

Transformace rezerv Dolních Vršovíc

Rozborová a analytická část

Děkuji všem, kteří mě podporovali v průběhu celého studia.

Transformace rezerv Dolních Vršovic
Analytická a rozborová část
diplomový projekt

autor:

Lucie Červená

vedoucí práce:

doc. Ing. arch. Miroslav Cikán

oponent:

doc. Ing. arch. Vladimír Fialka

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE
FAKULTA ARCHITEKTURY**

AUTOR, DIPLOMANT: Lucie Červená
AR 2017/2018, LS

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:
(ČJ) TRANSFORMACE REZERV DOLNÍCH VRŠOVIC
(AJ) THE TRANSFORMATION OF DOLNÍ VRŠOVICE

JAZYK PRÁCE: ČESKÝ

Vedoucí práce: doc. Ing. arch. Miroslav CIKÁN

Ústav: 15127

Oponent práce: Ústav navrhování I.
Ing. arch. Vladimír Fialka

Klíčová slova
(česká): Dolní Vršovice, transformace územních rezerv, lokální centrum, Botič, nádraží, železnice, brownfield

Anotace
(česká):

Práce se zabývá definováním a následnou transformací rezerv Dolních Vršovic. Cílem návrhu je nalezení cesty ke stabilizaci lokality pomocí vhodné prostorové i hmotové struktury za využití jedinečných různorodých potenciálů lokality.

Anotace
(anglická):

The thesis focuses on defining and the successive transformation of the reserves of Dolní Vršovice. The aim of the proposal is to find a way to stabilize the area by designing a suitable structure utilizing unique site potentials.

Prohlášení autora

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou prací vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

V Praze dne

podpis autora-diplomanta

Tento dokument je nedílnou a povinnou součástí diplomové práce / portfolia a CD.

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury
ZADÁNÍ diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Bc. Lucie Červená
 datum narození: 19. 9. 1991
 akademický rok / semestr: 2017/2018, letní semestr
 obor: Architektura a Urbanismus
 ústav: 15127 / Ústav navrhování I
 vedoucí diplomové práce: doc. Ing. arch. Miroslav Cikán
 téma diplomové práce: Transformace rezerv Dolních Vršovic

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Předmětem diplomové práce je transformace rezerv oblasti Dolních Vršovic. Cílem práce je návrh a nové a doplnění navazující urbánní struktury podporované potenciály blízkosti potoka Botiče snad i nepřístupných bloků zeleně vrchu Bohdalec. Jde o revitalizaci zanedbané heterogenní lokality na hranici kvalit brownfieldu - drobné výroby a skladů při tělese železnice, která přechází zvolna do oblasti stabilní urbánní struktury města k ulici Vršovická. Cílem je území stabilizovat návrhem kvalitní struktury s vyváženou příležitostí práce a bydlení s doprovodnou vyváženou pobytovou kvalitou veřejného prostoru města.

2/

Stavební program bude vycházet ze strategické rozvahy navazující na analýzu a rozbor lokality. Předpokladem je vytvoření základní nosné prostorové struktury cílové formy zástavby, využití a obytných hustot. Následně bude vhodné představit a dopracovat vybrané vzorové části celku v detailním řešení například vybraného urbánního bloku, či jiné charakteristické kvality navržené části. Oblast by měla zahrnovat i různé typy finančně dostupného bydlení v návaznosti na výsledky DS.

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

Autorská zpráva

Schémata koncepce návrhu

Situace M 1:1000 – 1:2000

Tabulková část dosažených koeficientů a hodnot území

Charakteristické půdorysy, fezy a pohledy vybraných objektů M 1:200 – 1:500

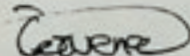
Přehledová axonometrie, vizualizace vybraných částí dokladující měřítka detailu ve vztahu k celku a relevantní mlru dosažené atraktivity a obytnosti.

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

Fyzický model

Portfolio (2x)

CD (2x)

27.2.2018 

Datum a podpis studenta

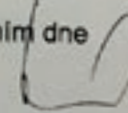
Datum a podpis vedoucího DP

24.2.2018

Datum a podpis děkana FA ČVUT

27.2.2018

registrováno studijním oddělením dne

27.2.2018 

úvodní slovo

Práce se zabývá Dolními Vršovicemi, jejich charakteristikou, výčtem problémů a potenciálů a hledáním jejich skrytých rezerv vhodných k transformaci. Tyto rezervy v rámci rozborové a analytické části definuje, lokalizuje a dále v části návrhové určuje vizi vedoucí ke stabilizaci lokality jako celku a k podpoření jejího provázání na okolní městskou strukturu. Následně je také rozvedena celková forma koncepce transformace s definováním jejích priorit a s nástinem možného řešení jednotlivých struktur zástavby a veřejných prostranství.

Dolní Vršovice jsou lokalitou mnoha potenciálů a nečekaných kladů, leží na okraji centra Prahy a jen čekají na své objevení a transformaci.

obsah

11

kontext

poloha v rámci celku
minulost a její stopy
plány a strategie

21

fenomény Dolních Vršovíc

popis lokality
poloha mezi vrchy
Botičský potok
železnice ve městě
chybějící centrum
brána do území
doprava v klidu

35

čtení území

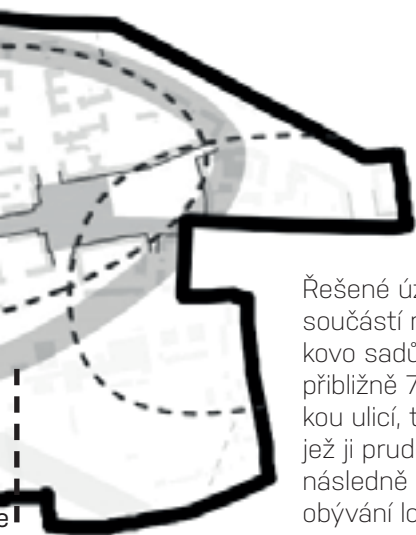
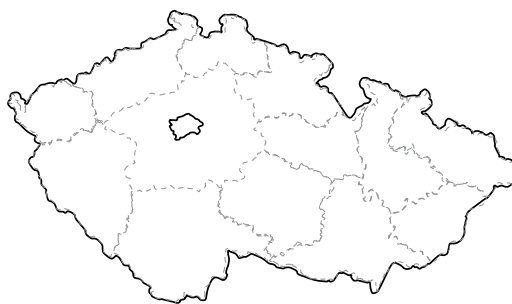
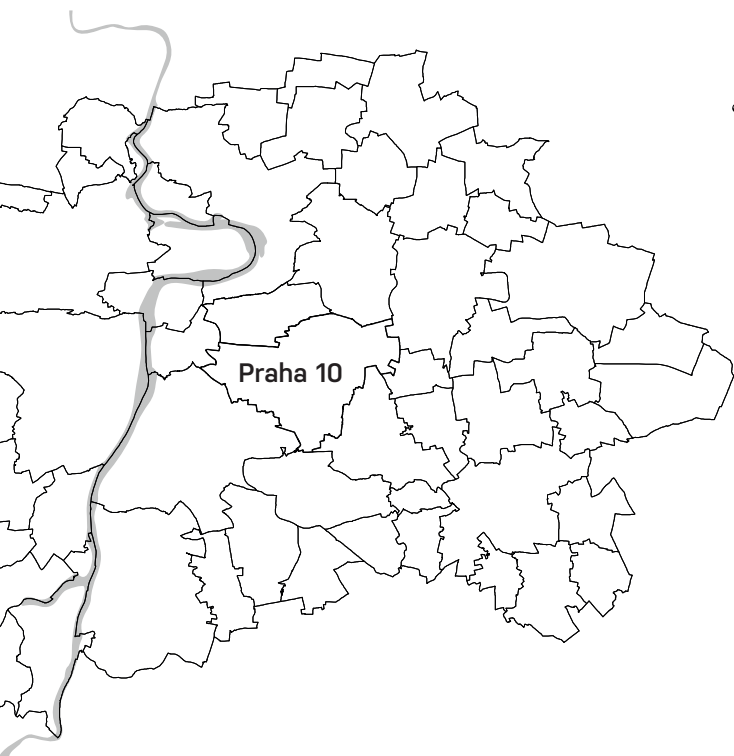
charakter
problémy a hrozby
klady a potenciály
územní rezervy

kontext

poloha v rámci celku
minulost a její stopy
plány a strategie



poloha v rámci celku



Řešené území se nachází v pražské čtvrti a katastrálním území Vršovice, které je součástí městské části a městského obvodu Praha 10. V údolí mezi vrchem Havlíčkovo sadů a Bohdaleckým kopcem se rozkládá lokalita Dolních Vršovic o rozloze přibližně 75ha s cca 10500 obyvateli. Půlená na dvě části městskou třídou, Vršovicovou ulicí, tvoří jednu ze vstupních bran Vršovic. Ohraničena na jihu železniční tratí, jež ji prudce odděluje od sousedních Nuslí. Na severu sousedí s Havlíčkovo sady a následně navazuje na Vinohradský svah, kde hranici tvoří ulice Moskevská. Historie obývání lokality sahá až do 11. století.

