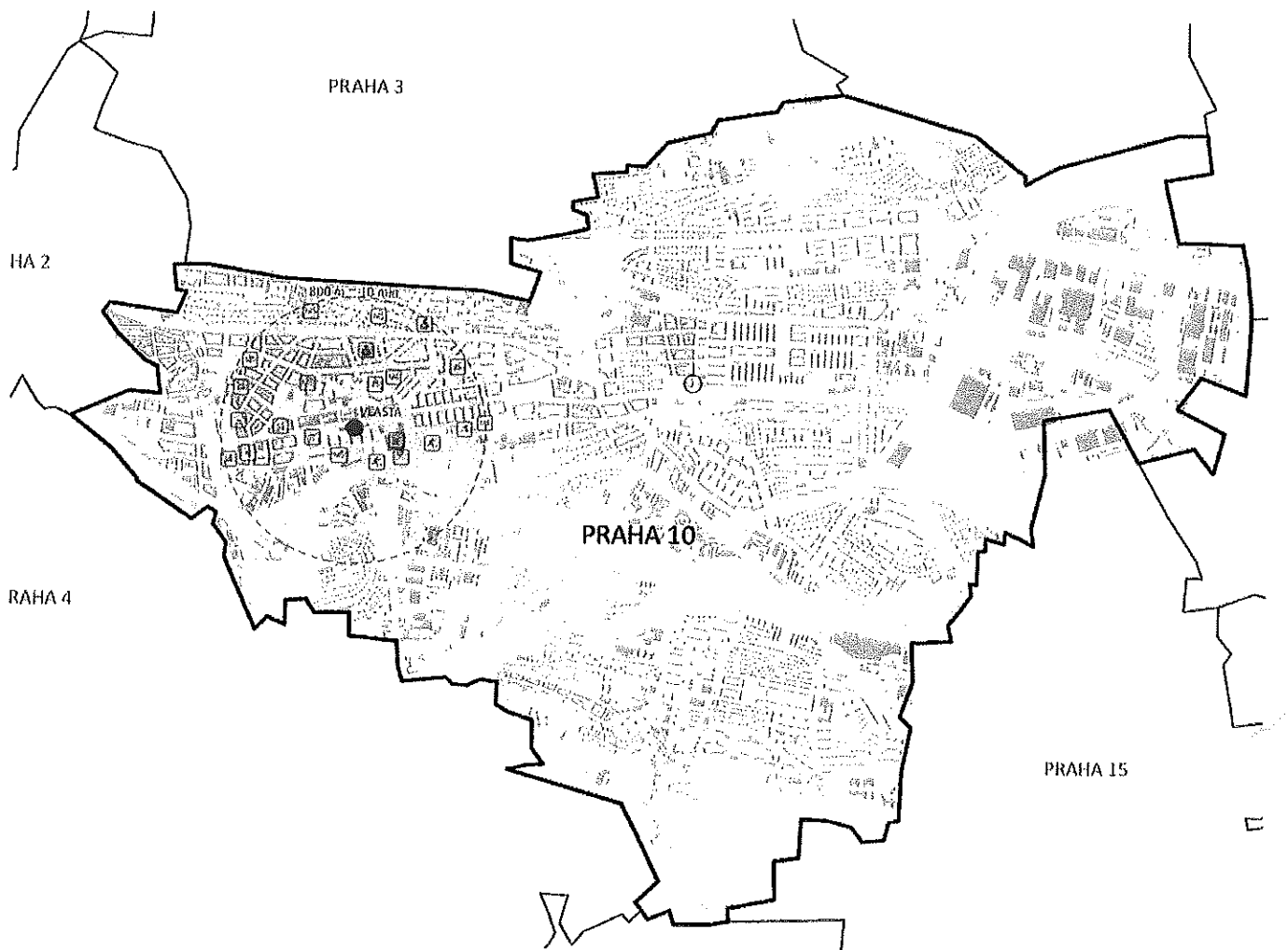
Lokalita má velmi dobrý potenciál pro vznik nejen radnice, ale i pro vznik nového centra Strašnic.

Praha 10 má dlouhodobě definovanou strategii rozvoje, která koresponduje s celoměstskou strategií. Prioritami Prahy 10 je proměnit zanedbaná území na nové městské čtvrti, revitalizovat veřejné prostory ve stabilizované zástavbě, zlepšit dopravní infrastrukturu včetně využití příměstské železnice a řadu dalších.

