

Nové byty a pracovní příležitosti získá Praha transformací brownfieldů

Praha, 20. 9. 2018 -- Město udělalo poprvé ve své historii z revitalizace brownfieldů svoji prioritu. Rada hlavního města zadala Institutu plánování a rozvoje přípravu metodiky, která přispěje ke koncepční a rychlejší transformaci opuštěných a nevyužitých ploch. V širším centru Prahy může na území 11 největších brownfieldů (viz příloha) vzniknout na 1000 hektarech bydlení pro cca 154 000 obyvatel a 212 000 pracovních příležitostí. V tuto chvíli je zpracovávána analytická část. Po jejím zveřejnění si bude moci každý developer, občan i úředník zkontrolovat, v jaké fázi transformace se nachází jednotlivá území.

Smyslem Strategie je identifikace všech překážek, které brání odemčení brownfieldů pro výstavbu, návrh dalšího postupu a etapizace pro transformaci území a odhad nákladů. Nejčastějšími překážkami jsou komplikované majetkové vztahy, degradovaný stav území a jeho ekologická zátěž. Cílem je navrhnout pro každé území vhodný konkrétní postup a předložit jej vedení hlavního města ke schválení..

Jaké informace by měly být k dispozici, dnes ukázala radní pro územní rozvoj Petra Kolínská, na příkladu 11 transformačních území větší než 30 hektarů. *“Těžištěm nové výstavby musí být obrovské pozemky, které ačkoli jsou v širším centru města, jsou opuštěné a tvoří bariéru v prostupnosti území. Praha se nesmí rozpínat do krajiny, ale naopak by se měla stát městem krátkých vzdáleností. Příkladem takových území je například lokalita bývalého nákladového nádraží Smíchov, bývalé nádraží Bubny, Rohanský ostrov nebo prostory po zmizelých továrnách ve Vysočanech,”* uvedla Petra Kolínská.

Z 11 největších transformačních území nejdále pokročily změny v oblasti Smíchova, Holešovic-Bubnů, Nákladového nádraží Žižkov a na Rohanském ostrově. Cíl je, aby na těchto prioritních územích měli investoři nejpozději v roce 2020 možnost požádat o územní rozhodnutí pro plánované stavby.

“Pozornost věnujeme ale také menším územím a územím, které nejsou brownfieldy, ale očekáváme tam stavební aktivitu například v souvislosti s výstavbou metra D. V přípravě je více než 30 územních studií, které jsou v souladu se stavebním zákonem důležitým vodítkem pro všechny investory. Důležité je, že k zpracování zadání i vlastního obsahu je vždy přizvána městská část a veřejnost,” uvedla Petra Kolínská.

V příloze jsou popisy k 11 transformačním územím a také k územím, kde se připravuje územní studie jako podklad pro stavební činnost.

Mezi nejsledovanější územní studie patří ÚS Lokalita Na Hutích, Praha-Kyje, ÚS Komořany, ÚS Čtvrťové centrum v okolí stanice metra Háje, ÚS Okolí stanice metra Roztyly, ÚS Sídliště Ďáblice, ÚS Okolí budoucí stanice metra D a krajinné rozhraní Písnice, ÚS Sídliště a okolí budoucí stanice metra D Libuš (Kamýk), ÚS Okolí stanice metra D Nemocnice Krč

Petra Kolínská, petra.kolinska@praha.eu, 776552022

Ondřej Boháč, bohac@ipr.praha.eu, 737209703

Příloha k TZ – stručná charakteristika velkých transformačních území Prahy

Bohdalec (Michle)

- Velikost (ha): 197
- Celkem vlastníků: 31 (z toho 23 % Praha)
- Změna ÚP: Z 1275 (žadatel MČ) – schváleno zadání (2006) – čeká na dohodu MČ
Z 2459 (žadatel Sitel) – schváleno zadání změny (2013) – čeká na dohodu MČ
- Studie ve stádiu: **Hotová studie objednaná MČ (schváleno zastupitelstvem MČ)**
Byla pořizována územní studie na území změny Z 2459 (Sitel)
- Plánovaná kapacita obyvatel: 25 000
- Plánovaná kapacitu pracujících: 40 000

