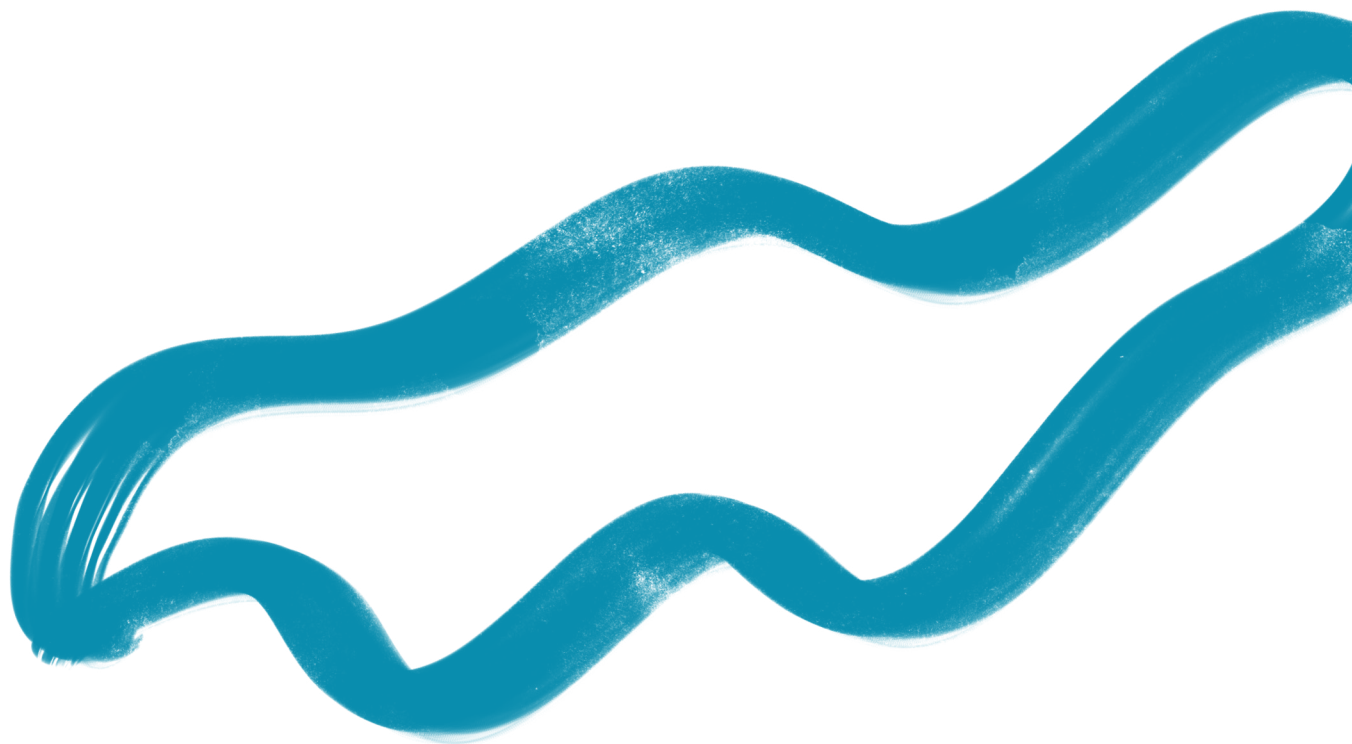


FLORENC  
21-LETÁ  
ZÁPAD-Č  
TYŘI-SOU  
BĚŽNÉ-AR  
CHITEKTO  
NICKÉ-SO  
UTĚŽE

PRAHA  
ČESKÁ REPUBLIKA  
RÁMCOVÉ ZADÁNÍ





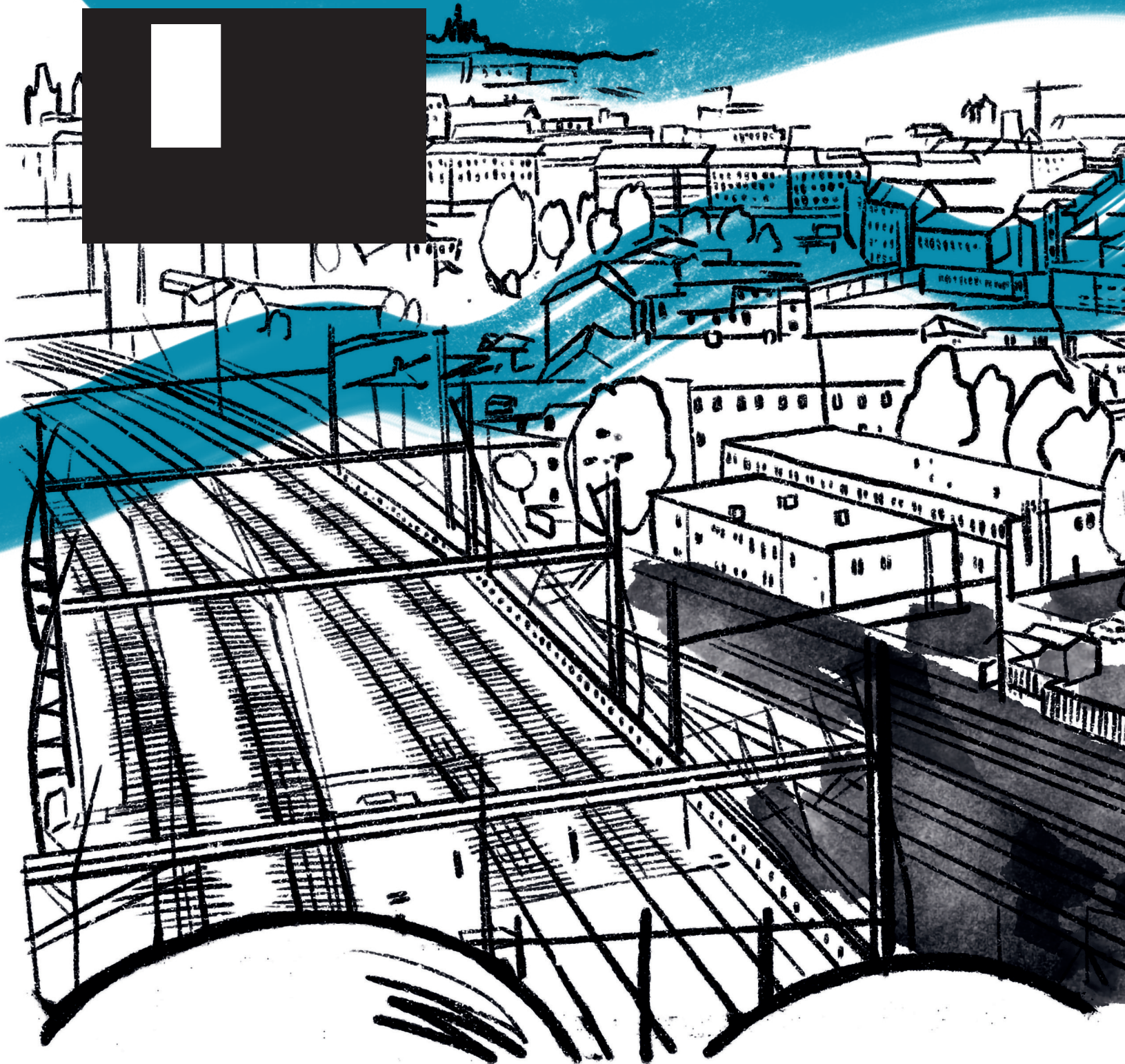
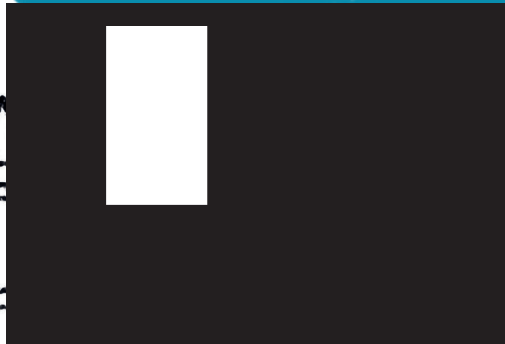
**Rámcové zadání bylo konzultováno s pracovní skupinou složenou ze zástupců hlavních aktérů rozvoje území:** Marek Bělor, Petra Böhmová, Jan Brabec, Ludvík Czital, Jiří Čermák, Martin Dvorský, Filip Dvořák, Dana Favaro, Karel Grabein Procházka, Marek Hein, Ivo Herman, Jan Holeček, Roman Hrabánek, Tomáš Hřebík, Karolína Hýsková, David Chlumecký, Martin Jedlička, Miloš Josefovič, Karolína Koupalová, Pavel Kryštof, Ivo Macek, Michal Nácovský, Petr Návrat, Radomír Nepil, Lucia Pálková, Tomáš Pek, Zdenka Poliačiková, Tomáš Popadič, Vojtěch Ryvola, Tomáš Slabihoudek, Světlana Sladká, Pavel Streblov, Gabriela Šimůnková, Anna Švarc, Filip Tittl, Jan Ungrman, Rudolf Vacek, Vladimír Vacek, Benjamin Voita, Zdeněk Völfl a Petr Zeman



IPR ———  
PRaha

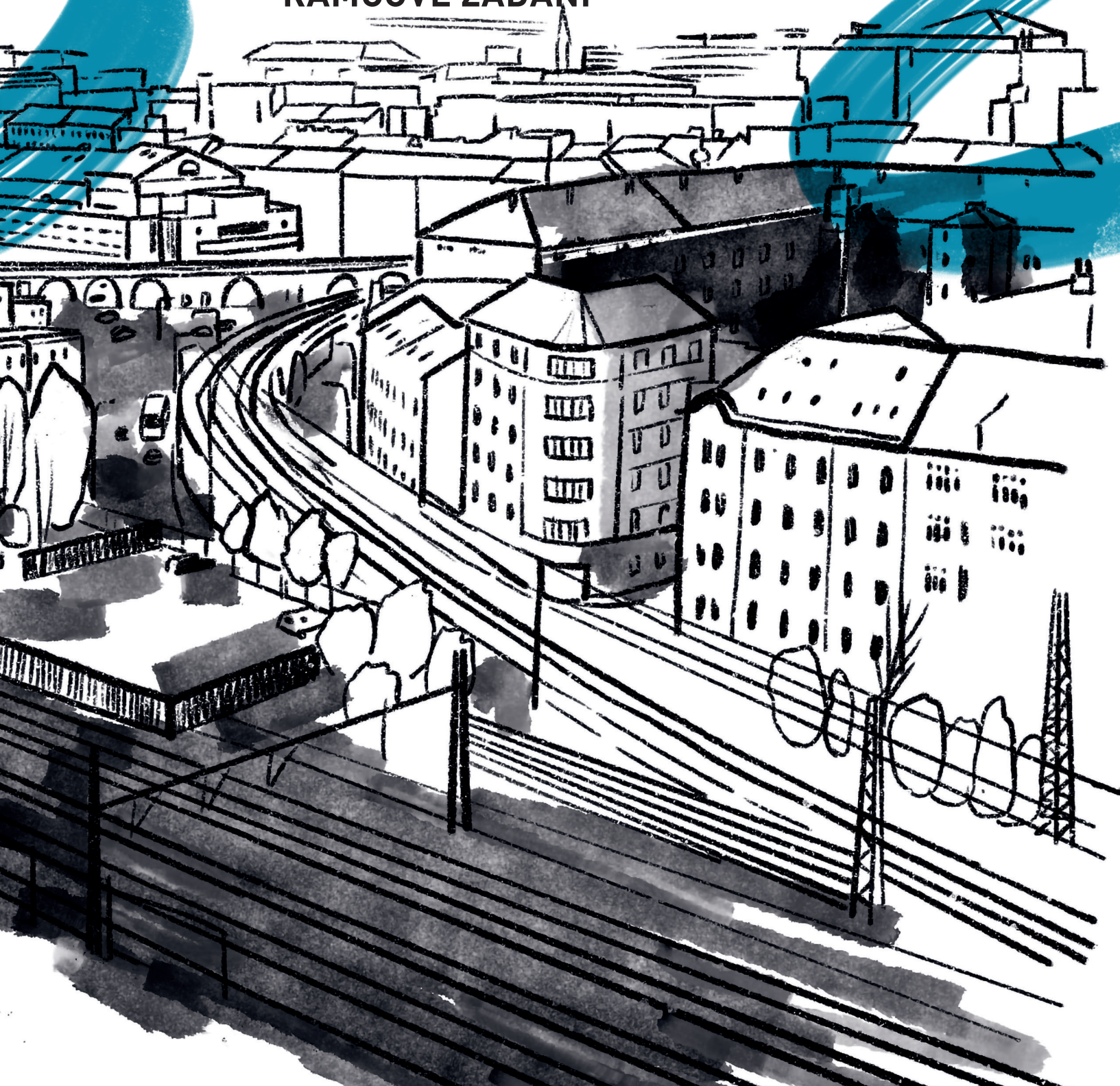
**PENTA**  
REAL ESTATE

**ON** | Umění  
**plan** | plánovat.  
Společně.



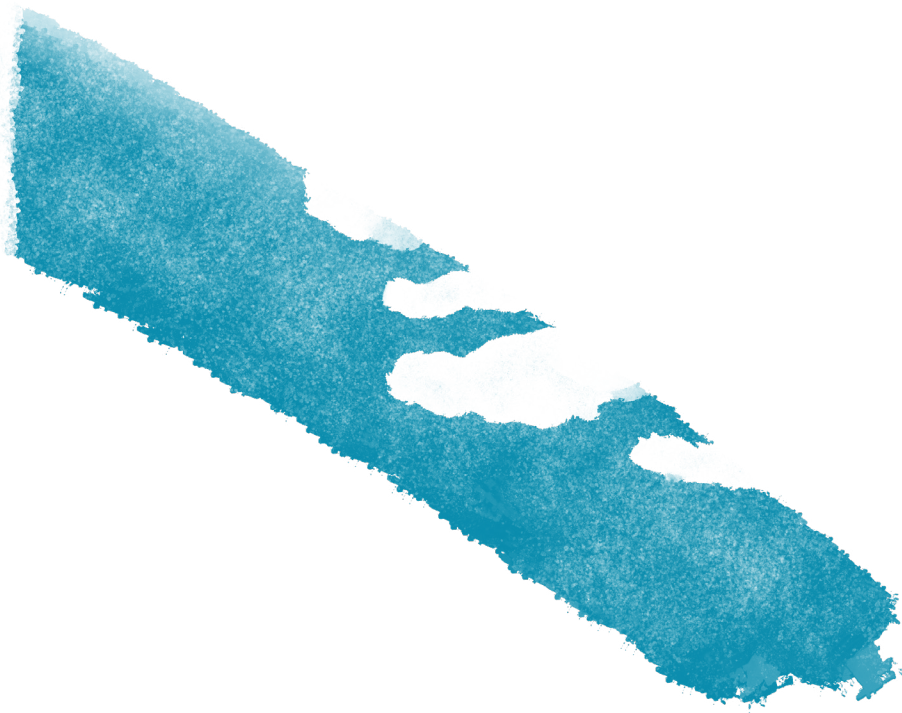
# FLORENC21: ETAPA ZÁPAD

ČTYŘI SOUBĚŽNÉ  
ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE  
PRAHA – ČESKÁ REPUBLIKA  
RÁMCOVÉ ZADÁNÍ





**OBSAH**





## ÚVOD

6



## INFORMACE O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

10

2-1	FLORENC – ŠIRŠÍ VZTAHY	12
2-2	PLÁNOVACÍ HISTORIE ÚZEMÍ FLORENC21	16
2-3	ETAPIZACE ROZVOJE ÚZEMÍ FLORENC21	18
2-4	ČTYŘI ČÁSTI ETAPY ZÁPAD – ČTYŘI SOUTĚŽE	20



## KOORDINACE ROZVOJE ÚZEMÍ

22

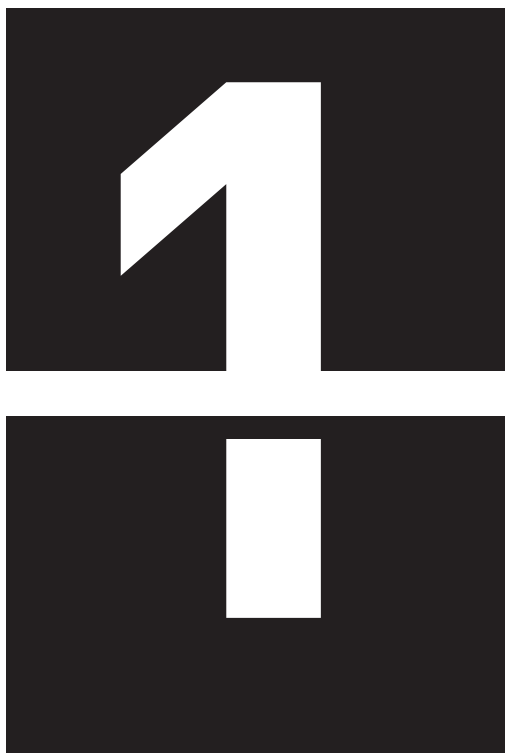
3-1	REGULACE ÚZEMÍ	24
3-2	KOORDINACE ÚZEMÍ	28