Nemovitě kulturní památky



1840 cca, Císařské povinné otisky



1889, Polohopisný a výškopisný plán Pra

minulost a její stopy

čínžovní dům

blok čínžovních domů

čínžovní radnice

kostel sv. Václava

čínžovní dům

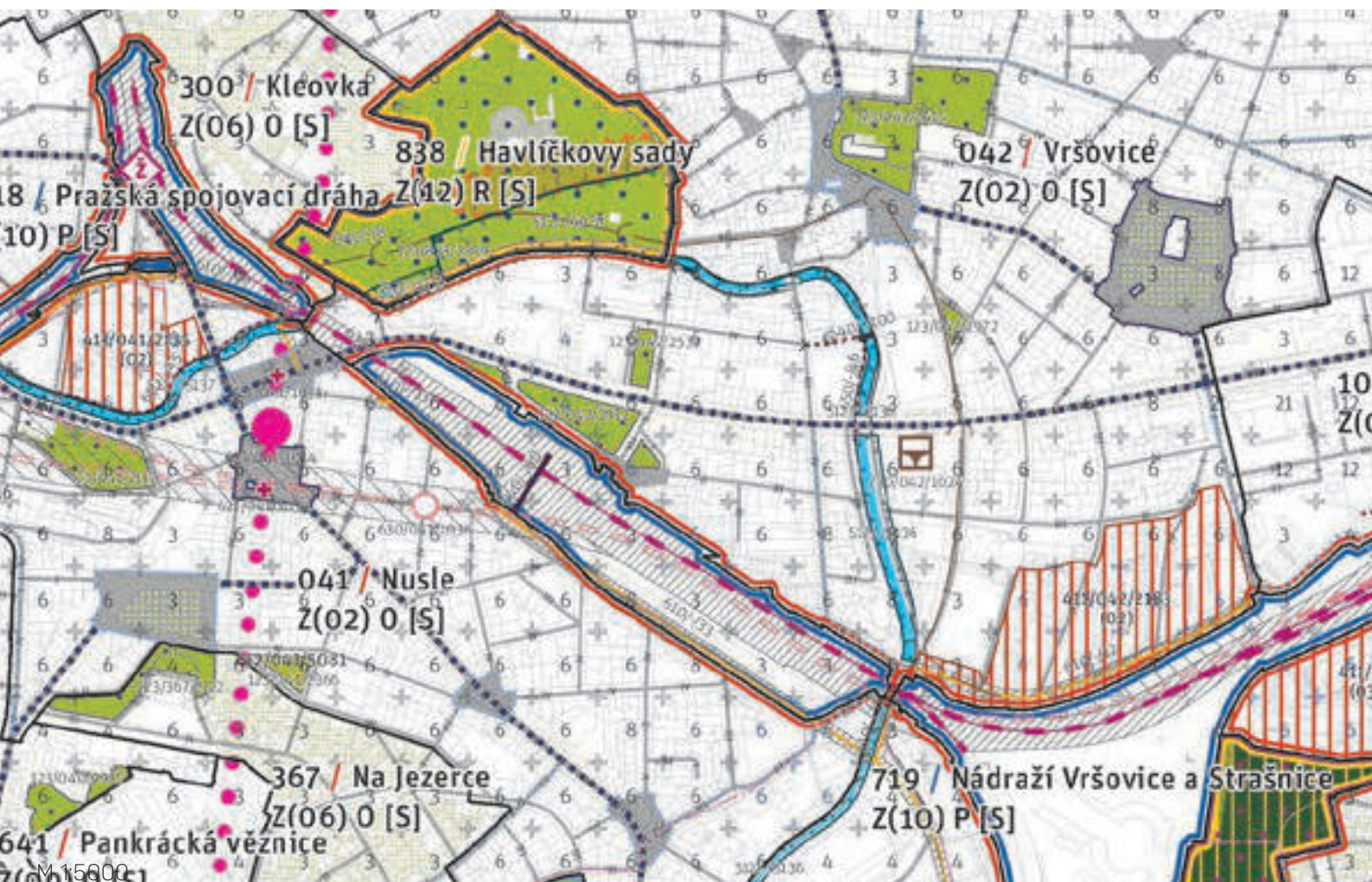
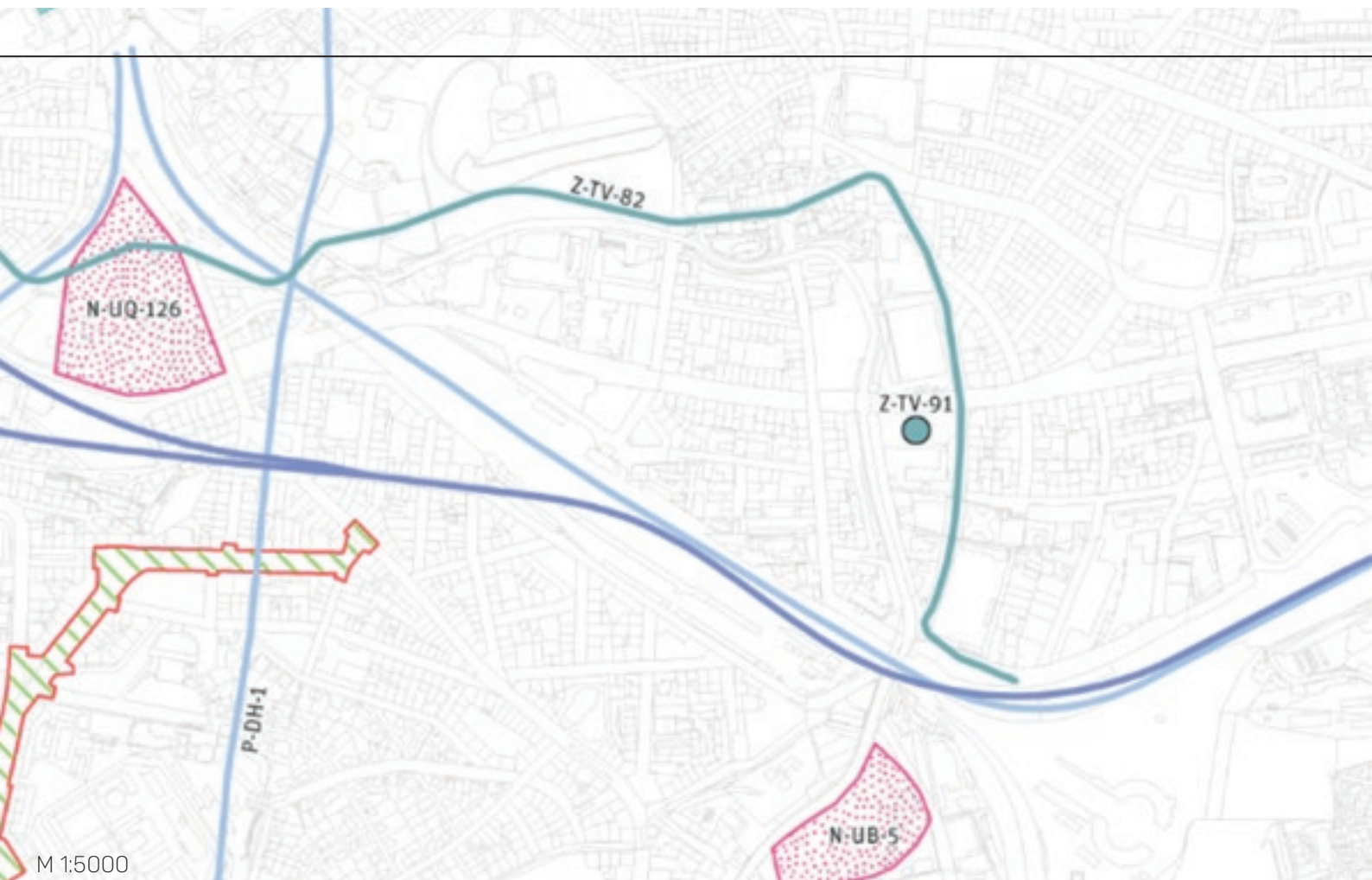
čínžovní dům

První zmínky o osadě nesoucí název Vršovice jsou k nalezení v zakládací listině Vyšehradské kapituly z let 1088. Osada se rozkládala na břehu Botiče a její centrum bylo tvořeno tehdejší Vršovickou Tvrzí. K výraznému rozvoji a proměně následně došlo za dob Karla IV., kdy byly na svazích Bohdalce založeny vinice. Šťastné období rozvoje vsi započalo v roce 1797, kdy byla ves koupena Jakubem z Wimmerů, který ve Vršovících i v přilehlých Nuslích a Záběhlicích začal zavádět modernější metody zemědělství, zakládal zde sady a podporoval rozvoj manufakturních dílen. K zániku Vršovické Tvrze došlo v polovině 19. století.

Výrazným vliv na tvář celého území měla a dodnes má železnice, která zde byla zavedena roku 1871 společností Dráha císaře Františka Josefa, ke vzniku železniční zastávky došlo v roce 1882 jenž původně nesla jméno Nuselská a to až do dob protektorátu. V tomto období došlo ke značné urbanizaci území, roku 1885 byly Vršovice povýšeny na městeček, roku 1902 dále na město a po dalších dvaceti letech byly roku 1922 začleněny do Velké Prahy.



