



Rozvoj města a plánování kapacit

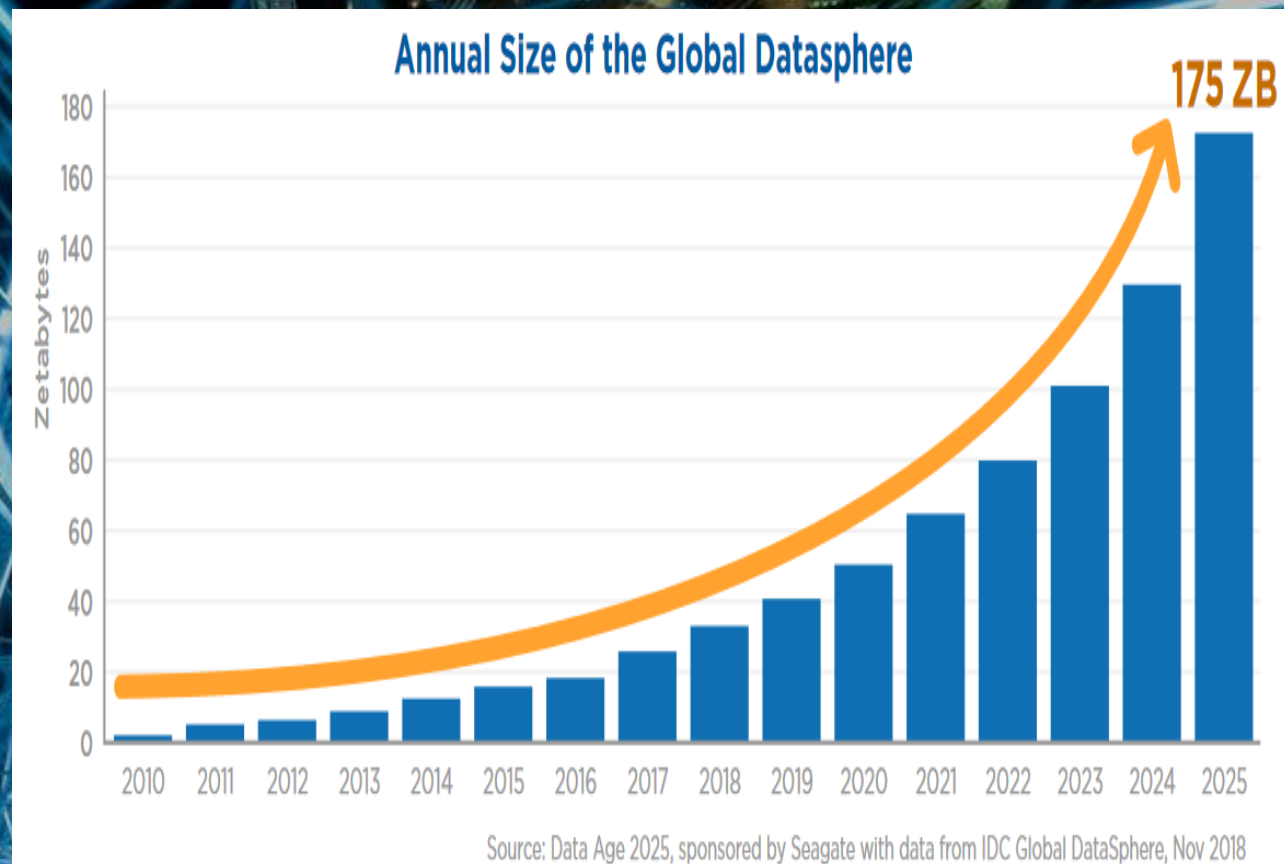
GIS ESRI konference 11/2019, Tomas Ctibor FRICS, CRE; Ing. Tomáš Sedláček

4ct

+ 40 %

Globální meziroční nárůst
množství dat

Oliver Gassmann 2019



Seznam indikátorů

Aktivní zóna záplavového území

Architektonicky cenná stavba

Biosférický subjekt UNESCO

BPEJ

Brownfield

CHKO

CHOPAV

Chráněné ložiskové území nerostů

Seznam parametrů

Administrativa

Bezpečnost

Bikesharing

Bydlení - nájemní

Bydlení - pronájemné

Bydlení - vlastnické

Carsharing

Cyklistická infrastruktura

Ekonomické a fiskální parametry

Výzva pro 21. století ?

Dostupnost dat je novým zcela zásadním fenoménem

Výzvou je schopnost se v nich zorientovat

Rozumět jim a správně je interpretovat

Vyhodnocovat je a poznat jejich relevanci a objektivitu

Vize
vs. / ? / +
Analýza



Potřebujeme znát
současný stav

A blue-tinted photograph of a city skyline behind a snow-covered field. The foreground is a flat, open area covered in patches of snow and dark, dormant vegetation. In the middle ground, a line of trees separates the field from the city. The background features several buildings, with a prominent tall, rectangular skyscraper in the center. The sky is filled with soft, white clouds. The overall mood is cold and desolate.

Potřebujeme znát
jeho příčiny

An aerial, high-angle view of a city, likely Prague, showing a dense urban landscape with numerous buildings of varying heights and styles. A prominent feature is a large, multi-arched bridge or viaduct structure that runs diagonally across the middle of the frame. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. Centered over the image is the text "Potřebujeme znát jeho potenciál" in a large, white, sans-serif font.

Potřebujeme znát
jeho potenciál



Vinohrady

?

?
Hustota obyvatel *

?
Počet obyvatel **



Dejvice

?

ČPP bytů/obyvatele

?
Hustota obyvatel *

?
Počet obyvatel **



Žižkov

?