## RÁMCOVÉ ZADÁNÍ JEDNOTLIVÝCH SOUTĚŽÍ

36

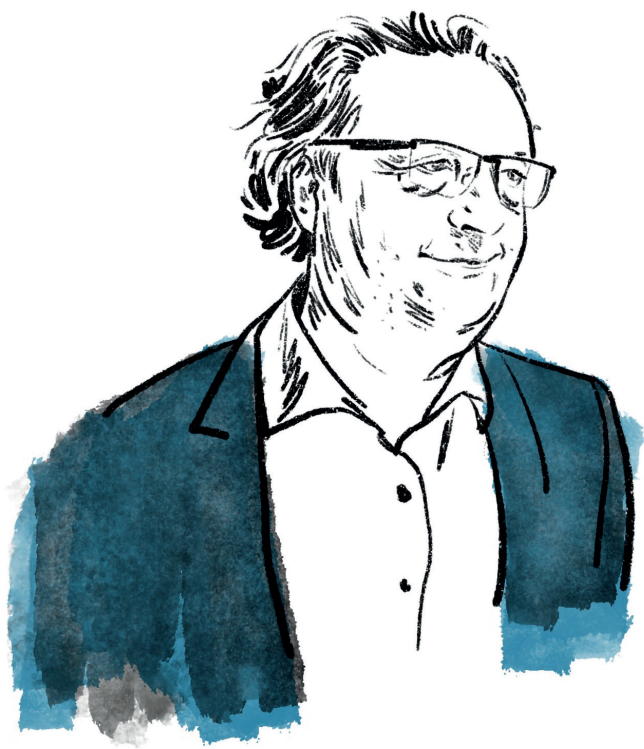
	FLORENC21: ETAPA ZÁPAD – B01	38
	FLORENC21: ETAPA ZÁPAD – B02	40
	FLORENC21: ETAPA ZÁPAD – B03	42
	FLORENC21: ETAPA ZÁPAD – B04	44



# ÚVOD







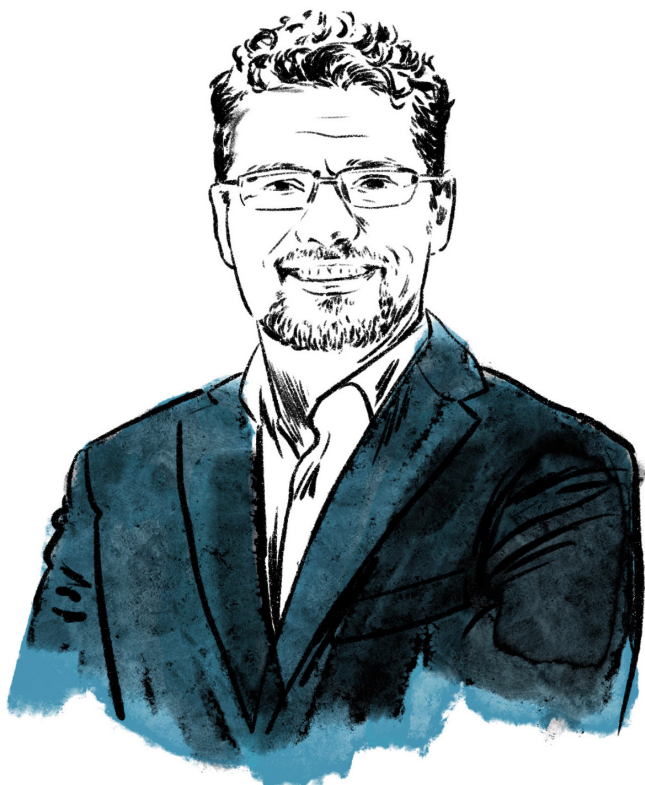
Projekt Florenc21 před několika lety ukázal cestu ze složité situace vzájemné nedůvěry a dokázal nastavit proces tak, že v něm všichni klíčoví aktéři byli vyslyšeni. Z urbanistické soutěže Florenc21, která byla výsledkem tohoto procesu, vzešel široce respektovaný urbanistický návrh, na který nyní můžeme navázat v podrobnějším měřítku. Věřím, že atmosféra vzájemného respektu, ale také snahy navrhnout skutečně fungující čtvrť, se projeví i na kvalitě architektury, která vzejde z právě probíhajících soutěží.

Zatímco před dvěma lety jsme na řadu otázek hledali odpovědi, dnes už máme jasnou představu o klíčových aspektech území Florence. Díky workshopu Těšnov21, který navázal na urbanistickou soutěže Florenc21, už víme, jak se bude v následujících letech chovat magistrála. Přesněji víme, jak bude novým železničním spojením propojen Negrelliho viadukt s Hlavním nádražím. Ale především díky soutěži Florenc21 víme, v jakém urbanistickém prostředí se pohybujeme.

Nezbývá mi tedy než popřát soutěžícím hodně štěstí a dobrých nápadů, jak na tomto složitém místě vytvořit fungující a odolné město pro život ve 21. století.

#### **PETR HLAVÁČEK**

náměstek primátora hl. m. Prahy  
pro oblast územního a strategického rozvoje



Vážení,

před třemi roky jsme v mezinárodní urbanistické soutěži Florenc21 dokázali najít všeobecný konsensus, jak by se měla tato důležitá část Prahy v příštích letech proměnit. Velmi si vážíme, že se do tohoto dialogu zapojili nejen hlavní město Praha a Institut plánování a rozvoje, ale také zástupci všech dotčených městských částí, stejně jako odborná a laická veřejnost.

Nyní máme před sebou náročný a odpovědný úkol – vybrat ty nejlepší architektonické týmy, které z Florence udělají skvělé místo pro život. Naším cílem je vytvořit architektonicky i funkčně pestrou, živoucí čtvrť. Proto jsme území rozdělili do čtyř celků, a k nim nyní vyhlašujeme paralelně běžící mezinárodní architektonické soutěže. Pro přípravu soutěží jsme zřídili společnou řídicí a pracovní skupinu. Soutěže budou mít také společnou soutěžní porotu, ustavenou podle pravidel České komory architektů. Jejím úkolem bude vybrat pro jednotlivé bloky architektonické návrhy, které společně vytvoří jeden rozmanitý, ale harmonický celek.

Jsem rád, že i tentokrát v porotě i pracovní skupině figuruje řada vynikajících odborníků, kteří nám pomohou nalézt ta nejlepší řešení. Těší mě také pokračující úzká spolupráce s městem a městskými částmi, které bdí nad veřejnými zájmy v území a potřebami metropole.

Příležitost proměnit tak rozsáhlou a dosud zanedbanou oblast v srdci velké metropole je výjimečná a naskytne se jen zřídka. Věřím proto, že soutěže přitáhnou řadu skvělých profesionálů z domova i zahraničí, kteří nám předvedou svůj talent a pomohou Florenc nasměrovat do 21. století.

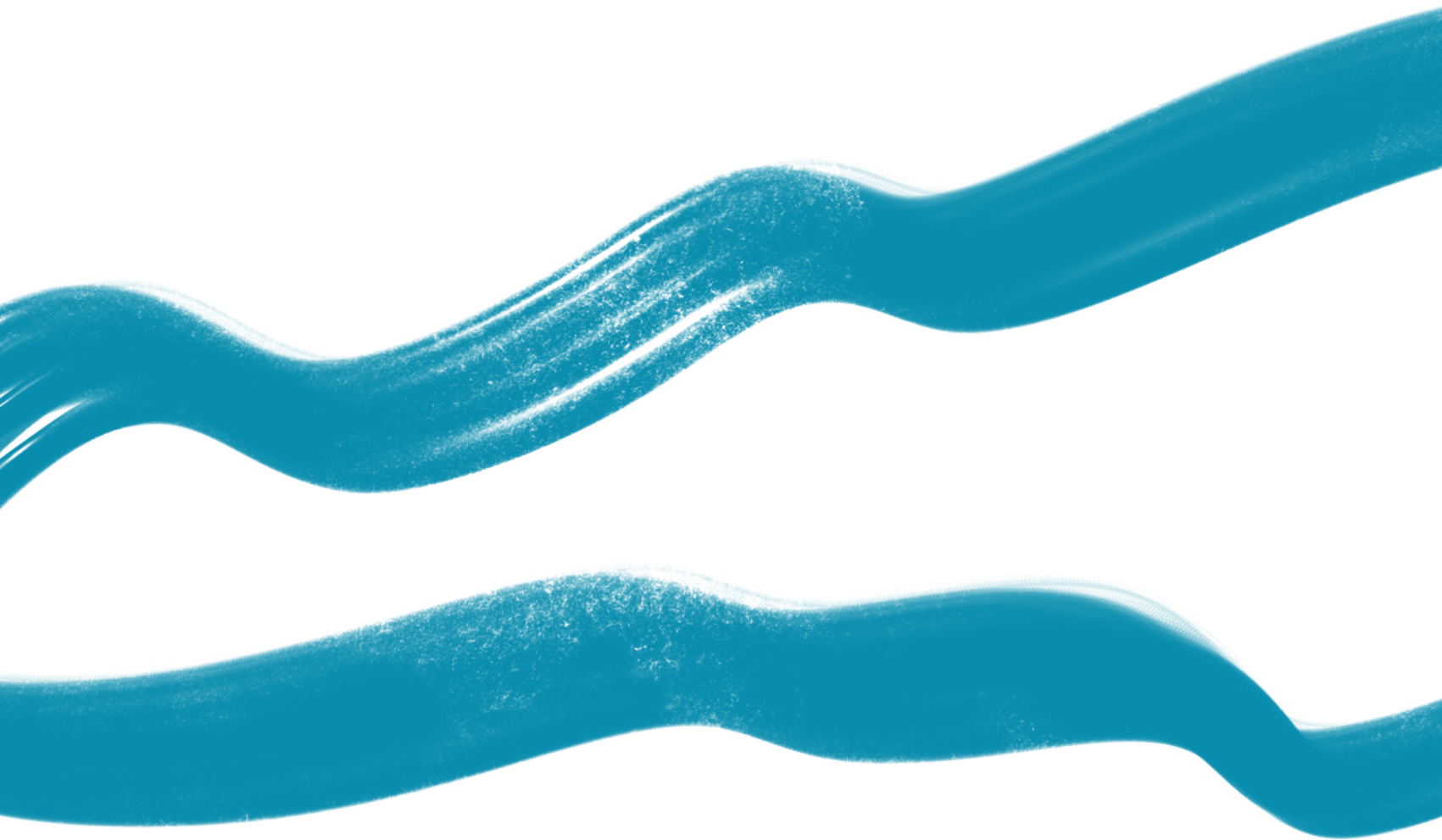
**DAVID MUSIL**

Managing Director pro Českou republiku  
Penta Real Estate



# INFORMACE O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ







# FLORENC – ŠIRŠÍ VZTAHY

Florenc je transformačním územím, které se nachází v centru Prahy na pomezí Nového Města a Karlína, tedy na hranici městských částí Praha 1 a 8, pod svahem vrchu Vítkov. Prostor zrušeného hradebního opevnění, na kterém se území nachází, byl v této části Prahy již v polovině 19. století využit pro vybudování nákladní železniční infrastruktury. Proto zůstal až do dnešních dnů nezastavěn.

Okolí řešeného území je charakteristické hustou, převážně historickou, rostlou a blokovou zástavbou z 19. a 1. poloviny 20. století s jasně definovanými veřejnými prostranstvími vymezenými stavebními bloky, čtvrtovými a lokálními centry.

Návrh začlenění řešeného území do urbanismu navazujícího území vzešel z Mezinárodní urbanistické soutěže Florenc21, Praha – Česká republika, která se konala v roce 2021.

Větší část území Florence je součástí Pražské památkové rezervace, která je zároveň památkou UNESCO, menší část spadá do památkové zóny Karlín a zároveň ochranného pásma UNESCO. Část řešeného území tvoří pozemky areálu kulturní památky Masarykovo nádraží.

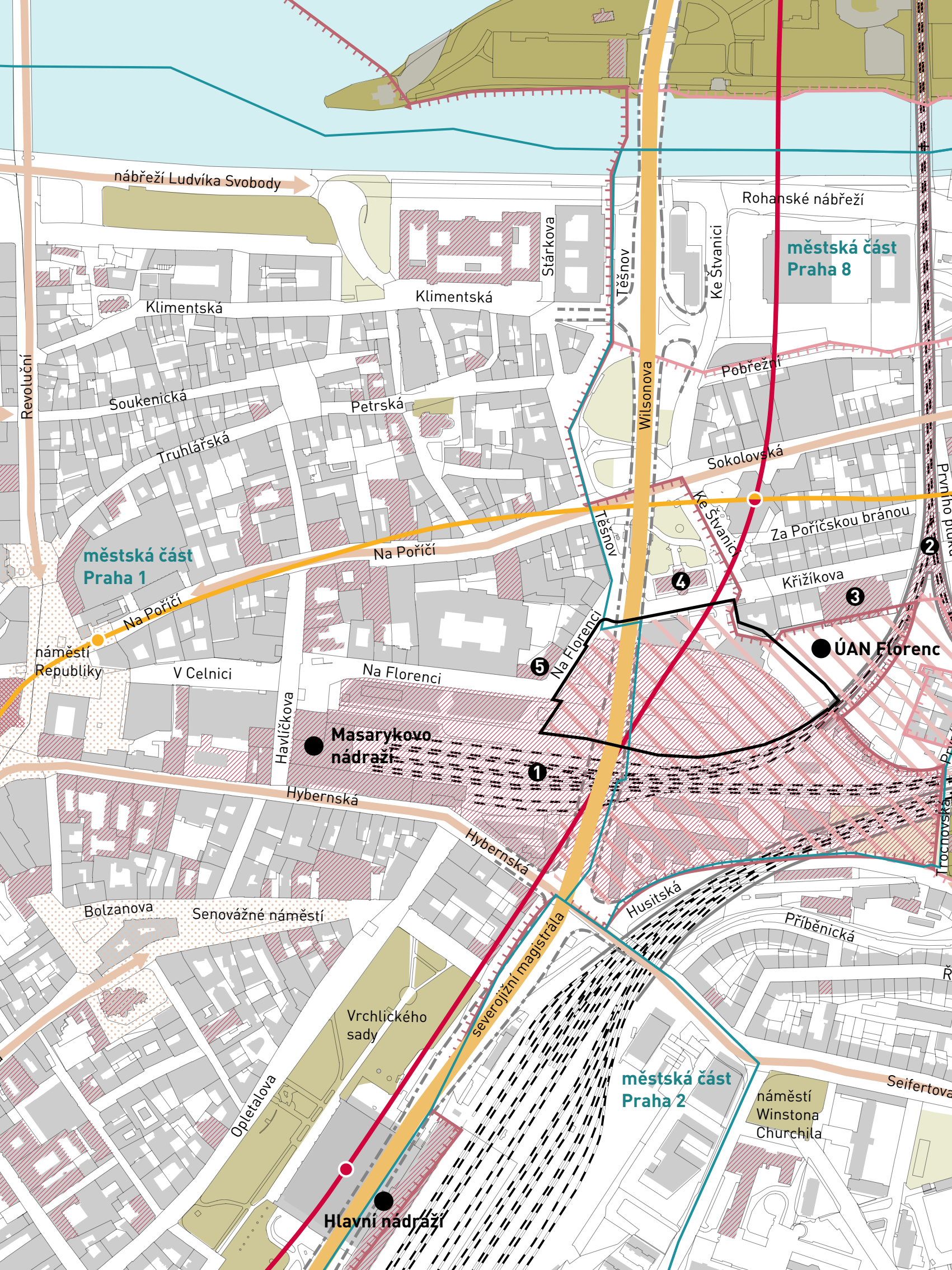
V okolí řešeného území se nachází řada historicky a architektonicky hodnotných staveb a kulturních památek, které jsou doplněny soudobou architekturou. V sousedství území řešeného v soutěžích se nachází významné kulturní instituce: Muzeum hl. m. Prahy, Hudební divadlo Karlín nebo industriální objekty bývalého lokomotivního depa při Masarykově nádraží, ve kterých plánuje Národní technické muzeum zřídit muzeum železnice. V rámci transformačního území Florenc byly již realizovány nové objekty: Masaryčka v ulici Na Florenci, dále Hotel One v Hybernské ulici a Bastion v Křížíkově ulici.

Florenc a okolí je dopravní křižovatkou republikového i evropského významu. Její součástí je Masarykovo nádraží, Ústřední autobusové nádraží Praha-Florenc a přestupní stanice linek B a C metra. V docházkové vzdálenosti jsou vedeny tramvajové linky v ulici Sokolovské a autobusové linky MHD v ulici Křížíkova, resp. Ke Štvanici. Masarykovo nádraží slouží jako koncové nádraží pro příměstské vlakové linky z východní, severní a částečně i severozápadní části pražské metropolitní oblasti a do roku 2030 by mělo nabídnout i přímé

vlakové spojení s Letištěm Václav Havla Praha. V docházkové vzdálenosti cca 500 m je i železniční stanice Praha hlavní nádraží.