1905, Plán Vinohrad a Vršovic

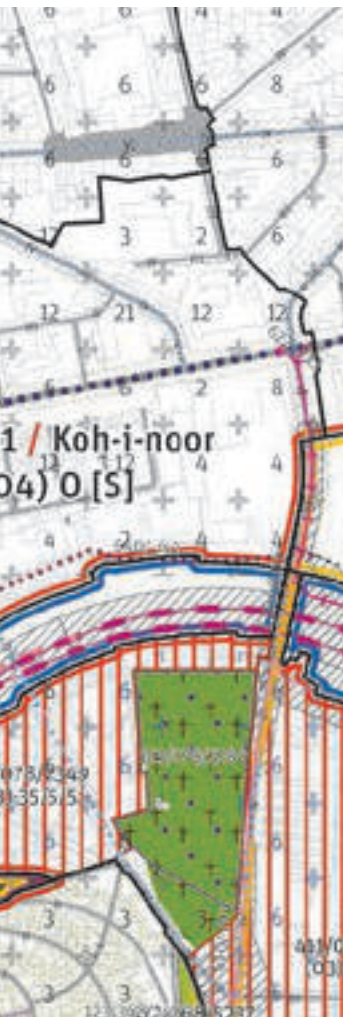


plány a strategie

Záměry na provedení změn v území ÚAP hl. m. Prahy 2016

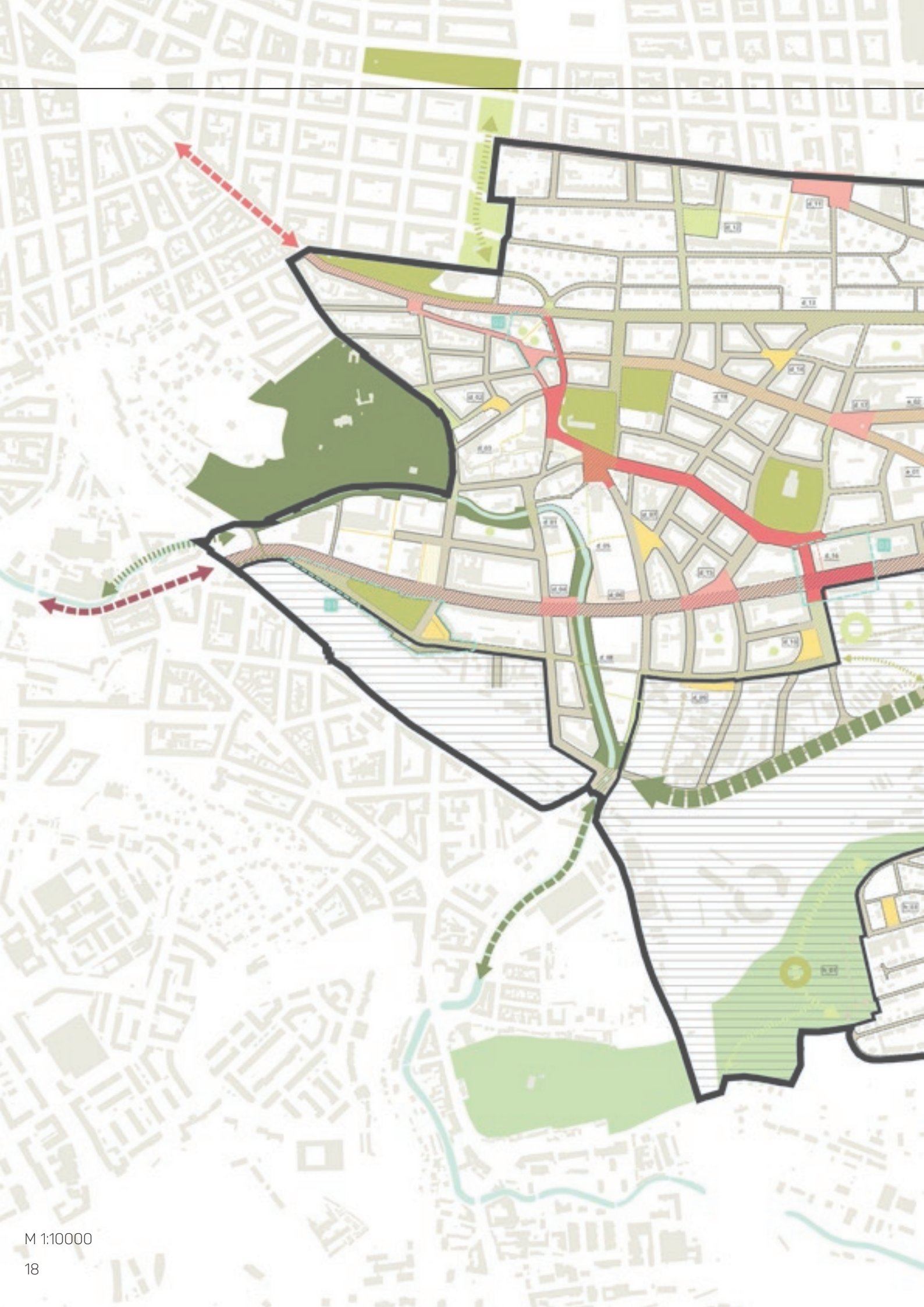
Na přiložené mapě záměrů zamýšlených v území uvedenými v územně analytických podkladech hlavního města Prahy jsou v dané lokalitě zaneseny hlavně záměry týkající se technické infrastruktury, projekty veřejné dopravy a projekty dopravní infrastruktury. Konkrétně v oblasti veřejné dopravy se jedná o projekt s označením P-DH-1 (trasa metra D od Náměstí Míru po depo Písnice), v oblasti z technické infrastruktury se jedná o záměry s označením Z-TV-91 (záchytná nádrž Přítoční pro odkanalizování území) a Z-TV-82 (výstavba sběrače Folimanka podél pravého břehu Botiče), a projekty dopravní infrastruktury P-DZ-38 (úsek Praha–Hostivař–Praha hlavní nádraží, kdy se jedná pouze o pokračující modernizace a optimalizaci tratí a přípravu novostaveb spolu s rozvojem zastávek s cílem realizace uceleného linkového systému, který může zaručit plné rozvinutí potenciálu železniční dopravy na území Prahy) a P-DZ-43 (železniční zastávka Praha-Eden).

Na zmiňované železniční trati v současné době již probíhá optimalizace, která povede k navýšení standardu trati, ke jejímu zrychlení a převedení na nové standardy a v neposlední řadě k jejímu ztišení. Proběhne údržbová rekonstrukce Vršovického nádraží s realizací potřebného propojení na Nusle, bohužel jen ve formě úzkého podchodu bez přidruženého využití.



Metropolitní plán

V rámci aktuálního Metropolitního plánu jsou zobrazeny jednak již zmíněné vybrané záměry a projekty z územně analytických podkladů pak i další záměry v rámci většího měřítka důležitého pro fungování samotné lokality. Jsou zde vyznačeny transformační lokality jako brownfield U Seřadiště, bývalý Nuselský pivovar a severní hřbet Bohdaleckého vrchu. V rámci dopravní infrastruktury uvádí mimo výše zmíněné projekty a záměry z ÚAP i návrh Komunikačního propojení ulic Bartoškova - U Seřadiště - Moskevská a návrh propojení Ctiradovy a Bartoškovy. Dále v rámci bezmotorové dopravy navrhuje vedení cyklotrasy podél Nuselského pivovaru, cyklotrasu podél Bohemky a Botiče a lávku přes zmíněný Botič u Bohemky.



plány a strategie

Generel veřejných prostranství Prahy 10

Pro území Prahy 10 byl orgány této městské části schválen Generelu veřejných prostranství, který se tím stal závazným koncepčním a strategickým dokumentem pro rozhodování o nakládání s veřejnými prostranstvími v oblasti.

Dokument spravovaný kanceláří UNIT architekti přináší komplexní pohled a přístup k veřejným prostranstvím Prahy 10 a vznikl na základě analytické a koncepční části jejich zjištění, teze a vize se v něm promítají.

Přináší základní vizi pro Prahu 10 jako zahradní město, která je založena na jejím výrazném potenciálu pro kvalitní a různorodou obytnost v kombinaci s vyváženou sítí přírodních elementů. V rovině územní organizace generel definuje systém hierarchie pro celou městskou část v různých rovinách. Pojmenovává a vymezuje rozdílné lokality s jejich centry, definuje hierarchizovaný systém zelené prostupnosti a přináší celkovou organizaci území s diferenciací ploch, čímž vytváří kostru pro další specifikaci v podrobnějším měřítku pro konkrétní místa a jednotlivá veřejná prostranství. Ty jsou řešeny v dalších kapitolách dokumentu v návaznosti na hlavní Mapu veřejných prostranství. Je zde nastavena metodika vymezení veřejných prostranství, forma jejich organizace a diferenciaci, plus soupis poznámek ke specifickým a konkrétním prostranstvím v území. Také vymezuje do hloubky neřešené oblasti s potřebou dílčích generelů, pod níž spadá z větší části i mnou řešená lokalita Dolních Vršovic.

Pro Dolní Vršovice specifikuje jako lokální centrum nové náměstí u stadionu Bohemians. Hierarchie veřejných prostranství v rámci stabilizovaného území je následující. Význam celoměstský je stanoven pro ulici Vršovická a pro pás Botiče, význam čtvrtový má Moskevská ulice spolu s Vršovickým náměstím a náměstím Svatopluka Čecha, až po předprostor Koh-i-noru, jako lokální prostranství jsou vymezena potenciální náměstí Bohemians a Minské. Místní prostranství jsou lokalizována v Dannerově parku, v předprostoru Nádraží Vršovice, v dětském hřišti u Přítočnické a v předprostoru budovy obvodního ředitelství Policie ČR. V nestabilizovaném území a pro návaznosti mimo řešené území specifikuje pro Dolní Vršovice jako klíčové celoměstské spojení v zeleném pásu podél železnice a podél Botiče s návazností na další pražské části.

LEGENDA - NESTABILIZOVANÉ ÚZEMÍ A NÁVAZNOSTI MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - LOKALIZACE

- veřejné prostranství celoměstského významu
kamená / lamelovaná / zelená
- veřejné prostranství čtvrtového významu
kamená / zelená
- veřejné prostranství lokálního významu
kamená / lamelovaná
- veřejné prostranství místního významu
smíšená / zelená

CESTY A SPOJENÍ - PŘEDPIS A TRASOVÁNÍ

- Místní celoměstské nebo čtvrtové spojení předpis / trasování
+ možnost využití barvy přívazkové charakteru
- čtvrtové a lokální spojení předpis / trasování
+ možnost využití barvy přívazkové charakteru
- lokální a místní spojení předpis / trasování
+ možnost využití barvy přívazkové charakteru

LEGENDA - ZNAČKY

MÍSTA S POČÍNANÝM POVRSEM

- specifické místo / označení specifického místa
- specifické místo, náměstí nebo park / ulice / předprostor

LEGENDA

- hranice MČ Praha 10 / nestabilizované území
- vodní plochy / přírodní plochy / látkovky
- okrasná

LEGENDA - STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ

VYMEZENÍ ULIČNÍCH PROSTRANSTVÍ

- úliční pás bez specifické typy hraney
- úliční pás se specifickou typy hraney
penná hrana / uzavřená hrana / plot
- úliční pás se specifickou typy hraney
plot nebo nízký plot / symbolické vymezení

TYP VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- veřejné prostranství celoměstského významu
kamená / lamelovaná / zelená
- veřejné prostranství čtvrtového významu
kamená / zelená
- veřejné prostranství lokálního významu
kamená / lamelovaná
- veřejné prostranství místního významu
smíšená / zelená
- s příslušným předpisem nebo s tímto může být analýza pozem
dního v integrovaném tvaru

