



VIZE INDUSTRIÁLNÍHO AREÁLU PRAGA A ČKD

VIZE INDUSTRIÁLNÍHO AREÁLU PRAGA A ČKD

Diplomní Projekt

Fakulta architektury

České Vysoké Učení Technické
Ústav nauky o budovách 15118

Autor : BA Hons Sebastian Sticzay
Vedoucí : Boris Redčenkov
Asistent : Vítěslav Danda

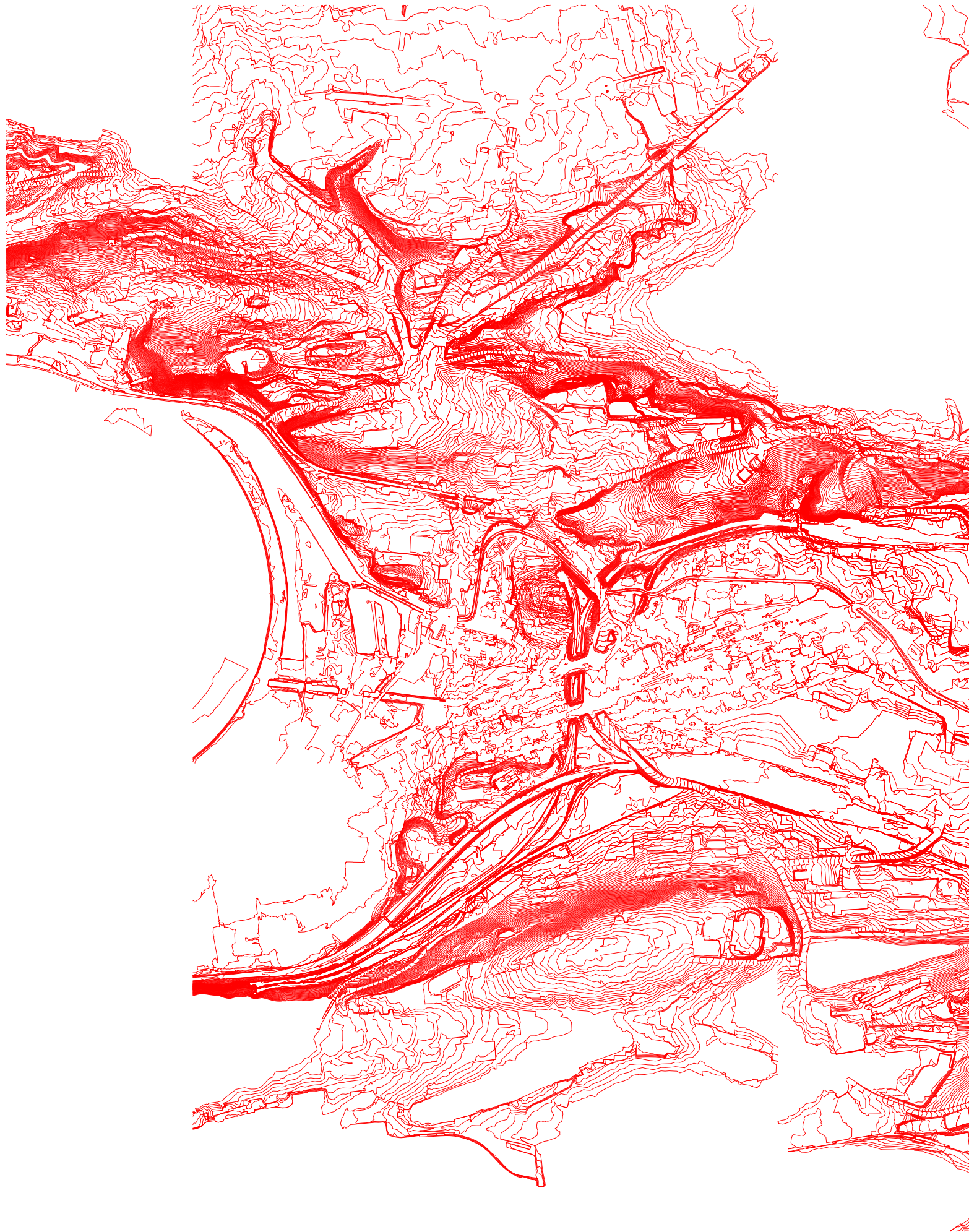


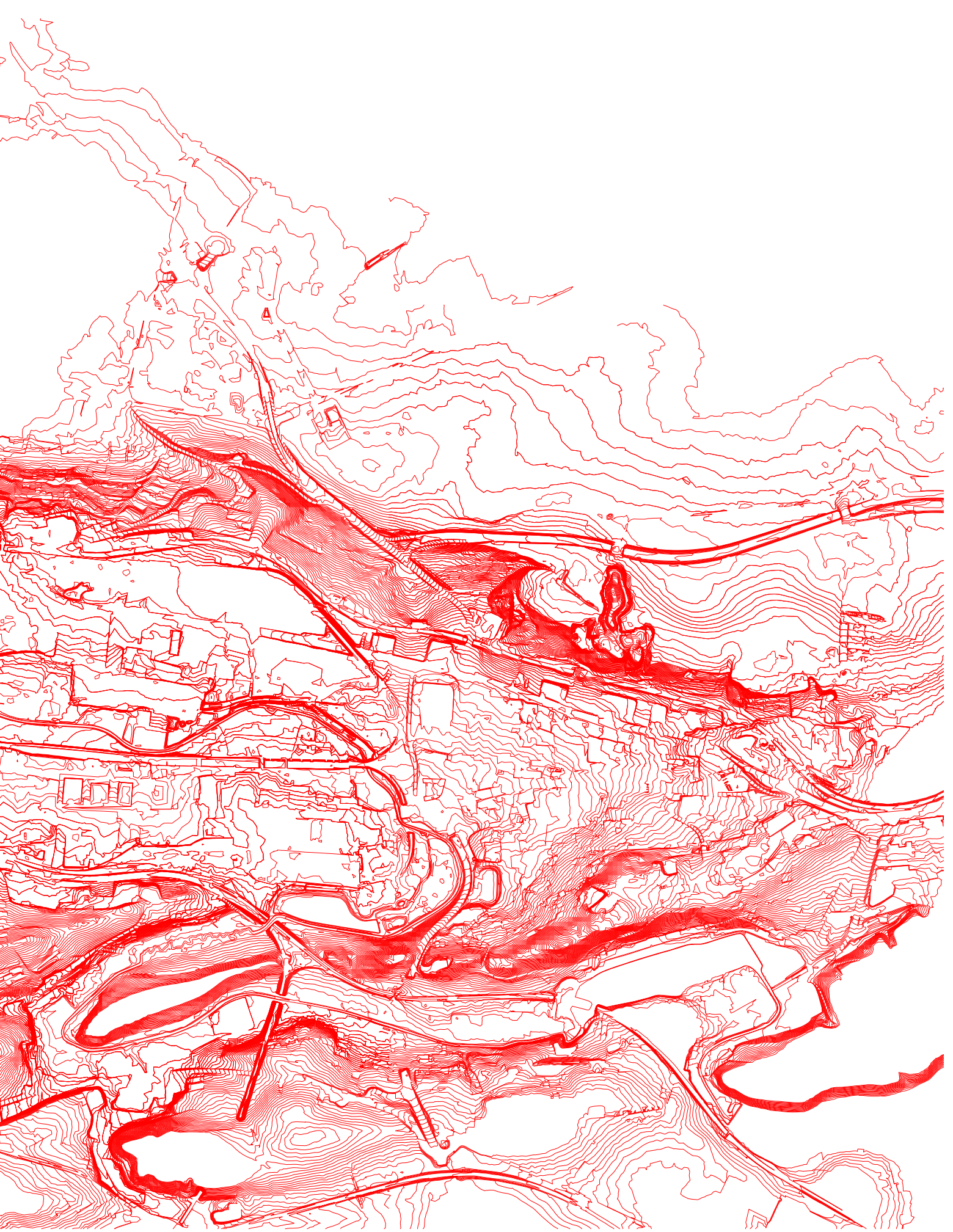
Vysočanská kotlina je výrazný geomorfologický útvar lemovaný prstencem charakteristických nezastavěných svahů, který utváří podobně výrazný prostor jako údolí Vltavy v Pražském ohybu. Díky absenci mezilehlých geomorfologických bariér vzniká mezi pražským centrem a svahy Vysočanské kotliny vizuální vazba. Prostor Vysočanské kotliny skýtá jednu z nejrozlehlejších pražských scenérií. Vysočanská kotlina je s centrem spojena také řečištěm potoku Rokytka vlévajícího se do Vltavy, který do intravilánu města přináší krajinou diverzitu. Tento krajinný pruh je zdrojem velkého rekreačního potenciálu.

Potok Rokytka ale není původcem vzniku Vysočanské kotliny, jak je zřejmé z faktu, že se do ní vlévá z boku. Kotlina pravděpodobně vznikla v době, kdy Prahou protékala velká řeka ve směru od východu na západ.