Liniové dopravní stavby tvoří zásadní bariéry v území. V severojižním směru území protíná pražská magistrála. Z východu je vymezeno Negrelliho viaduktem a z jihu navazujícím rozsáhlým kolejištěm Masarykova nádraží. Potřeba zlepšení prostupnosti území byla jedním z hlavních témat urbanistické soutěže a navržený zastavovací plán proto nabízí četná nová propojení.

Většinovým vlastníkem transformačního území Florenc je dnes společnost Prague CBD2, s.r.o. (součást skupiny Penta Real Estate), která je rovněž zadavatelem těchto čtyř mezinárodních architektonických soutěží.



nábřeží Ludvíka Svobody

Rohanské nábřeží

městská část Praha 8

Klimentská

Klimentská

Stárkova

Tešnov

Ke Štvanici

Revoluční

Soukenická

Petrská

Wilsonova

Pobřeží

Truhlářská

Sokolovská

městská část Praha 1

Na Poříčí

Tešnov

Za Poříčskou branou

Na Poříčí

Křížíkova

náměstí Republiky

V Celnici

Na Florenci

Na Florenci

Ke Štvanici

ÚAN Florenc

Masarykovo nádraží

Hybernská

Hybernská

Husitská

Bolzanova

Senovážné náměstí

Vrchlického sady

severojižní magistrála

městská část Praha 2

Příběnická

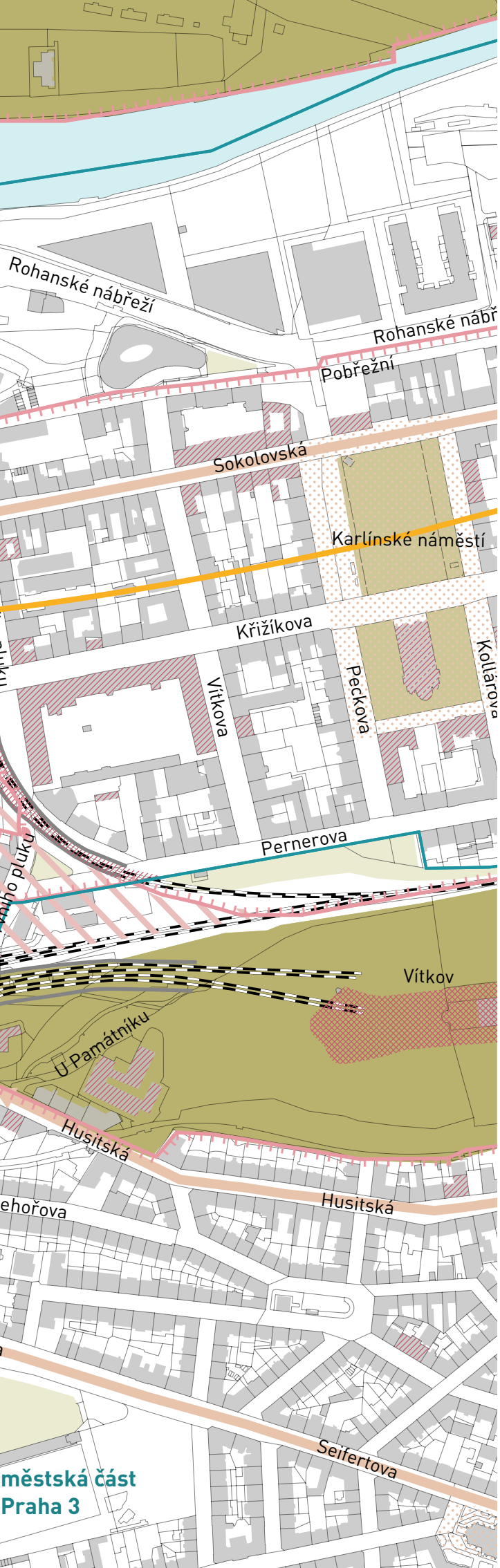
Bolzanova

Opletalova

Hlavní nádraží


náměstí Winstona Churchila

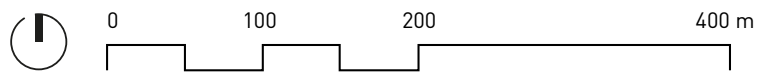
Seifertova



**Schéma 1 ŠIRŠÍ VZTAHY**  
 měřítko 1: 5 000  
 autor: ONplan, 2024

**LEGENDA**

-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  BUDOVOY
-  HRANICE PARCEL
-  HRANICE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ
-  MAGISTRÁLA
-  ŽELEZNICE
-  ŽELEZNICE VEDENÁ NAD ÚROVNÍ TERÉNU
-  ŘEKA VLTAVA A PŘILEHLÉ BŘEHY
-  OSTATNÍ MĚSTSKÁ ZELEŇ
-  PARKY
-  METROPOLITNÍ PARKY
-  ČTVRŤOVÁ NÁMĚSTÍ
-  ČTVRŤOVÉ ULICE
-  HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE / UNESCO
-  HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY
-  NEMOVITÉ NÁRODNÍ KULTURNÍ PAMÁTKY
-  NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY
-  ① MASARYKOVO NÁDRAŽÍ
-  ② NEGRELLIHO VIADUKT
-  ③ HUDEBNÍ DIVADLO KARLÍN
-  ④ MUZEUM HL. MĚSTA PRAHY
-  ⑤ DESFOURSKÝ PALÁC
-  TRANSFORMAČNÍ PLOCHA
-  UZEL VEŘEJNÉ DOPRAVY
-  KOMUNIKACE 1. TŘÍDY
-  LINKA METRA
-  STANICE METRA
-  PŘESTUPNÍ STANICE METRA





# PLÁNOVACÍ HISTORIE ÚZEMÍ FLORENC21

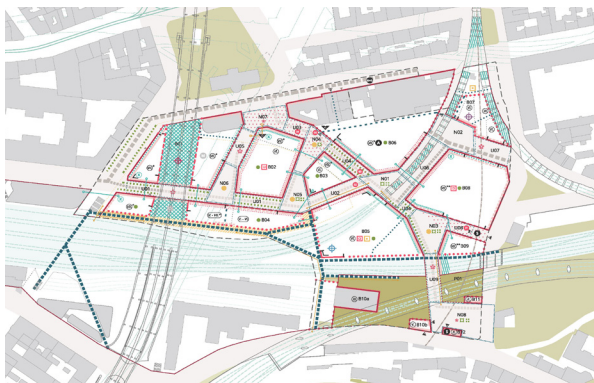


**Obrázek 1** Axonometrie vítězného návrhu urbanistické soutěže Florenc21, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Marko&Placemakers, 2021

## 2021 MEZINÁRODNÍ URBANISTICKÁ SOUTĚŽ FLORENC21, PRAHA – ČESKÁ REPUBLIKA

V roce 2021 proběhla mezinárodní urbanistická soutěž Florenc21. Jejím cílem bylo najít optimální urbanistické řešení transformačního území Florenc a navazující zóny. Zadávatelkou soutěže byly společnosti ČSAD Praha holding a.s. a Masaryk Station Development, a.s. Soutěž byla připravována ve spolupráci s hlavním městem Praha, Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy a městskými částmi Praha 1, 2, 3, 7 a 8. Do přípravy podkladů soutěže byli zapojeni i hlavní aktéři a veřejnost. Vítězem soutěže se stal tým složený z ateliérů UNIT architekti, A69 – architekti a Marko&Placemakers.

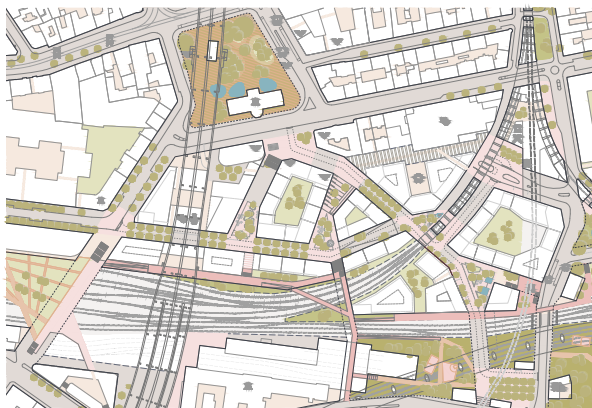
Podrobnější informace k soutěži jsou k dispozici na [www.florenc21.eu](http://www.florenc21.eu).



**Obrázek 2** Regulační výkres, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Marko&Placemakers, 2023

## 2022–2024 PRINCIPY ROZVOJE A REGULACE ÚZEMÍ, REGULAČNÍ VÝKRES

Vítězný tým urbanistické soutěže dopracoval svůj návrh v dokumentu „Principy rozvoje a regulace území“, který je podkladem pro postupný koordinovaný rozvoj území a aktuálně pořizovanou změnu územního plánu. V současnosti je dokument podkladem pro jednání o plánovací smlouvě mezi hlavním městem Prahou a společností Penta Real Estate.



**Obrázek 3** Situace území Florenc21 z dokumentu Koordinace území, autor: UNIT architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024

### 2024 KOORDINACE ÚZEMÍ

„Koordinace území“ je dokument, který na podkladě „Principů rozvoje a regulace území“, koordinuje rozvoj území Etapy Západ, zejména dopravní a technickou infrastrukturu a podrobněji dopracovává veřejná prostranství na základě výsledků urbanistické soutěže. Dokument „Koordinace území“, který připravují ateliéry UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, bude klíčovým podkladem pro všechny čtyři souběžné architektonické soutěže.



**Obrázek 4** Předmět řešení jednotlivých soutěží na 3D modelu území Florenc21 z dokumentu Koordinace území, autor: UNIT architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024

### 2024–2025 ČTYŘI SOUBĚŽNÉ ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE FLORENC21: ETAPA ZÁPAD

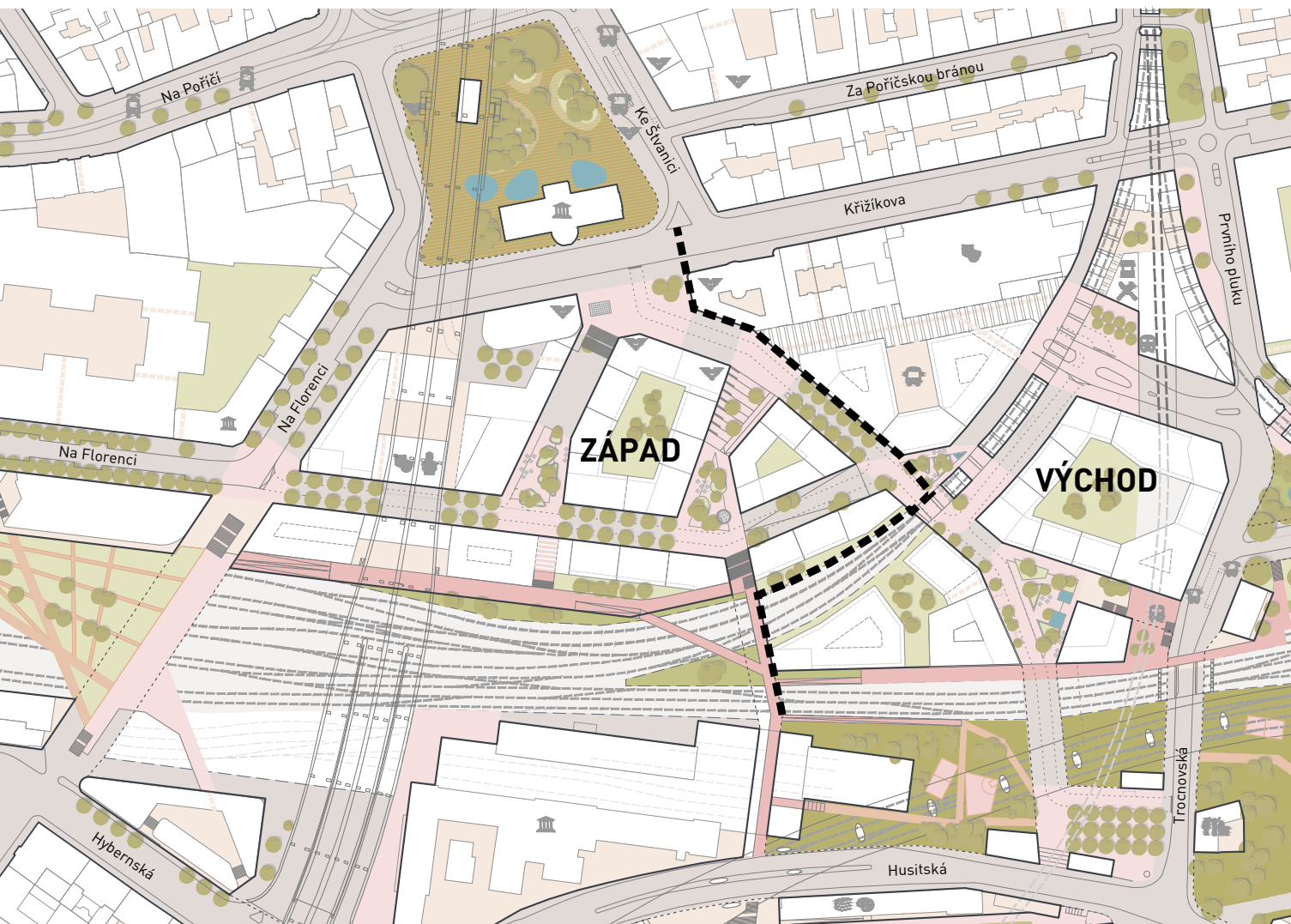
V roce 2024 byla zahájena příprava Čtyř souběžných architektonických soutěží Florenc21: Etapa Západ, které budou řešit architekturu jednotlivých bloků západní části transformačního území Florenc. Stejně jako předcházející urbanistická soutěž Florenc21 jsou i tyto soutěže připravovány ve spolupráci s hlavním městem Praha, Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy a městskými částmi Praha 1 a Praha 8. Do přípravy soutěže jsou pak zahrnuti i všichni hlavní aktéři území včetně Správy železnic, Dopravního podniku Praha, Národního památkového ústavu nebo Muzea hlavního města Prahy.



# ETAPIZACE ROZVOJE ÚZEMÍ FLORENC21

Rozvoj transformačního území Florenc21 je rozdělen na dvě etapy – Západ a Východ. Dělicí čarou je nová ulice (tak, jak byla vymezena ve vítězném návrhu urbanistické soutěže Florenc21 a v navazujících studiích), která území Florence protíná směrem na jihovýchod od Muzea hlavního města Prahy po průchod pod Negrelliho viaduktem a dál směrem na Žižkov.

V těchto čtyřech souběžných architektonických soutěžích je řešen rozvoj západní části území, tedy území vymezeného ze západu ulicí Na Florenci, ze severu ulicí Křížkovou a z jihu tělesem železniční trati.