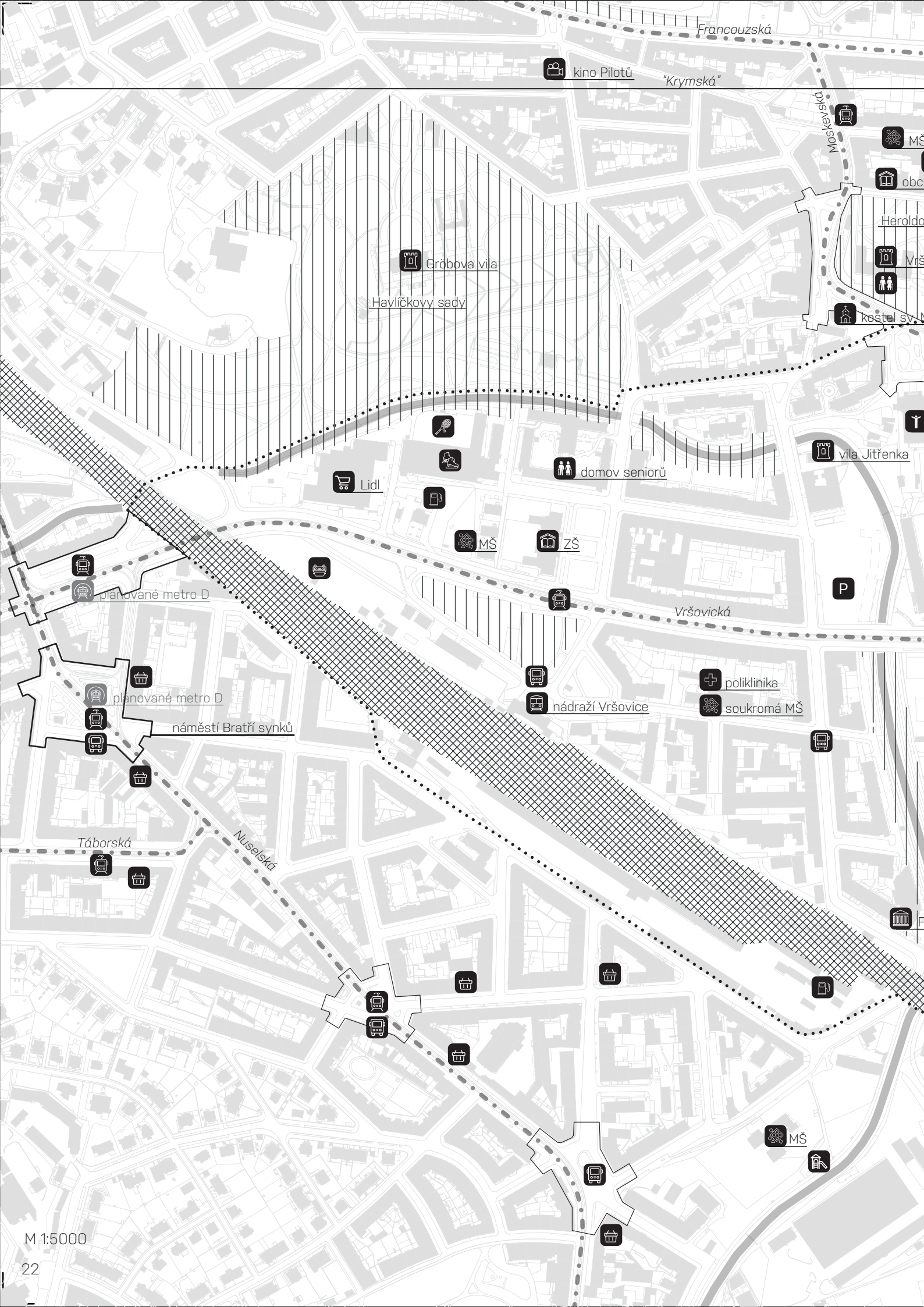
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ V RÁMCI BLOKU

- úliční prostranství v bloku - vymezení předpisem / předpisem + možnost využití barvy přívazkové charakteru
- veřejné prostranství v bloku - lokální význam
smíšená / zelená
- předprostor bloku - předpisem / trasování
kamená / lamelovaná / zelená

fenomény

Dolních Vršovic

popis území
poloha mezi vrchy
Botičský potok
železnice ve městě
chybějící centrum
brána do území
doprava v klidu
produkce v rámci města



Francouzská

kino Pilotů

"Krymská"

Moskevská

Grábova vila

Havlíčkovy sady

Lidl

domov seniorů

vila Jitřenka

MŠ

ZŠ

P

Vršovická

plánované metro D

plánované metro D

náměstí Bratří synků

nádraží Vršovice

poliklinika

soukromá MŠ

Táborská

Niseňská

MŠ

M 1:5000

22

popis území



Dolní Vršovice jsou jako lokalita charakteristické specifickou sbírkou fenoménů ovlivňujících a definujících jejich formu, atmosféru a fungování. Jak už jméno napovídá rozkládají se v údolí obklopeném výraznými svahy Havlíčkovo sadů a Bohdaleckého kopce. Tato lokalita je místem silných linií a os. Na dvě půlky je dělena Vršovickou ulicí, celoměstsky významnou třídou. Z jihu na sever si razí svou cestu místy malebný tok Botiče s dosud plně nevyužitým rekreačním potenciálem. Dnešní strukturu zástavby a celkové využití území velmi výrazně ovlivňuje železniční trať, která vytváří jižní hranici řešeného území. Dalším charakteristickým aspektem území je jeho směřování a tok energie projevující se také v široké škále různorodých forem vstupů a jasně nedefinovatelným lokálním centrem. Velmi výrazným jevem je také krize řešení dopravy v klidu, ostatně tak jako ve zbytku Prahy. Samotné dolní Vršovice jsou typické různorodou formou zástavby v závislosti na své poloze s převahou blokové struktury. Mají poměrně vyváženou síť veřejných prostranství s dostatečnou občanskou vybaveností. Jako celek však skýtají mnoho potenciálních rezerv čekajících na svou transformaci.

Ruská

ZŠ

VŠFS

horní akademie

ovny sady

ovická radnice

Mikuláše

Vršovické náměstí

Husův sbor

divadlo Mana

sokol Vršovice

stadion Dojiček

P

gymnázium Přípotoc

MŠ, ZŠ, logopedie

U P10

justiční palác

ZŠ

náměstí Svatopluka Čecha

úřad MČ P10, úřad práce

OC Eden

Autocentrum Dojiček

lokomotivní depo



238 m.n.m.



poloha mezi vrchy



m.n.m.



Sama o sobě poměrně rovinná lokalita Dolních Vršovic o průměrné nadmořské výšce 202 m.n.m. do níž se jen jemně zakousává údolí potoka Botič je obklopena poměrně dramatickou scénérií tvořenou hned několika vrchy. Při vstupu do lokality ulicí Otakarova nás na první pohled upoutá Perucká stráž, západní část strmých Havlíčkovy sadů, kterým vévodí Gröbova vila. Podél severní hrany lokality se zvedá vinohradský kopec na jehož úbočí se výrazně tyčí věž kostela sv. Václava na náměstí Svatopluka Čecha. Jihovýchodní horizont je tvořen bohdaleckým kopcem, který skoro kolmo stoupá za hranou vršovické železniční trati. Jižní a jihozápadní horizont je v dále tvarován Tyršovým vrchem a pankráčkovou stráňí ve špičce s parkem Jezerka. Západní výškovou dominantu je pak výšková zástavba na Vítězné páně. Celá tato terénní kompozice spolu s formou a orientací urbánní struktury vytváří zajímavé a silné výhledy a náhlé průhledové momenty, které jsou jedním z důležitých elementů tvořících nezaměnitelnou atmosféru Dolních Vršovic.



272 m.n.m.