?
Hustota obyvatel *

?
Počet obyvatel **



Vinohrady

62,89

221

Hustota obyvatel *

40 843

Počet obyvatel **



Dejvice

42,84

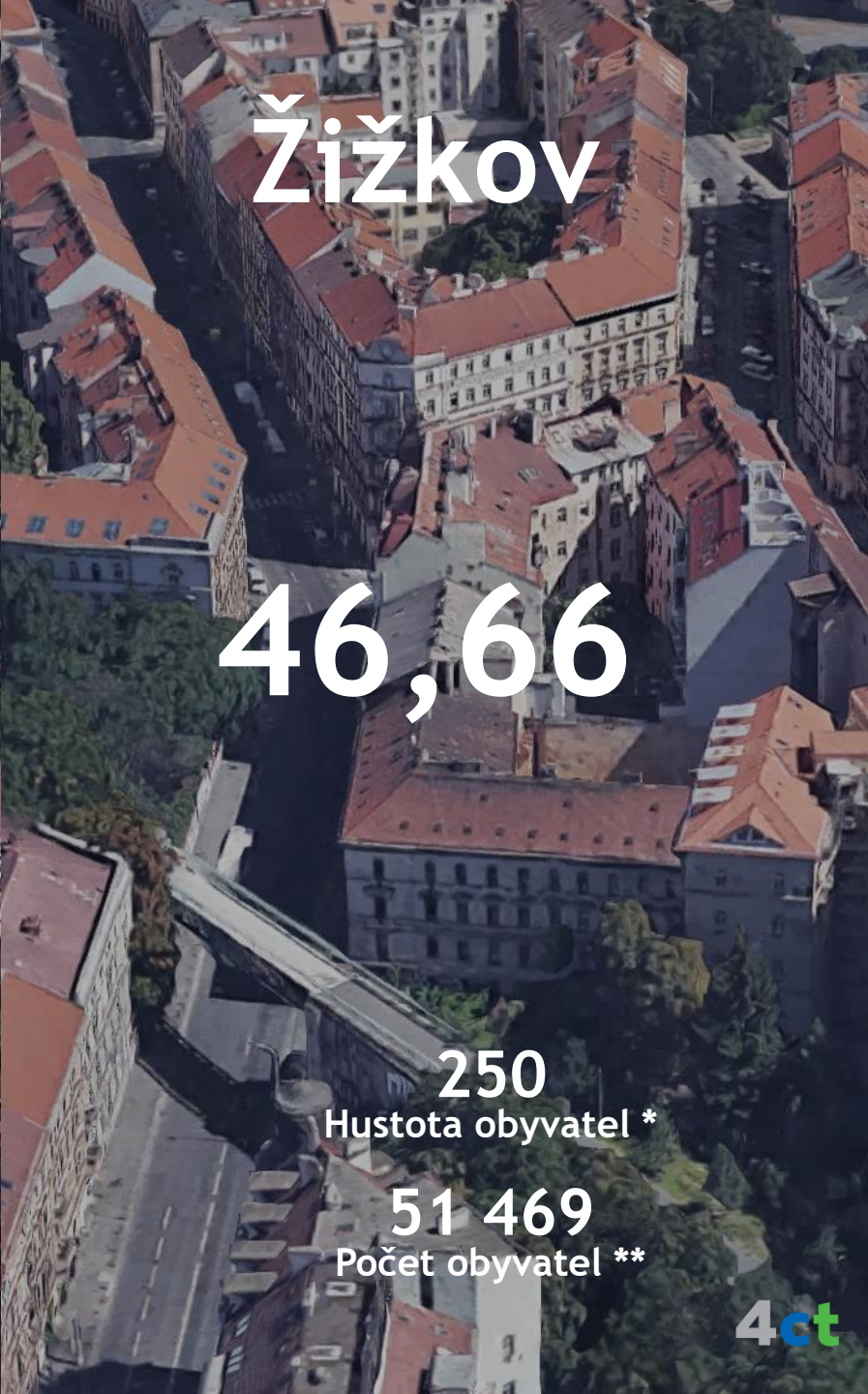
ČPP bytů/obyvatele

246

Hustota obyvatel *

24 735

Počet obyvatel **



Žižkov

46,66

250

Hustota obyvatel *

51 469

Počet obyvatel **



Analýza stavu

Nevnímat jen formální projevy
Soustředit se na podstatu problematiky



Indikátory

Analyzovat pomocí indikátorů



Parametry

Přiřazovat správné parametry

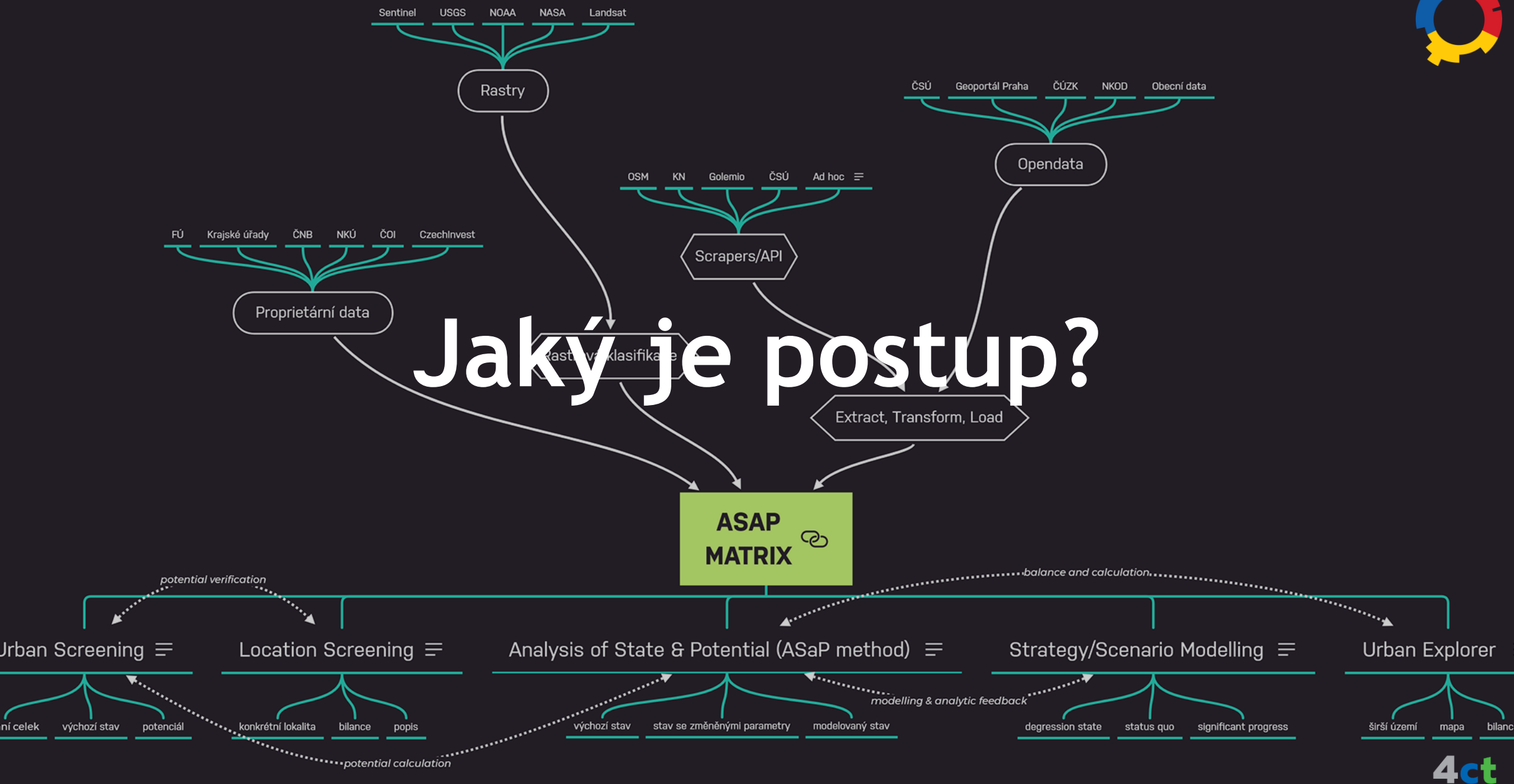


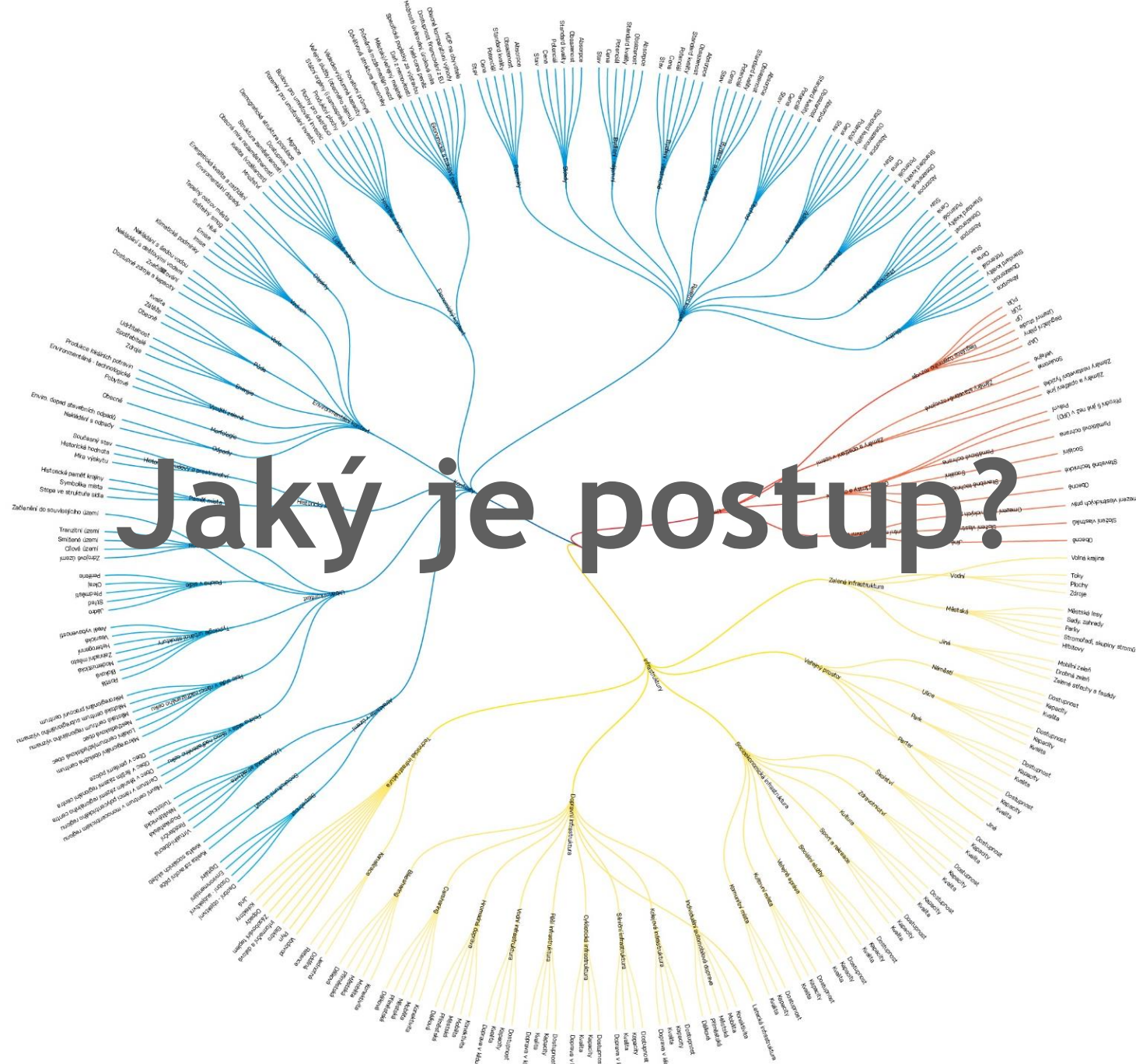
Nástroje

Které mohou být ty užitečné/správné?



Dynamický obraz města







Kontexty

3

SUMÁRNÍ VÝSLEDEK

SHRNUTÍ

Residenční a podnikatelský potenciál a návštěvnícká atraktivita lokalit S a M i přes jejich transformační charakter vychází z jejího strategického umístění v návaznosti na lokální, autobusové nádrží a stanic metra a blízkost rekreačních prvků a řeky. Území M je charakteristické převládající dopravní infrastrukturou (autobusové a vlakové nádrží) se smýšleným pohybem osob (dlať městských operativních výhledů) výhledově rovněž dle koncentrací návštěvníků v pracovních dnech. Úroveň zeleně v území S a M odpovídá stávajícímu stavu, kdy v řešeném území se nachází žádné větší plochy zeleně. Hlukové limity v S a M jsou překročeny v denních i nočních hodinách. Sledovaná lokalita M vykazuje mírný ztlum přehřívání. Ekonomický kontext Prahy obecně vychází z příznivé celostátní ekonomické situace. Nadále se předpokládá silný zájem investorů o kvalitní projekty. Území S má vysoký stavební potenciál ve smyslu transformace plochy autobusové nádrží na městskou zástavbu, až 51,7 m² MHP transformací území M 179 m² MHP – dle Územní studie Buzby – Zástory. Prohládekterien 6/2018, realizoval pražský ÚRS). Residenční nájemní trh je sice negativně ovlivněn nedostatečnou výstavbou / nabídkou nových bytů v důsledku zpoždění územně plánovacího procesu a zejména celkovou koncepcí rozvoje bydlení, s tímto residenčním trhem je rovněž spojená saturace. Dlouhodobá pozitivní absorpce administrativy převládající výstavby / dotávkou nových staveb a nízká nedostatečnost má za následek ohrožení pozitivity net realitního, které vyvolává dotazy na možnost efektivního nájemního. Lokalita S a M obecně není pro umístění produkčních provozů vhodná, vzhledem současnému přetlaku dopravy a zejména s ohledem na potenciál umístění ekonomicky výnosnějších a městskyvých aktivit.

DOPORUČENÍ

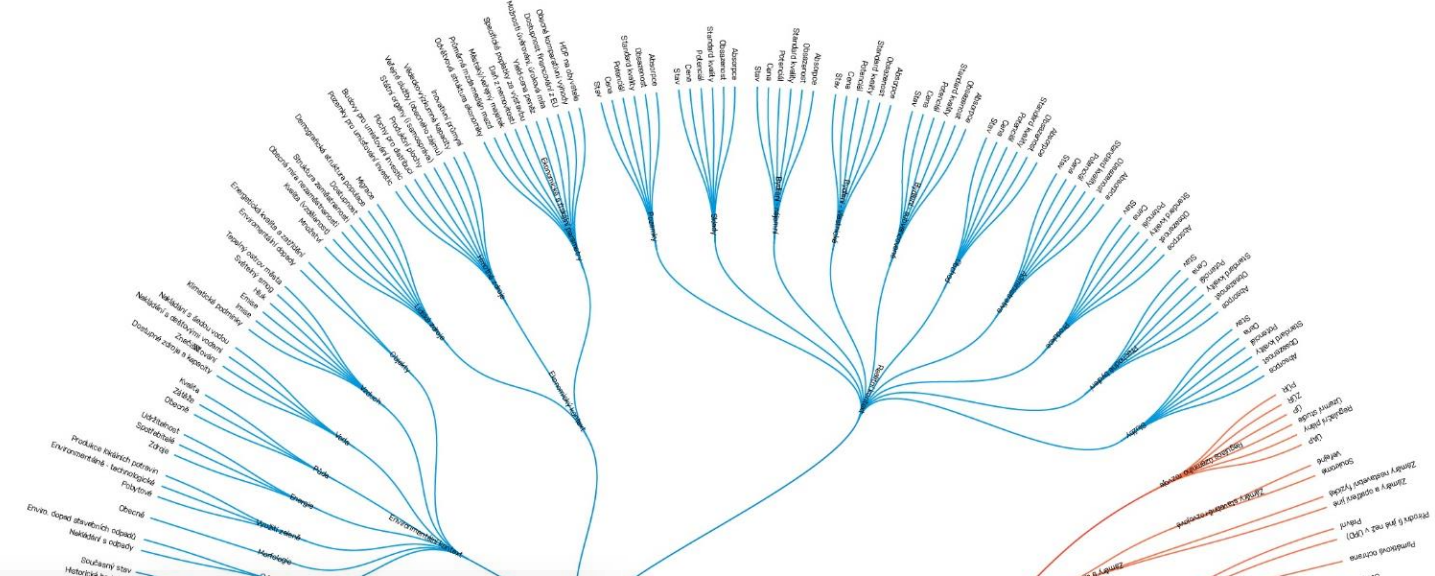
Je třeba dbát na prostupnost navržené zástavby s minimálními bariérami na přehlednost, jak urbanistickou, tak technickou (např. řešení veřejného osvětlení). Maximálně využít pozice a roli lokality a blízkosti centra Prahy pro rozvoj stavebního potenciálu, především z hlediska nabídky pracovních míst, kvality služeb a bydlení. Podporovat provázanost struktury a prostupnost území především rozvojem dopravní infrastruktury a tím zlepšit vnitřní vztahy mezi lokalitami a navazujícími čtvrti. Využít residenčního potenciálu, který povede k podpoře směřování území k výhledově a trvalému charakteru a přiblíží dobu pobytu v území. Minimalizovat znečištění vody, zejména v souvislosti s provozem aut a technologií k minimalizaci znečištění vody unikající do podlahy a dešťové kanalizace. Snižovat rychlost a množství přejíždění zejména v automobilové a ostatní motorové dopravě dle území. Navrhovat nové objekty zejména jako nízkopodlažní, otevřené jako pavilony. Využít příležitosti zónování kvalitního projektu dosáhnout vysoké kvality a zájmu investorů. Zohlednit skutečnost obecně nedostatečnou pracovní sílu naplňující místní potřebu a v rámci realizace projektu s tímto faktem počítat. Podporovat změnu funkce území S a plochy pro distribuci osob (IAN) především na obytnou mix-use městskou zástavbu. Podporovat využití stávajících historických budov neadekvátní funkce lokality, jak k rozvoji ekonomické činnosti v území (možnost umístění a rozvoje kreativní průmyslové, tak k posílení identity místa, také podporovat umístění stávajících organizací v veřejných službách v území M. Využít potenciál, který přinese transformace lokality v pozitivním dopadem na kvalitativní/hodnotový potenciál. Reagovat na aktuální deficit bydlení i administrativního trhu a transformovat lokalitu z tranzičního na smíšené území. Důležitým nástrojem projektu, využití vysoký potenciál pro vytvoření vzhledem k pozici lokality kládla centra. Realizovat kvalitní retail, který bude reagovat na potřeby residentů (byty, work & live jednotky), pravidelně doplňkových, business travelerů a turistů. Neumísťovat do řešené lokality plochy pro kapacitní skladování výrobků.

hodnoty	tendence	skóre	podřízené parametry	skóre	podřízené parametry	skóre	podřízené parametry	skóre	podřízené parametry
SC	1.6	FIN	3.0	6	131	15	15	15	15

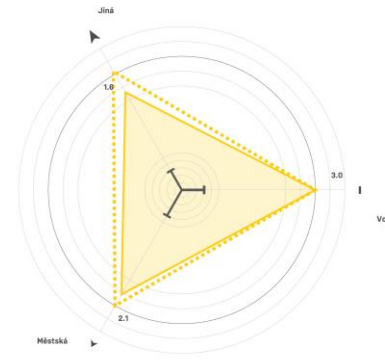
Transformace AN Holešovice
CSAD Praha holding a.s.



postup?



SUMÁRNÍ VÝSLEDEK



SHRNUTÍ

Řešené území S je dříve využíváno pro potřeby dopravních služeb, a to jako autobusové nádraží. Území M je výhledově předehled pro dopravní funkci (uloková nádraží, metro). Úroveň zeleně tak odpovídá stávajícímu stavu. V území S ani M se nenachází sady zahrady, parky, stromové nádrže či jiné objekty komunikací a zeleně trnů. Na hranici řešeného území se nachází vodní tok Vltava. • Západně od M se nachází obyvatelsky významný park Stromovka a Letňanská sady. • Prvky mobilní zeleně se v S a M nenachází. Dostupná zeleně v M je nachází řada objektů komunikací, nachází se zde ve značné míře větší plochy a drobnou zelen. • Mimo samotnou polytechnou zelen je vhodné využít i zelení umístěnou přímo na střeších či fasádách objektů umístěných v daném území.

DOPORUČENÍ

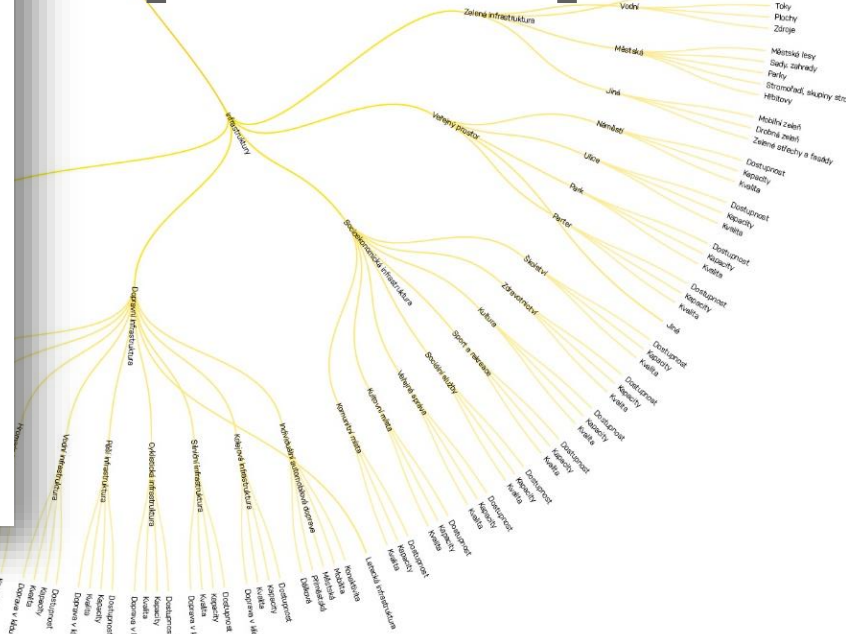
Využít blízkost nádrží Vltavy a rekreačního potenciálu zelením prostornosti území v rámci transformace ideální. • Realizovat nové parkové plochy, stromové a prvky mobilní zeleně v nové vzniklých městských prostorech v rámci transformace území adekvátní kapacitě pro rezidenční a nádrží území a zohlednit na relativní blízkost celistvě významných parků a nádrží Vltavy. • Využít zelení umístěnou přímo na střeších či fasádách objektů umístěných v daném území, mimo samotnou polytechnou zelen. • Tímto způsobem lze efektivně eliminovat vliv výhledového procenta zastavěnosti území ve větších městských sítích a v kombinaci s polytechnou zelení tak eliminovat přirození problémy jakými je nízké procento vlnitá a nádrže odpadu snižování vod přímo v místě dopadu i riziko tvorby tepelných ostrovů měst.