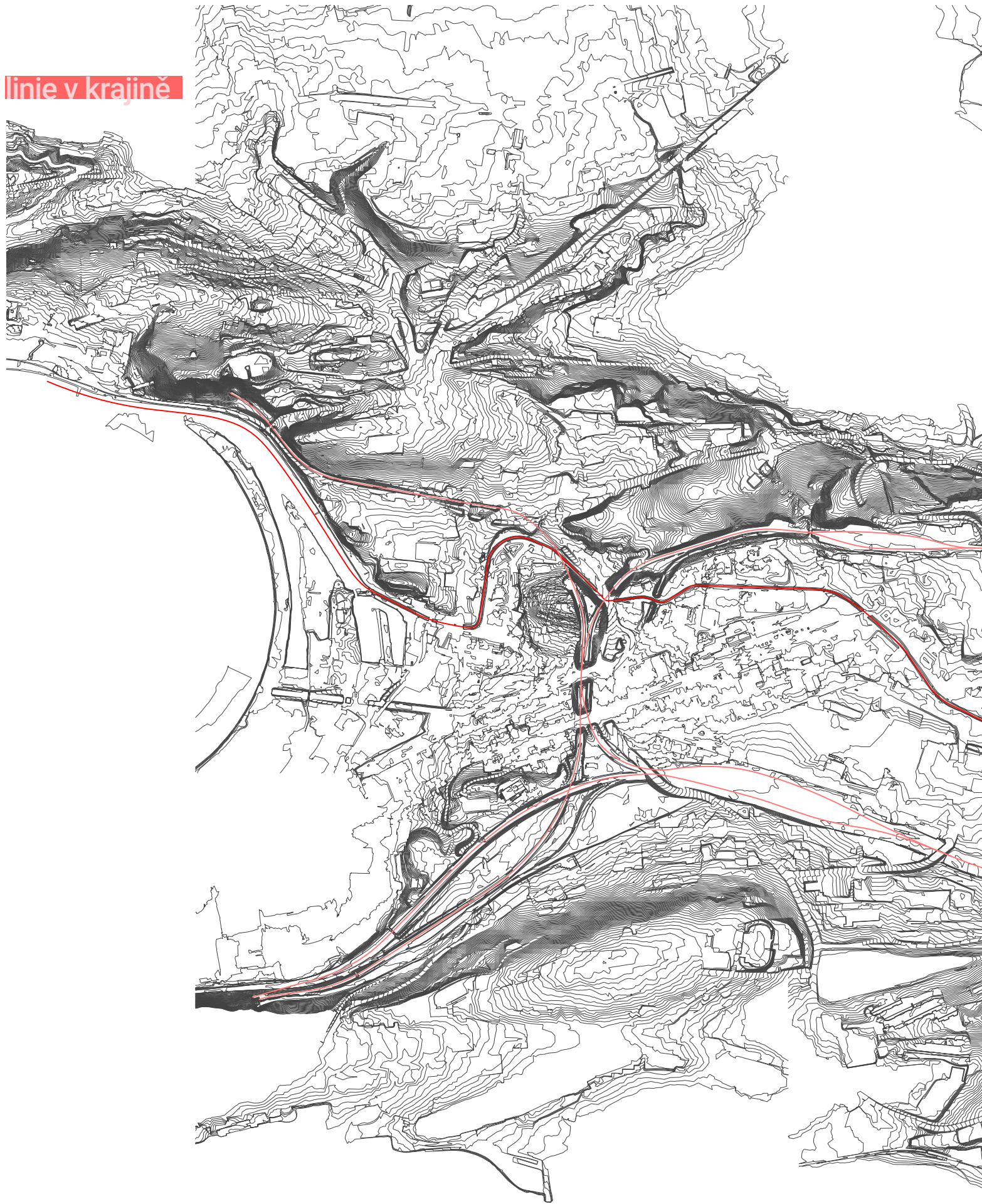
Klíčovou urbanistickou a topografickou vazbu centra Prahy a Vysočanské kotliny tvoří jedna z nejvýraznějších původních pražských radiál, větvená dále na radiálu Poděbradskou a Staroboleslavskou. Radiály tvořily základní osy urbanistického rozvoje města. V současné době jsou oproti své původní podobě zpřetrhány a přeloženy do nových koridorů.