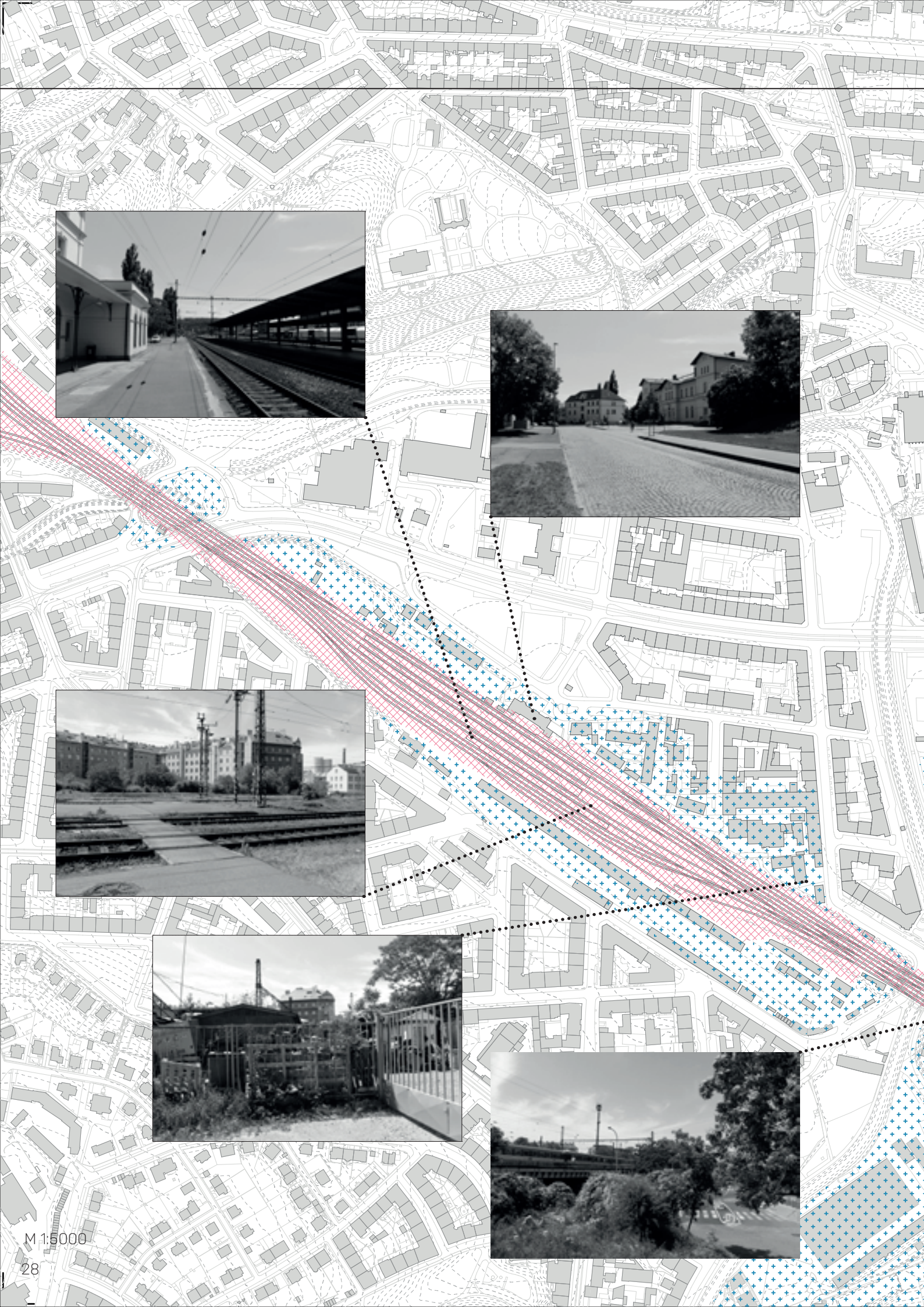


Botičský potok



Botič – nenápadná linka vody linoucí se pevnou masou městské zástavby vázající na sebe přírodní elementy s aspektem svěžesti a svobody. Potenciální výrazná rekreační osa dnes s bohužel přerušnou kontinuitou. Samotný potok o délce toku 34,5 km je jedním z nejdelších Pražských potoků. Jeho cesta metropolí, kam proniká na východ od Jesenic, vytváří překvapivé zákruty až po Výtoň, kde se zatrubněný vleává do Vltavy. Je to jeden ze zásadních přírodních prvků této části Prahy, jehož potenciálů není dodnes v plné míře využito. Jak je vidět na analytických snímcích aplikace Strava, stezky podél toku vynikají velkou intenzitou využívání. Kontinuita této stezky je mimo jiné vytyčena i v rámci záměrů metropolitního plánu. Její realizace by mohla zásadním a pozitivním způsobem přispět k pozvednutí obytnosti oblasti a její návaznosti na další okolí.

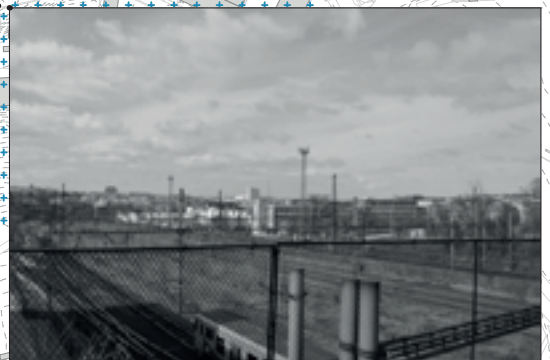




železnice ve městě



Již od roku 1871 je železnice v této oblasti výrazným elementem definující tvář a atmosféru celé lokality. Z počátku se stala symbolem ekonomického i urbánního rozvoje v celé oblasti. V dnešní době však tvoří zásadní bariéru mezi sousedícími městskými částmi bez dostatečných bodů překonání. K zásadnímu, systematickému a cílenému rozvoji v jejím okolí nedochází. Naopak v přilehlých blocích můžeme sledovat chaotickou a nekonceptuální výstavbu převážně dvoupodlažních průmyslových a skladových staveb, které sice přináší pracovní příležitosti pro mnoho obyvatel, ale celkově vytvářejí režimově mrtvý brownfield jehož potenciál využití je mnohem větší, protože výhoda existence nádraží díky němuž jsme vlakem za 4minuty v centru je jedinečná. Pravdou je, že atmosféra v těchto místech je jedinečná, často lehce připomíná zapomenutou postapokalyptickou zónu, která si žije vlastním životem. Tento vyvolaný pocit odtržení od reality a od okolního města není vždy nepříjemný, dle mého je jistou hodnotou, kterou stojí zato v jisté míře zachovat.



brána do území



970m

M 1:5000

30



chybějící centrum



Skála typů vstupů do území je velmi široká a různorodá. Ze severu si vstupu do lokality ani ne všimneme, je velmi plynulý a pozvolný, skrz uliční síť husté blokové struktury sklesáme až k Botiči a Bohemce či kolem Havlíčkovo sadů až k nádraží. Z východu je hlavním vstupem ulice Vršovická, která suverénně protíná celé Vršovice. Dále jižněji je překročení pomyslné hranice lokality kopírující v této části ulici Móskevskou o něco více patrné, z rozvolněné krajiny paneláků vstupujeme na severnější části do pevné blokové struktury na části jižnější do specifického brownfieldu podél železnice.

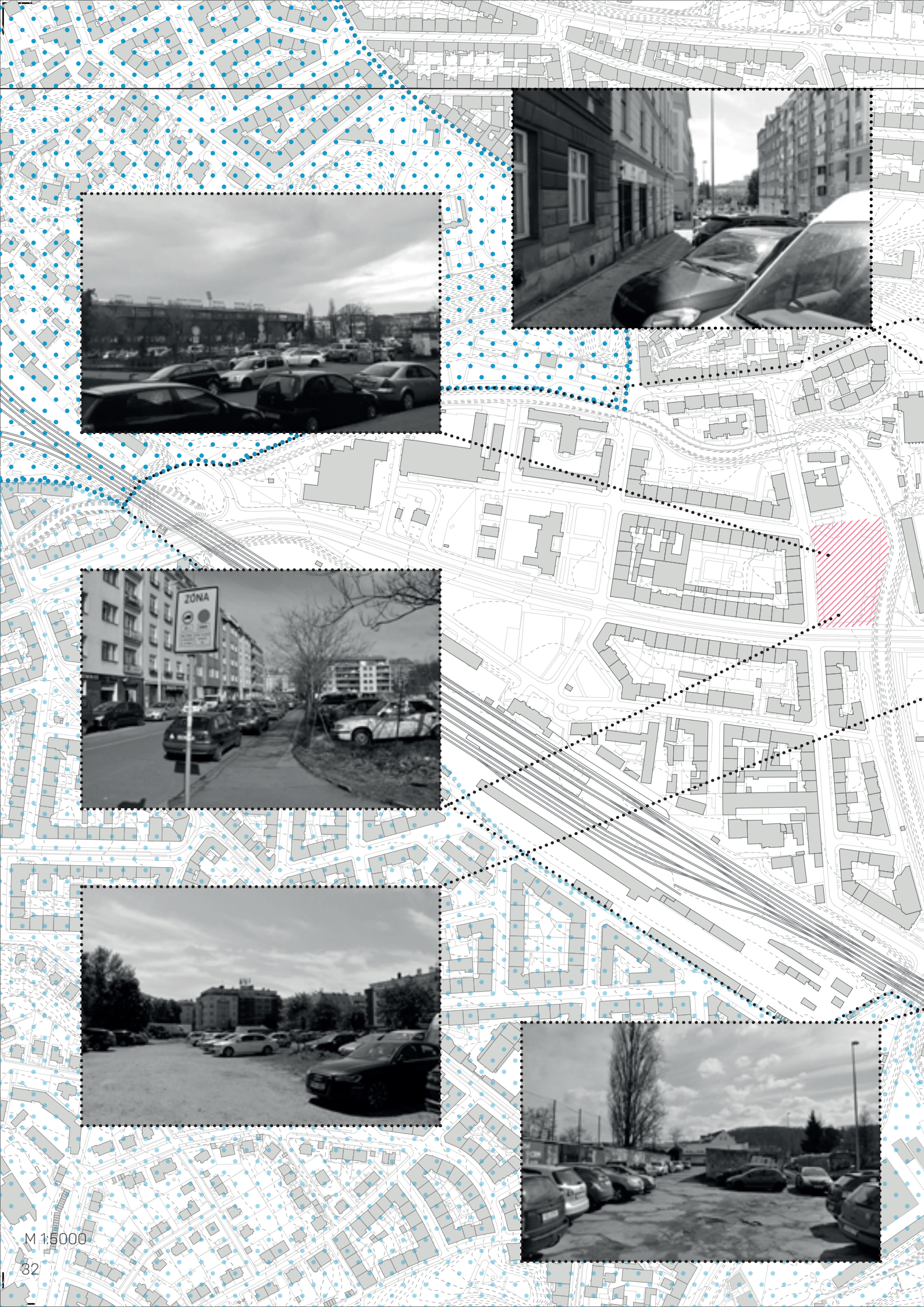
Jižní strana je pravým opakem zbytku, návaznost na okolní městskou strukturu Nuslí a dramatický Bohdalecký kopec jsou minimální v rozestupu i jednoho kilometru, což samozřejmě vede k vytváření sekundární neplánované prostupnosti nebezpečné avšak z čiré nutnosti trasované přes železniční dráhu. Když už však vstupy na této části jsou, tak vynikají svojí dominantností. Ať už se jedná o vizuálně široce výrazný nýtovaný most a nebo o podjezdy železnice, které svou formou evokují vstupní brány. Nejvýraznější a jednou z nejlépe využívanou branou do lokality je ta západní na rozhraní Nuslí a Vršovic, po jejímž projetí se nám náhle odhalí dominantní svah Havlíčkovo sadů.

Hybným a zásadním životem nosičem lokality je bezpochyby tepna Vršovická, která v podstatě rovnoměrně dělí oblast na jižní a severní část. V průběhu Vršovické tepny jsou celkem rovnoměrně rozmístěna veřejná prostranství různého charakteru a významu s přidruženými zastávkami městské hromadné dopravy. Ve směru z centra je úvodním a prostorově pravděpodobně nejvýraznějším prostranstvím předprostor Nádraží Vršovice, Park Jiřiny Haukové a Jindřicha Chaloupeckého. Další výrazným prostranstvím křížícím Vršovickou je rekreační osa potoku Botiče s přidruženou stezkou, která však z důvodu časté nekontinuity doposud nevyužívá svůj potenciál možné mezi čtvrtkové spojky. Následuje prostranství u ústí Minské ulice, jehož využití je dnes veskrze dopravní. Slouží jako tramvajová smyčka a intenzivně využívané neplánované parkoviště. Dalšími výraznými prostranstvím jsou ta hraniční a to Vršovické náměstí, Čechovo náměstí a dále předprostor budovy obvodního ředitelství policie České republiky.