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.

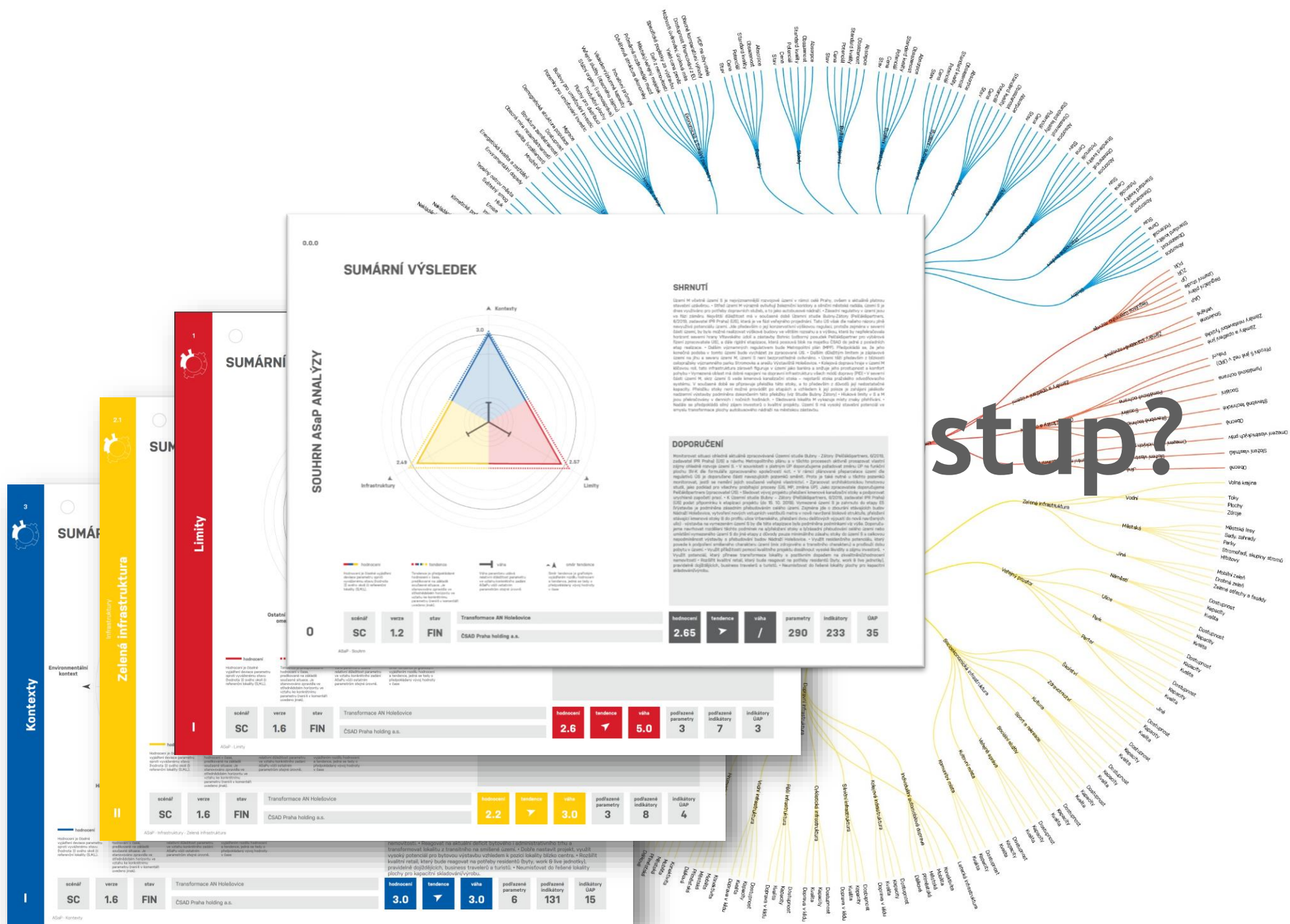
hodnocení	tendence	výška	pořizovací parametry	pořizovací indikátory	indikátory ÚAP
2.2	↑	3.0	3	8	4

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.

hodnocení	tendence	výška	pořizovací parametry	pořizovací indikátory	indikátory ÚAP
3.0	↑	3.0	6	131	15

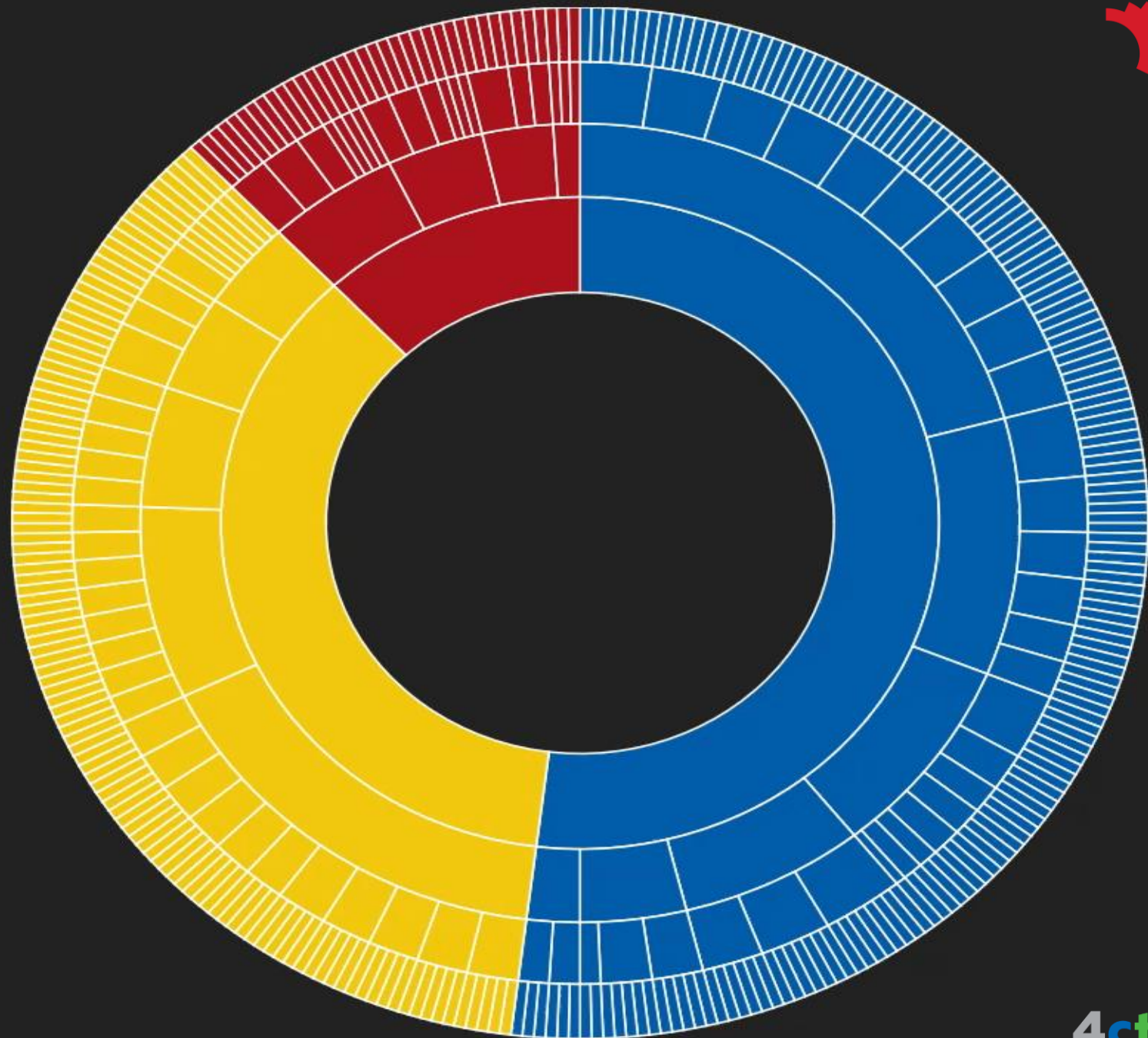






Limity

Analyzují vymezení a omezení, které se území mohou týkat. Například limitem může být zákonem definovaná nutnost zachovat přes území přístupnost k sousedovu pozemku věčným břemenem



Limity

Analyzují vymezení a omezení, které se území



Limity

SUMÁRNÍ VÝSLEDEK - DETAIL

měřitko	INDIKÁTOR	jednotka	hodnota	zdroj a dostupnost	PARAMETRY	hodnocení	tendence	váha
S	Četnost a charakter limitů ovlivňující záměr	/	—	Přísoulné orgány státní správy	Regulace územního rozvoje	/	/	/
	Legislativa významné limitující lokalitu	/	—	Veřejné zdroje	Ostavní limity a omezení	/	/	/
	Četnost přírodně chráněných lokalit	/	—	PR Praha	Relevantní majetkoprávní vztahy	/	/	/
	Umístění a počet památkově chráněných objektů	/	—	Veřejné zdroje				
	Poměry sociálních skupin v území	/	—	PR Praha				
	Stavební technická opatření nad rámec běžného stavu	/	—	Veřejné zdroje				
	Práva u jednotlivých parcel a struktura vlastnictví	/	—	ČSÚ – SLDB 2011, ČSÚ				

měřitko	INDIKÁTOR	jednotka	hodnota	zdroj a dostupnost	PARAMETRY	hodnocení	tendence	váha
M	Četnost a charakter limitů ovlivňující záměr	/	—	Přísoulné orgány státní správy	Regulace územního rozvoje	/	/	/
	Legislativa významné limitující lokalitu	/	—	Veřejné zdroje	Ostavní limity a omezení	/	/	/
	Četnost přírodně chráněných lokalit	/	—	PR Praha	Relevantní majetkoprávní vztahy	/	/	/
	Umístění a počet památkově chráněných objektů	/	—	Veřejné zdroje				
	Poměry sociálních skupin v území	/	—	PR Praha				
	Stavební technická opatření nad rámec běžného stavu	/	—	Veřejné zdroje				
	Práva u jednotlivých parcel a struktura vlastnictví	/	—	ČSÚ – SLDB 2011, ČSÚ				

měřitko	INDIKÁTOR	jednotka	hodnota	zdroj a dostupnost	PARAMETRY	hodnocení	tendence	váha
L	Četnost a charakter limitů ovlivňující záměr	/	—	Přísoulné orgány státní správy	Regulace územního rozvoje	/	/	/
	Legislativa významné limitující lokalitu	/	—	Veřejné zdroje	Ostavní limity a omezení	/	/	/
	Četnost přírodně chráněných lokalit	/	—	PR Praha	Relevantní majetkoprávní vztahy	/	/	/
	Umístění a počet památkově chráněných objektů	/	—	Veřejné zdroje				
	Poměry sociálních skupin v území	/	—	PR Praha				
	Stavební technická opatření nad rámec běžného stavu	/	—	Veřejné zdroje				
	Práva u jednotlivých parcel a struktura vlastnictví	/	—	ČSÚ – SLDB 2011, ČSÚ				

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice	hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory UAP
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.	2.6	↑	5.0	3	7	3

ASaP - Limity

Limity

Analýza

omezení

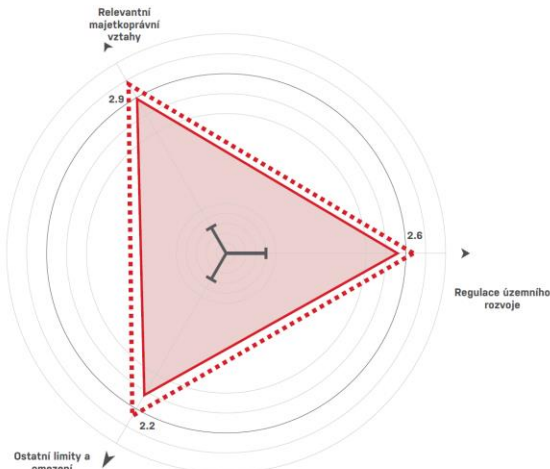


Limity



Limity

SUMÁRNÍ VÝSLEDEK



hodnocení
Hodnocení je číselná výsledek výše uvedené analýzy (hodnota 2) vzhledem k referenční lokalitě (SVA).

tendence
Tendence je předpokládaný vývoj hodnocení v dané oblasti (hodnota 2) vzhledem k referenční lokalitě (SVA).

váha
Váha parametru udává relativní důležitost parametru ve vztahu k ostatním parametřům studie.

směr tendence
Směr tendence je grafickým vyjádřením rozdílu hodnocení a tendence, neboť se jedná o předpokládaný vývoj hodnoty v čase.

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.

ASaP - Limity

SHRNUTÍ

Území M včetně území S je nejvýznamnější rozvojové území v rámci celé Prahy, ovšem s aktuálně platnou stavební uzávěrou. • Území navazuje na aktivní městskou strukturu z východu a západu, ze severu i jihu je lemováno Vltavou, což s sebou přináší řadu hodnot, ale i rizik především záplavových. • Střed území výrazně ovlivňuje železniční koridory a silniční městská radla. • Platné regulativy v území S opisují stávající využití, v území M pouze obecně naznačují urbanistickou strukturu v oblasti stávajícího železničního brownfieldu, ovšem bez parametrů nutných k progresivnímu rozvoji. • V návaznosti na železniční plochy je navržena nespojitá plocha nadregionálního biokoridoru ÚSES. • Základní regulativy v území jsou ve fázi záměru. Největší důležitost má v současné době Územní studie Bubny-Zátory (Pelčák&partners, 6/2019, zadavatel IPR Praha) (ÚS), která je ve fázi veřejného projednání. Tato ÚS však dle našeho názoru plně nevyužívá potenciálu území. Jde především o její konzervativní výškovou regulaci, protože zejména v severní části území, by bylo možné realizovat výškové budovy ve větším rozsahu a s výškou, která by nepřekračovala horizont severní hrany Vltavského údolí a zastávky Bohmice (odborný posudek Pelčák&partners pro výběrové řízení zpracovatele ÚS). • Dalším významným regulativem bude Metropolitní plán (MPP). Předpokládá se, že jeho konečná podoba v tomto území bude vycházet ze zpracované ÚS. MPP má již první fázi veřejného připomínkování za sebou. Dalším důležitým limitem je záplavové území na jihu a severu území M, území S není bezprostředně ohroženo. • Důležitá je i vlastnická struktura v území, okolní pozemky jsou ve veřejném vlastnictví, což umožňuje směnu.