**Obrázek 5** Etapizace rozvoje území Florenc21 na podkladu situace z dokumentu Koordinace území, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024

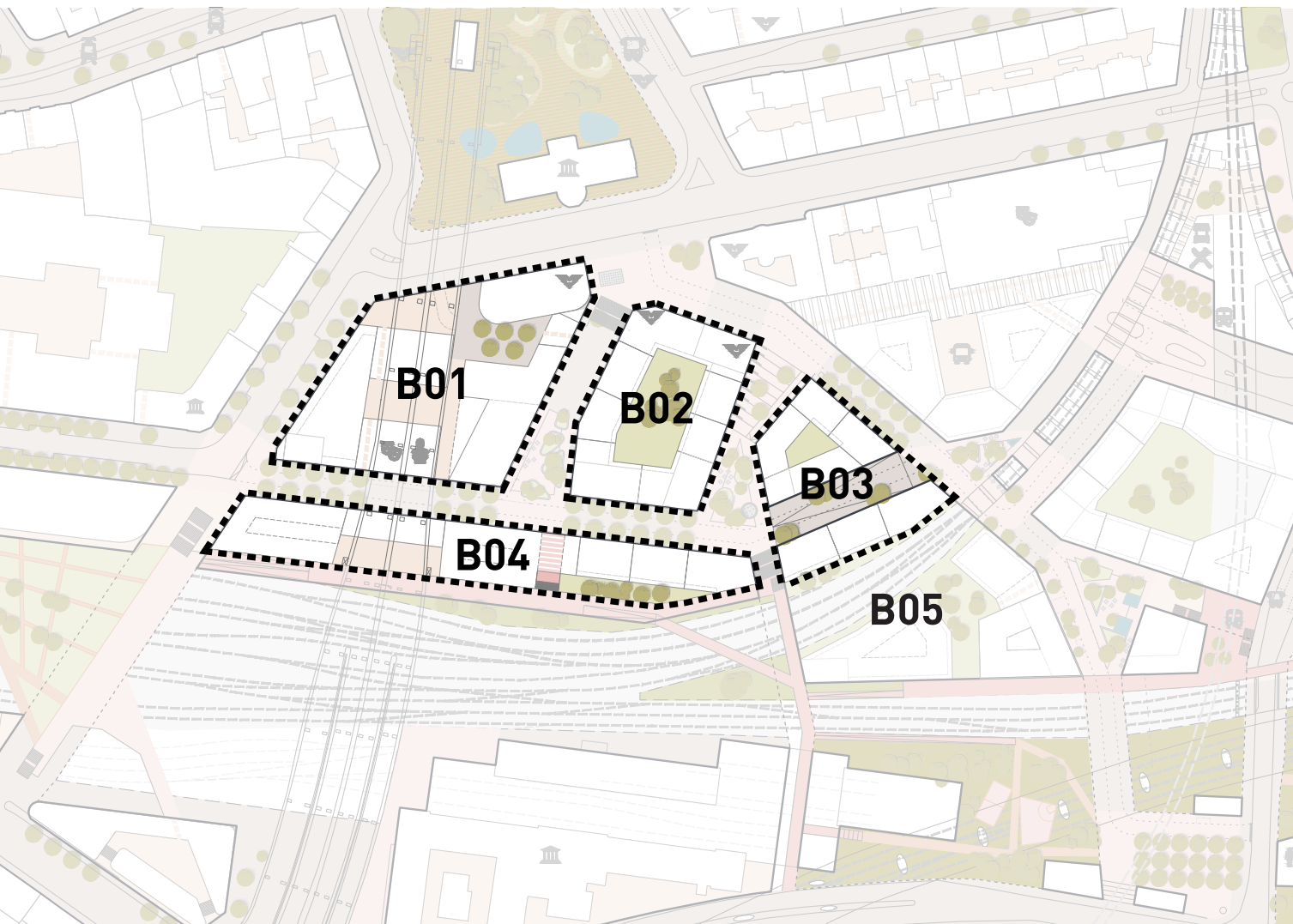


# ČTYŘI ČÁSTI ETAPY ZÁPAD – ČTYŘI SOUTĚŽE

Ve čtyřech souběžných architektonických soutěžích bude hledáno optimální architektonické řešení Etapy Západ rozvoje transformačního území Florenc21. Etapa je rozdělena na čtyři části, které jsou předmětem řešení jednotlivých soutěží.

- Předmětem soutěže **Florenc21: Etapa Západ – B01** je **architektonické řešení bloku B01** tak, jak je vymezen na **Obrázku 6**.
- Předmětem soutěže **Florenc21: Etapa Západ – B02** je **architektonické řešení bloku B02** tak, jak je vymezen na **Obrázku 6**.
- Předmětem soutěže **Florenc21: Etapa Západ – B03** je **architektonické řešení bloku B03 a severní části bloku B05** tak, jak je vymezen na **Obrázku 6**.
- Předmětem soutěže **Florenc21: Etapa Západ – B04** je **architektonické řešení bloku B04** tak, jak je vymezen na **Obrázku 6**.

Tyto čtyři souběžné architektonické soutěže bude koordinovat jedna mezinárodní soutěžní porota, aby výsledkem byl harmonický celek, i když bude záměrně sestaven z různorodých částí.



**Obrázek 6** Vymezení předmětu řešení jednotlivých architektonických soutěží Florenc21: Etapa Západ, výřez z Koordinační studie, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



# KOORDINACE ROZVOJE ÚZEMÍ





# 3-1 REGULACE ÚZEMÍ

Regulace území je nastavena v dokumentu „Principy rozvoje a regulace území“ autorů UNIT architekti, A69 – architekti a Marko&PlaceMakers.

Dokument je zpracován pro celé transformační území Florenc21. Nastavuje prostorový a funkční rámec dohody klíčových veřejných i soukromých aktérů o rozvoji transformačního území včetně návazností na jeho okolí. Dokument byl projednán s relevantními orgány státní správy a je podkladem pro probíhající změnu územního plánu. Finální podoba dokumentu je v současnosti předmětem jednání o plánovací smlouvě mezi hlavním městem Prahou a společností Penta Real Estate.

**Plnou verzi dokumentu „Principy rozvoje a regulace území“ s regulačním výkresem obdrží soutěžící spolu s výzvou k účasti v 1. fázi soutěže.**

Dokument se skládá ze dvou částí: výkresu regulace a principů rozvoje a regulace území.

## VÝKRES REGULACE

Mimo samotný výkres regulace obsahuje tato část dokumentu také zjednodušenou kompaktní legendu, obecná pravidla vztahující se k podrobnosti a míře flexibility regulace a textové poznámky k výkresu usměrňující funkci některých regulativů. Regulace území je zpracována v měřítku 1 : 2 000.

Kapacita (realizovatelná hrubá podlažní plocha) je pro území stanovena územním plánem (po schválení příslušných změn). Prostorová struktura ve výkresu regulace odpovídá celkové kapacitě území dle územního plánu ve verzi po změně. Konkrétní distribuce hrubých podlažních ploch mezi jednotlivé stavební bloky je dále rozpracována v dokumentu „Koordinace území“.

## PRINCIPY ROZVOJE A REGULACE ÚZEMÍ

V této části dokumentu jsou podrobněji popsány principy rozvoje a regulace území. Klíčovými principy rozvoje území Florenc21 jsou:

- 01/ Čitelná bloková struktura
- 02/ Kompaktní město s lidským měřítkem
- 03/ Charakteristická střešní krajina
- 04/ Polyfunkční město
- 05/ Pobytová veřejná prostranství
- 06/ Prostupnost území a bezbariérovost
- 07/ Důraz na modro-zelenou infrastrukturu
- 08/ Integrované dopravní řešení

## LEGENDA, VÝKRES REGULACE (výkres viz str. 26 a 27)

### ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	ULIČNÍ ČÁRA STAVEBNÍHO BLOKU
	ULIČNÍ ČÁRA NESTAVEBNÍHO BLOKU
	PLOCHA ULIČNÍHO PROSTRANSTVÍ
	PODZEMNÍ PROPOJENÍ
	PODZEMNÍ VYUŽITÍ POD ULIČNÍM PROSTRANSTVÍM
	PLOCHA STAVEBNÍHO BLOKU
	PLOCHA NESTAVEBNÍHO BLOKU

### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A PROSTUPNOST

	VYMEZENÍ NÁMĚSTÍ
	VYMEZENÍ ULIČNÍCH ÚSEKŮ
	POŽADAVEK NA UMĚNÍ VE VEŘEJNÉM PROSTORU – PRVEK ORIENTACE
	POŽADAVEK NA UMĚNÍ VE VEŘEJNÉM PROSTORU – UMĚLECKÝ ZÁSAH
	VEŘEJNÉ PŘÍSTUPNÉ VNITROBLOKOVÉ PROSTRANSTVÍ
	VEŘEJNÉ PĚŠÍ PROPOJENÍ STAVEBNÍM BLOKEM – V PŘÍBLIŽNÉ TRASE
	VEŘEJNÉ PĚŠÍ PROPOJENÍ STAVEBNÍM BLOKEM – V LIBOVOLNÉ TRASE
	PROSTOR VYVÝŠENÉ PROMENÁDY
	POŽADAVEK NA LÁVKU PRO PĚŠÍ I CYKLISTY
	POŽADAVEK NA ZAJIŠTĚNÍ BEZBARIÉROVÉHO PROPOJENÍ
	DOPORUČENÝ BEZBARIÉROVÝ PŘÍSTUP VE VAZBĚ NA VESTIBUL METRA

### REGULATIVY ZÁSTAVBY

	STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ
	STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ NEBO OTEVŘENÁ
	STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ
	PŘÍBLIŽNÝ PŘEDĚL STAVEBNÍCH ČAR
	POŽADAVEK NA OTEVŘENÝ VNITROBLOKOVÝ PROSTOR
	VYKONZOLOVANÉ ČÁSTI BUDOV
	POŽADOVANÉ ČLENĚNÍ ULIČNÍ FRONTY
	PŘEVÝŠENÝ PARTER
	SPECIFICKÁ PODOBA NÁROŽÍ

### VYUŽITÍ ÚZEMÍ

	MINIMÁLNÍ STANOVENÝ PODÍL BYDLENÍ
	PŘIROZENÁ SOCIÁLNÍ KONTROLA
	AKTIVNÍ PARTER PŘEDEPSANÝ
	AKTIVNÍ PARTER DOPORUČENÝ
	VYUŽITÍ PROSTORU POD MOSTNÍMI KONSTRUKCEMI – TRVALÉ
	VYUŽITÍ PROSTORU POD MOSTNÍMI KONSTRUKCEMI – DOČASNÉ
	OZNAČENÍ BLOKU S UMÍSTĚNÍM KULTURNĚ-SPOLEČENSKÉHO VYBAVENÍ
	OZNAČENÍ BLOKU S UMÍSTĚNÍM KOMERČNÍHO VYBAVENÍ
	OZNAČENÍ BLOKU S UMÍSTĚNÍM OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

	POŽADAVEK NA UMÍSTĚNÍ STROMOŘADÍ
	POŽADAVEK NA VÝSADBU STROMŮ V NÁMĚSTÍ
	NÁMĚSTÍ S POŽADAVKEM NA INTEGRACE OPATŘENÍ K UDRŽITELNÉMU NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI
	BLOK S POŽADAVKEM VEGETAČNÍCH STŘECH PRO RETENCI DEŠŤOVÉ VODY

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

#### KOMUNIKAČNÍ SÍŤ V ÚZEMÍ:

	POŽADOVANÁ PĚŠÍ ZÓNA S PRŮJEZDEM CYKLISTŮ, IZS A ZÁSBOVÁNÍ
	DOPORUČENÁ PĚŠÍ ZÓNA S PRŮJEZDEM CYKLISTŮ, IZS A ZÁSBOVÁNÍ / OBYTNÁ ZÓNA / ZÓNA 30
	KOMUNIKACE BEZ POŽADAVKU ZKLIDNĚNÍ
	DOPORUČENÁ MÍSTA VJEZDŮ DO PODZEMNÍCH GARÁŽÍ
	DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ
	DOPORUČENÝ VSTUP DO AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ
	POŽADAVEK NA UMÍSTĚNÍ K+R STÁNÍ
	KORIDOR PRO TRASU ŽELEZNICE NOVÉHO SPOJENÍ II (METRO S; OSA)
	DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ ŽELEZNIČNÍ ZASTÁVKY
	DOPORUČENÝ VSTUP DO ŽELEZNIČNÍ ZASTÁVKY
	DOPORUČENÝ PŘÍSTUP DO VESTIBULU METRA
	INTEGRACE VÝDUCHU Z METRA
	ZVAŽOVANÉ UMÍSTĚNÍ CYKLODEPA

### VÝŠKOVÁ REGULACE

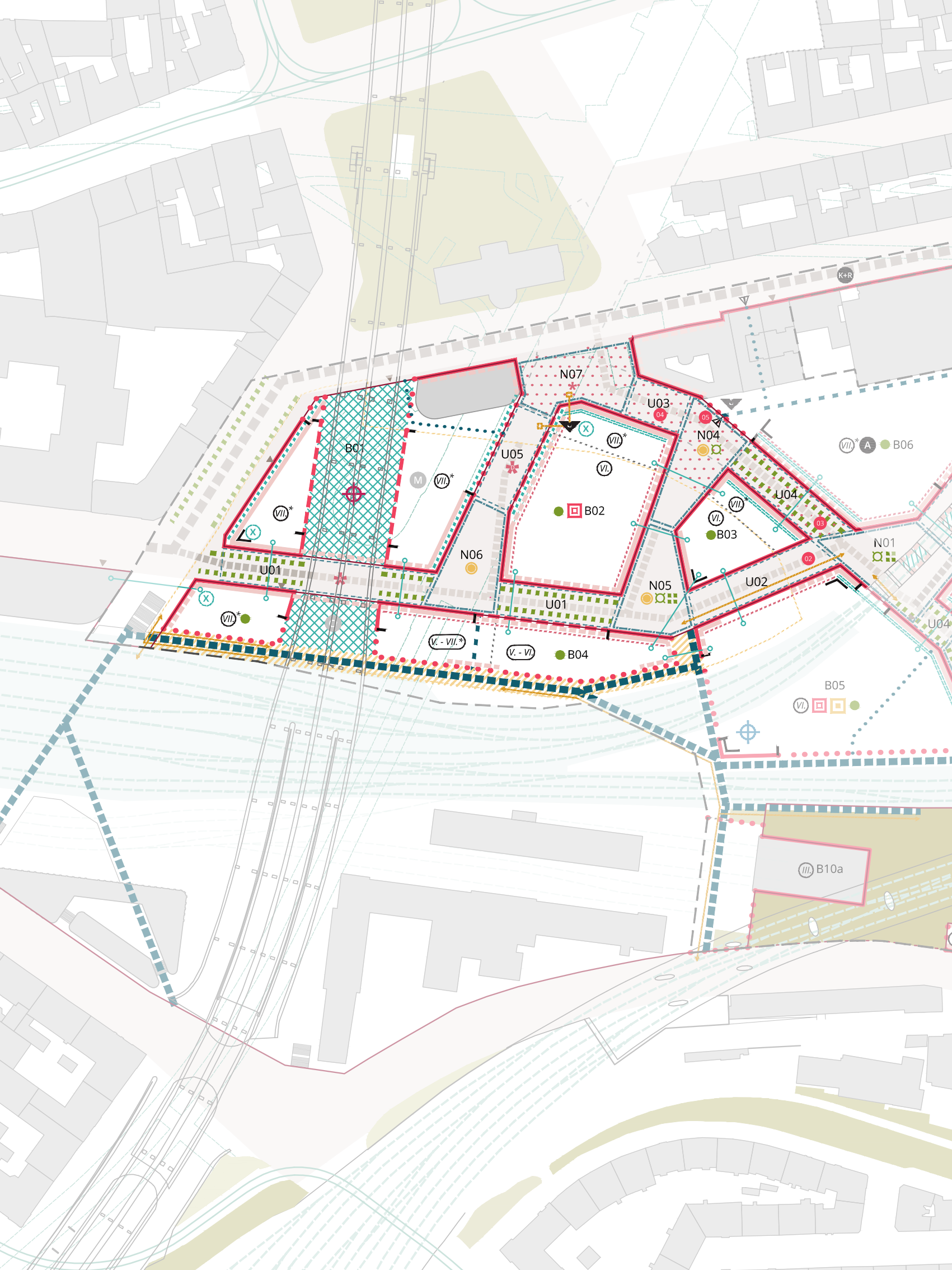
	HLADINA I. 0–6 m
	HLADINA II. 0–9 m
	HLADINA III. 0–12 m
	HLADINA IV. 9–16 m
	HLADINA V. 12–21 m
	HLADINA VI. 16–26 m
	HLADINA VII.* 21–31 m
	HLADINA VII.** 21–33 m
	HLADINA VII.*** 21–35 m
	HLADINA VII. 21–40 m
	ROZHRANÍ PLOCH S ROZDÍLNOU VÝŠKOVOU HLADINOU
	DROBNÁ LOKÁLNÍ DOMINANTA

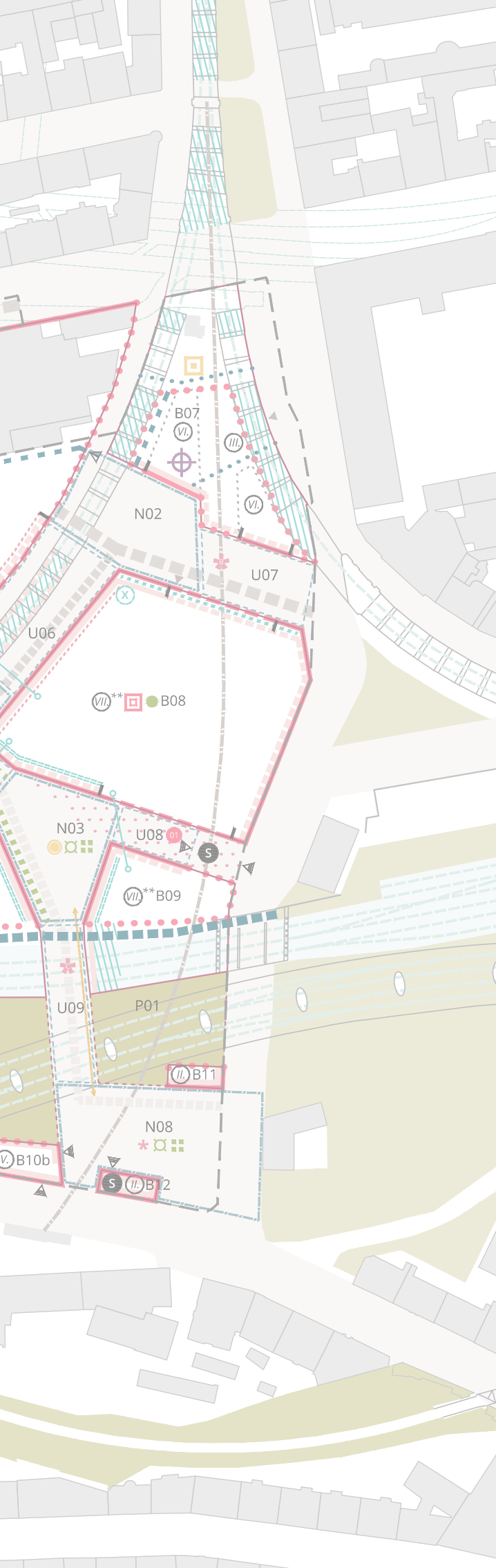
### PRVKY STRUKTURY ÚZEMÍ

B01	IDENTIFIKACE STAVEBNÍHO BLOKU
P01	IDENTIFIKACE NESTAVEBNÍHO BLOKU
N01	IDENTIFIKACE NÁMĚSTÍ
U01	IDENTIFIKACE TYPU ULIČNÍHO PROFILU
	POZNÁMKY

### PODKLADNÍ A INFORMATIVNÍ JEVI

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	ZÁSTAVBA STÁVAJÍCÍ
	PARKOVÉ A REKREAČNÍ PLOCHY
	PROSTOR KOLEJIŠTĚ
	ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ (OSA KOLEJÍ)
	METRO (OBRYŠ PODZEMNÍ)
	VESTIBUL METRA





## Schéma 2 VÝKRES REGULACE

měřítko 1: 2 000

autor: UNIT architekti, A69 – architekti  
a Marko&PlaceMakers, 2023

### LEGENDA (viz str.25)

Ve výkrese je zvýrazněno území, které je  
předmětem řešení soutěží.