V rámci Dolních Vršovic však chybí jednotný a vztažný bod, který by byl charakteristický pro tuto oblast.

770m





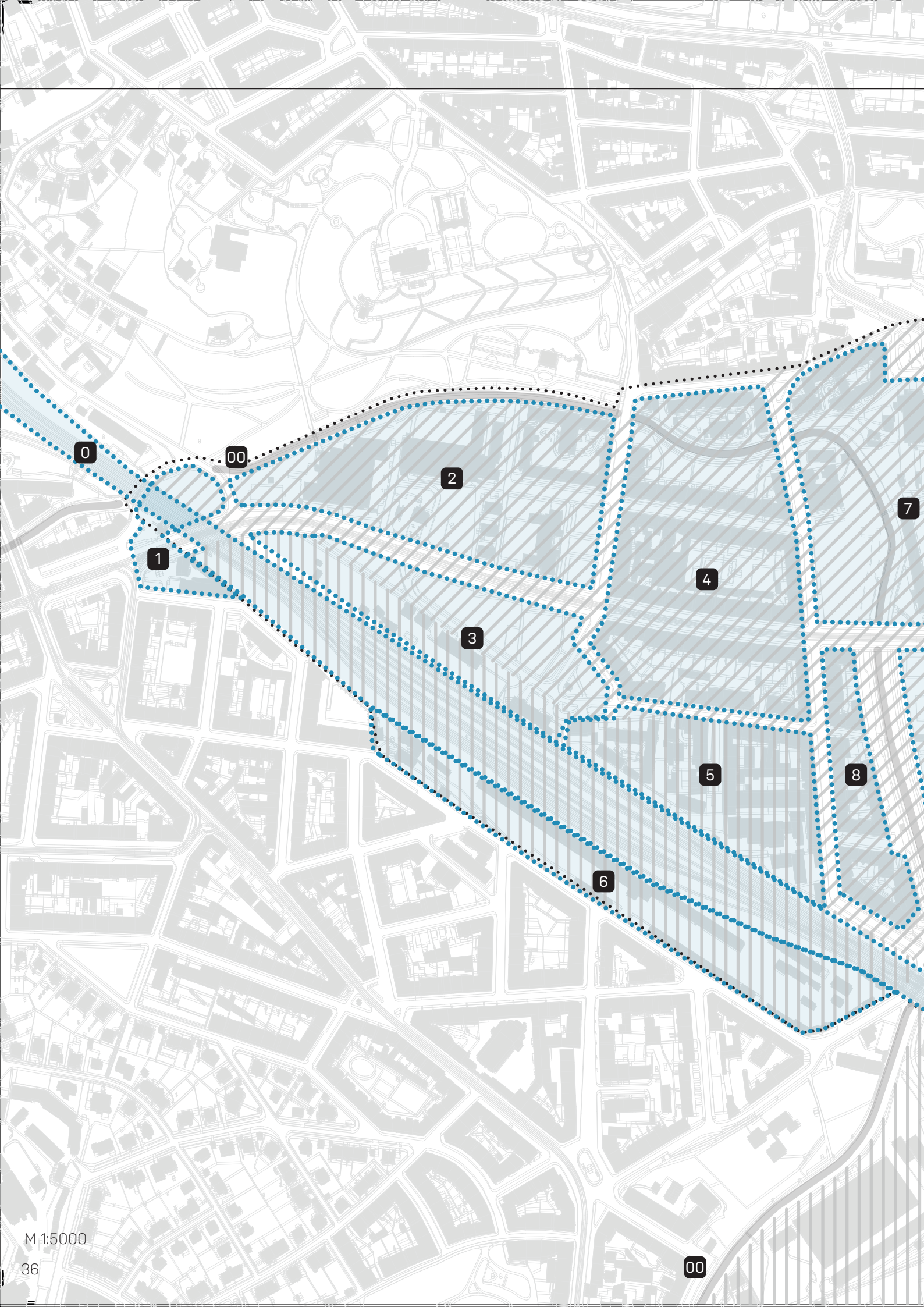
doprava v klidu



Tak jako ve zbytku Prahy jsou i v této lokalitě početnými obyvateli veřejného prostranství parkující automobily. Celé Vršovice leží za hranicí Vinohradské modré zóny a tak se v okrajových částech proměňují v denní odkládiště migrujících obyvatel za prací. Přesto že Dolní Vršovice leží poměrně daleko od této hranice i zde je přetlak parkujících automobilů velmi zřetelný. Parkující auta často zabírají velkou část z uličního prostoru, leckde omezují i plynulý pohyb chodců a způsobují nepřekročitelnost ulice. Nezvládnutý trend dnešní doby tvoří vizuál většiny veřejných prostranství řešené lokality.

čtení území

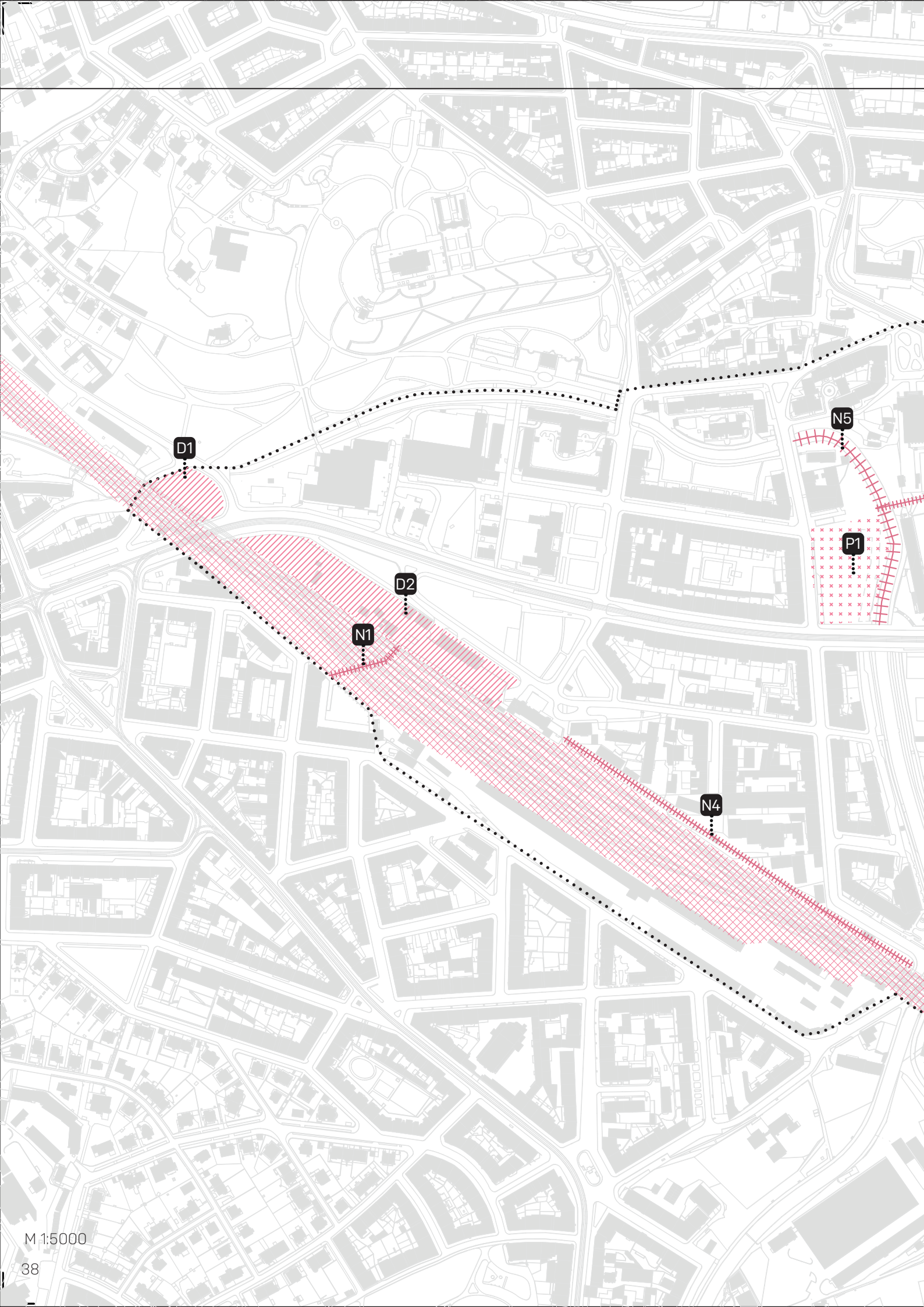
členění území
problémy a hrozby
klady a potenciály
územní rezervy