DOPORUČENÍ

Je nutné monitorovat situaci ohledně aktuálně zpracovávané Územní studie Bubny - Zátory (Pelčák&partners, 6/2019, zadavatel IPR Praha) (ÚS) a návrhu Metropolitního plánu a v těchto procesech aktivně prosazovat vlastní zájmy ohledně rozvoje území S. • V souvislosti s platným ÚP doporučujeme preventivně požadovat změnu ÚP na funkční plochu SVA dle formulace zpracovaného společenství dčt. • Před samotným navrhováním stavby je nutné provést komplexní hydrologický a půdní průzkum. • Vzhledem k blízkosti záplavového území se doporučuje prověřit riziko zatopení území S, určit hladinu podzemní vody a případně učinit stavebně-technická řešení. • V rámci plánované přeparcelace území dle regulativy ÚS je doporučeno čistit navazujících pozemků směr. Proto je také nutné u těchto pozemků monitorovat, jestli se nemění jejich současná veřejná vlastnictví. • Zpracovat architektonickou hmotovou studii, jako podklad pro všechny probíhající procesy (ÚS, MP, změna ÚP). Jako zpracovatele doporučujeme Pelčák a partners (zpracovatel ÚS).

hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory ÚAP
2.6	↗	5.0	3	7	3

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice	hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory ÚAP
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.	2.6	↗	5.0	3	7	3

ASaP - Limity

Limity

Analýza

omezení



SUMÁR

Limity



ASAP

LIMITY

Transformace AN Holešovice

projekt

parametry

relevance

Regulace územního rozvoje	☐	S	M	L
Ostatní limity a omezení	☐	S	M	L
Relevantní majetkoprávní vztahy	☐	S	M	L

4ct platform

4ct

zpracoval

ověřil

hodnocení

Hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

hodnocení je číselná
výstřední hodnota pro
srovnání výsledků a
hodnoty 2) ověření a
referenční hodnoty (S)

ASAP - Limity

scénář

verze

stav

Transformace AN Holešovice

hodnocení

tendence

váha

podřazené
parametry

podřazené
indikátory

indikátory
ÚAP

SC

1.6

FIN

ČSAD Praha holding a.s.

2.6

↗

5.0

3

7

3

ASAP - Limity

Limity

Analýza

omezení



SUMÁR



SUMÁR

měřitko
S

měřitko
M

měřitko
L

Limity



ASAP

LIMITY

Transformace AN Holešovice

projekt

hodnocení je získáno
výsledkem analýzy
oproti vyhodnocení
hodnoty 2) ověření
referenční lokality (S)

hodnocení je získáno
výsledkem analýzy
oproti vyhodnocení
hodnoty 2) ověření
referenční lokality (S)

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.

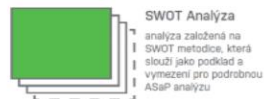
ASAP - Limity

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.

ASAP - Limity



úvod a souhrn
základní identifikační
údaje, úvod, vymezení a
souhrn projektu



SWOT Analýza
analýza založená na
SWOT metodice, která
slouží jako podklad a
vymezení pro podrobnou
ASaP analýzu

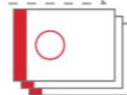


ASaP Analýza
metoda 4ct pro analýzu
území v hierarchizovaných
vrstvách hloubky rozboru
pro přehledné a
porovnatelné výsledky
evaluační kvality území

celková struktura



úroveň I
základní parametry
analýzy území - kontexty,
limity a infrastruktury;
poskytují obecný přehled,
hlouběji poznání
poskytují další úroveň



úroveň II
2. stupeň hloubky
analýzy; poskytuje lepší,
strukturovanou představu
o pozitivních a problém-
atických parametrech
vymezených území



úroveň III
3. stupeň hloubky
analýzy; podrobná
informace, včetně
podkladních dat a
doplňujícími komentáři



úroveň IV
4. stupeň hloubky analýzy;
maximální úroveň detailu,
často zaměřená na jeden,
dále nedílitelný, aspekt
kvality hodnoceného
území

struktura parametrů ASaP analýzy



titulní rozřazovač
zobrazuje přehled a obsah
podřazených parametrů,
včetně jejich relevance,
hodnocených měřítek a
zpracovatelů



sumární výsledek
zobrazuje celkovou
analýzu nadřazeného
parametru, včetně
grafického vyjádření jeho
podřazených parametrů,
shrnutí a doporučení



detail parametru
zobrazuje atributy
podřazeného parametru,
včetně jeho indikátorů,
komentářů, shrnutí a
doporučení

struktura informací o parametru

JAK ZACHÁZET S DOKUMENTEM - STRUKTURA

4ct

Limity

Analýza

omezení



SUMÁR

Limity



ASAP

LIMITY

Transformace AN Holešovice

projekt

hodnocení

Hodnocení je částí výstřední devise pro správu vyhledávání a hodnota 2) ověřte se referenční lokality (S)

scénář

SC

verze

1.6

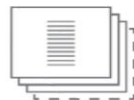
stav

FIN

Transformace AN Holešovice

ČSAD Praha holding a.s.

ASaP - Limity



úvod a souhrn
základní identifikační
údaje, úvod, vymezení a
souhrn projektu



SWOT Analýza
analýza založená na
SWOT metodice, která
slouží jako podklad a
vymezení pro podrobnou
ASaP analýzu



ASaP Analýza
metoda 4ct pro analýzu
území v hierarchizovaných
vrstvách hloubky rozboru
pro přehledné a
porovnatelné výsledky
evaluace kvality území

celková struktura

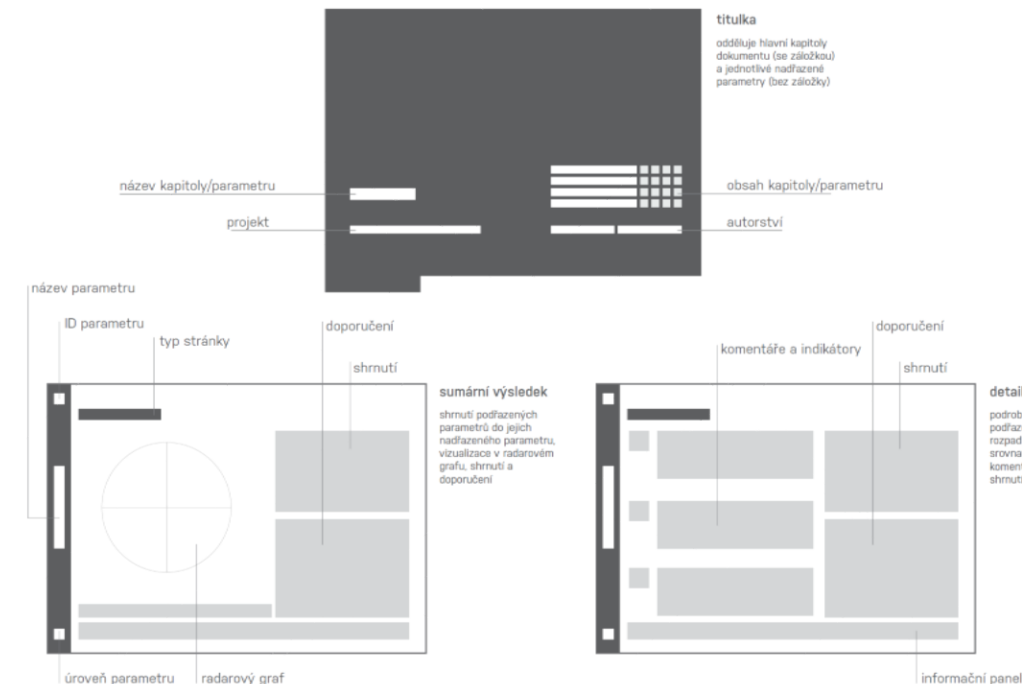


struktura



struktura

JAK



JAK ZACHÁZET S DOKUMENTEM - STRÁNKY

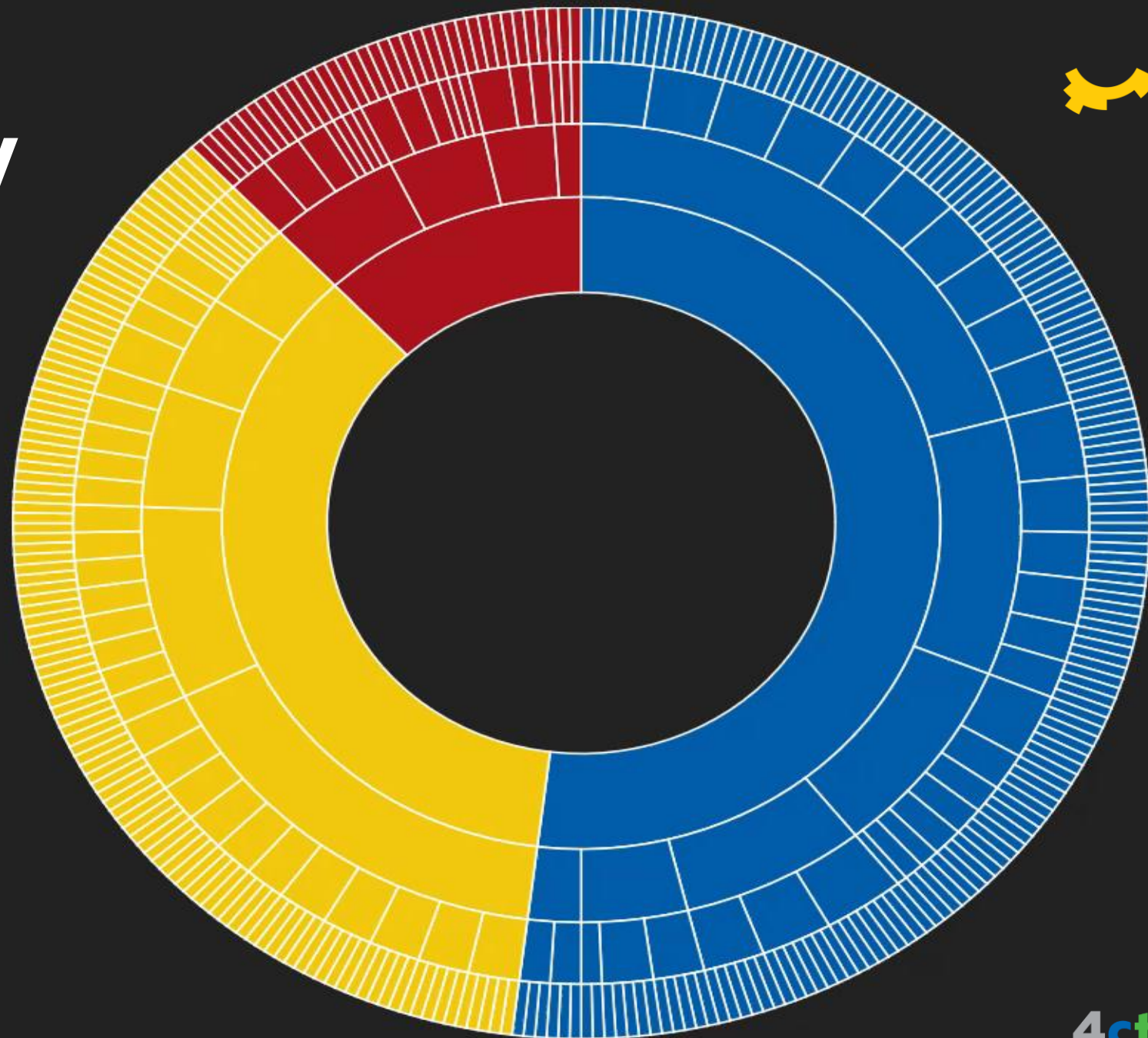
4ct

4ct

Infrastruktury

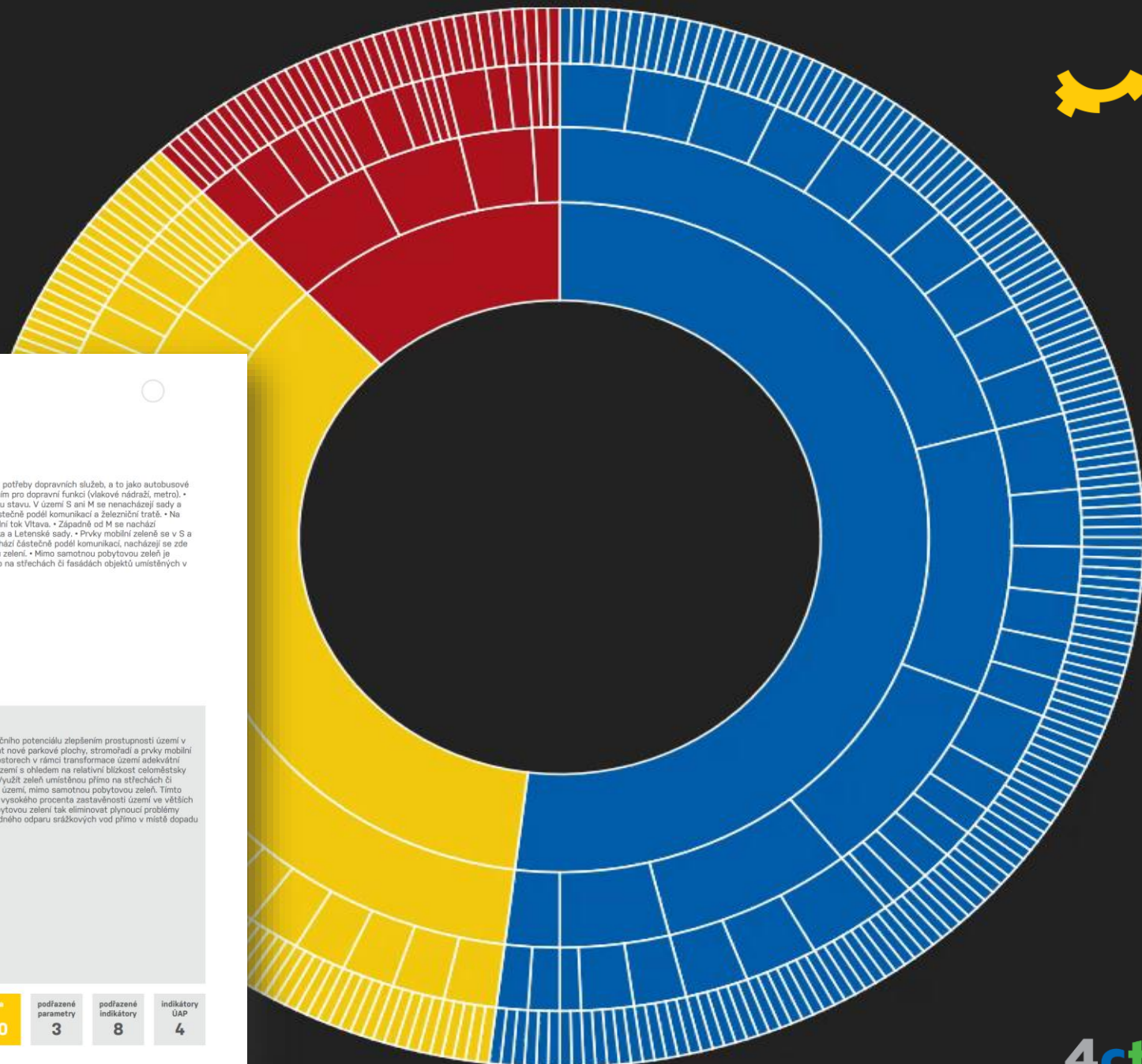
Analyzují území z hlediska vybavenosti infrastrukturami, u kterých sledují dostupnost kapacity a kvalitu. Jedná se jak o infrastruktury technické, tak i například

sociogeografické (školy, divadla, nemocnice,...) a dopravní.