Oblast Bohdalec-Slatiny zahrnuje velmi nesourodé části území okolo Vršovického hřbitova, polodevastované plochy postupně opouštěných provozů, různá provizoria, nouzové bytové kolonie včetně zahrádkových kolonií, které postupně degradují. Stavební uzávěra je vyhlášena nad celým velkým rozvojovým územím (VRÚ) Bohdalec - Slatiny. V území Slatin plánuje investor výstavbu datového centra, proto nechal zpracovat v roce 2013 územní studii (podklad pro Z 2459). Druhou studii na celé území (urbanistická studie Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice (US BSBS) si nechala zpracovat MČ P10 a v září 2017 jí schválilo zastupitelstvo MČ jako podklad pro rozhodování městské části. Studie MČ však zatím s datovým centrem v místě nepočítá.

Oblast Michle, Vršovic a Záběhlic je nesourodým územím ze všech stran ohraničeným železničními tratěmi, z východní strany navíc tělesem Městského okruhu, které dohromady bariérovým efektem brání přirozenému zapojení této části města do okolních struktur. Celá oblast, roztržena co do struktury, využití, provozů i vlastnických vztahů, byla dříve jako velké rozvojové území důkladně prověřována územní studií, ke konsensu však nedošlo. Významné části celé oblasti se postupně stabilizují, zejména v oblasti ulice Bohdalecké, a vznikají nová nákupní střediska (Kaufland, Bauhaus), i nové obytné celky. IPR předpokládá celkové řešení území až prostřednictvím Metropolitního plánu.

Vysočany (Hloubětín)

- Velikost (ha): 220
- Celkem vlastníků: 31 (z toho 14 % Praha)
- Změna ÚP: U 1287/01 (Nová Harfa) – schválený návrh - nyní jde do Společného jednání
Z 3203/14 (Nová Harfa) – schválený podnět
Z 2794/00 (Tesla Hloubětín) – je po Společném jednání (2017)
Z 2793/00 (Barvy Tebas) - je po Společném jednání (2017)
- Studie ve stádiu: **Je pořizována Územní studie pro Územní plán části Prahy**
- Plánovaná kapacita obyvatel: 33 000

- Plánovaná kapacitu pracujících: **35 000**

Oblast je pozůstatkem bývalého průmyslového gigantu ČKD v Praze. Celá oblast byla jako velké rozvojové území důkladně prověřena územní studií, na jejímž podkladě bylo území změnou územního plánu již odblokováno od stavební uzávěry. Přibližně šestina území již prošla transformací.

Praga ve Vysočanech mezi Kolbenovou ulicí a Rokytkou se stojícími bývalými továrními halami je částečně již vyklizené území. Vzhledem k existenci stanice metra Kolbenova má území výrazný potenciál pro umístění významnějších aktivit.

I území Ocelářská, jehož jádrem je multifunkční hala O2 Aréna, obsahuje haly bývalých průmyslových a skladových areálů, součásti ČKD a souvisejících provozů a je výborně obslouženo MHD.

V území Kolbenova mezi Kolbenovou ulicí a železniční tratí Praha - Lysá je zachována část objektů slévárny a několik izolovaných staveb někdejších provozů. Některé provozy zde ještě fungují, komplex je v majetku různých soukromých subjektů. Opět výborná dopravní obsluha.

Území mezi Poděbradskou ulicí a železniční tratí Praha – Kolín s degradovanou plochou zaniklého seřadiště Praha-Libeň je využíváno jako deponie stavebního materiálu; ve východní části s areálem podniku Tesla (změna územního plánu Z 2794). Obsluhu území MHD zajišťuje tramvajová linka vedená Poděbradskou ulicí s vazbou na metro B. Sem patří i území Nové Harfy.

Hloubětín – Čína (podle názvu bývalé nouzové kolonie) tvoří areál betonárky a sběrný dvůr a plochy neprostupné náletové zeleně. Obsluhu prostřednictvím MHD zajišťují tramvajové linky vedené Poděbradskou a Kolbenovou ulicí.