členění území

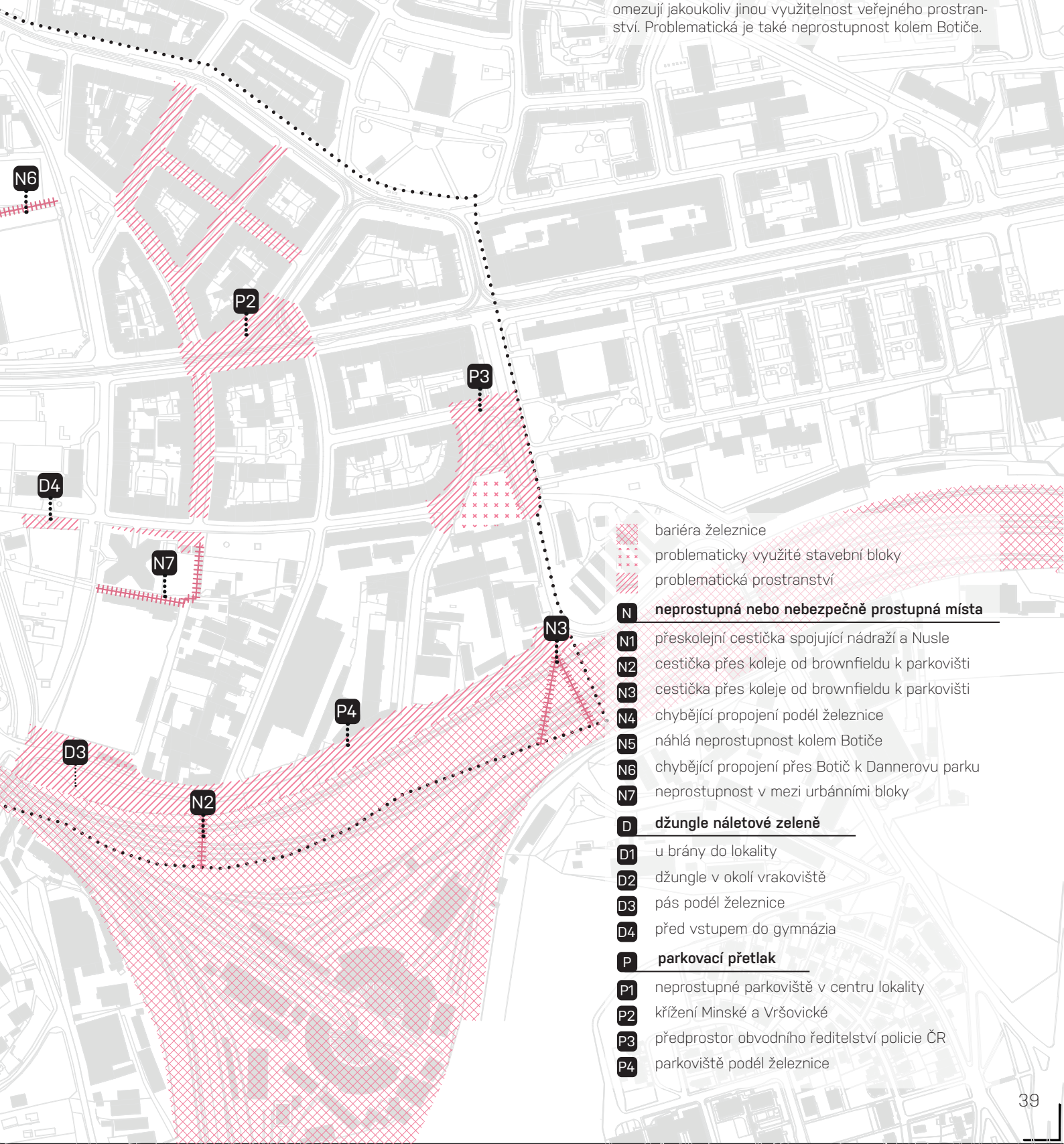
Dle rozdílných charakterů lze lokalitu rozdělit na menší celky vždy o několika urbánních blocích. Každý z nich je něčím specifický, jak rozdílnou formou zástavby či typem a intenzitou využití, tak mírou stabilizace v porovnání s okolím, jejíž chápání bylo převzato s minimálními úpravami z Generelu veřejných prostranství Prahy 10. Všechny definované lokality mají i své specifické problémy, klady i potenciály v závislosti na poloze a vztahu k okolí a k celku z kterých je možné těžit v rámci dalšího rozvoje.

- 00** neprostupný pás železnice spolu se zónou depa
- 0** břeh Botiče místy prostupný se podélnou stezkou
- 1** vstup do území
- 2** oblast areálů sportovních a školních s nejasným čtením veřejného prostoru
- 3** park před nádražím a předprostor nádraží
- 4** podélné obytné bloky
- 5** neznámá a neprostupná zóna zástavby podél kolejí
- 6** bývalé drážní budovy, dnes nízkopodlažní sklady
- 7** neprostupné území v okolí Botiče, stadionu a sokola
- 8** úzký pás urbánních bloků podél Botiče
- 9** převážně neudržované a nezastavěné stromy zarostlé území ve středu s gymnáziem
- 10** stabilizovaná struktura přeplněná parkujícími auty, občasný parter
- 11** částečně stabilizovaná struktura přeplněná parkujícími auty, občasný parter
- 12** průmyslová a skladová zástavba se zapomenutou atmosférou

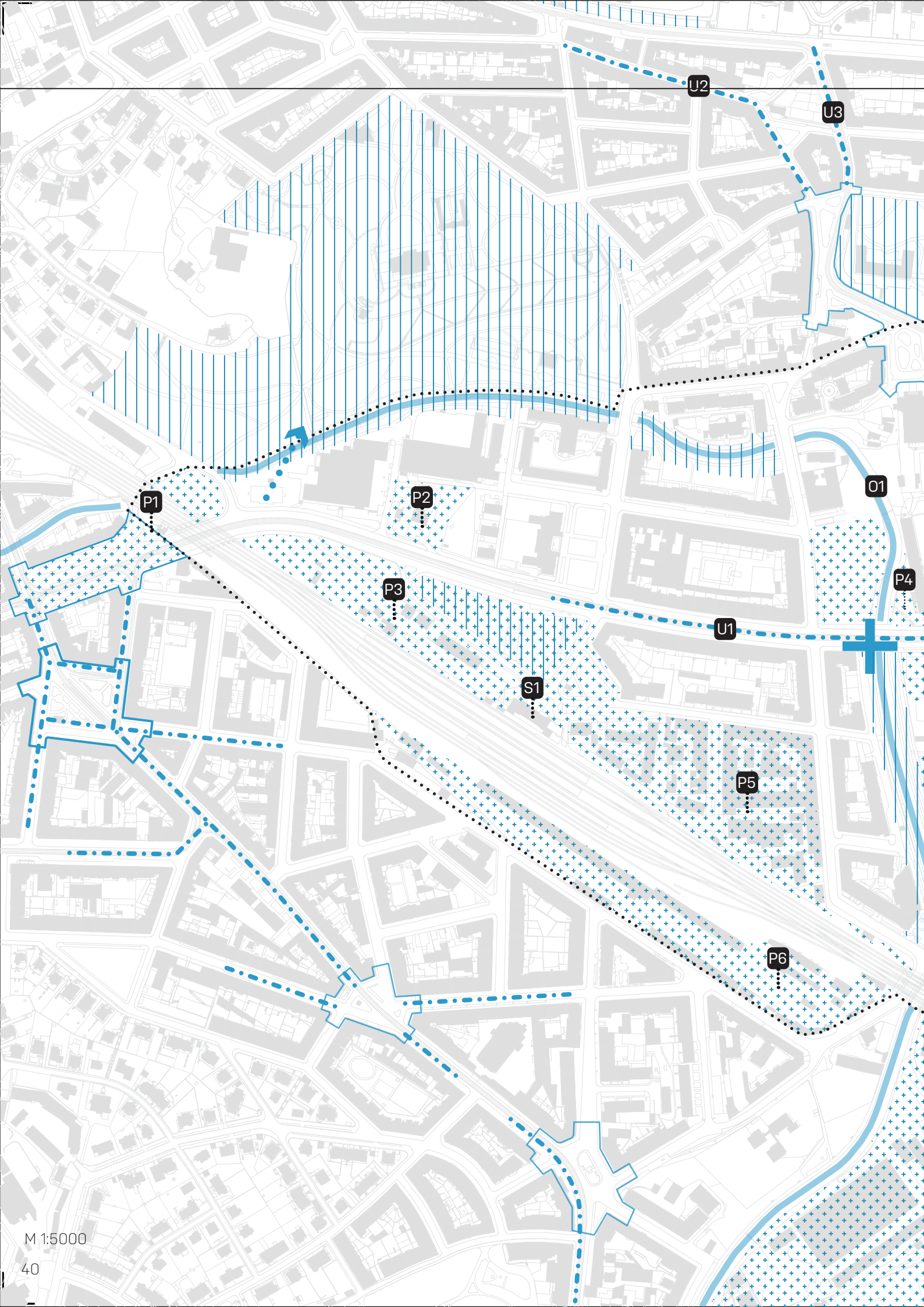


problémy a hrozby

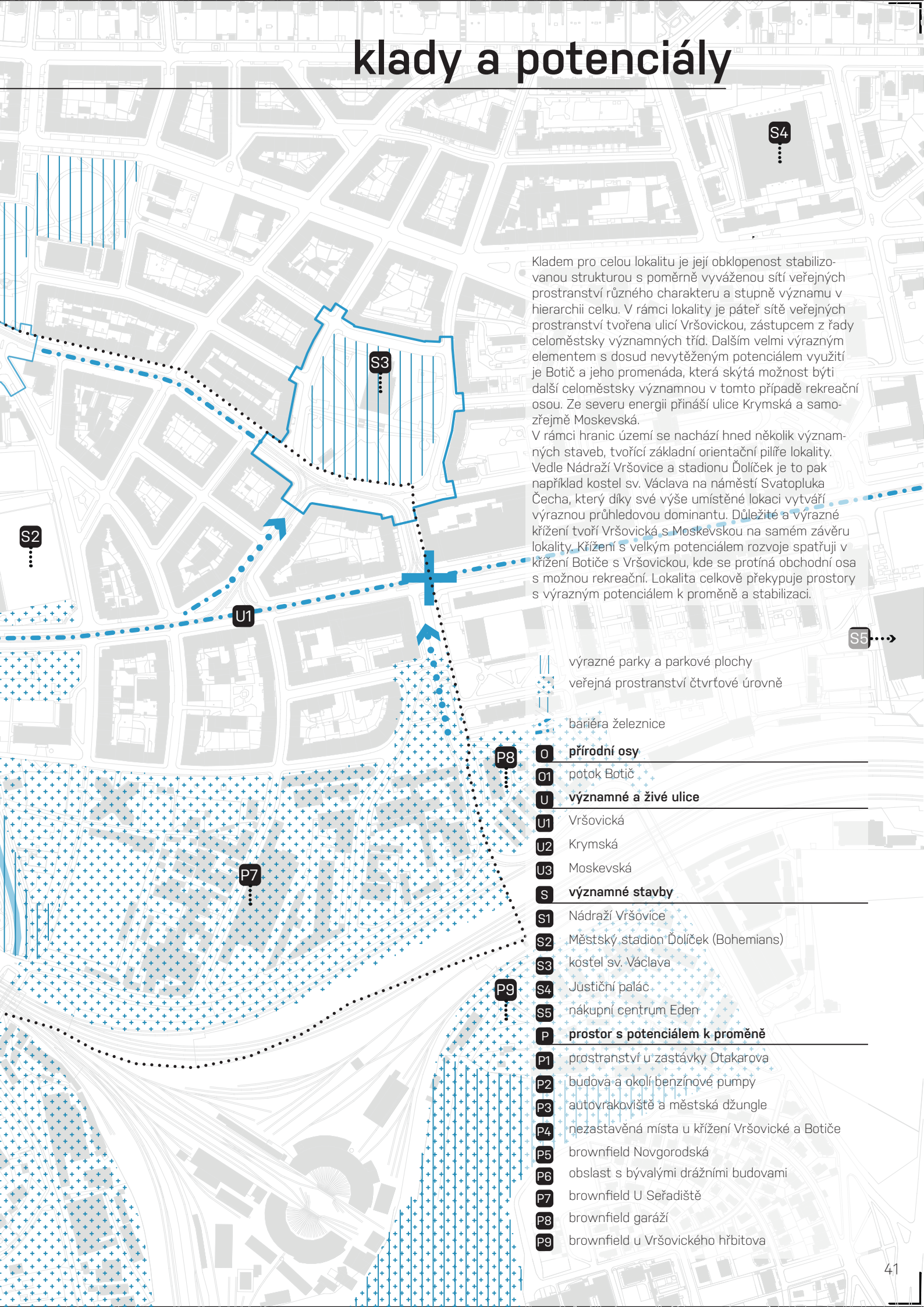
Nejzásadnějším prvkem v rámci Dolních Vršovic, který přináší jak řadu pozitivních tak bohužel i spoustu negativních externalit, je železniční trať a k ní přidružené drážní prostory. Funguje jako značná těžce prostupná bariéra, radikálně rozděluje Vršovice od Nuslí, a zásadně přispívá ke vzhledu přilehlých urbánních bloků, které působí jako okrajová a zapomenutá zóna. Další element způsobující neprostupnost a špatnou orientaci v území je džungle náletové zeleně, která ovládá mnoho míst v jižní části lokality poblíž železnice. Jedním z dalších výrazných problémů celého řešeného území je tak jako na mnoha dalších místech Prahy nedostatek parkovacích stání. V mnoha místech chaoticky parkující automobily omezují jakoukoliv jinou využitelnost veřejného prostoru. Problematická je také neprostupnost kolem Botiče.