A transformace rozsáhlých území

B transformace dílčích území a brownfields

Lokalitty B.1 a B.3 se nacházejí v místě, resp. v blízkosti vytipovaných lokalit pro umístění úřadu MČ Praha 10. Umístění radnice do těchto míst může napomoci k rozvoji a využití potenciálu dané lokality.



schema **vybavenost v území I**
m 1:40 000

- škola mateřská
- škola základní
- škola střední
- nemocnice/poliklinika
- knihovna
- divadlo
- pošta
- nákupní centrum
- sportoviště

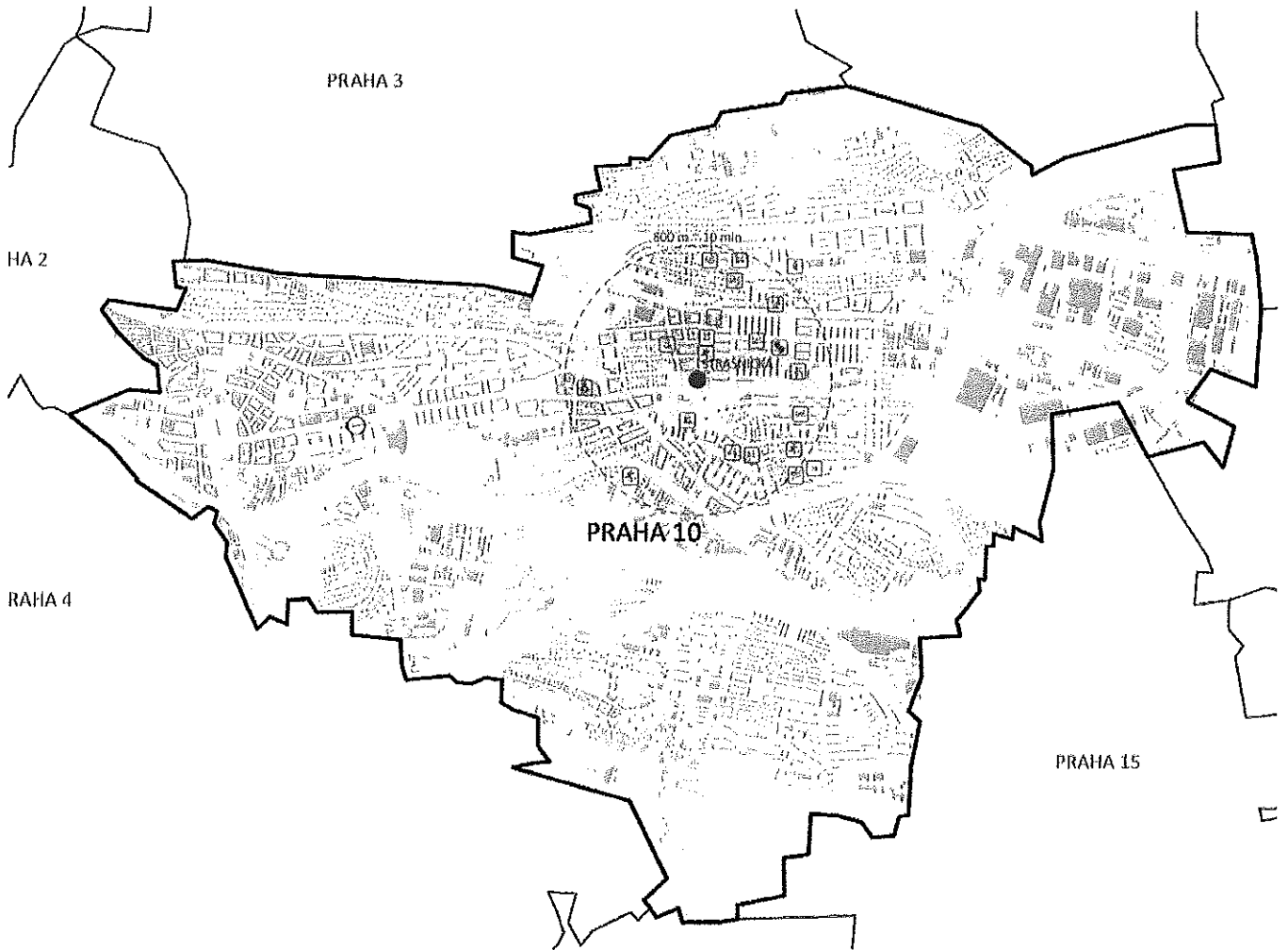
OBČANSKÁ VYBAVENOST

VLASTA

Z návaznosti na kompaktní strukturu zástavby starých Vršovic, umístění na páteřní komunikaci Vršovická a v ústí obchodní ulice Moskevská vyplývá velmi bohatá funkční skladba okolní zástavby a dostatečná občanská vybavenost.

Schéma znázorňuje polohu radnice v rámci celé městské části. Množství občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti radnice ukazuje na intenzitu okolních aktivit a městského života, který je bezesporu s budovou radnice spjat.