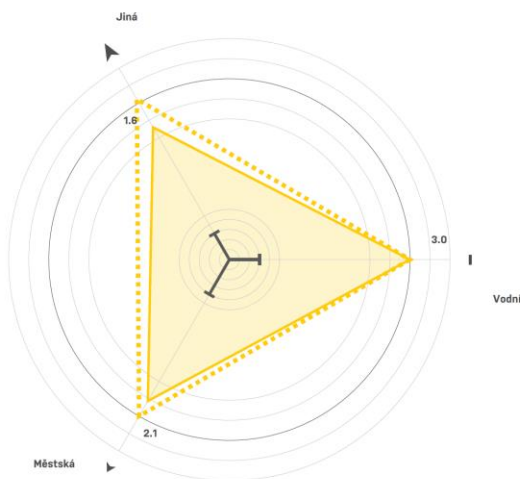
Infrastruktury

Analyzují území
z hlediska vyhovělosti



Infrastruktury
Zelená infrastruktura

SUMÁRNÍ VÝSLEDEK



SHRNUTÍ

Řešené území S je dnes využíváno pro potřeby dopravních služeb, a to jako autobusové nádraží. Území M je využíváno především pro dopravní funkci (vlakové nádraží, metro). Úroveň zeleně tak odpovídá stávajícímu stavu. V území S ani M se nenacházejí sady a zahrady, parky, stromofauna nachází částečně podél komunikací a železniční tratě. Na hranici řešeného území se nachází vodní tok Vltava. Západně od M se nachází celoměstsky významný park Stromovka a Letenská sady. Prvky mobilní zeleně se v S a M nenachází. Drobná zeleň v M se nachází částečně podél komunikací, nacházejí se zde ve značné míře větší plochy s drobnou zelení. Mimo samotnou pobytovou zeleň je vhodné využít i zeleň umístěnou přímo na střeších či fasádách objektů umístěných v daném území.

DOPORUČENÍ

Využít blízkosti nádraží Vltavy a rekreačního potenciálu zlepšením propustnosti území v rámci transformace lokality. Realizovat nové parkové plochy, stromofaunu a prvky mobilní zeleně v nově vzniklých městských prostorech v rámci transformace území adekvátní kapacity pro rezidenty a návštěvníky území s ohledem na relativní blízkost celoměstsky významných parků a nádraží Vltavy. Využít zeleň umístěnou přímo na střeších či fasádách objektů umístěných v daném území, mimo samotnou pobytovou zeleň. Tímto způsobem lze efektivně eliminovat vliv vysokého procenta zastavěnosti území ve větších městských sídlech a v kombinaci s pobytovou zelení tak eliminovat plynoucí problémy jakými je nízké procento vsaku a následného odparu srážkových vod přímo v místě dopadu i riziko tvorby tepelných ostrovů měst.

hodnocení
Hodnocení je číselně vyjádřením dílčích parametrů vzhledem ke stavu referenční lokality (D.M.L.).

tendence
Tendence je předpokládané vyjádření vývoje parametru v čase, předpokládané na základě současných situací, je stanovováno zpravidla ve vztahu ke konkrétnímu parametru (ovšem i v komentáři uvedeno jinak).

váha
Váha parametru udává relativní důležitost parametru ve vztahu ke konkrétnímu zadání. Každý váhový stupeň parametrem stejné úrovně.

směr tendence
Směr tendence je grafickým vyjádřením rozdílu hodnoty a tendence, jedná se tedy o předpokládaný vývoj hodnoty v čase.

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.

hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory UAP
2.2	➤	3.0	3	8	4

Infrastruktury

Analýza z hlediska

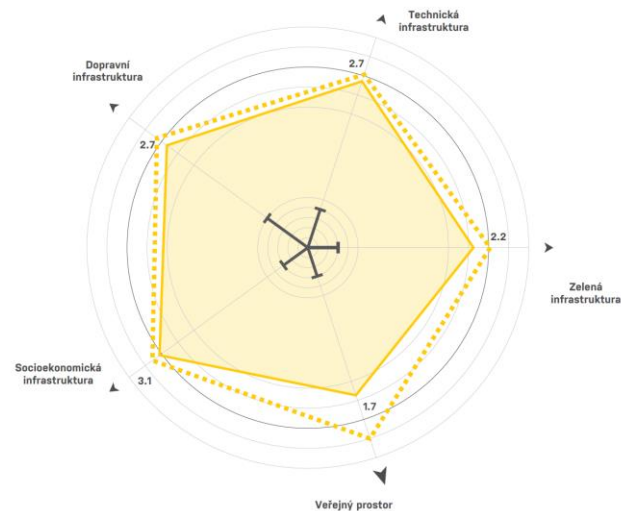


SUMÁR

Zelená infrastruktura

Infrastruktury

SUMÁRNÍ VÝSLEDEK



hodnocení
Hodnocení je číselně vyjádřením stavu parametru (hodnota 3) srovnáním s referenční lokalitou (SM,LL).

tendence
Tendence je graficky vyjádřením rozdílu hodnocení v čase, předpokládá se stálou současnou situací, je zpravidla zpravidla ve vztahu ke konkrétnímu parametru (směr a komentář uvedeno jinak).

váha
Váha parametru udává relativní důležitost parametru ve vztahu ke konkrétnímu parametru (směr a komentář uvedeno jinak).

směr tendence
Směr tendence je graficky vyjádřením rozdílu hodnocení a tendence, jedná se tedy o předpokládaný vývoj hodnoty v čase.

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.

ASaP - Infrastruktury

SHRNUTÍ

Řešené území S je dnes využíváno pro potřeby dopravních služeb, a to jako autobusové nádraží. Území M je využíváno především pro dopravní funkci (vlakové nádraží, metro). Na hranici řešeného území se nachází vodní tok Vltava. V území S i M se nenachází žádné náměstí, pouze napřísl velké shromažďovací prostory nevalné kvality v blízkosti vestibulu metra Vltavská a Nádraží Holešovice, a v blízkosti Holešovičského nádraží. Ulice ve směru V-Z nejsou rozvinuty kvůli brownfieldu bubenského nádraží. Zatížení komunikací je výrazné vzhledem k faktu, že územím M prochází ve směru S-J i V-Z vždy 2 hlavní komunikace. Přirodní parter je v území M spíše výmětný, lokalizován spíše v nových budovách (např. VISIONARY). Územní studie Bubený Zátory (Pelsák&partners, 6/2019, zadavatel IPR Praha) (US) doplňuje velkou část území M novou městskou strukturou, kde bude umístěna nová socioekonomická infrastruktura. Území těži především z blízkosti celopražského významného parku Stromovka a areálu Výstaviště Holešovice. Kolejová doprava hraje v území M klíčovou roli, tato infrastruktura zároveň figuruje v území jako bariéra a snižuje jeho prostupnost a komfort pohybu. Vymezená oblast má dobré napojení na dopravní infrastrukturu všech módů dopravy (PID). Území S má dobré napojení na dostupnou technickou infrastrukturu a nevyskytuje problémy s napojením. V severní části území M, skrz území S vede kmenová kanalizační stoka – nejstarší stoka pražského odvodňovacího systému. V současné době se připravuje přeložka této stoky, a to především z důvodů její nedostatečné kapacity. Přeložku stoky není možné provádět po etapách a vzhledem k její poloze je zahájení nadzemní výstavby podmíněno dokončením této přeložky (viz Studie Bubený Zátory).

DOPORUČENÍ

Realizovat nové parkové plochy, stromořadí a prvky mobilní zeleně v nově vzniklých městských prostorech v rámci transformace území adekvátní kapacity pro rezidenty a návštěvníky území s ohledem na relativní blízkost celoměstsky významných parků a nábreží Vltavy. Na základě vazeb lokalizovat místa pro náměstí a dále prostorově i funkčně namodelovat náměstí tak, aby odpovídalo kapacitám navrhované zástavby i ekonomickým a architektonickým nárokům. Navrhnout dostatečně kvalitní a kapacitní parter ve vazbě na vlakové nádraží, autobusy a MHD standartu širšího centra. Využít potenciál dopravního křižení všech dostupných forem kolejové, autobusové a hromadné městské dopravy a v rozvoji lokality podpořit a zlepšit jejich napojení a přestupy mezi jednotlivými módy. Využít rozsáhlé rozvojové možnosti města v plné vazbě na stávající stanice metra nebo železnici. Snižovat dopravní zatížení území. Cestou je zklidňování magistraly a její integrace do města jako městské třídy. Klíčové bude zejména vyvedení tranzitní dopravy mimo centrum města (dokončení MO). Sledovat vývoj projektu přeložení kmenové kanalizační stoky a podporovat urychlené započetí prací. K Územní studii Bubený Zátory (Pelsák&partners, 6/2019, zadavatel IPR Praha) (US) podat připomínku k etapizaci projektu (do 15. 10. 2019). Vymezené území S je zahrnuto do etapy E5 (Výstavba je podmíněna zásadním přebudováním celého území. Zejména jde o zbourání stávajících budov Nádraží Holešovice, vytvoření nových vstupních vestibulů metra v nově navrhované kolejové struktuře, přeložení stávající kmenové stoky B do profilu ulice Vltavského, přeložení dvou dešťových výpustí do nově navrhovaných ulic) - výstavba na vymezeném území S by die této etapizace byla podmíněna podmínkami viz výše. Doporučujeme navrhovat rozdělení těchto podmínek na a/přeložení stoky a b/zásadní přebudování celého území nebo umístění vymezeného území S do jiné etapy z důvodů pouze minimálního zásahu stoky do území S a celkovou nepodmíněnost výstavby s přebudování budov Nádraží Holešovice.

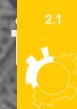
hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory UAP
2.5	↗	4.0	5	77	18

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice	hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory UAP
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.	2.2	↗	3.0	3	8	4

ASaP - Infrastruktury - Zelená infrastruktura

Infrast

Analýza z hledi



Infrastruktura
Zelená infrastruktura



Infrastruktura

SUMÁR

SUMÁR

Socioekonomická infrastruktura



ASAP

INFRASTRUKTURY

Transformace AN Holešovice

projekt

parametry

relevance

Zelená infrastruktura		S	M	L
Veřejný prostor		S	M	L
Socioekonomická infrastruktura		S	M	L
Dopravní infrastruktura		S	M	L
Technická infrastruktura		S	M	L

4ct platform

4ct

zpracoval

ověřil

hodnocení

Hodnocení je číselně vyjádřením důležitosti parametru s ohledem na jeho stav (hodnota 3) s ohledem na referenční hodnotu (SM,LL).

Tendence je graficky vyjádřením rozdílu hodnoty a tendence, která se tedy v předpokládané vývoji hodnoty v čase.

Váha parametru udává relativní důležitost parametru ve vztahu k celkové hodnotě ASAPu vůči ostatním parametrům stejné úrovně.

Směr tendence je graficky vyjádřením rozdílu hodnoty a tendence, která se tedy v předpokládané vývoji hodnoty v čase.

přeložení dvou dělových výpustí do nově navržených ulic - výstavba na vymezeném území S by die této etapizace byla podmíněna podmínkami viz výše. Doporučujeme navrhovat rozdělení těchto podmínek na a/přeložení stoky a b/zásadní přebudování celého území nebo umístění vymezeného území S do jiné etapy z důvodu pouze minimálního zásahu stoky do území S a celkovou nepodmíněnost výstavby s přebudování budov Nádraží Holešovice.

scénář	verze	stav
SC	1.6	FIN

Transformace AN Holešovice
ČSAD Praha holding a.s.

hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory UAP
2.5	↗	4.0	5	77	18

ASAP - Infrastruktura

Hodnocení je číselně vyjádřením důležitosti parametru s ohledem na jeho stav (hodnota 3) s ohledem na referenční hodnotu (SM,LL).

Tendence je graficky vyjádřením rozdílu hodnoty a tendence, která se tedy v předpokládané vývoji hodnoty v čase.

Váha parametru udává relativní důležitost parametru ve vztahu k celkové hodnotě ASAPu vůči ostatním parametrům stejné úrovně.