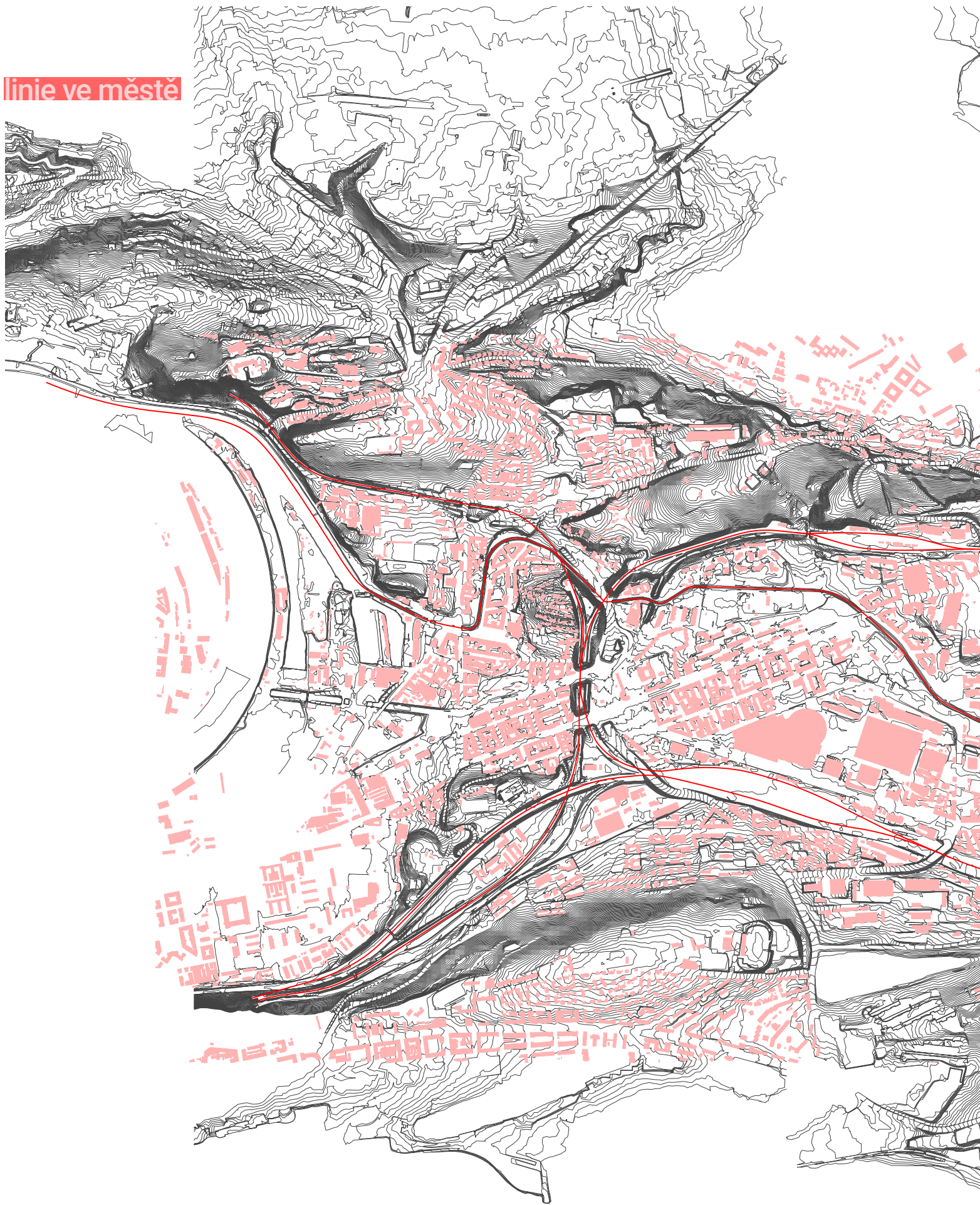


linie v krajině





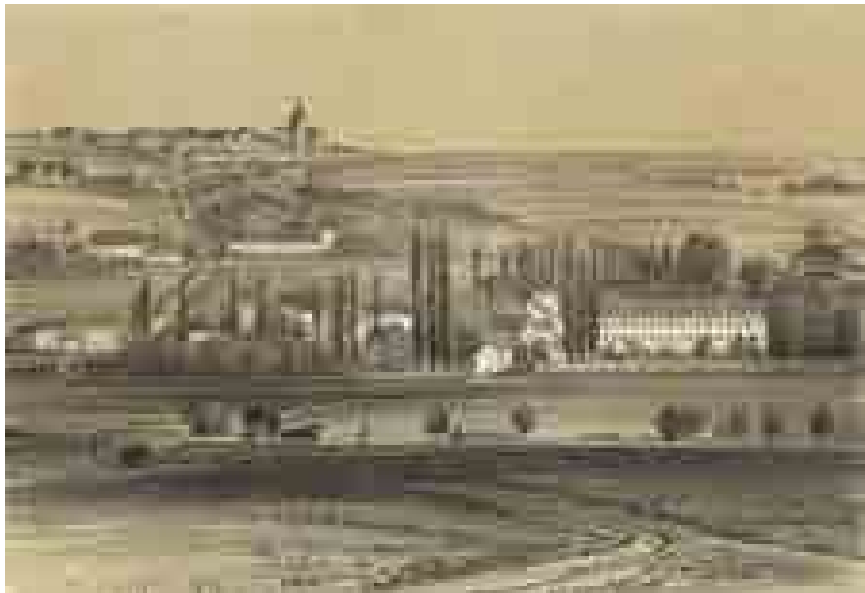
linie ve městě

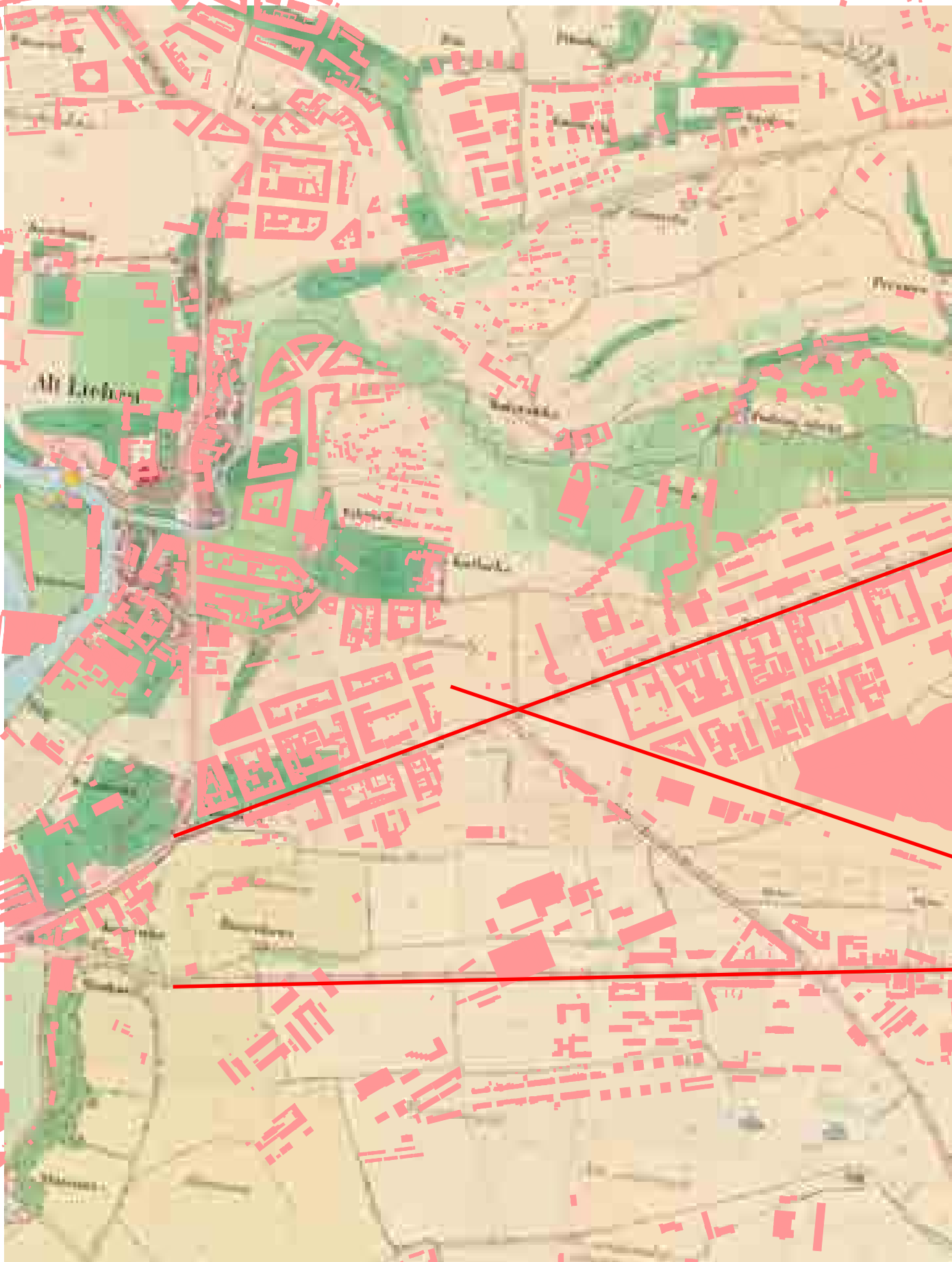


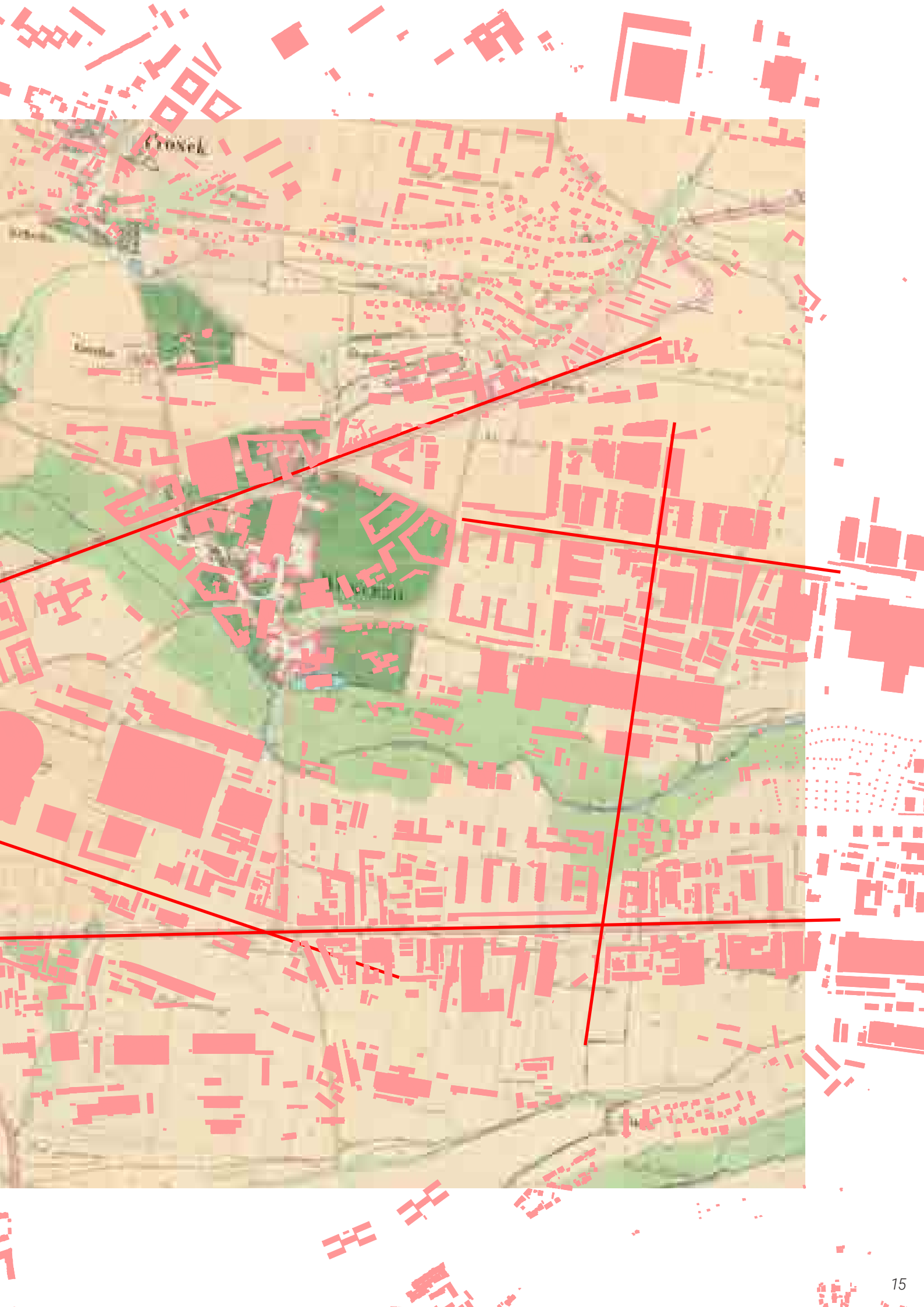


Vysočany byly první velkou obcí na cestě z Prahy do Staré Boleslavi. Tato historická radiála měla navíc mimořádný význam, neboť byla cestou poutní. Vysočany byly důležitou křižovatkou, která spojovala hlavní silnici s Hrdlořezy a Prosekem.