# KOORDINACE ÚZEMÍ



## KOORDINACE ÚZEMÍ

Dokument „**Koordinace území**“ prověřuje na základě konkrétních požadavků investora, samospráv a orgánů státní správy kapacity a dílčí témata rozvoje území. Základní principy koordinace území jsou zpracovány pro celé transformační území Florenc21, dokument se však podrobněji zaměřuje na Etapu Západ rozvoje území.

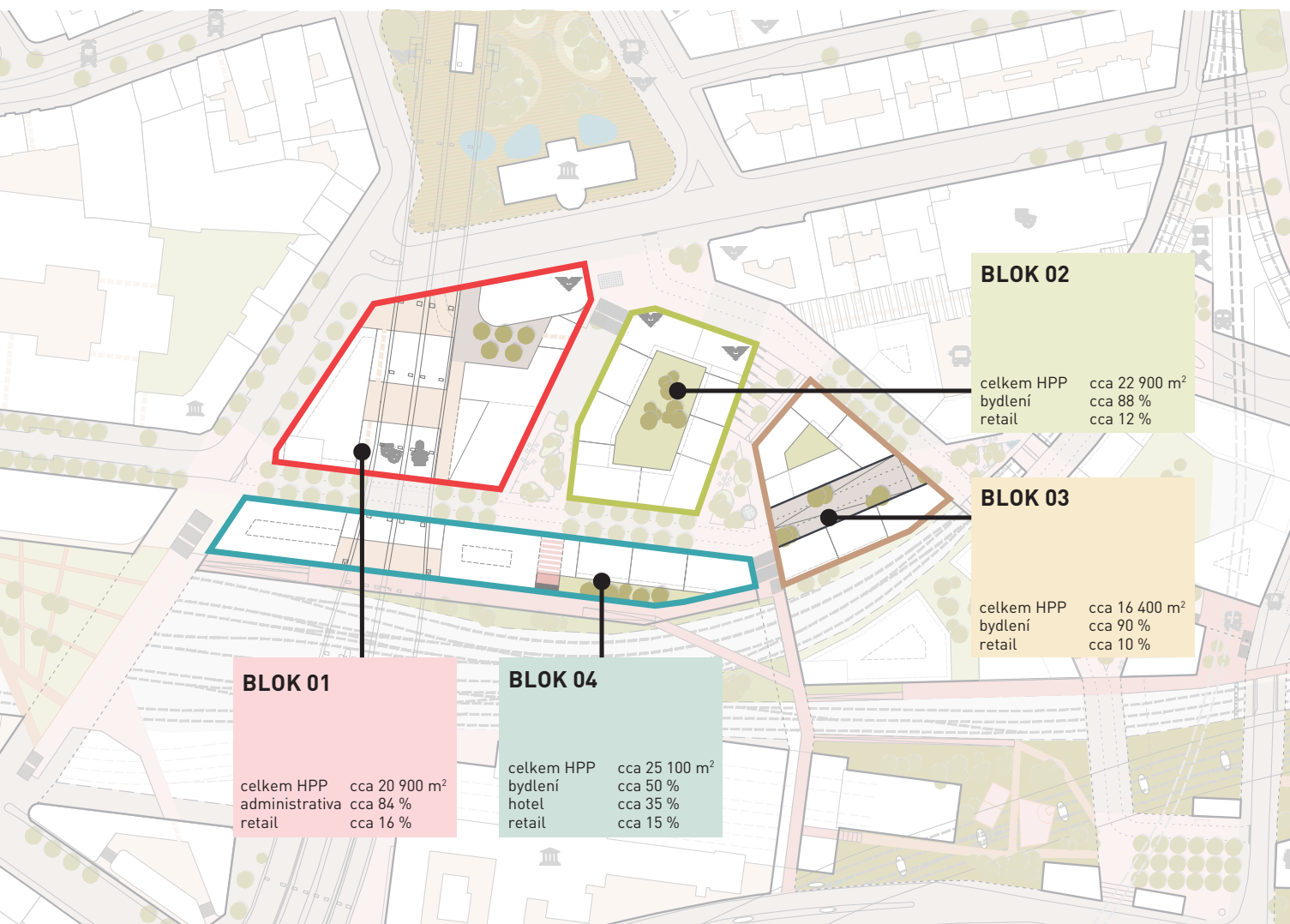
**Plnou verzi dokumentu „Koordinace území“ obdrží soutěžící spolu s výzvou k účasti v 1. fázi soutěže.**

Dokument, resp. jeho dílčí části budou před začátkem 1. fáze soutěže projednány s relevantními orgány samosprávy, státní správy, správci infrastruktury a s pracovní skupinou pro přípravu soutěže.

Dokument prověřuje zejména:

- možné řešení objemu zástavby v 3D modelu se zohledněním existujících dopravních staveb, limitů a regulace území, záměrů v navazujícím území a požadavků investora na stavební program jednotlivých objektů, resp. jejich částí;
- koordinaci napojení území a jeho částí na dopravní a technickou infrastrukturu, včetně řešení dopravy v klidu v suterénech objektů;
- rámcové řešení veřejných prostranství a související modrozelené infrastruktury, která vymezují jednotlivé bloky a propojují západní část transformačního území Florenc21 na okolí.

Rozmístění funkcí a hrubých podlažních ploch v rámci jednotlivých bloků území Florenc 21: Etapa Západ tak, jak je navrženo v dokumentu „Koordinace území“, je patrné z **Obrázku 7**.

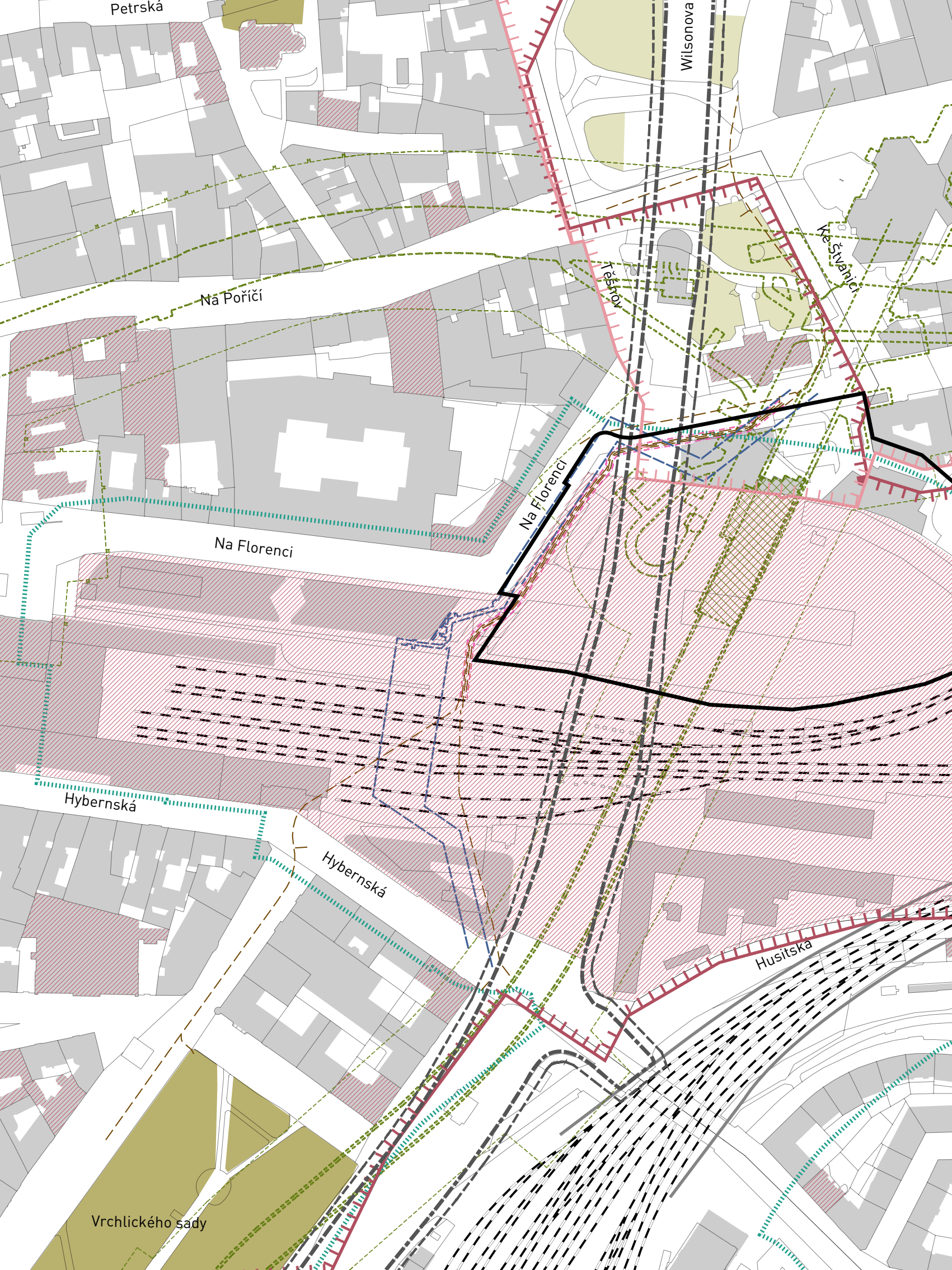


**Obrázek 7** Rozmístění funkcí a HPP v rámci jednotlivých bloků území Florenc21: Etapa Západ, zdroj: Koordinace území, autor: UNIT architekti, A69 – architekti, Jakub Cigler Architekti, 2024

## 3-2-2

### LIMITY V ÚZEMÍ

V dokumentu „Koordinace území“ jsou řešeny i hlavní problémy a limity, které mají přímý vliv na rozvoj západní části území Florenc21 (viz **Schéma 3**). Dokument tak nabízí řešení, jak se s hlavními limity a problémy v rámci celého území vypořádat.



Petrská

Wilsonova

Na Pořičí

Na Florenci

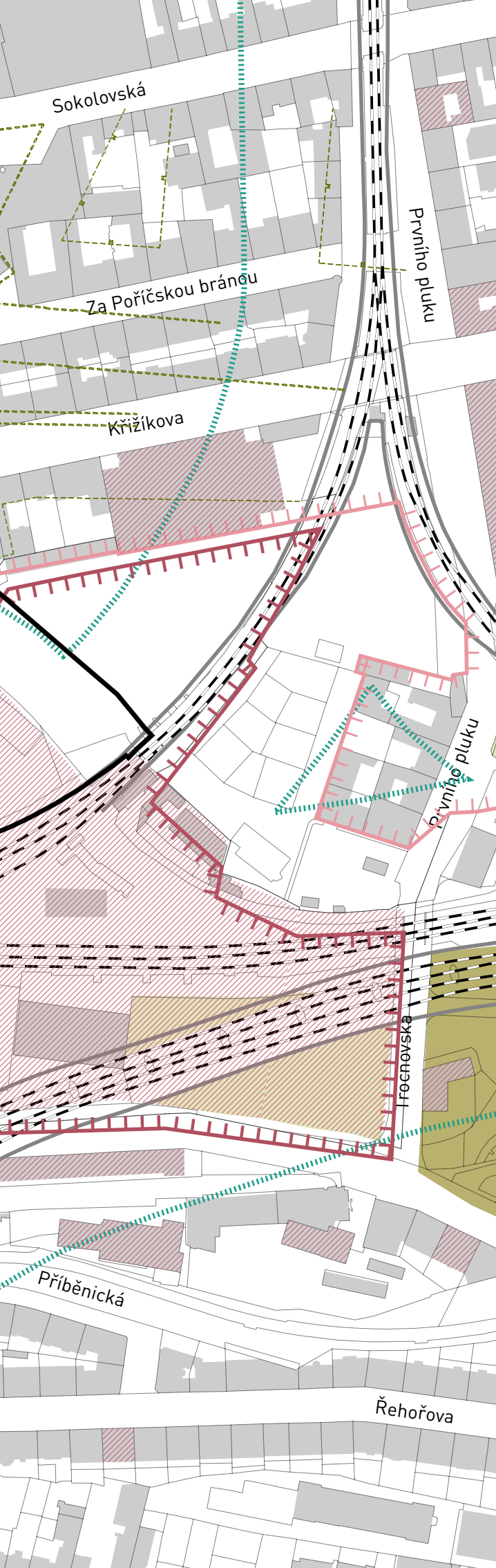
Na Florenci

Hyberská

Hyberská

Husitská

Vrchlického sady



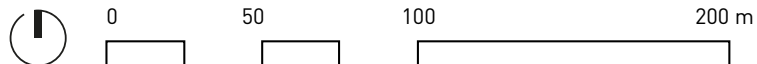
### Schéma 3 LIMITY V ÚZEMÍ

měřítko 1: 2 500

autor: ONplan, 2024, zdroj dat: Koordinace území, UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024

#### LEGENDA

-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  BUDOVOY
-  HRANICE PARCEL
-  ŽELEZNICE
-  ŽELEZNICE VEDENÁ NAD ÚROVNÍ TERÉNU
-  OSTATNÍ MĚSTSKÁ ZELEŇ
-  PARKY
-  METROPOLITNÍ PARKY
-  HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE / UNESCO
-  HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY KARLÍN
-  NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY
-  HRADEBNÍ STOKA S OCHRANNÝM PÁSMEM
-  POZŮSTATKY HISTORICKÉHO OPEVNĚNÍ - HRADBY
-  SEVEROJIŽNÍ MAGISTRÁLA
-  OCHRANNÉ PÁSMO SEVEROJIŽNÍ MAGISTRÁLY
-  OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE
-  OBJEKTY METRA
-  OCHRANNÉ PÁSMO METRA





## KLÍČOVÉ ZÁMĚRY V ÚZEMÍ

Rozvoj transformačního území Florenc21 je v dokumentu „Koordinační území“ koordinován s řadou dílčích záměrů, které jsou v různém stupni přípravy. Přehled klíčových záměrů, které jsou, případně budou koordinovány v rámci projektové dokumentace jednotlivých bloků na území Florenc21, je uveden v **Tabulce 1**.

Mimo to v řešeném území v současnosti dochází k rekonstrukci stropní desky stanice metra Florenc. Dále se v okolí připravují záměry, které byly a dále budou koordinovány s přípravou veřejných prostranství na území Florenc21 jako například obnova parku Vítkova, úprava předprostoru Muzea hlavního města Prahy či vznik maloobchodních provozoven v obloucích Negrelliho viaduktu.

**Tabulka 1** Přehled klíčových záměrů, které je nutné koordinovat s projekty jednotlivých bloků na území Florenc 21

ve Schématu 4	záměr	investor	fáze přípravy	koordinace s rozvojem území Florenc21	podklad
Z1	Přestřešení kolejiště Masarykova nádraží, viz obrázek 8	Správa železnic	realizace	Je třeba zohlednit v projektu na bloky B04 a B05.	
Z2	Železniční trať Nové spojení II / Metro S	Správa železnic	příprava studie proveditelnosti	Vliv na rozvoj východní části území Florenc21.	
Z3	Muzeum železnice a elektrotechniky Národního tech. muzea, viz obrázek 9	Národní technické muzeum	příprava dokumentace pro územní rozhodnutí	Nepřímý vliv na blok B04 a severní části bloku B05.	Účastníci soutěže obrží podklady k záměrům spolu s výzvou k účasti v soutěži.
Z4	Rekonstrukce Desfourského paláce	Muzeum Hl. m. Prahy	záměr	Měl by být zohledněn v návrhu bloku B01.	
Z5	Office Hybernská, viz obrázek 10	Penta Real Estate	projednání povolení záměru	Výhledy a architektonický kontext mohou být zohledněny v návrhu bloku B04.	
Z6	Humanizace a urbanizace severojižní magistrály	Hl. m. Praha	idea	Je zohledněno v rámci dokumentu Koordinační území.	
Z7	Koncepce řešení křižovatky Křižíkova / Na Štvanici	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy	koncept	Je zohledněno v rámci dokumentu Koordinační území.	
Z8	Rekonstrukce okolí Negrelliho viaduktu, viz obrázek 11	TSK Praha	příprava dokumentace pro územní rozhodnutí	Je zohledněno v rámci dokumentu Koordinační území.	