Směr tendence je graficky vyjádřením rozdílu hodnoty a tendence, která se tedy v předpokládané vývoji hodnoty v čase.

scénář	verze	stav
SC	1.6	FIN

Transformace AN Holešovice
ČSAD Praha holding a.s.

hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory UAP
2.2	↗	3.0	3	8	4

ASAP - Infrastruktura - Zelená infrastruktura

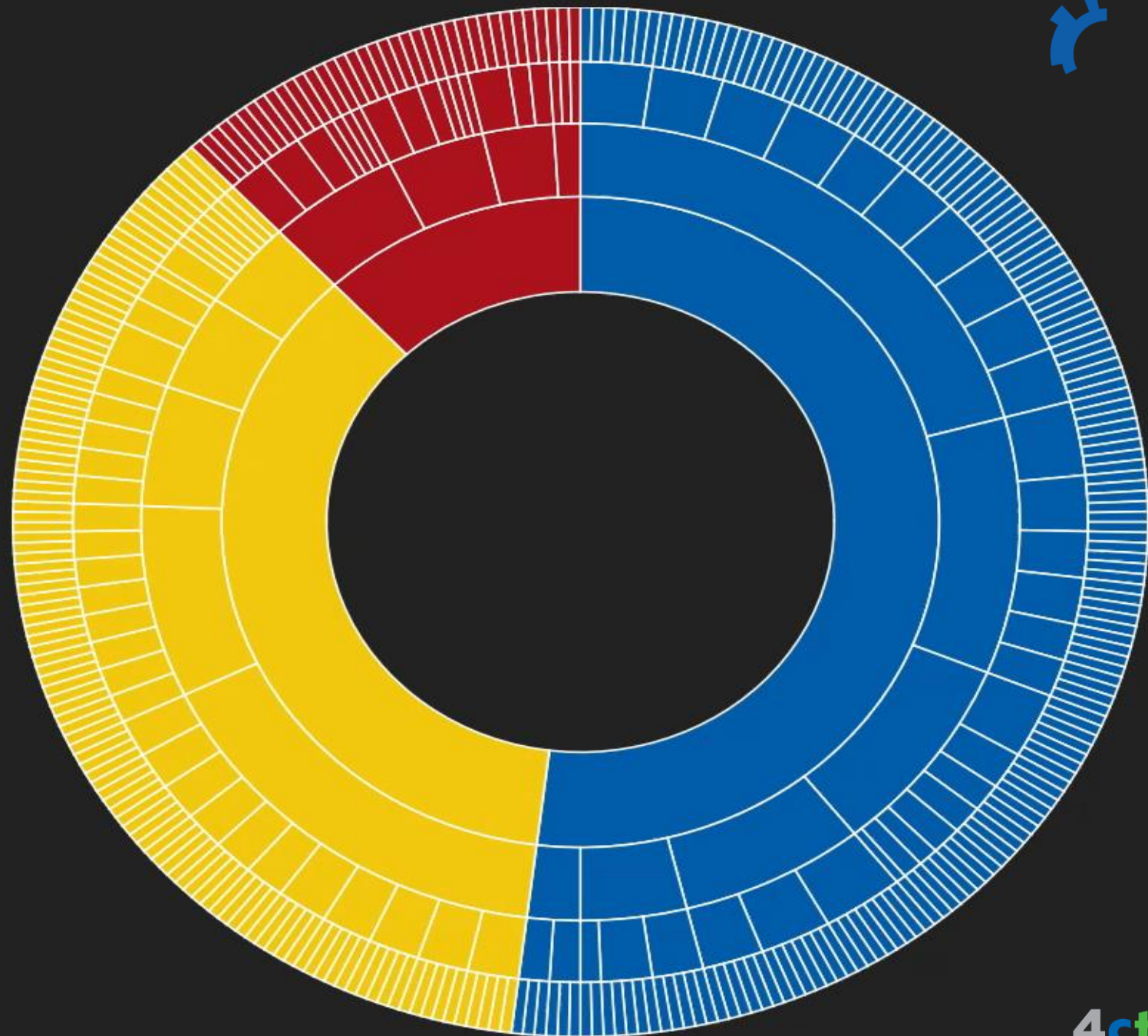


4ct

Kontexty

Popisují vlastní obraz území v jeho jednotlivých předem definovaných vrstvách nebo tématech s rozdílnou silou vlivu. Například u území ve volné krajině

10 min
15 min
bude urbánní kontext, který posuzuje polohu území v rámci sídla, mít menší vliv na hodnocení než enviromentální, který popisuje retenci vody v krajině.



Kontexty

Popisují vlastní obraz území
v jeho jednotlivých předem

SUMÁRNÍ VÝSLEDEK - DETAIL

měřitko	INDIKÁTOR	jednotka	hodnota	zdroj a dostupnost	PARAMETRY	hodnocení	tendence	váha
S	Četnost a charakter limitů ovlivňující záměr	/	—	Příslušené orgány státní správy Věřejné zdroje	Atraktivita v území	/	/	/
	Dostupné kapacity jednotné kanalizace	/	—	Geoportalpraha.cz, Atlas praha 5000 Věřejné zdroje	Urbánní kontext	/	/	/
	Dostupné kapacity oddílné kanalizace	/	—	Geoportalpraha.cz, Atlas praha 5001 Věřejné zdroje	Historický kontext	/	/	/
	Dostupné kapacity vodovodní sítě	/	—	Geoportalpraha.cz, Atlas praha 5002 Věřejné zdroje	Environmentální kontext	/	/	/
	Četnost sběrných nádob na smíšený a tříděný odpad	/	—	Geoportalpraha.cz, Atlas praha 5006 Věřejné zdroje	Ekonomický kontext	/	/	/
	Index kriminality - Praha Holešovice	[]	0	Mapakriminality.cz Věřejné zdroje	Reální kontext	/	/	/
	Index kriminality - Hl. m. Praha	[]	445,6	Mapakriminality.cz Věřejné zdroje				
	Další indikátory viz podřazené parametry	/	/	Vlastní šetření				

měřitko	INDIKÁTOR	jednotka	hodnota	zdroj a dostupnost	PARAMETRY	hodnocení	tendence	váha
M	Četnost a charakter limitů ovlivňující záměr	/	—	Příslušené orgány státní správy Věřejné zdroje	Atraktivita v území	/	/	/
	Dostupné kapacity jednotné kanalizace	/	—	Geoportalpraha.cz, Atlas praha 5000 Věřejné zdroje	Urbánní kontext	/	/	/
	Dostupné kapacity oddílné kanalizace	/	—	Geoportalpraha.cz, Atlas praha 5001 Věřejné zdroje	Historický kontext	/	/	/
	Dostupné kapacity vodovodní sítě	/	—	Geoportalpraha.cz, Atlas praha 5002 Věřejné zdroje	Environmentální kontext	/	/	/
	Četnost sběrných nádob na smíšený a tříděný odpad	/	—	Geoportalpraha.cz, Atlas praha 5006 Věřejné zdroje	Ekonomický kontext	/	/	/
	Index kriminality - Praha Holešovice	[]	516,2	Mapakriminality.cz Věřejné zdroje	Reální kontext	/	/	/
	Index kriminality - Hl. m. Praha	[]	445,6	Mapakriminality.cz Věřejné zdroje				
	Další indikátory viz podřazené parametry	/	/	Vlastní šetření				

měřitko	INDIKÁTOR	jednotka	hodnota	zdroj a dostupnost	PARAMETRY	hodnocení	tendence	váha
L	Četnost a charakter limitů ovlivňující záměr	/	—	Příslušené orgány státní správy Věřejné zdroje	Atraktivita v území	/	/	/
	Dostupné kapacity jednotné kanalizace	/	—	Geoportalpraha.cz, Atlas praha 5000 Věřejné zdroje	Urbánní kontext	/	/	/
	Dostupné kapacity oddílné kanalizace	/	—	Geoportalpraha.cz, Atlas praha 5001 Věřejné zdroje	Historický kontext	/	/	/
	Dostupné kapacity vodovodní sítě	/	—	Geoportalpraha.cz, Atlas praha 5002 Věřejné zdroje	Environmentální kontext	/	/	/
	Četnost sběrných nádob na smíšený a tříděný odpad	/	—	Geoportalpraha.cz, Atlas praha 5006 Věřejné zdroje	Ekonomický kontext	/	/	/
	Index kriminality - Praha Holešovice	[]	/	Mapakriminality.cz Věřejné zdroje	Reální kontext	/	/	/
	Index kriminality - Hl. m. Praha	[]	/	Mapakriminality.cz Věřejné zdroje				
	Další indikátory viz podřazené parametry	/	/	Vlastní šetření				

scénář	verze	stav	hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory UAP
SC	1.6	FIN	3.0	↗	3.0	6	131	15
Transformace AN Holešovice								
ČSAD Praha holding a.s.								

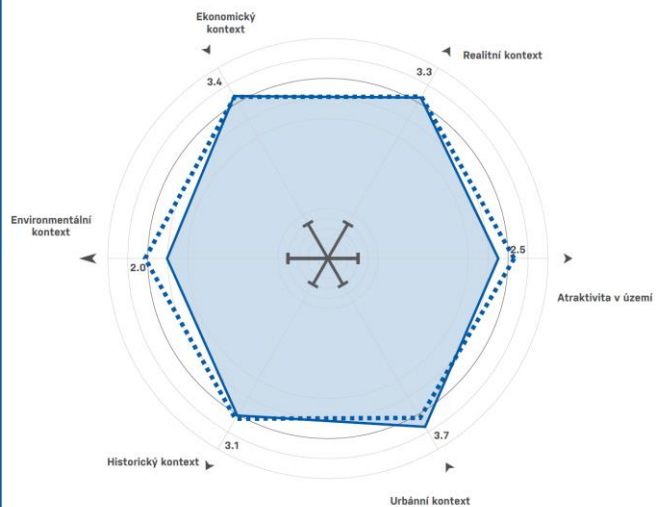
ASaP - Kontexty

Kontexty

Popis v je

Kontexty

SUMÁRNÍ VÝSLEDEK



scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.

ASaP - Kontexty

SHRNUTÍ

Rezidenční a podnikatelský potenciál a návštěvnícká atraktivita lokalit S a M i přes jejich transformační charakter vychází z jejího strategického umístění v návaznosti na vlakové, autobusové nádraží a stanici metra a blízkost relaxačních zón a řeky. Území M je charakteristické převážující dopravní infrastrukturou (autobusové a vlakové nádraží) se značným pohybem osob (dle dat mobilních operátorů vykazuje nejvyšší denní koncentraci návštěvníků v pracovních dnech). Úroveň zeleně v území S a M odpovídá stávajícímu stavu, kdy v řešeném území se nenachází žádné větší pobytové plochy zeleně. Hlukové limity v S a M jsou překračovány v denních i nočních hodinách. Sledované lokality M vykazují místy znaky přehřívání. Ekonomický kontext Prahy obecně vychází z příznivé celostátní ekonomické situace. Nadále se předpokládá silný zájem investorů o kvalitní projekty. Území S má vysoký stavební potenciál ve smyslu transformace plochy autobusového nádraží na městskou zástavbu, až 517 tis. m² HPP (transformační území M 1,79 mil. m² HPP – dle Územní studie Bůbrvy – Zátory (Pelčák&partners, 6/2019, zadavatel IPR Praha) (US)). Rezidenční nájemní trh je silně negativně ovlivněn nedostatečnou výstavbou / nabídkou nových bytů v důsledku zdlouhavého územně plánovacího procesu a nejasnou celkovou koncepcí rozvoje bydlení, a tedy rezidenčního trhu v Praze. Malobchodní trh je rovněž saturován. Dlouhodobě pozitivní absorpce administrativy převyšující výstavbu / dodávku nových ploch a nízká neobsazenost má za následek převís poptávky nad nabídkou, která vytváří dočasný prostor pro nárůst efektivního nájemného. Lokalita S a M obecně není pro umístění produkčních provozů vhodná, vzhledem současnému přetížení dopravy a zejména s ohledem na potenciál umístění ekonomicky výnosnějších a městotvornějších aktivit.

DOPORUČENÍ

Je třeba dbát na prostupnost navržené zástavby s minimalizací bariér i na přehlednost, jak urbanistickou, tak technickou (např. řešení veřejného osvětlení). Maximálně využít pozice a role lokality a blízkosti jádra Prahy pro rozvoj stavebního potenciálu, především z hlediska nabídky pracovních míst, kvality služeb a bydlení. Podporovat provázanost struktury a prostupnost území především ovlivněného dopravní infrastrukturou a tím zlepšit vnímání vzdálenosti do centra Prahy a navazujících čtvrtí. Využít rezidenčního potenciálu, který povede k podpoře smíšeného charakteru území (mix zdrojového a transičního charakteru) a prodlouží dobu pobytu v území. Minimalizovat znečišťování vody, zejména v zvláštnosti na provoz autobusového nádraží využívat technologie k minimalizaci znečištění vody unikající do podlaží a dešťové kanalizace. Snižovat rychlost a množství průjezdů zejména u automobilové a ostatní motorové dopravy daným územím. Navrhovat nové objekty minimálně jako nízkoenergetické, ideálně jako pasivní. Využít příležitosti pomoci kvalitního projektu dosáhnout vysoké likvidity a zájmu investorů. Zohlednit skutečnost obecného nedostatku pracovních sil napříč všemi profesemi a v rámci realizace projektu s tímto faktem počítat. Podporovat změnu funkce území S z plochy pro distribuci osob (AN Holešovice) na obytnou mix-used městskou zástavbu. Podporovat využití stávajících historických budov nedaleko řešené lokality, jak k rozvoji ekonomické činnosti v území (možnost umístění a rozvoje inovativního průmyslu), tak k posílení identity místa, také podporovat umístění státních orgánů i veřejných služeb v území M. Využít potenciál, který přinese transformace lokality s pozitivním dopadem na zkvalitnění/zhodnocení nemovitosti. Reagovat na aktuální deficit bytového i administrativního trhu a transformovat lokalitu z transičního na smíšené území. Dobře nastavit projekt, využít vysoký potenciál pro bytovou výstavbu vzhledem k pozici lokality blízko centra. Rozšířit kvalitní retail, který bude reagovat na potřeby rezidentů (byty, work & live jednotky), pravidelně dojíždějících, business travelerů a turistů. Neumísťovat do řešené lokality plochy pro kapacitní skladování/výrobu.

hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory UAP
3.0	↗	3.0	6	131	15

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice	hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory UAP
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.	3.0	↗	3.0	6	131	15

ASaP - Kontexty

Kontexty

Popis
v ier

SUMÁR

SUMÁR

Kontexty



ASAP

KONTEXTY

Transformace AN Holešovice

projekt

parametry

relevance

Atraktivita v území		S	M	L
Urbánní kontext		S	M	L
Historický kontext		S	M	L
Environmentální kontext		S	M	L
Ekonomický kontext		S	M	L
Realitní kontext		S	M	L

4ct platform

4ct

zpracoval

ověřil

hodnocení

Hodnocení je číselná
výsledná hodnota
parametru
vzhledem k
hodnotě 31 svého okolí
(hodnota 31 svého okolí
vzhledem k lokalitě (SMU)).

parametry (území v kontextu
ovlivněno projektem)

pravidelně dojíždějících, business travelerů a turistů. • Neumisťovat do řešené lokality
plochy pro kapacitní skladování/výrobu.