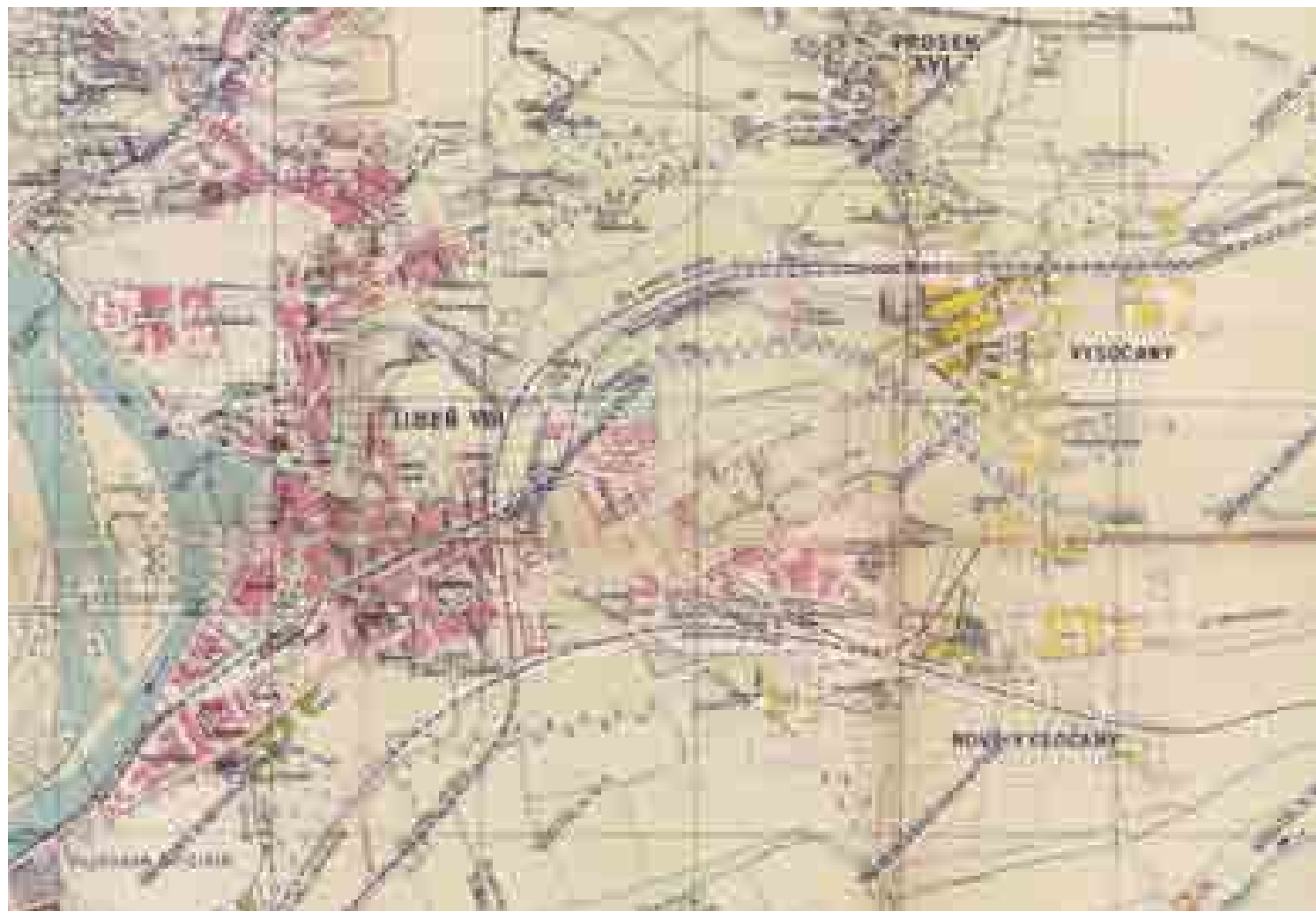
Z předprůmyslových Vysočan nezbyl prakticky jediný objekt, avšak toto křížení a prakticky celá urbanistická struktura zůstala zachována ve své původní stopě. Paměť historické kulturní krajiny ukrytá v původní urbánní struktuře a v jemných detailech má pozitivní vliv na kvalitu současného fyzického prostředí v místě původních Vysočan. Dlouhodobě totiž ovlivňuje veškerou lidskou aktivitu, která se fyzického prostředí týká. Ovlivňuje stavební a transformační aktivitu, která bývá na místech s historickou pamětí citlivější. Ovlivňuje aktivitu ekonomickou, která je závislá na kontinuitě a stabilitě. Ovlivňuje také aktivitu plánovací, která neuralgické body historických křižovatek a na nich vystavěných sídel často přetaví ve významné uzly, křížení tepen (metro, železnice) a centra moderního města (obchodní dům Fénix).