**Obrázek 8** Záměr Z1 – Přestřešení kolejíště Masarykova nádraží, zdroj: Seznam zprávy, 20. 12. 2023



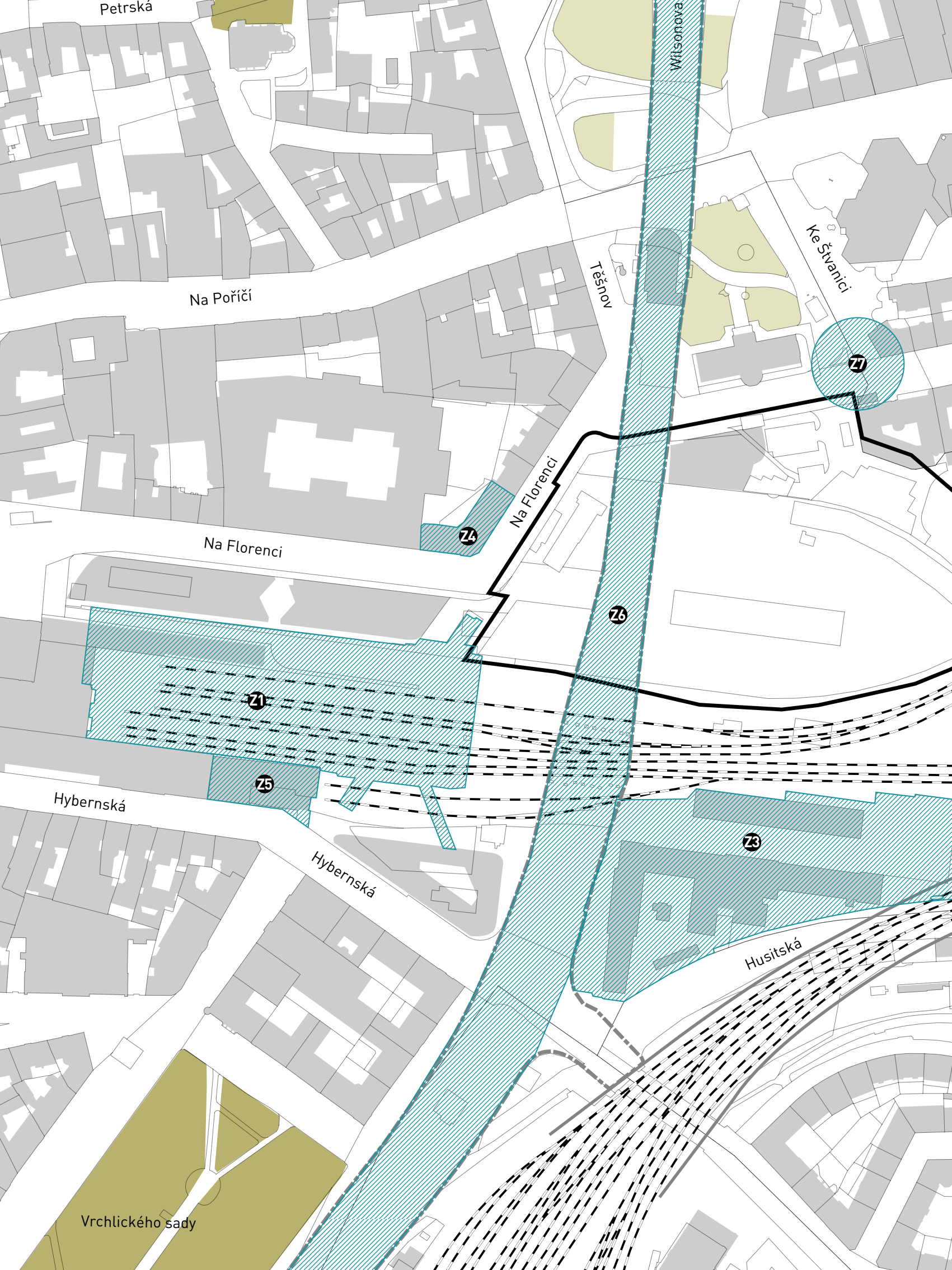
**Obrázek 9** Záměr Z3 – Muzeum železnice a elektro techniky Národního technického muzea, zdroj: Národní technické muzeum, 2024



**Obrázek 10** Záměr Z5 – Office Hybernská, zdroj: Penta Real Estate, 2024



**Obrázek 11** Záměr Z8 – Rekonstrukce okolí Negrelliho viaduktu, zdroj: praha.eu, 2019



Petrská

Na Poříčí

Wilsonova

Těšnov

Ke Štvanici

Na Florenci

Na Florenci

Z4

Z6

Z1

Z1

Z5

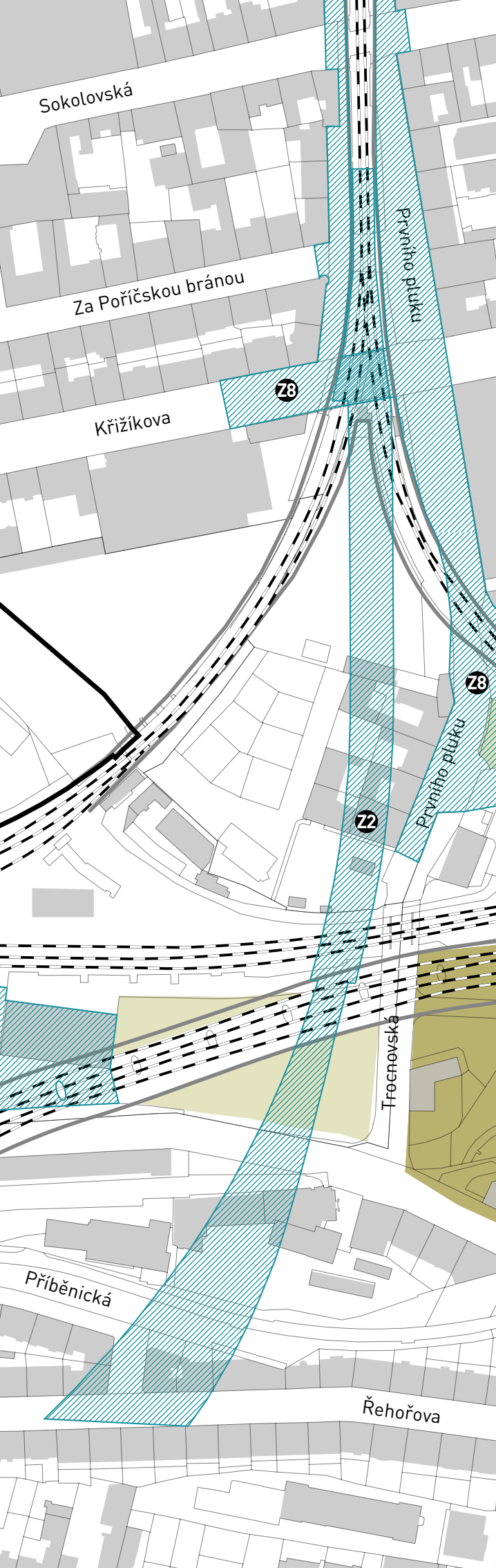
Hybernská

Hybernská

Z3

Husitská

Vrchlického sady




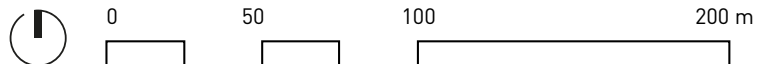
#### Schéma 4 ZÁMĚRY V ÚZEMÍ

měřítko 1: 2 500

autor: ONplan, 2024, zdroj dat: Koordinace území, UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024

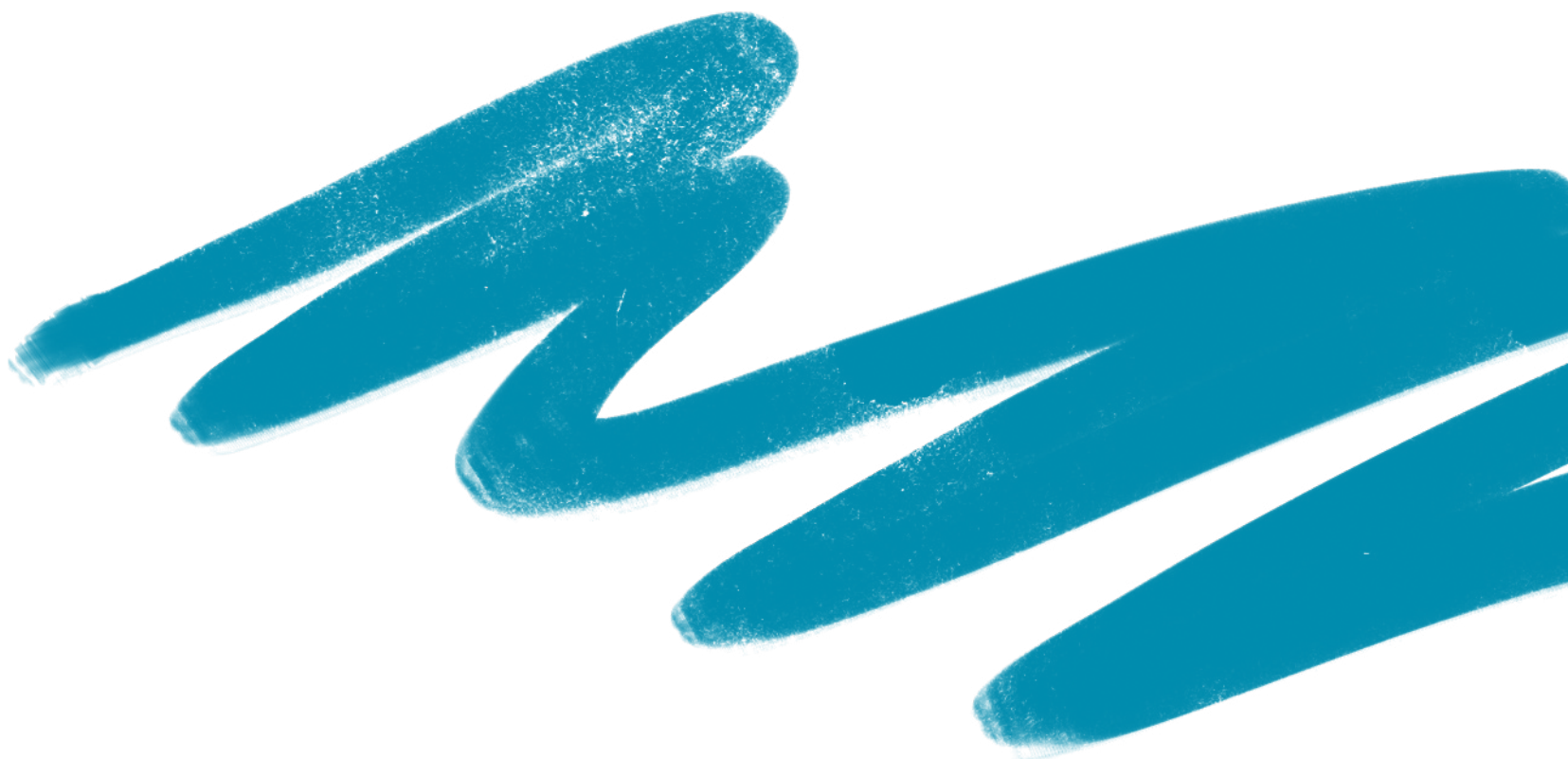
#### LEGENDA

-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  BUDOVY
-  HRANICE PARCEL
-  ŽELEZNICE
-  ŽELEZNICE VEDENÁ NAD ÚROVNÍ TERÉNU
-  OSTATNÍ MĚSTSKÁ ZELEŇ
-  PARKY
-  METROPOLITNÍ PARKY
-  Z1 PŘESTŘEŠENÍ KOLEJIŠTĚ MASARYKOVA NÁDRAŽÍ
-  Z2 ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ NOVÉ SPOJENÍ II / METRO S
-  Z3 MUZEUM ŽELEZNICE A ELEKTROTECHNIKY NÁRODNÍHO TECHNICKÉHO MUZEA
-  Z4 REKONSTRUKCE DESFOURSKÉHO PALÁCE
-  Z5 OFFICE HYBERNSKÁ
-  Z6 HUMANIZACE A URBANIZACE SEVEROJIŽNÍ MAGISTRÁLY
-  Z7 KONCEPCE ŘEŠENÍ KŘÍŽOVATKY KŘÍŽÍKOVA / NA ŠTVANICI
-  Z8 REKONSTRUKCE OKOLÍ NEGRELLIHO VIADUKTU





# RÁMCOVÉ ZADÁNÍ JEDNOTLIVÝCH SOUTĚŽÍ



**Hlavní parametry zadání jednotlivých bloků** (resp. částí území tak, jak jsou předmětem řešení jednotlivých soutěží) **jsou uvedeny v následujících podkapitolách. Podrobné investorské zadání obdrží soutěžící spolu s výzvou k účasti v 1. fázi soutěže.**

**Poznámka: Veřejná prostranství řešeného území vymezující jednotlivé bloky nejsou předmětem soutěží.**

Pro přípravu architektonických návrhů pro jednotlivé bloky jsou stěžejní dokumenty představené v předcházejících kapitolách, které soutěžící obdrží v plné verzi spolu s výzvou k účasti v 1. fázi soutěže.

— **Principy rozvoje a regulace území** (viz kapitola 3.1 Rámcového zadání)

Tento dokument je **závazným podkladem** všech čtyř soutěží. Plnou verzi dokumentu „Principy rozvoje a regulace území“ obdrží soutěžící spolu s výzvou k účasti v 1. fázi soutěže.

— **Koordinace území** (viz kapitola 3.2 Rámcového zadání)

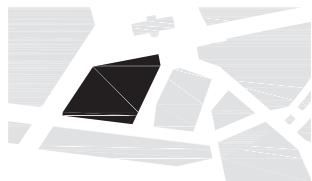
Návrh řešení obsažený v tomto dokumentu **je ověřením možného řešení jednotlivých bloků** v rámci nastavené regulace (viz předchozí odstavec) a v kontextu veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a suterénu objektů. Cílem je koordinace celého území Florenc 21: Etapa Západ.

Návrhy řešení obsažené v dokumentu „**Koordinace území**“ **tak není závazným podkladem soutěže**. Závazné regulační podmínky převzaté z regulačního výkresu však zůstávají závaznými.

Pokud se soutěžící od návrhu řešení jednotlivých bloků obsaženém v tomto dokumentu odchýlí, musí své řešení zdůvodnit a zároveň okomentovat, jak se změna projeví v rámci koordinace celého území, tedy v řešení sousedních bloků, veřejných prostranství, technické a dopravní infrastruktury a v suterénu objektů, případně jak jiným způsobem reagují na limity a problémy v území či požadavky investora.

# B01

# FLORENC21: ETAPA ZÁPAD – B01



## ŠIRŠÍ VZTAHY

Blok je umístěn na okraji rozvojového území Florenc21 nejbližší historickému centru a vytváří nejdůležitější vstup do tohoto území. Je vymezen ulicí Na Florenci, ulicí Křížíkova a dvěma novými vnitřními ulicemi a náměstími. V blízkosti se nachází dvě důležité historické stavby – Desfourský palác a Muzeum hl. m. Prahy. Středem bloku prochází celoměstsky významná komunikace – severojižní magistrála, vedená na estakádě. Severovýchodní nároží bloku by mělo být napojeno na dopravní uzel Florenc. Součástí bloku je i již stojící budova Bastion Florenc.

## FUNKCE

Administrativní objekt s komerčními jednotkami v parteru a pod magistrálou.

Celkem: cca 20 900 m<sup>2</sup> HPP

- administrativa (cca 84 %)
- retail (cca 16 %)
- parkování a technické zázemí objektu

## ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ PARAMETRY A LIMITY REGULACE

Blok je vymezen uliční a stavební čarou, stanoveno je výškové omezení. Na nároží, do ulice Na Florenci, je možné umístit lokální dominantu. Spodní patra domů budou vykonzolována nad ochranným pásmem metra a kanalizace. Blok se nachází v Pražské památkové rezervaci.