-  bariéra železnice
-  problematicky využitá stavební bloky
-  problematická prostranství
- N** **neprostupná nebo nebezpečně prostupná místa**
- N1** přeskolejní cestička spojující nádraží a Nusle
- N2** cestička přes koleje od brownfieldu k parkovišti
- N3** cestička přes koleje od brownfieldu k parkovišti
- N4** chybějící propojení podél železnice
- N5** náhlá neprostupnost kolem Botiče
- N6** chybějící propojení přes Botič k Dannerovu parku
- N7** neprostupnost v mezi urbánními bloky
- D** **džungle náletové zeleně**
- D1** u brány do lokality
- D2** džungle v okolí vrakoviště
- D3** pás podél železnice
- D4** před vstupem do gymnázia
- P** **parkovací přetlak**
- P1** neprostupné parkoviště v centru lokality
- P2** křižení Minské a Vršovické
- P3** předprostor obvodního ředitelství policie ČR
- P4** parkoviště podél železnice



klady a potenciály



Kladem pro celou lokalitu je její obklopenost stabilizovanou strukturou s poměrně vyváženou sítí veřejných prostranství různého charakteru a stupně významu v hierarchii celku. V rámci lokality je páteř sítě veřejných prostranství tvořena ulicí Vršovickou, zástupcem z řady celoměstsky významných tříd. Dalším velmi výrazným elementem s dosud nevytěženým potenciálem využití je Botič a jeho promenáda, která skýtá možnost býtí další celoměstsky významnou v tomto případě rekreační osou. Ze severu energii přináší ulice Krymská a samozřejmě Moskevská.

V rámci hranic území se nachází hned několik významných staveb, tvořící základní orientační pilíře lokality. Vedle Nádraží Vršovice a stadionu Ďolíček je to pak například kostel sv. Václava na náměstí Svatopluka Čecha, který díky své výše umístěné lokaci vytváří výraznou průhledovou dominantu. Důležité a výrazné křížení tvoří Vršovická s Moskevskou na samém závěru lokality. Křížení s velkým potenciálem rozvoje spatřuji v křížení Botiče s Vršovickou, kde se protíná obchodní osa s možnou rekreační. Lokalita celkově překypuje prostory s výrazným potenciálem k proměně a stabilizaci.

výrazné parky a parkové plochy
veřejná prostranství čtvrtové úrovně

bariéra železnice

0 přírodní osy

01 potok Botič

U významné a živé ulice

U1 Vršovická

U2 Krymská

U3 Moskevská

S významné stavby

S1 Nádraží Vršovice

S2 Městský stadion Ďolíček (Bohemians)

S3 kostel sv. Václava

S4 Jüstiční palác

S5 nákupní centrum Eden

P prostor s potenciálem k proměně

P1 prostranství u zastávky Otakarova

P2 budova a okolí benzínové pumpy

P3 autovrakoviště a městská džungle

P4 nezastavěná místa u křížení Vršovické a Botiče

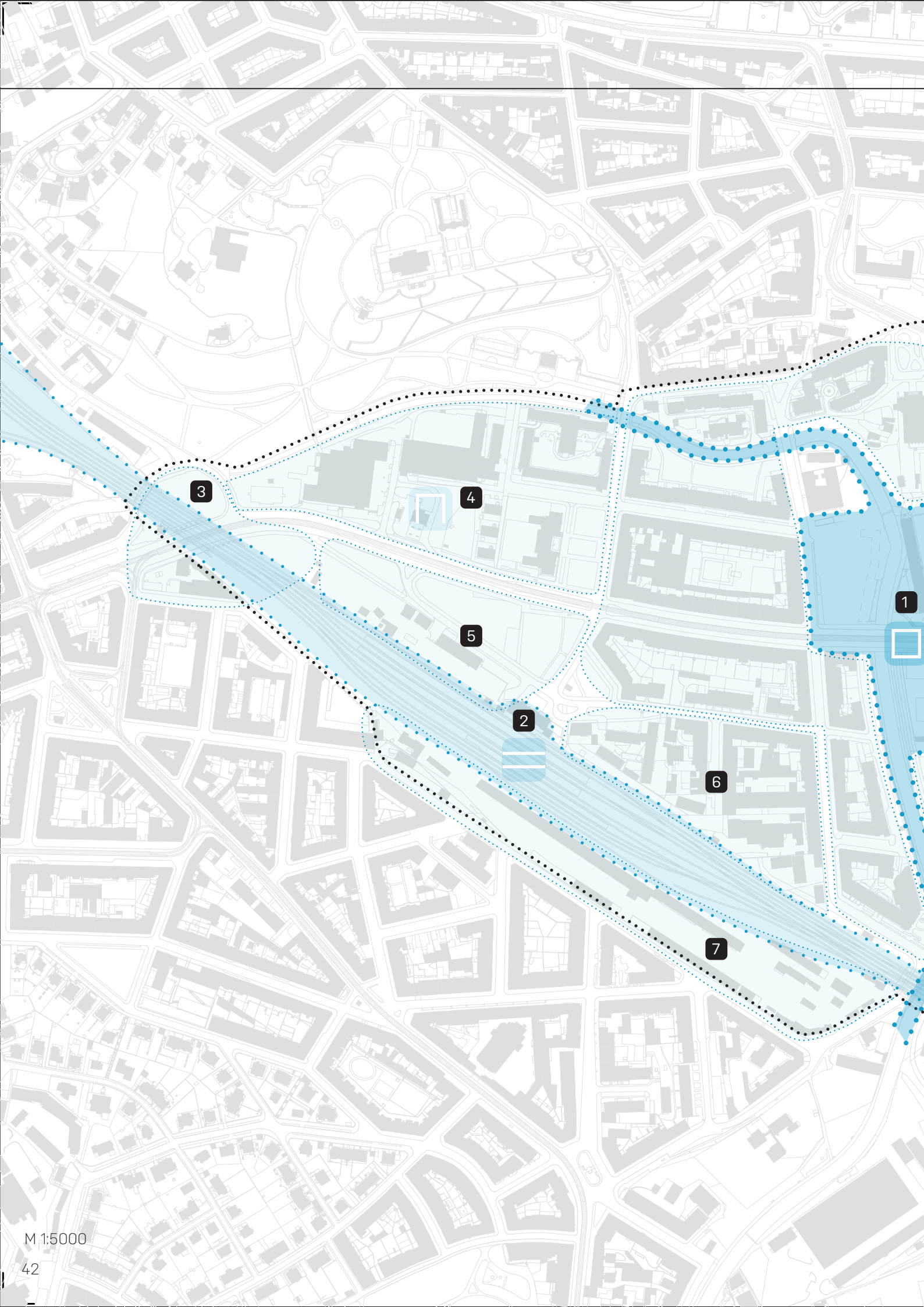
P5 brownfield Novgorodská

P6 oblast s bývalými drážními budovami

P7 brownfield U Seřadiště

P8 brownfield garáží

P9 brownfield u Vršovického hřbitova



oblasti rezerv

Rezervy, záložní jednotky čekající na aktivní využití v dobách kdy už nám dosavadní prostředky nestačí k naplnění našich potřeb. Tato doba právě nastává, například v oblasti bydlení ve městě začínáme hledat skryté a zapomenuté rezervy území a nové cesty a přístupy jak tyto rezervy co nejefektivněji využít.

V návaznosti na rozbor a analýzu lokality, jak jejich problémů, hrozeb, kladů a potenciálů a tak i schválených strategií a vizí vztahujících se k širšímu okolí jsem v rámci lokality vymezila území s rozdílným typem rezerv s nevyužitým potenciálem různorodého charakteru.

☐ střed

- 1 blast křižení Vršovické a Botiče, městské a rekreační osy

▬ železnice

- 2 nádraží a prostory navazující na trať

▭ zástavba

- 3 vstup do území
- 4 oblast kolem zimního stadionu
- 5 park u nádraží
- 6 neprostopné bloky podél železnice
- 7 skladové bloky podél železnice
- 8 průmyslová a skladová oblast U Seřadiště
- 9 poměrně stabilizovaná část