V oblasti Hloubětína se vyskytuje i areál Barvy Tebas (pořizovaná změna Z 2792)

Smíchov

- Velikost (ha): **46**

- Celkem vlastníků: **13 (z toho 33 % Praha)**

- Změna ÚP: **Z 2710/00 (revitalizace území v okolí nádraží Smíchov) – schváleno (2014)**
Z 2772/00 (Smíchov - východ - Nádražní ulice, nábřeží) - po společném jednání (2017)
Z 3205 (Šemíkův břeh) – schváleno zadání (2018)

- Studie ve stádiu: **Urbanistická studie Smíchov – jih (podklad pro Z 2710, VHE a spol.) - hotovo (2003)**
Studie Nádraží Smíchov (podklad pro Z 2710, A69 architekti) – hotovo (2010)
Podkladová studie k Z 2772 (ADNS architekti)

- Plánovaná kapacita obyvatel: **3364**

- Plánovaná kapacita pracujících: **8829**

Území na okraji celoměstského centra, navazující na již úspěšné transformace bývalých průmyslových a nevyužívaných drážních ploch v dynamické oblasti Anděl na Smíchově. Jde o zbytky nevyužívaných ploch nákladového nádraží Smíchov. Transformace se připravovala dlouhodobě, je ukončena změna územního plánu a odstraněna na větší části území stavební uzávěra. Stavební uzávěra trvá ve východní části území - v oblasti Nádražní ulice a nábřeží. Příprava projektu Smíchov City probíhá za spolupráce investora – vlastníka pozemků a městské části Prahy 5 s podílem IPR, kdy proběhla architektonická soutěž a participační aktivity na podobu veřejných prostor. Projekt předpokládá doplnění městské blokové obytné struktury s nezbytným občanským vybavením, parky. Dopravní systém v území je koordinován s koncepcí uspořádání celoměstského dopravního terminálu Smíchov, který v návaznosti na železniční stanici v sobě zahrnuje další druhy dopravy - autobusové nádraží pro městské i dálkové spoje, P+R, metro B a tramvaje, prostor pro city logistiku. Pro dopravní terminál Smíchov vznikla koncepční studie.

Bubny-Holešovice

- Velikost (ha): **110**
- Celkem vlastníků: **23 (z toho 32 % Praha)**
- Změna ÚP: **Z 2531 (žadatel HMP) – schváleno zadání (2013)**
- Studie ve stádiu: **je pořizována Územní studie**
- Plánovaná kapacita obyvatel: **23 000**
- Plánovaná kapacita pracujících: **39 000**

Území zvané Bubny-Holešovice nebo také Bubny-Zátory je největším pražským brownfieldem. Jedná se o transformační území o velikosti 110 hektarů, což je jen o něco méně než rozloha Starého Města. V území mezi dvěma stanicemi metra Vltavská a Nádraží Holešovice jsou nyní dlouhodobě opuštěné drážní plochy a řada relativně samostatných areálů s víceméně provizorním využitím (skladové prostory ad.). Diskuse o transformaci tohoto lukrativního území se vyvíjí už dvacet let. V současnosti probíhá výběr zpracovatele územní studie, smlouva o jejím pořízení by měla být podepsána nejpozději do konce listopadu 2018. Během letošního roku proběhlo několik debat s občany k představení dřívějších studií a probíhajících záměrů. Proběhlo také setkání s vlastníky pozemků. V zásadě se všichni aktéři shodují na tom, že je žádoucí území koncepčně pojmout a proměnit jej v normální městskou zástavbu. Na základě územní studie by zde měla vzniknout plnohodnotná městská čtvrť, která pohodlně propojí Holešovice a Letnou a bude dobře navazovat na řeku a oblasti za řekou. V území by měla vzniknout mimo jiné nová železniční zastávka, nová tramvajová trať a velký městský park. Počítá se také s architektonickou soutěží na prestižní budovu filharmonie na Vltavské.