## POŽADAVKY NA ARCHITEKTONICKÉ ZTVÁRNĚNÍ

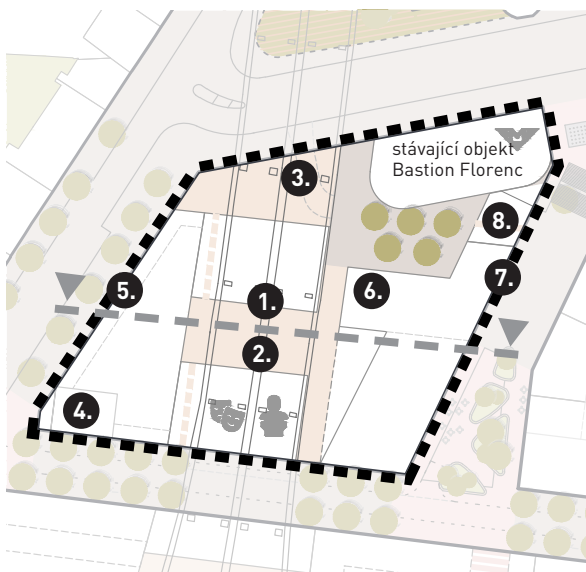
Cílem je vytvořit jedinečnou budovu na prominentním místě, která doplní území s drobnějším měřítkem zástavby. Požadováno je vytvoření reprezentativního vstupu do území s drobným výškovým akcentem citlivě zasazeným

do panoramatu města. Řešena bude možnost propojení/integrace budovy Bastion Florenc.

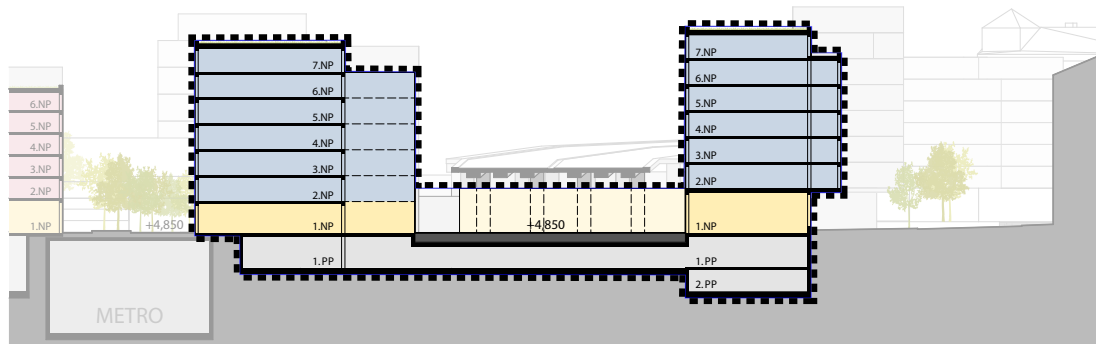
## SPECIFICKÉ POŽADAVKY

V rámci návrhu bloku B01 je nutné zohlednit následující požadavky:

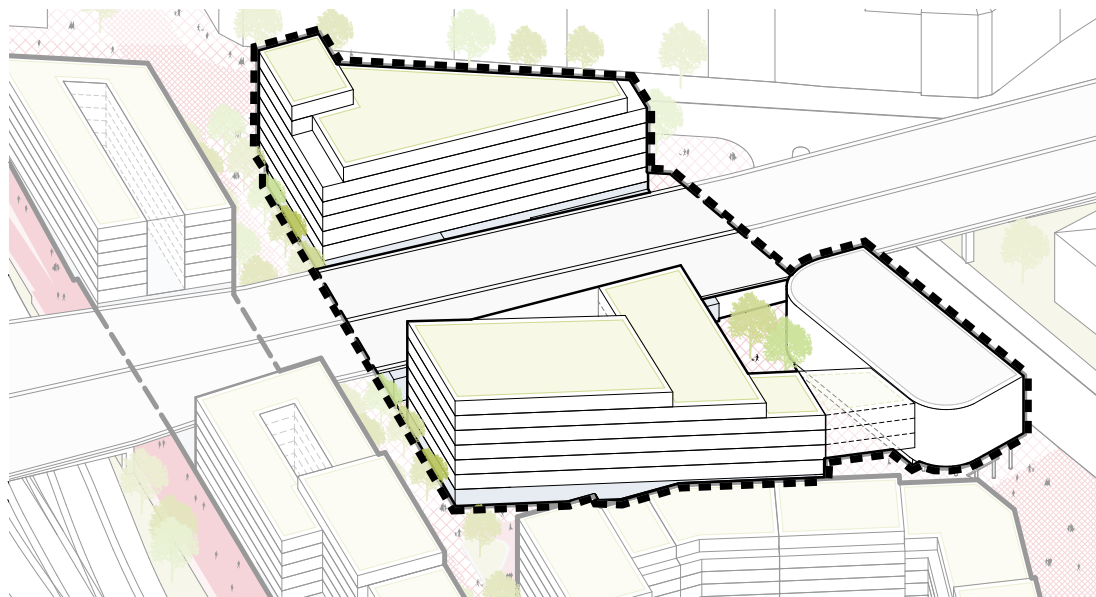
1. respektovat odstup od konstrukce severojižní magistrály, objekt navrhnout tak, aby v budoucnu nebylo znemožněno jiné řešení magistrály,
2. využití prostoru pod magistrálou řešit jako stavbu s dočasným charakterem,
3. integrovat do bloku vjezd do podzemních garáží,
4. navrhnout výrazné nároží zakončující ulici a respektující Desfourský palác,
5. vykonzolování části stavby nad ochranné pásmo kanalizace,
6. do objektu integrovat technologii odvětrávání metra a to ve stávající, nebo přesunutě poloze,
7. zohlednit požadavek na vykonzolování části stavby nad objekty metra,
8. možnost propojení s kancelářským objektem Bastion Florenc.



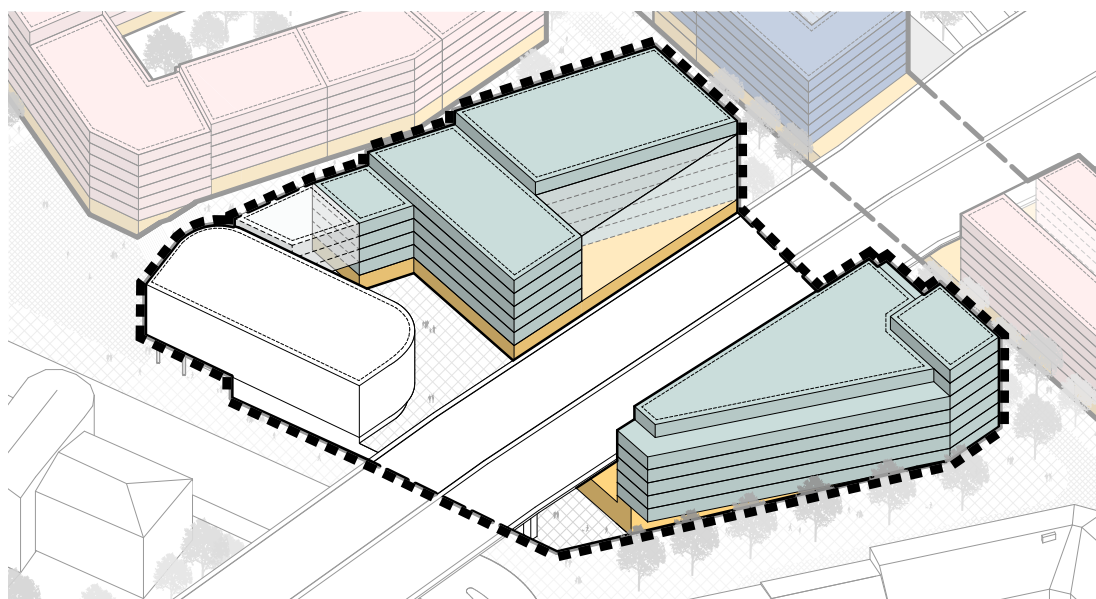
**Obrázek 12** Situace se specifickými požadavky na Blok B01, ilustrativní zástavba, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



**Obrázek 13** Ilustrace předpokládaného rozmístění funkcí, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



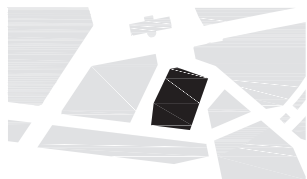
**Obrázek 14** Ilustrace možného hmotového uspořádání bloku vycházející z podrobnější koordinace území, pohled na západ, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



**Obrázek 15** Ilustrace předpokládaného rozmístění funkcí, pohled na východ, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



# FLORENC21: ETAPA ZÁPAD – B02



## ŠIRŠÍ VZTAHY

Blok je umístěn ve středu území Florenc21: Etapa Západ a bude obklopen novými veřejnými prostranstvími. Všechna nároží jsou orientována do živých pobytových náměstí. Severní nároží má přímou vazbu na stanici metra Florenc a tvoří významný vstupní bod do nové čtvrti z Křížkové ulice a od Muzea hl. m. Prahy. Blok je umístěn na terénním zlomu – severní část je cca o podlaží níže než část jižní.

## FUNKCE

Rezidenční blok s komerčními jednotkami v parteru.

Celkem: cca 22 900 m<sup>2</sup> HPP

- bydlení (cca 88 %)
- retail (cca 12 %)
- parkování a technické zázemí objektu



**Obrázek 16** Situace se specifickými požadavky na Blok B02, ilustrativní zástavba, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024

## ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ PARAMETRY A LIMITY REGULACE

Blok je vymezen uliční čarou, nastavena je výšková hladina bloku. Uliční fronty budou členěny na menší celky. Součástí bloku bude nezastavěný vnitroblok. Blok se nachází v Pražské památkové rezervaci.

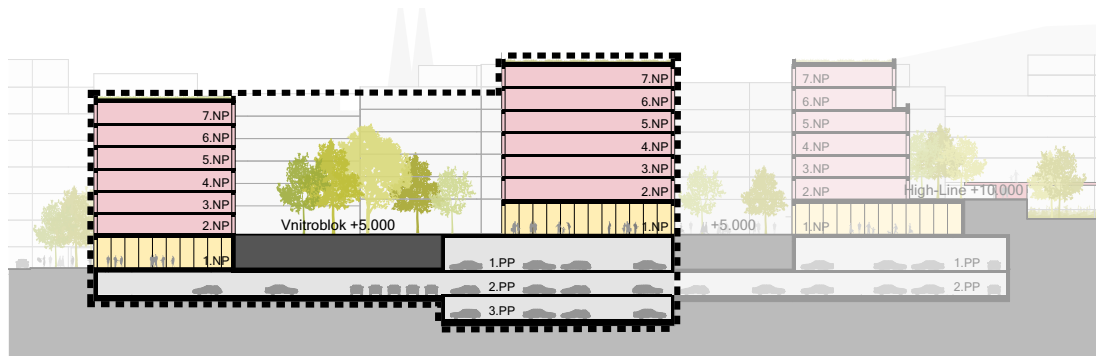
## POŽADAVKY NA ARCHITEKTONICKÉ ZTVÁRNĚNÍ

Navrhnout členitý blok složený z jednotlivých domů drobnějšího měřítka. Na severu bloku je možné zrealizovat specificky tvarované nároží tvořící důležitý vstup do území.

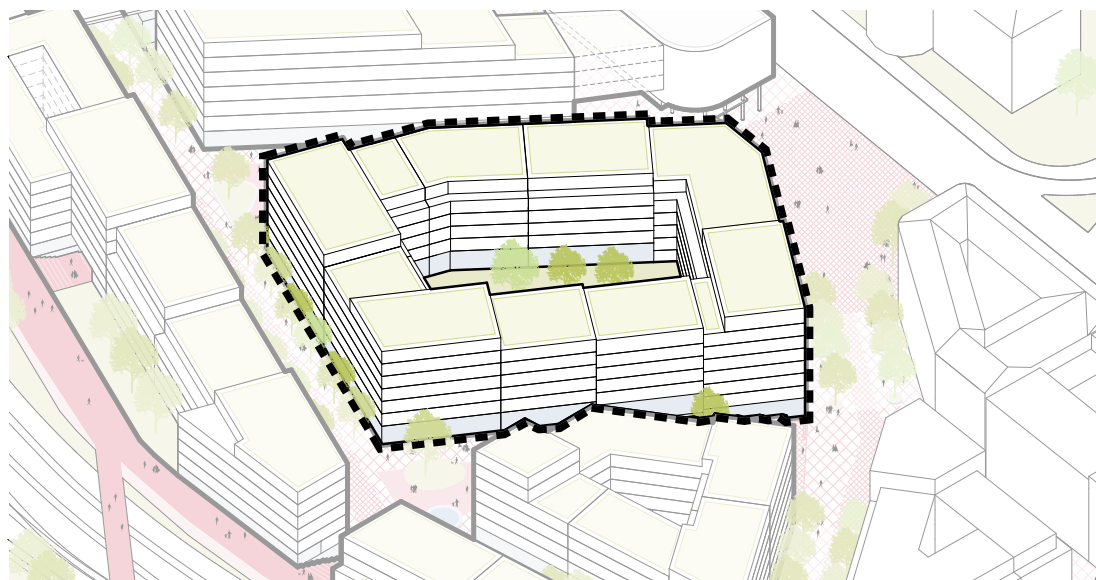
## SPECIFICKÉ POŽADAVKY

V rámci návrhu bloku B02 je nutné zohlednit následující požadavky:

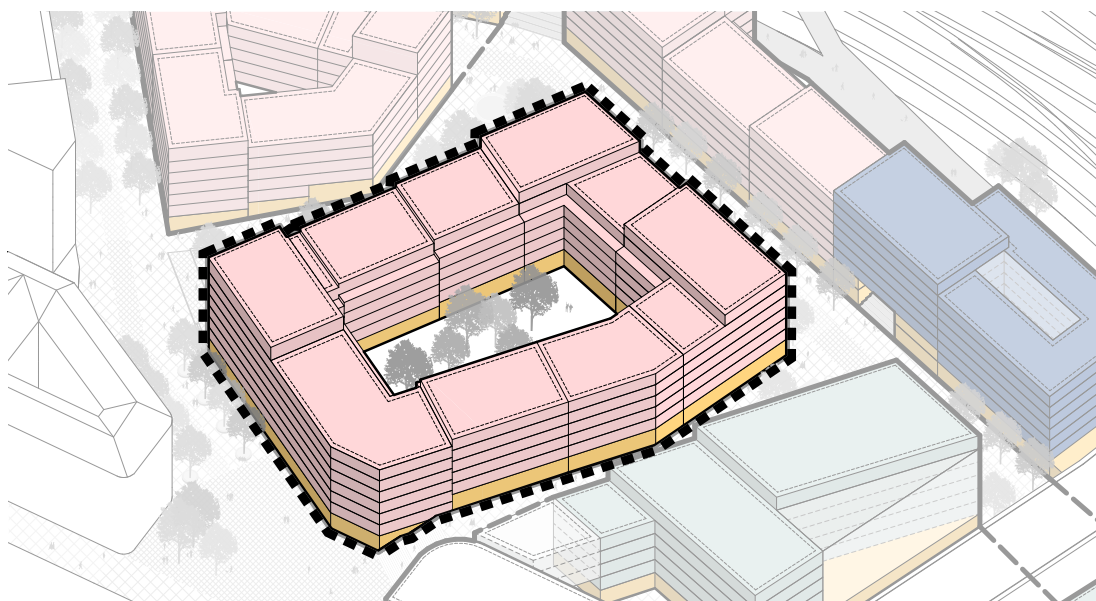
1. vykonzolovat část stavby nad stavbu metra,
2. v návrhu objektu reagovat na specifický veřejný prostor ve svahu.



**Obrázek 17** Ilustrace předpokládaného rozmístění funkcí v řezu, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



**Obrázek 18** Ilustrace možného hmotového uspořádání bloku vycházející z podrobnější koordinace území, pohled na západ, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



**Obrázek 19** Ilustrace předpokládaného rozmístění funkcí, pohled na východ, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024

# B03

# FLORENC21: ETAPA ZÁPAD – B03



## ŠIRŠÍ VZTAHY

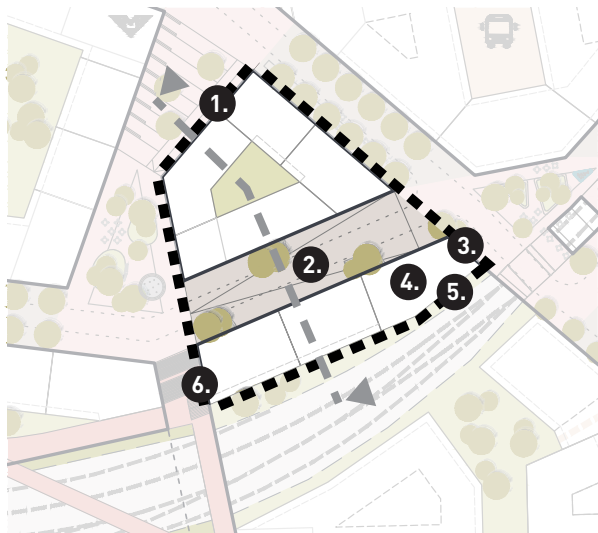
Předmětem řešení je blok B03 a severní část bloku B05. Blok B03 je umístěn ve středu řešeného území – obklopen novým veřejným prostranstvím. Východní hrana bloku je orientována do nové hlavní spojnice mezi Florencí a Žižkovem. Severní část bloku B05 je od bloku B03 oddělena novým veřejným prostranstvím, z jihu je blok lemován kolejištěm. Nároží obou bloků jsou orientována do živých pobytových náměstí různého charakteru. Domy jsou zasazeny do terénu s rozdílnými výškovými úrovněmi.