Jako docházková vzdálenost bylo zvoleno 800 metrů (přibližně 10 minut chůze), což je vzdálenost odpovídající „čtvrťové vybavenosti“ (5 - 15 tisíc obyvatel).



schema **vybavenost v území II**
 m 1:40 000

- škola mateřská
- škola základní
- škola střední
- nemocnice/poliklinika
- knihovna
- divadlo
- pošta
- nákupní centrum
- sportoviště

OBČANSKÁ VYBAVENOST

STRAŠNICKÁ

Bohatá funkční skladba okolní zástavby zejména díky návaznosti na obchodní ulici Starostrašnická a dostatek základních a mateřských škol v okolí podporuje potenciál vzniku lokálního centra v této lokalitě.

Schéma znázorňuje polohu radnice v rámci celé městské části. Množství občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti radnice ukazuje na intenzitu okolních aktivit a městského života, který je bezesporu s budovou radnice spjat.

Jako docházková vzdálenost bylo zvoleno 800 metrů (přibližně 10 minut chůze), což je vzdálenost odpovídající „čtvrťové vybavenosti“ (5 - 15 tisíc obyvatel).



schema

hustota zástavby

m 1:40 000

legenda

■ vysoká
■ střední
■ nízká

zdroj dat

www.urbanobservatory.org

HUSTOTA ZÁSTAVBY

PRAHY 10

I VLASTA

V lokalitě se nachází jak kompaktní bloková struktura zástavby (staré Vršovice), tak volná sídlištní (jižní strana), převažující výška budov je 6-8 podlaží.

II STRAŠNICKÁ

K místu přiléhá různorodá struktura okolní zástavby (otevřená - viladomy, kompaktní bloková, areály sídlištní a areály kompaktní), jejíž převažující výška je 1-5 podlaží (možnost dominanty v podobě radnice).

Na mapě je graficky znázorněna hustota využití území zástavbou. Hustota zástavby je rozdělena do tří kategorií: vysoká, střední a nízká. Obecně platí, že hustotu neurčuje jenom číselná hodnota, poskytnutá statistickým úřadem, ale určuje ji především struktura zástavby.



schema	hustota obyvateľstva	
	m 1:40 000	
legenda	■	nejvyšší nad 300 ob/ha
	■	veľmi vysoká 70-300 ob/ha
	■	vysoká 52-70 ob/ha
	■	nízká 33-52 ob/ha
	●	veľmi nízka 15-33 ob/ha
	■	nejnižší pod 15 ob/ha

zdroj dát www.urbanobservatory.org

HUSTOTA OBYVATELSTVA

PRAHY 10

I VLASTA

kompaktní bloková struktura zástavby (staré Vršovice) a volná sídlištní (jižní strana) = vyšší hustota obyvatel

II STRAŠNICKÁ

různorodá struktura zástavby = velmi vysoká hustota obyvatel

Údaje ze sčítání lidu ukazují, jak se hustota obyvatelstva oblast od oblastí výrazně liší. V území jsou vymezeny menší oblasti pro to, aby bylo na první pohled zřejmé, kde se nachází čtvrti přeplněné a kde naopak téměř vylidněné.



schema

majetkoprávní poměry

m 1:40 000

legenda

	Městská část Praha 10
	Podíl m.č. Praha 10, duplicita a převážnost
	ÚčV Praha 10 - dokončeno
	Školná správa - dokončeno
	Dělný podnik v likvidaci - zastik
	Ml. m. Praha
	NPÚ - dokončeno
	ISK - dokončeno
	MÚP, VÚP-VS, VAP-VS - dokončeno
	SVÚ, SLÚ - nedokončeno
	St. Státek - nedokončeno
	PFÚV - nedokončeno
	ÚF ČR
	PFČR
	ÚZČÚ
	ÚO ČR - MěVUS
	ÚV ČR
	ČÚ, a.s.
	SÚO, s.a.
	Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s.
	nesí odpádná na LV
	právní měřskou částí a oděmull
	posádná měřskou částí a sváření

MAJETKOPRÁVNÍ POMĚRY

PRAHY 10

I VLASTA

Veškeré pozemky jsou ve správě MČ.

II STRAŠNICKÁ

Většina pozemků je ve správě MČ.



ZÁVĚR

Najít optimální variantu umístění radnice je dlouhodobý a komplexní úkol. Tento pracovní materiál se soustřeďuje pouze na urbanistické aspekty jednotlivých lokalit pro novou radnici. Nezahrnuje celou škálu dalších faktorů podstatných pro výběr nevhodnější varianty. Nezabývá se ekonomickými, sociologickými a dalšími aspekty. Měl by sloužit jako jeden z podkladů k detailnější diskuzi.

zpracoval kolektiv Oddělení koncepce a rozvoje ÚMČ Praha 10
03/2015