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice	hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory UAP
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.	3.0	↗	3.0	6	131	15

ASAP - Kontexty

scénář	verze	stav	Transformace AN Holešovice	hodnocení	tendence	váha	podřazené parametry	podřazené indikátory	indikátory UAP
SC	1.6	FIN	ČSAD Praha holding a.s.	3.0	↗	3.0	6	131	15

ASAP - Kontexty



4ct



Jak to může být správně?



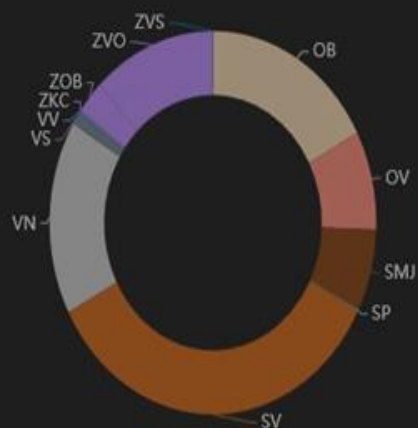
Počet obyvatel Prahy ČSÚ 2019

20,741k

65,304k

1 308 632

Stávající počet obyvatel dle ČSÚ





Strategický plán Prahy 2030 vysoká varianta

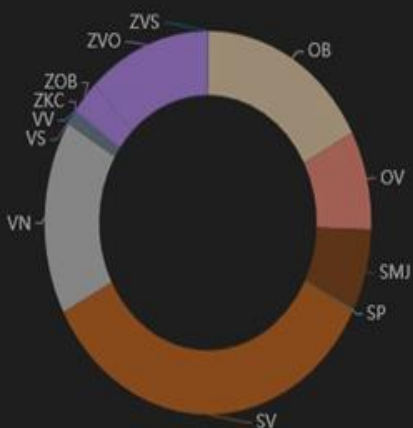
20,741k

65,304k

1 421 000

Počet obyvatel

+ 10 %





Potenciál Metropolitního plánu Prahy

Data CE-Traffic

20,741k

65,304k

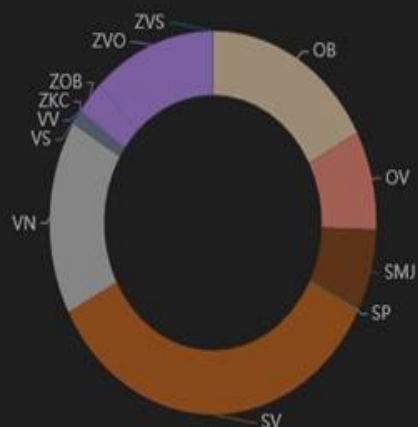
2 168 114 / 1 551 489

Počet obyvatel dle CE-Traffic

+ 66 %

/ + 40 %

Přírůstek obyvatel s daty stavu CE-Traffic





Scénáře vývoje

Stav

Floor Area

GFA

36'786 sqm

Floor Area per Usage (sqm)



Economic Benchmarks

Apartments

302 units



Stav

Floor Area:

GFA

36'786 sqm

Floor Area per Usage (sqm)

30'000

20'000

10'000

0

Office

Economic Benchmarks

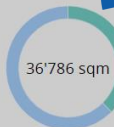
Apartments

302 units

Status Quo I.

Ekonomické ukazatele

podíl funkcí



výnosy retail PA

výnosy office PA

2.988 mil. EUR

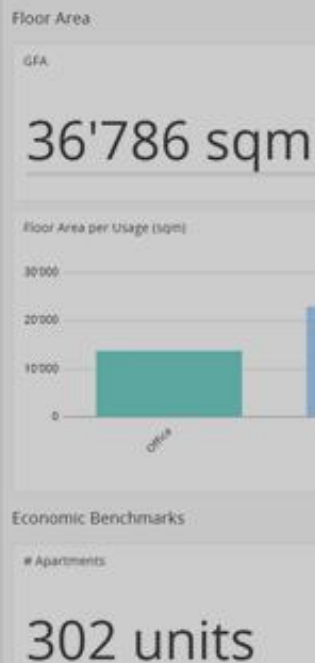
výnosy bydlení PA

4.178 mil. EUR

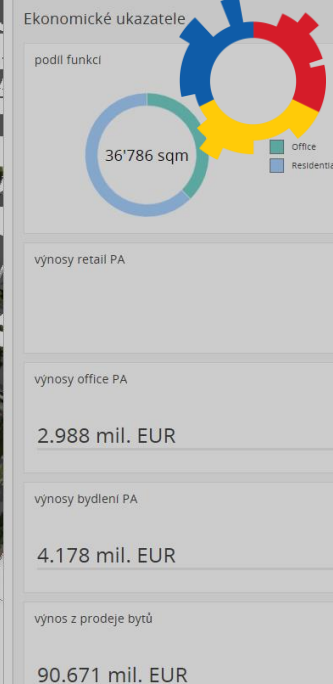
výnos z prodeje bytů

90.671 mil. EUR

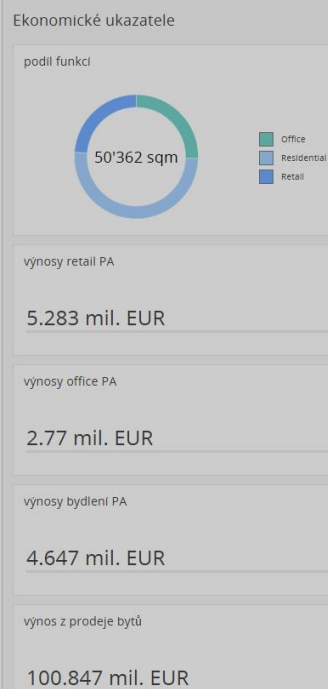
Stav



Status Quo I.



Significant Progress I.



Stav

Status Quo I.

Scénáře vývoje

Significant Progress I.

Significant Progress II.

Floor Area:
GFA
36'786 sqm

Floor Area per Usage (sqm)



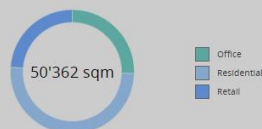
Economic Benchmarks

Apartments

302 units

Ekonické ukazatele

podíl funkcí



výnosy retail PA

5.283 mil. EUR

výnosy office PA

2.77 mil. EUR

výnosy bydlení PA

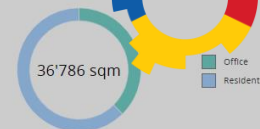
4.647 mil. EUR

výnos z prodeje bytů

100.847 mil. EUR

Ekonické ukazatele

podíl funkcí



výnosy retail PA

výnosy office PA

2.988 mil. EUR

výnosy bydlení PA

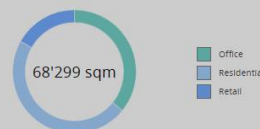
4.178 mil. EUR

výnos z prodeje bytů

90.671 mil. EUR

Ekonické ukazatele

podíl funkcí



výnosy retail PA

5.073 mil. EUR

výnosy office PA

5.29 mil. EUR

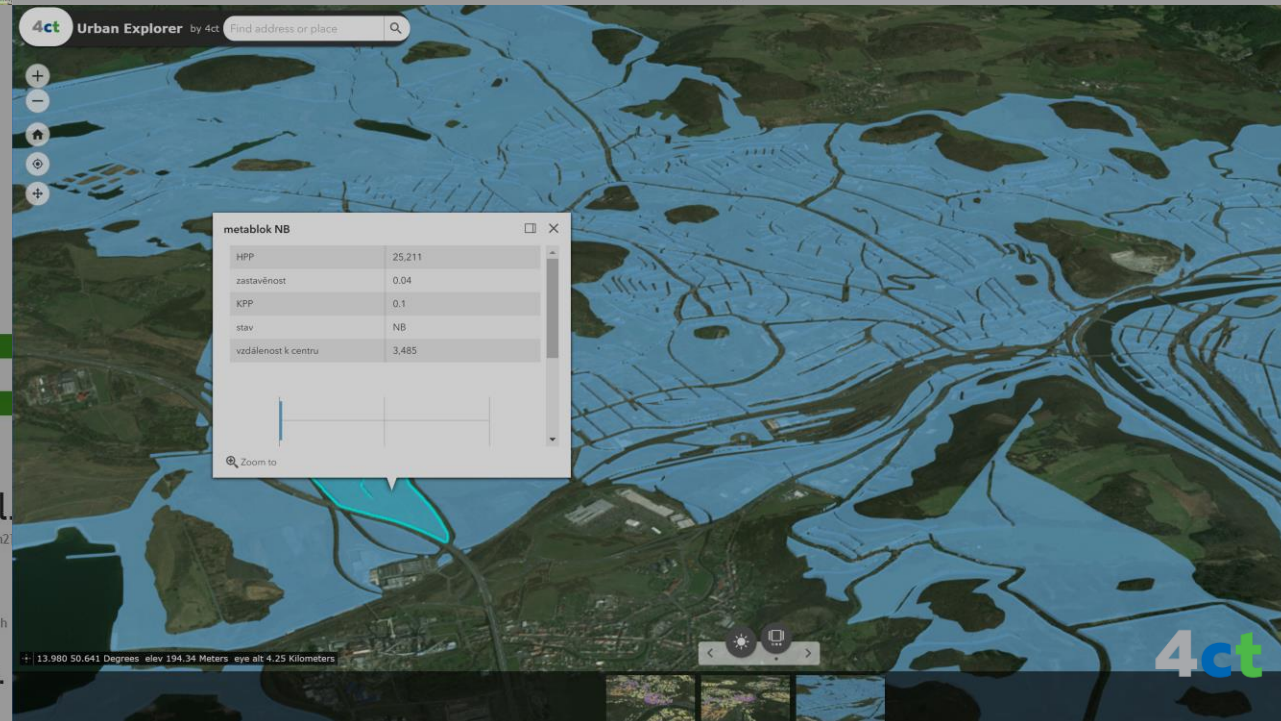
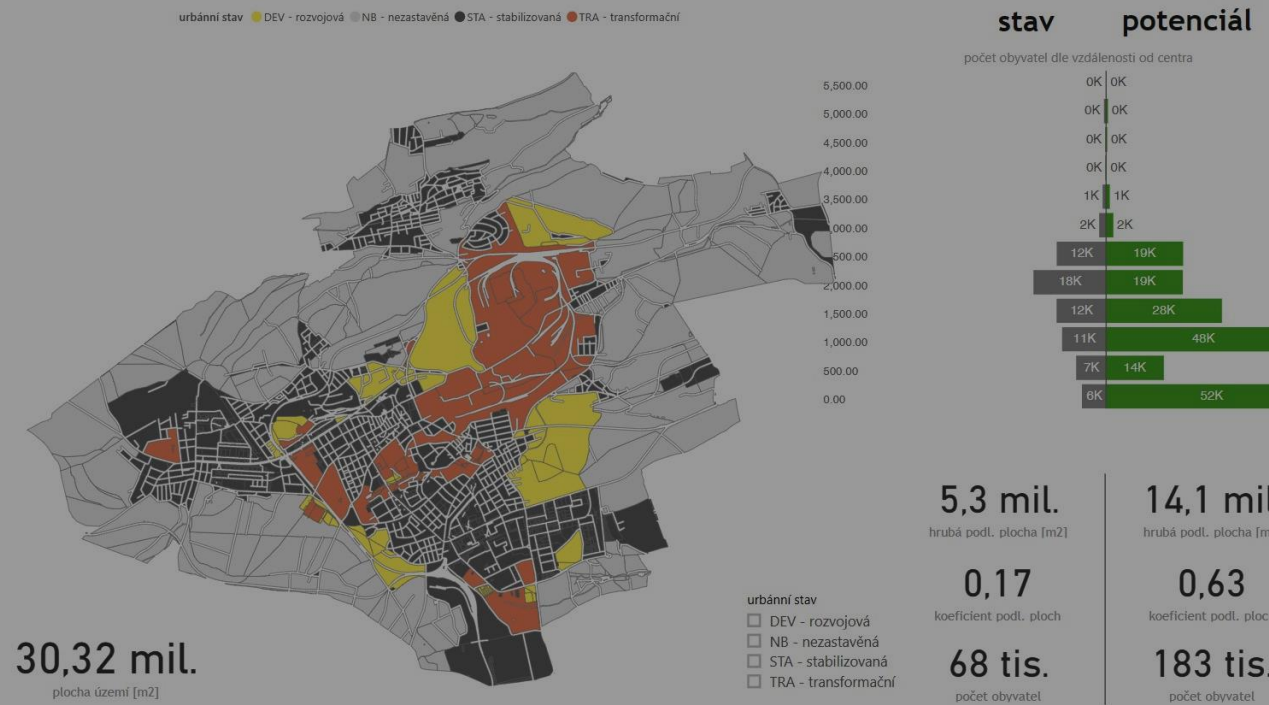
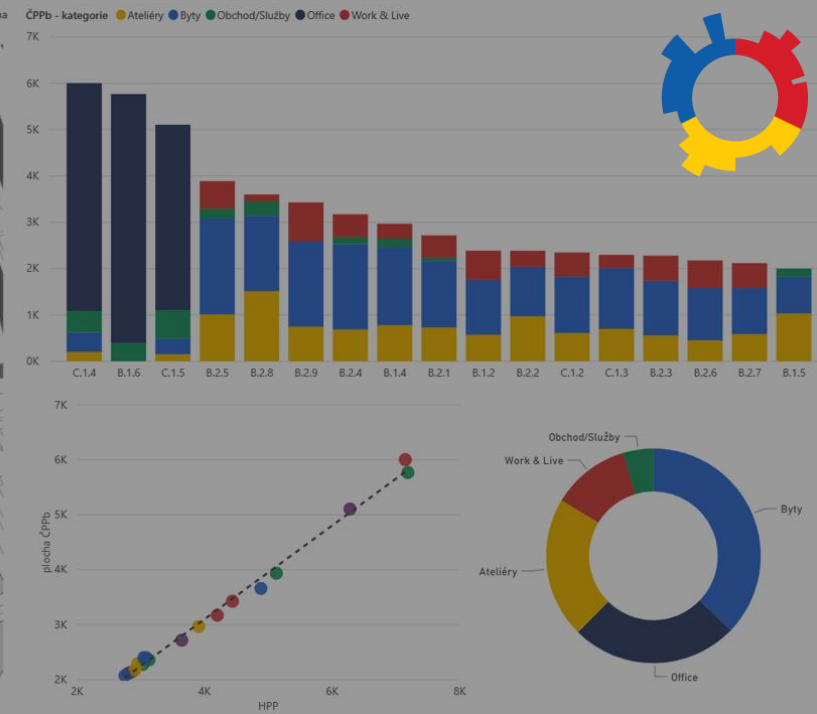
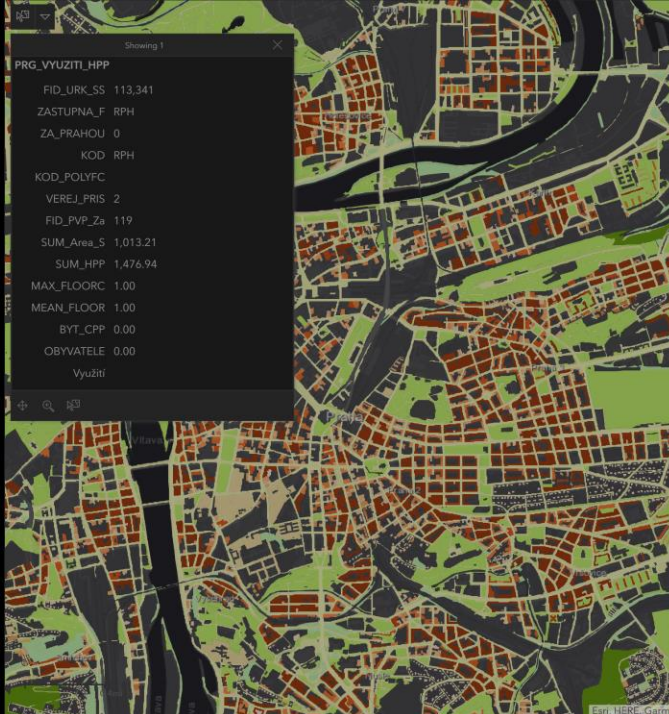
výnosy bydlení PA