Central

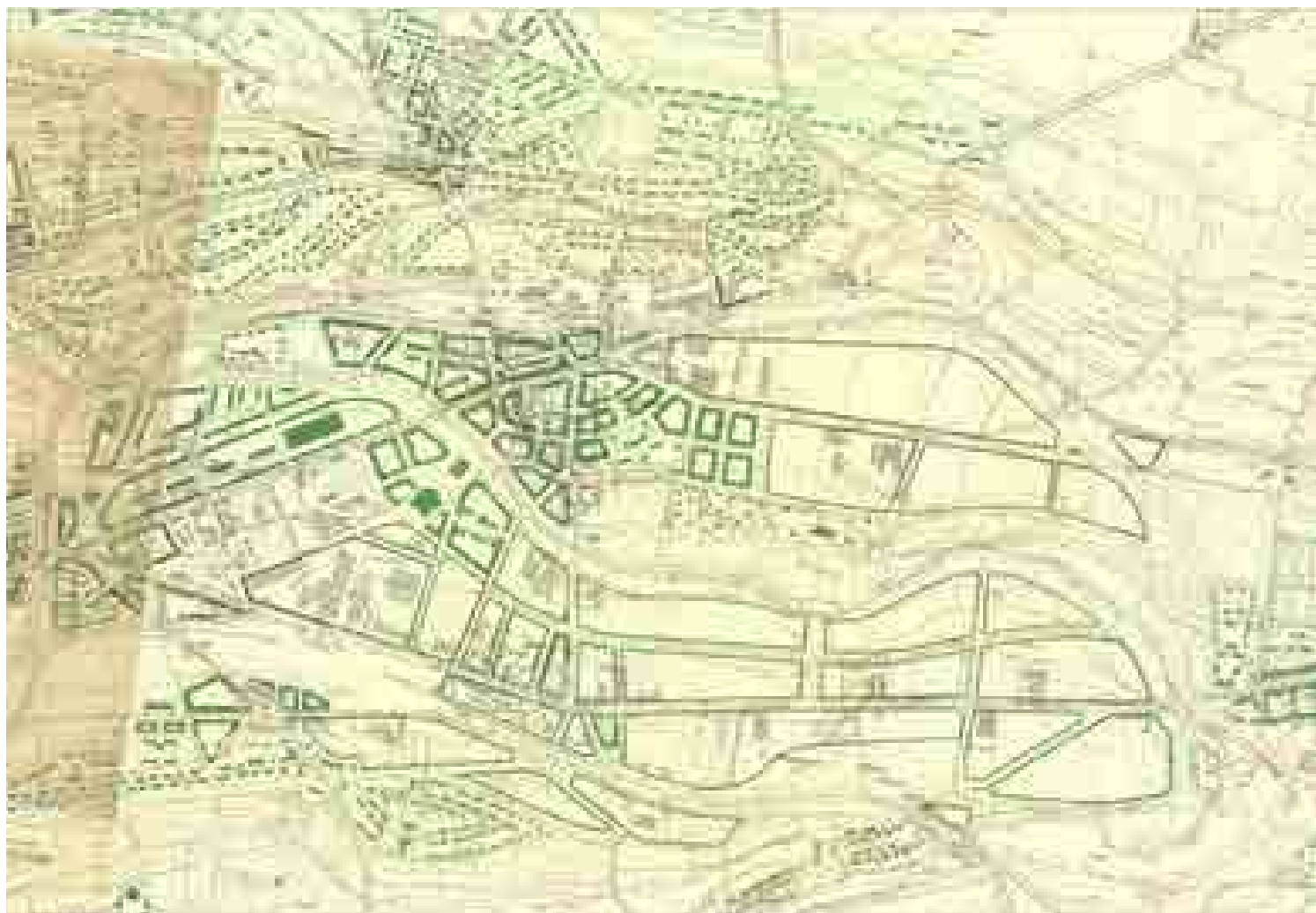


Mapa Prahy a okolí 1911.

Vysočany jsou již sice povýšeny na město ale jejich zástavba má stále venkovský charakter.