Letňany

- Velikost (ha): **67**
- Celkem vlastníků: **9 (z toho 1,5 % Praha)**
- Změna ÚP: **Z 2808/00 (Avia) – po Společném jednání (2017)**
Z 3204/14 (Lemant) – schválen podnět (zkrácené řízení) –
IPR zpracovává návrh a v únoru 2019 předá zpracovateli.
- Studie ve stádiu: **podkladová studie pro změnu ÚP (Avia)**
- Plánovaná kapacita obyvatel: **4000**
- Plánovaná kapacita pracujících: **4000**

Území areálu bývalého strojírenského podniku AVIA je dnes převážně nevyužívané. Pro území byla zpracována investorská studie jako podklad pro změnu územního plánu, která je v současnosti v procesu pořizování. Předpokládá se přestavba na polyfunkční městskou čtvrť včetně bydlení, občanského vybavení a ploch pro podnikání pro zachování pracovních příležitostí v severním sektoru Prahy.

Území částečně zasahuje velké rozvojové území u stanice metra Letňany.

Rohanský ostrov / Palmovka

- Velikost (ha): **69**
- Celkem vlastníků: **31 (z toho 68 % Praha)**
- Změna ÚP: **3126 – schválen podnět, IPR zpracovává zadání, žádost o zrychlený režim**
- Studie ve stádiu: **je hotova podkladová Studie s regulačními prvky a bude schválena v RHMP**
- Plánovaná kapacita obyvatel: **15 000**
- Plánovaná kapacita pracujících: **23 000**

V současné době je území již částečně vyklizené (velkým impulsem k odstraňování nevhodných provozů byla povodeň v roce 2002). Území bylo dlouhodobě studijně prověřováno; zásady obnovy jsou stanoveny už v platném územním plánu. Transformace na městskou strukturu již byla zahájena, z transformačního území postupně ukrajují nové realizované projekty na Rohanském nábřeží a v okolí Libeňského mostu. Prioritní energie města je směřována do území zejména v oblasti kolem stanice metra Invalidovna a Palmovka s velkým městotvorným potenciálem. Severní část Rohanského ostrova (záplavová) bude věnována novému velkému přírodnímu parku podél Vltavy. Základ komunikačního systému bude tvořit nová komunikace Pobřežní s Libeňským mostem, ulicí Sokolovskou a Voctářovou. Jedním z problémů je potřeba pěšího propojení Karlína s Holešovicemi, zvažováno je nové mostní propojení. Uzavřena smlouva s investorem, do čtyř let by se mohlo stavět. Otázkou zůstává řešení nábřeží.

Studie s regulačními prvky bude schválena do konce roku 2018.

Jinonice

- Velikost (ha): **72**
- Celkem vlastníků: **31 (z toho 11 %)**
- Změny ÚP: **Z 3103/10 – schváleno zadání (2018) zpracovává se návrh pro Společné jednání**
P 58/2017 – poslední etapa Waltrovky – schválen podnět (2018)
P 63/2017 (žadatel ČSOB) – schválen podnět (2018)
- Studie ve stádiu: **Pravděpodobně bude požadavek na podkladové studie u nových podnětů**
- Plánovaná kapacita obyvatel: **7 000**
- Plánovaná kapacita pracujících: **11 000**

Rozsáhlé a různorodé území okolo Radlické ulice při stanici metra Jinonice. Na severní straně je již částečně vyklizený areál továrny Walter, v němž v současné době již probíhá totální funkční i prostorová proměna v obytnou a smíšenou čtvrť. V území jižně od Radlické ulice leží areál ministerstva obrany a VUSS Praha, který v území působí jako nežádoucí bariéra pro vstup do navazujících přírodních území, nicméně armádní složky deklarovaly vlastní záměry s územím. Podél Radlické jsou provizorní skladové a výrobní provozy. Územím prochází železniční trať.

Na transformačním území Waltrovky je již vše prakticky postaveno (bydlení a administrativa). Přípravuje se poslední etapa. Rozvoj směrem na Dívčí hrady je závislý mj. na řešení Radlické.