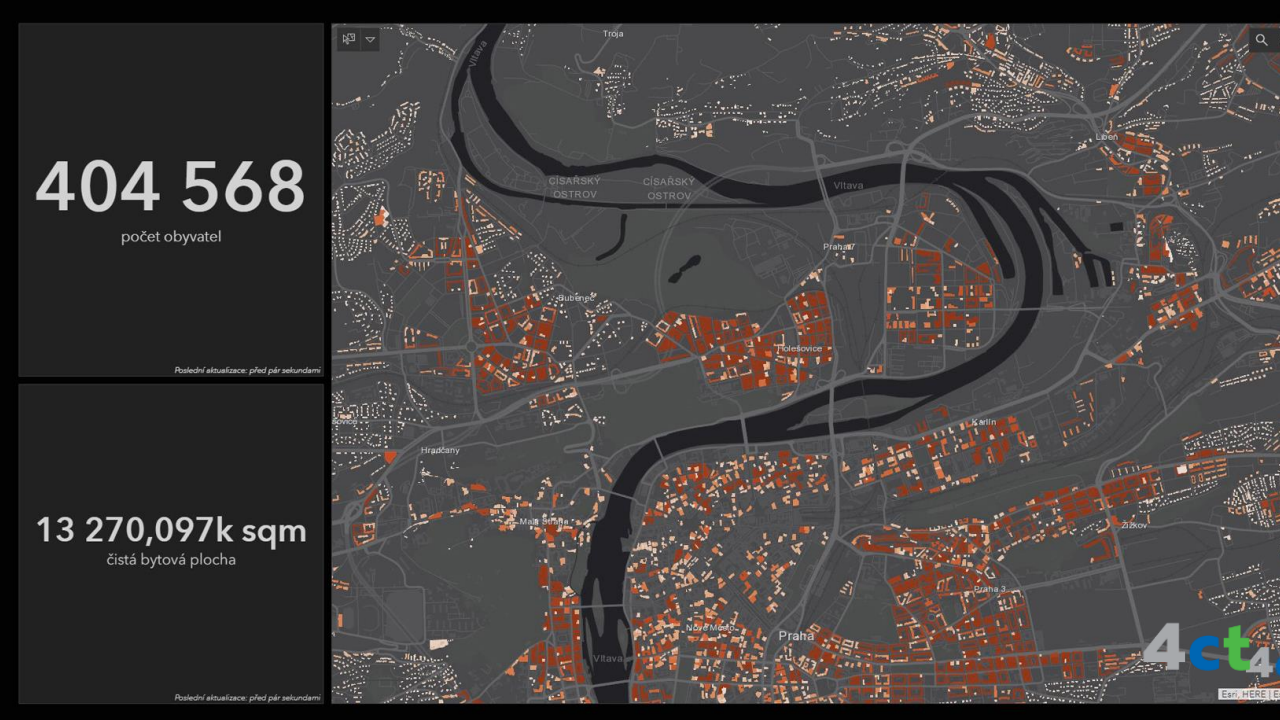
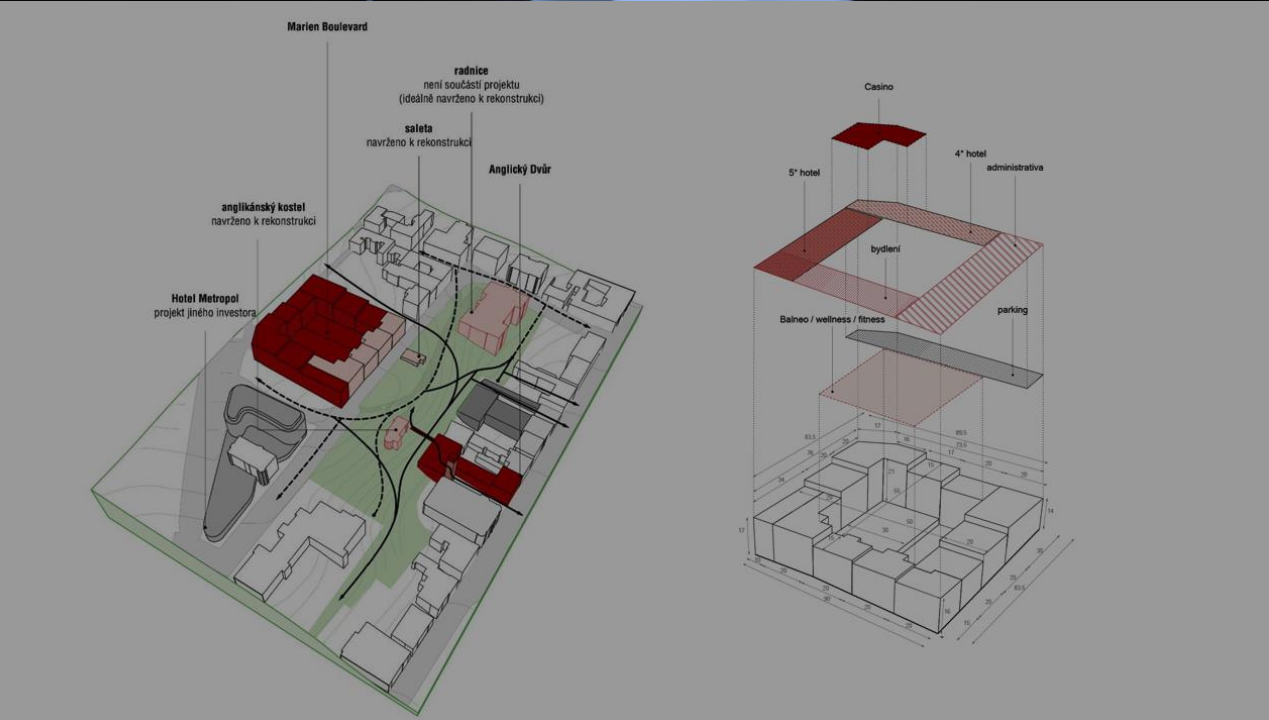
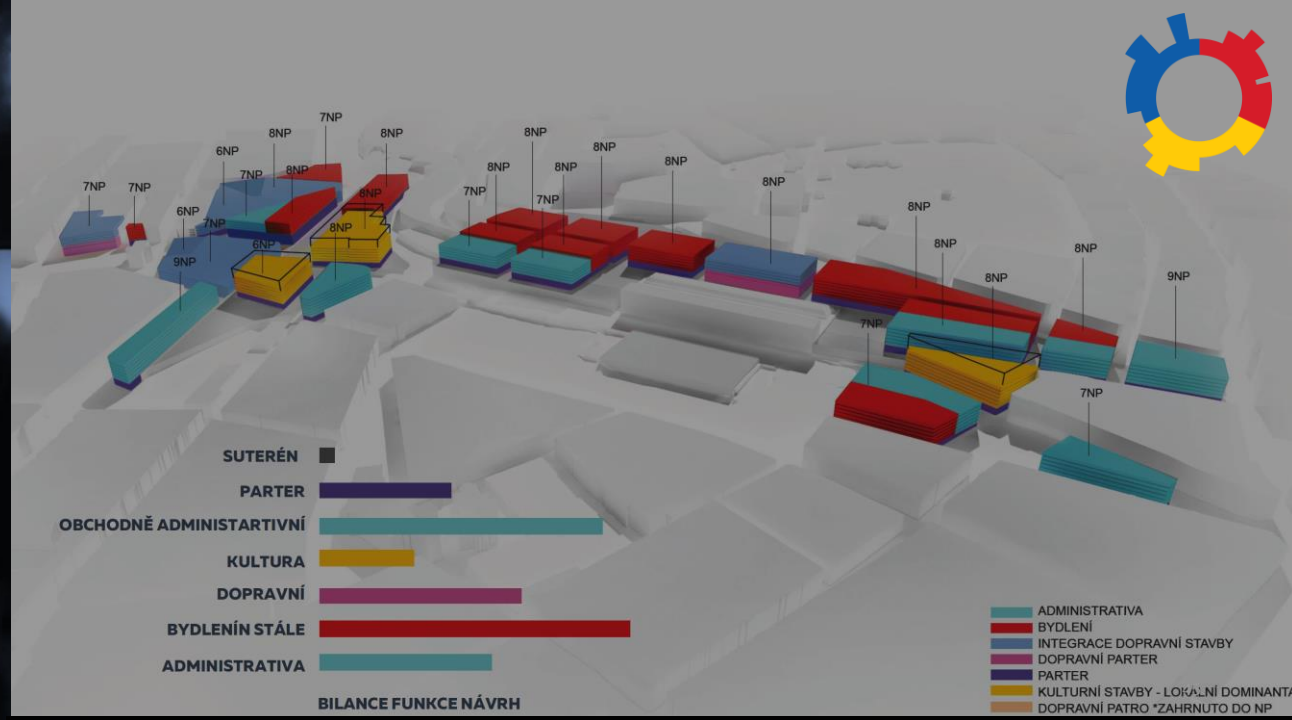
5.875 mil. EUR

výnos z prodeje bytů

127.502 mil. EUR

Last update: a few seconds ago







t zdroje, data,

ychem viděli minulost,

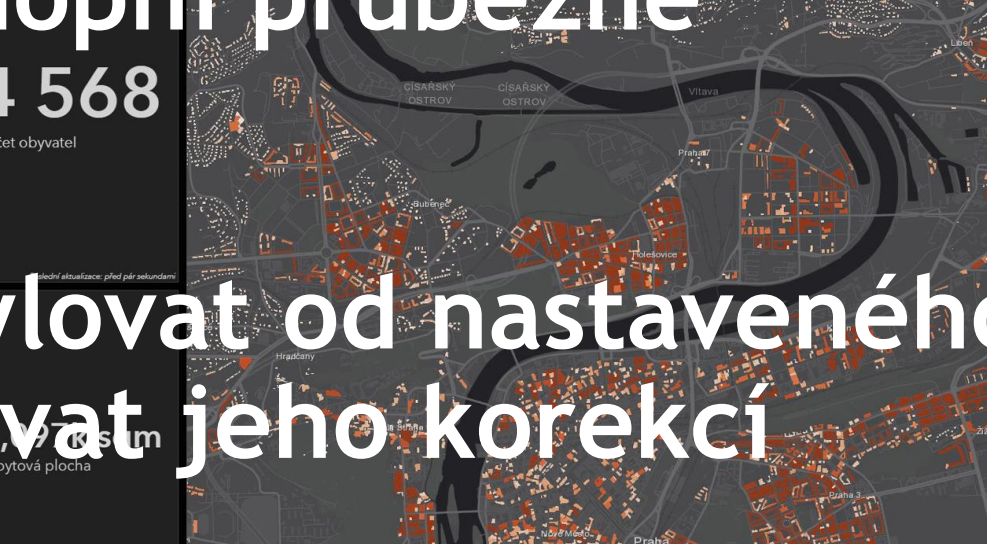
BILANCE FUNKCE NÁVRH

SUTERÉN
PARTER
KULTURA
DOPRAVNÍ
BYDLENÍ STÁLE
ADMINISTRATIVA

ADMINISTRATIVA
BYDLENÍ
INTEGRACE DOPRAVNÍ STAVBY
DOPRAVNÍ PARTER
PARTER
KULTURNÍ STAVBY - LOKÁLNÍ DOMINANTA
DOPRAVNÍ PATRO *ZAHRNUTO DO NP

V systému AS[a]P jsme sledovat vývoj stavu

Pokud se stav začne od scénáře, můžeme zareg



schopni průběžně

404 568

počet obyvatel

chylovat od nastaveného

agovat jeho korekcí

17,97 km²

čistá bytová plocha

4ct4

Est. HERE | E

Resilience





Děkujeme!

info@4ctplatform.eu

GIS ESRI konference 11/2019, Tomas Ctibor FRICS, CRE; Ing. Tomáš Sedláček

4ct