## FUNKCE

Rezidenční budovy s menšími byty, s komercí a drobnou vybaveností v parterech.

Celkem: cca 16 400 m<sup>2</sup> HPP

- bydlení (cca 90 %)
- retail (cca 10 %)
- parkování a technické zázemí objektu



**Obrázek 20** Situace se specifickými požadavky na Blok B03 a severní část Bloku B05, ilustrativní zástavba, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024

## ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ PARAMETRY A LIMITY REGULACE

Blok je vymezen uliční a stavební čarou, jsou stanoveny požadavky na výškové omezení, členění bloku na menší celky a architektonicky ztvárněný parter do hlavního bulváru. Na nároží je možné vytvořit drobné převýšené dominanty. Blok se nachází v Pražské památkové rezervaci.

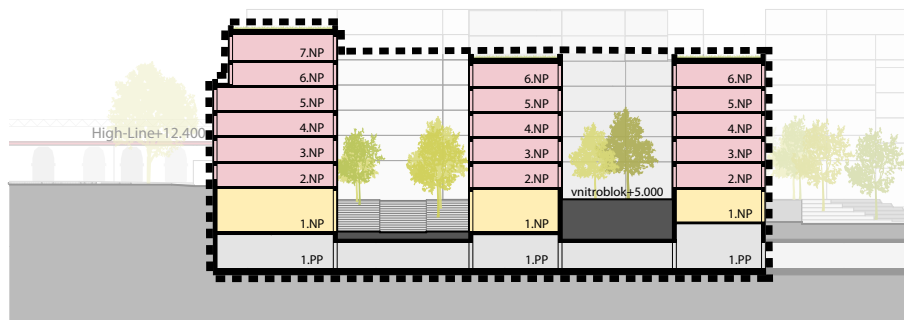
## POŽADAVKY NA ARCHITEKTONICKÉ ZTVÁRNĚNÍ

Vytvořit členitý blok s domy drobnějšího měřítka adekvátně reagujícími na rozdílné výškové úrovně.

## SPECIFICKÉ POŽADAVKY

V rámci návrhu bloku B03 a severní části bloku B05 je nutné zohlednit následující požadavky:

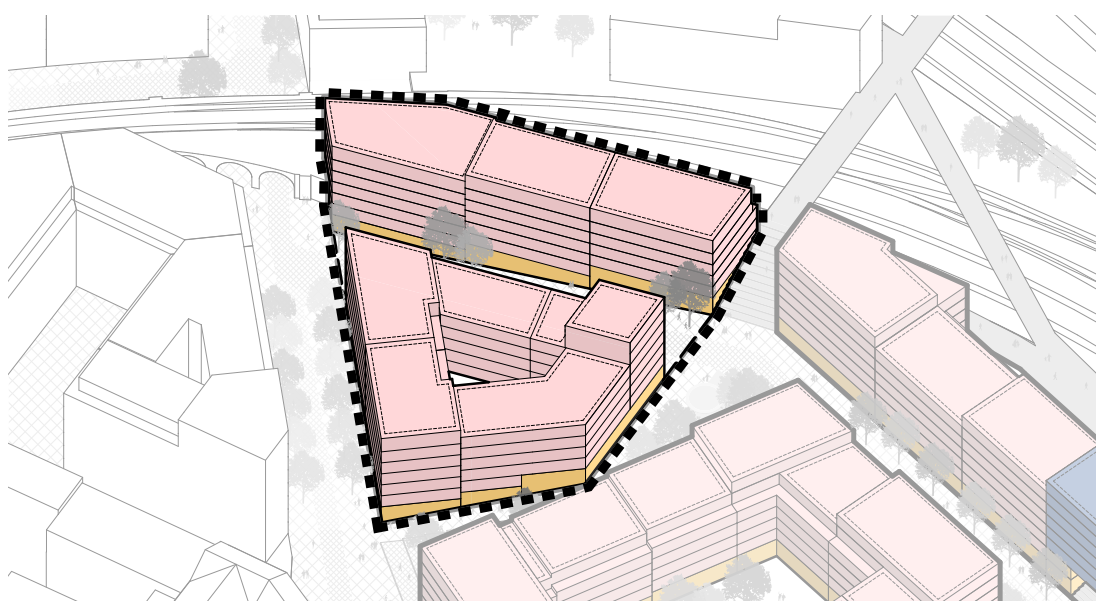
1. v návrhu objektu reagovat na specifický veřejný prostor ve svahu,
2. v návrhu respektovat mezi domy procházející ulici v předepsaném sklonu,
3. parter vhodně navázat na Negrelliho viadukt,
4. prověřit možnost integrace opěrné zdi navazující na Negrelliho viadukt,
5. respektovat minimální odstup od železnice,
6. v návrhu dvoupodlažního parteru reagovat na úroveň ulice i železniční promenády.



**Obrázek 21** Ilustrace předpokládaného rozmístění funkcí v řezu, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



**Obrázek 22** Ilustrace možného hmotového uspořádání bloku vycházející z podrobnější koordinace území, pohled na západ, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



**Obrázek 23** Ilustrace předpokládaného rozmístění funkcí, pohled na východ, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



# FLORENC21: ETAPA ZÁPAD – B04



## ŠIRŠÍ VZTAHY

Blok je umístěn v jižní části řešeného území a je vymezen ze severu pokračováním ulice Na Florenci a z jihu kolejištěm Masarykova nádraží. Podél kolejí je navržena vyvýšená pěší drážní promenáda. Jde o specifický typ pobytového veřejného prostranství ve vyvýšené poloze nad kolejištěm s výhledem na panorama města. Blokem prochází celoměstsky významná komunikace – na estakádě vedená severojižní magistrála. Směrem k jihu se otvírají výhledy na žižkovské panorama.

## FUNKCE

Rezidenční blok s hotelem ve svém středu a komerčními jednotkami v parteru a pod magistrálou.

Celkem: cca 25 100 m<sup>2</sup> HPP

- bydlení (cca 50 %)
- retail (cca 15 %)
- hotel (cca 35 %)
- parkování a technické zázemí objektu

## ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ PARAMETRY

### A LIMITY REGULACE

Blok je vymezen uliční a stavební čarou, stanoveny jsou požadavky na výškové omezení, členění uliční fronty na menší celky. Směrem do ulice Na Florenci je možné vytvořit specificky tvarované nároží. Mezi náměstíčkem a promenádou je stanoven požadavek na vytvoření prostupu. V místě styku s železniční promenádou je doporučena realizace aktivního parteru. Blok se nachází v Pražské památkové rezervaci.

## POŽADAVKY NA ARCHITEKTONICKÉ ZTVÁRNĚNÍ

Vytvořit členitý blok tvořený z jednotlivých domů. Navrhnout architektonicky pojatý vstup do území z ulice Na Florenci. Pracovat s členitostí bloku a střešní krajinou vytvářející nový pohledový horizont směrem od Žižkova. Adekvátně provázat s železniční promenádou

## SPECIFICKÉ POŽADAVKY

V rámci návrhu bloku B04 je nutné zohlednit následující požadavky:

1. zohlednit požadavek na vykonzolování části stavby nad ochranné pásmo kanalizace,
2. řešit přímý kontakt stavby s promenádou a propojením s přestřešením Masarykova nádraží,
3. respektovat odstup od konstrukce severojižní magistrály, objekt navrhnout tak, aby v budoucnu nebylo znemožněno jiné řešení magistrály,
4. využití prostoru pod magistrálou řešit jako stavbu s dočasným charakterem,
5. zvážit možnost provozně svázat prostor pod magistrálou s navazujícími stavbami,
6. jako součást řešení navrhnout veřejný prostor mezi platformou a náměstím,
7. v návrhu dvoupodlažního parteru reagovat na úroveň ulice i železniční promenády.



# FLORENC21: ETAPA ZÁPAD – B04



## ŠIRŠÍ VZTAHY

Blok je umístěn v jižní části řešeného území a je vymezen ze severu pokračováním ulice Na Florenci a z jihu kolejištěm Masarykova nádraží. Podél kolejí je navržena vyvýšená pěší drážní promenáda. Jde o specifický typ pobytového veřejného prostranství ve vyvýšené poloze nad kolejištěm s výhledem na panorama města. Blokem prochází celoměstsky významná komunikace – na estakádě vedená severojižní magistrála. Směrem k jihu se otvírají výhledy na žižkovské panorama.

## FUNKCE

Rezidenční blok s hotelem ve svém středu a komerčními jednotkami v parteru a pod magistrálou.

Celkem: cca 25 100 m<sup>2</sup> HPP

- bydlení (cca 50 %)
- retail (cca 15 %)
- hotel (cca 35 %)
- parkování a technické zázemí objektu

## ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ PARAMETRY

### A LIMITY REGULACE

Blok je vymezen uliční a stavební čarou, stanoveny jsou požadavky na výškové omezení, členění uliční fronty na menší celky. Směrem do ulice Na Florenci je možné vytvořit specificky tvarované nároží. Mezi náměstíčkem a promenádou je stanoven požadavek na vytvoření prostupu. V místě styku s železniční promenádou je doporučena realizace aktivního parteru. Blok se nachází v Pražské památkové rezervaci.

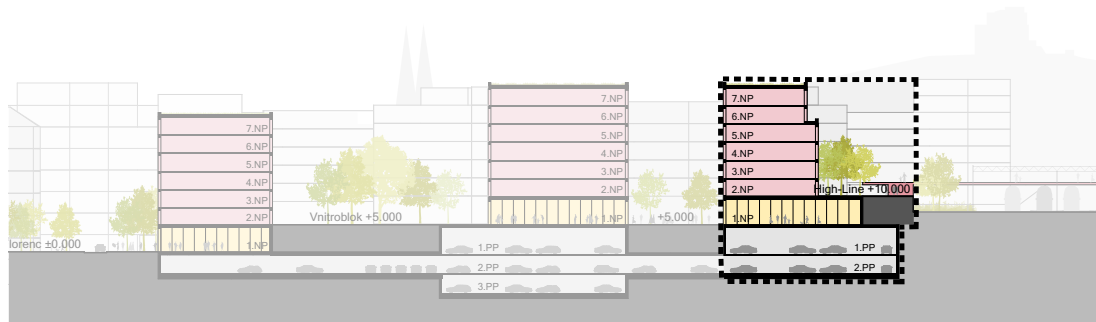
## POŽADAVKY NA ARCHITEKTONICKÉ ZTVÁRNĚNÍ

Vytvořit členitý blok tvořený z jednotlivých domů. Navrhnout architektonicky pojatý vstup do území z ulice Na Florenci. Pracovat s členitostí bloku a střešní krajinou vytvářející nový pohledový horizont směrem od Žižkova. Adekvátně provázat s železniční promenádou

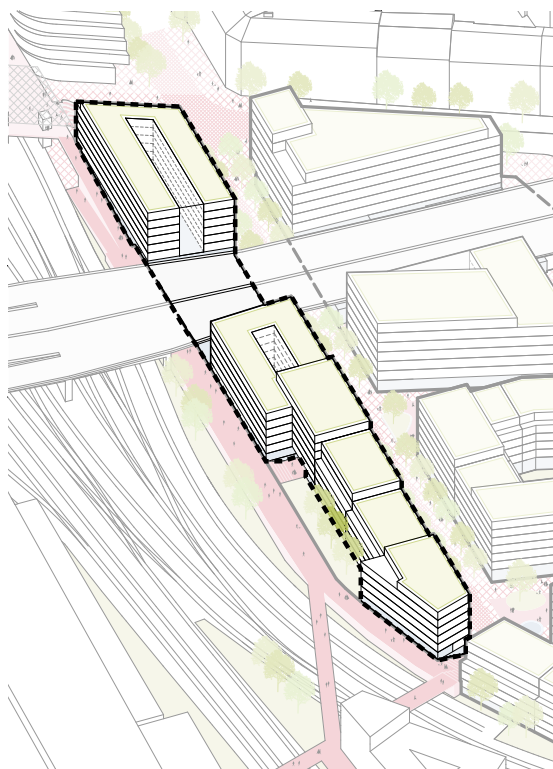
## SPECIFICKÉ POŽADAVKY

V rámci návrhu bloku B04 je nutné zohlednit následující požadavky:

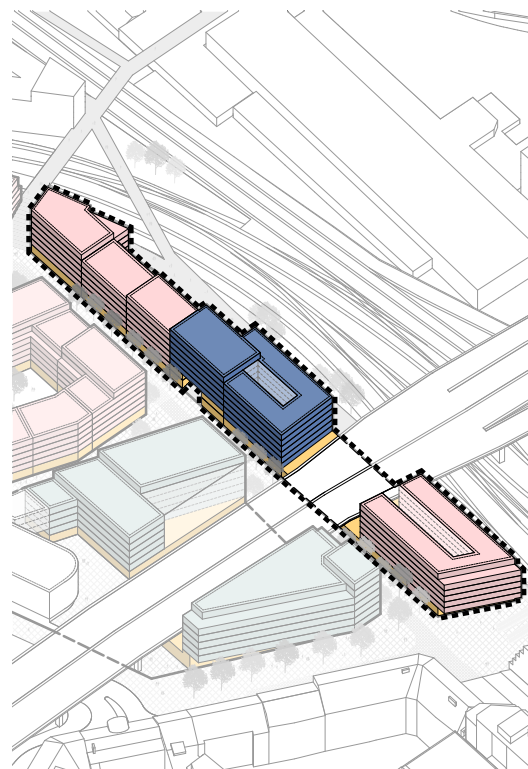
1. zohlednit požadavek na vykonzolování části stavby nad ochranné pásmo kanalizace,
2. řešit přímý kontakt stavby s promenádou a propojením s přestřešením Masarykova nádraží,
3. respektovat odstup od konstrukce severojižní magistrály, objekt navrhnout tak, aby v budoucnu nebylo znemožněno jiné řešení magistrály,
4. využití prostoru pod magistrálou řešit jako stavbu s dočasným charakterem,
5. zvážit možnost provozně svázat prostor pod magistrálou s navazujícími stavbami,
6. jako součást řešení navrhnout veřejný prostor mezi platformou a náměstím,
7. v návrhu dvoupodlažního parteru reagovat na úroveň ulice i železniční promenády.



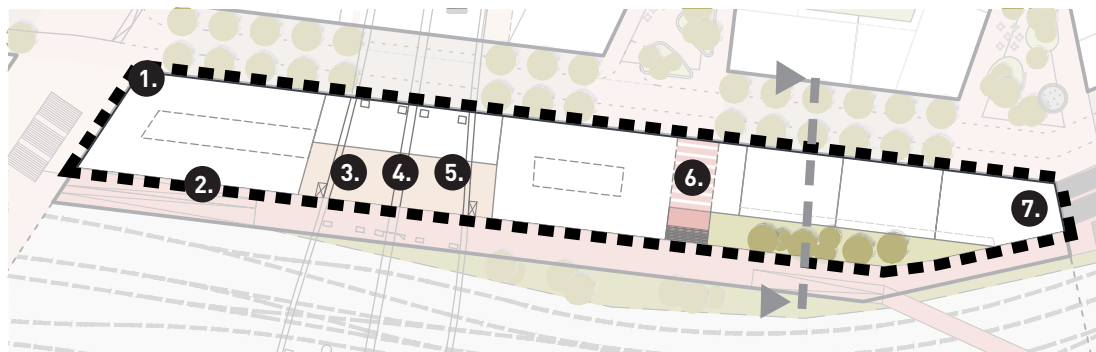
**Obrázek 27** Ilustrace předpokládaného rozmístění funkcí v řezu, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



**Obrázek 24** Ilustrace možného hmotového uspořádání bloku vycházející z podrobnější koordinace území, pohled na západ, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



**Obrázek 25** Ilustrace předpokládaného rozmístění funkcí, pohled na východ, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



**Obrázek 26** Situace se specifickými požadavky na Blok B04, ilustrativní zástavba, autor: UNIT architekti, A69 – architekti a Jakub Cigler Architekti, 2024



## **FLORENC 21: ETAPA ZÁPAD**

ČTYŘI SOUBĚŽNÉ ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE

PRAHA, ČESKÁ REPUBLIKA

RÁMCOVÉ ZADÁNÍ

© ONplan lab, s. r. o., 2024

Ilustrace: Dana Ledl

Grafická úprava: Gabriela Šimůnková, Ondřej Zámeš

Jazyková redaktorka: Nataša Macháčová

vydání 11/2024



IPR —  
PRAHA

**PENTA**  
REAL ESTATE

**ON** | Umění  
**plan** | plánovat.  
Společně.