Nákladové nádraží Žižkov

- Velikost (ha): **69**
- Celkem vlastníků / MHMP: **31 (z toho 12 % Praha)**
- Změna ÚP: **Z 2600 – jde na podzim 2018 do Společného jednání**
- Studie ve stádiu: **podkladová studie pro změnu ÚP – autor IPR**
- Plánovaná kapacita obyvatel: **14 000**
- Plánovaná kapacita pracujících: **22 000**

Jde o rozsáhlé území s velkým potenciálem a památkově chráněnou budovou nádraží. V současné době je nádraží částečně provizorně využíváno nejen pro různé obchodní provozy, ale stalo se zajímavou kulisou pro různé kulturní a společenské akce. Území bylo opakovaně studijně prověřováno, představy aktérů o konečném využití se dramaticky vyvíjely. Předpokládaný rozvoj v prostoru nákladového nádraží klade nové požadavky na zkvalitnění jeho dopravní obsluhy (např. metrem D).

Na území je stavební uzávěra do pořízení změny Z 2600. Problémy s vlastnictvím byly uspokojivě vyřešeny. První etapa v severozápadu území je nejpokročilejší, ale zatím nemá výjimku ze stavební uzávěry, jinak je ale v souladu s koncepcí. Rozvoj zbytku území bude podle podkladové studie ke změně územního plánu, jejímž autorem je Institut plánování a rozvoje. (Studie vznikla v letech 2017 a 2018.)

Zličín

- Velikost (ha): **34**
- Celkem vlastníků: **29 (z toho 5 % Praha)**
- Změna ÚP: **Z 1563 (žadatel Ekospol) - MČ ale požádala o zpětvzetí**
- Studie ve stádiu: **Podkladová studie pro změnu ÚP (Ekospol)**
- Plánovaná kapacita obyvatel: **2 000**
- Plánovaná kapacita pracujících: **3 000**

Bývalé průmyslové a skladové areály rozmístěné podél železniční trati Praha–Hostivice. Území areálu bývalého Technokomu bylo prověřováno studií na transformaci na plnohodnotnou městskou čtvrť s občanskou vybaveností a pracovními příležitostmi, na jejímž podkladě je pořizována změna územního plánu. Nedaleko brownfieldu je též areál Siemens na rozhraní katastrů Zličína a Třebonic, využívaný jen sporadicky jako skladové prostory. Obě území mají do budoucna obrovský potenciál.

Belárie (Modřany)

- Velikost (ha): **47**
- Celkem vlastníků: **32 (z toho 30 % Praha)**
- Změna ÚP: **Z 3615 (Mikrona) – schválený podnět (2018)**

Další změny již schváleny

- Studie ve stádiu: **jen menší studie na části území**
- Plánovaná kapacita obyvatel: **7 000**
- Plánovaná kapacita pracujících: **6 000**

Jde o bývalé průmyslové území mezi ulicí Modřanskou a železniční tratí. Území má atraktivní vazbu na Vltavu dobrou obsluhu tramvajovou tratí do centra. Předpokládá se transformace na obytné území, na části již bylo vydáno územní rozhodnutí. Část území je již zastavěna. Území je urbanistické citlivé z hlediska blízkosti řeky Vltavy.

Ruzyně

- Velikost (ha): **39**
- Celkem vlastníků: **14 (z toho 2,6 % Praha)**
- Změna ÚP: **Z 2841 - schváleno zadání (2017)**
- Územní studie: čeká se na dohodu investorů a městské části
- Plánovaná kapacita obyvatel: **5 000**
- Plánovaná kapacita pracujících: **4 000**

Soubor staveb doposud využívaný armádou ČR zahrnuje kasárna a skladovací kapacity. Pozemky jsou v majetku České republiky, což dává veřejné správě možnost aktivně přistoupit k rozvoji území, stanovit regulativy a požadovat umístění konkrétních staveb veřejné infrastruktury. Možnosti přestavby území byly opakovaně prověřovány urbanistickými studiemi i ideovou soutěží vyhlášenou městskou částí Praha 6. Obsluhu ze strany MHD dnes zajišťují pouze autobusové linky, do budoucna ale výhodné spojení železnice na Kladno. Přibližně polovina území bude ponechána armádě ČR.

--