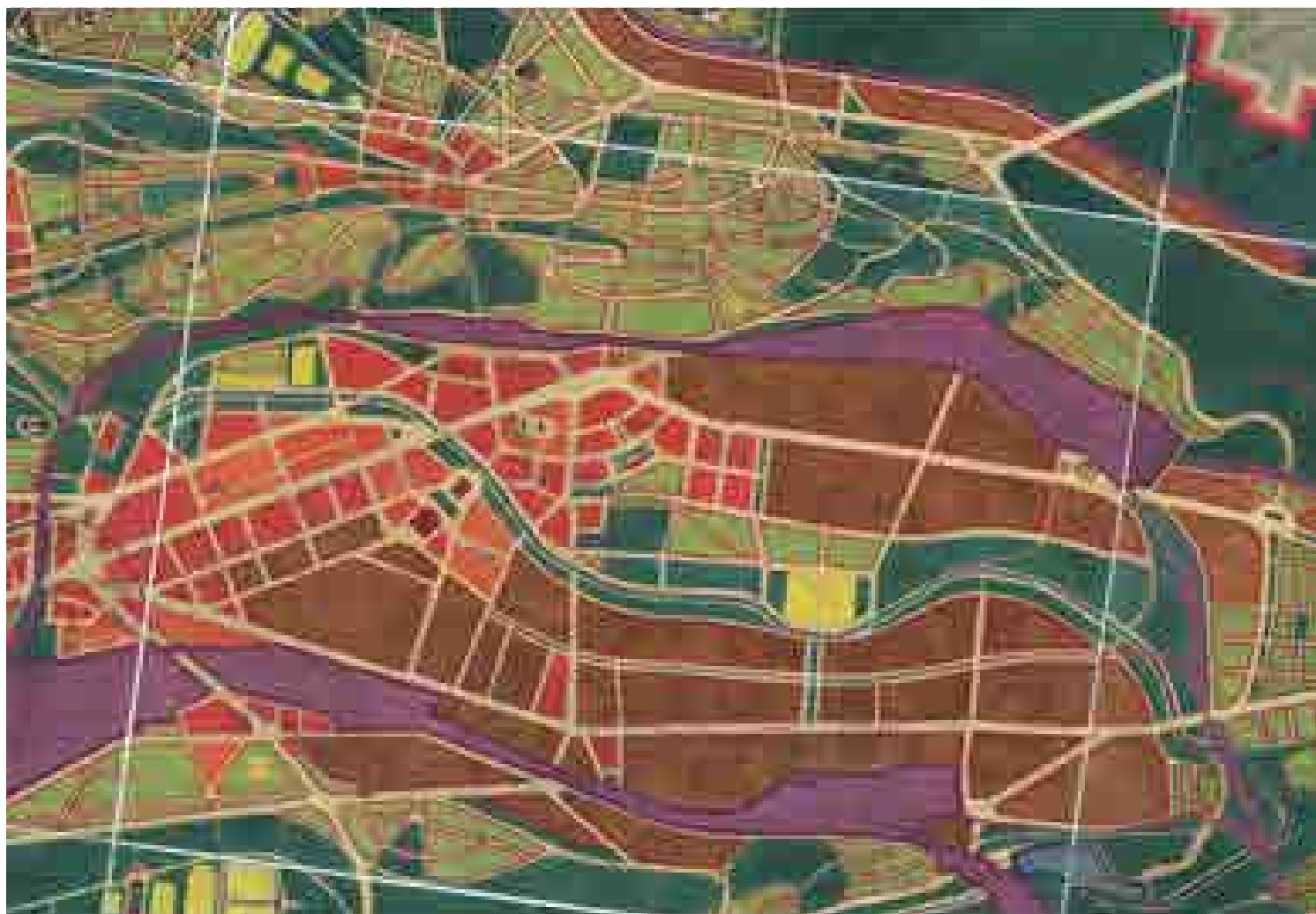
Železnice sem vede od roku 1865.

1:20 000



Regulační plán z roku 1925
Přes staré Vysočany je už naplánovaná bloková struktura.
Je zde vidět i první budovy Kolbenova závodu.

1:20 000



Regulační plán 1930
Funkční členění zástavky po téměř 100
letech prakticky beze změny.

1:20 000



Plán velké Prahy 1939

1:20 000

Hned v roce svého návratu ze světa (1896) založil Emil Kolben s Karlem Bondym ve Vysočanech u Prahy továrnu Kolben & spol. Základy budoucího areálu strategicky umístil mezi železniční trať a silnici s dostatkem vody poblíž na pozemku parc. číslo 201 o rozloze 7 798 m².

Koncem ledna 1897 firma dostavěla první stálé budovy: kancelářský objekt a výrobní halu s ocelovou střešní konstrukcí o půdorysu 20 × 60 m, s vrchním osvětlením a dvěma jeřábovými drahami. Během roku se zdejší provoz rozrostl z 25 na 100 dělníků a zaměstnáno zde bylo 14 úředníků. Na přelomu roku 1897–98 už továrna měla vlastní elektrárnu s jedním kotlem a parním strojem o výkonu 100 hp.

Díky několika zahraničním zakázkám do Naglie Francie a Holandska továrna během 30 let raketově narostla na mohutný industriální areál o rozloze 27 hektarů.

Špičková výroba pod slavnou značkou se vzpamatovala z poválečné krize a čerstvě znárodněná továrna prodělala sérii reorganizací a zapojila do své struktury četné další průmyslové podniky země – kupříkladu smíchovskou Ringhoferku. Prudký rozvoj koncernu podnítl další rozsáhlou výstavbu nových výrobních prostor na rozhraní Libně a Vysočan. Těmito dostavbami, postupným připojováním sousedních továren a výrobních provozů, se původně oddělené areály Kolbenky ve Vysočanech a Českomoravské strojírny v Libni časem téměř propojily do celistvé plochy průmyslové krajiny. Obsluhu gigantického areálu ČKD a dalších menších fabrik v okolí zajišťoval systém vleček zaústěných do nádraží Praha-Libeň a Praha-Vysočany.



vznik
průmyslové
oblasti

1938



1945



1953



1996



Po roce 1990, kdy byla továrna tvořena osmi dceřinnými a jednou vnukovskou společností, došlo k vyčlenění řady závodů a o čtyři roky později byl zbytek ČKD prodán firmě INPRO, a. s. Vznikla tak společnost s názvem ČKD Praha Holding a.s., většina výroby zanikla, část přešla do jiných továren a v areálu Kolbenky došlo k rozsáhlým demolicím s nadějí na lukrativnější využití zdejších pozemků. Avšak dodnes značná část z nich stále stojí jen jako smutná torza.

Vzhledem k divokému rozprodávání gigantického podniku v následujících letech, je v současnosti areál roztržštěný mezi velký počet drobnějších vlastníků. Jak je z mapy vlastnických poměrů jasné, Český stát nebo alepoň Praha tu nevlastní takřka nic. O to složitější je potom pro město vstupovat do území s nějakými záměry.

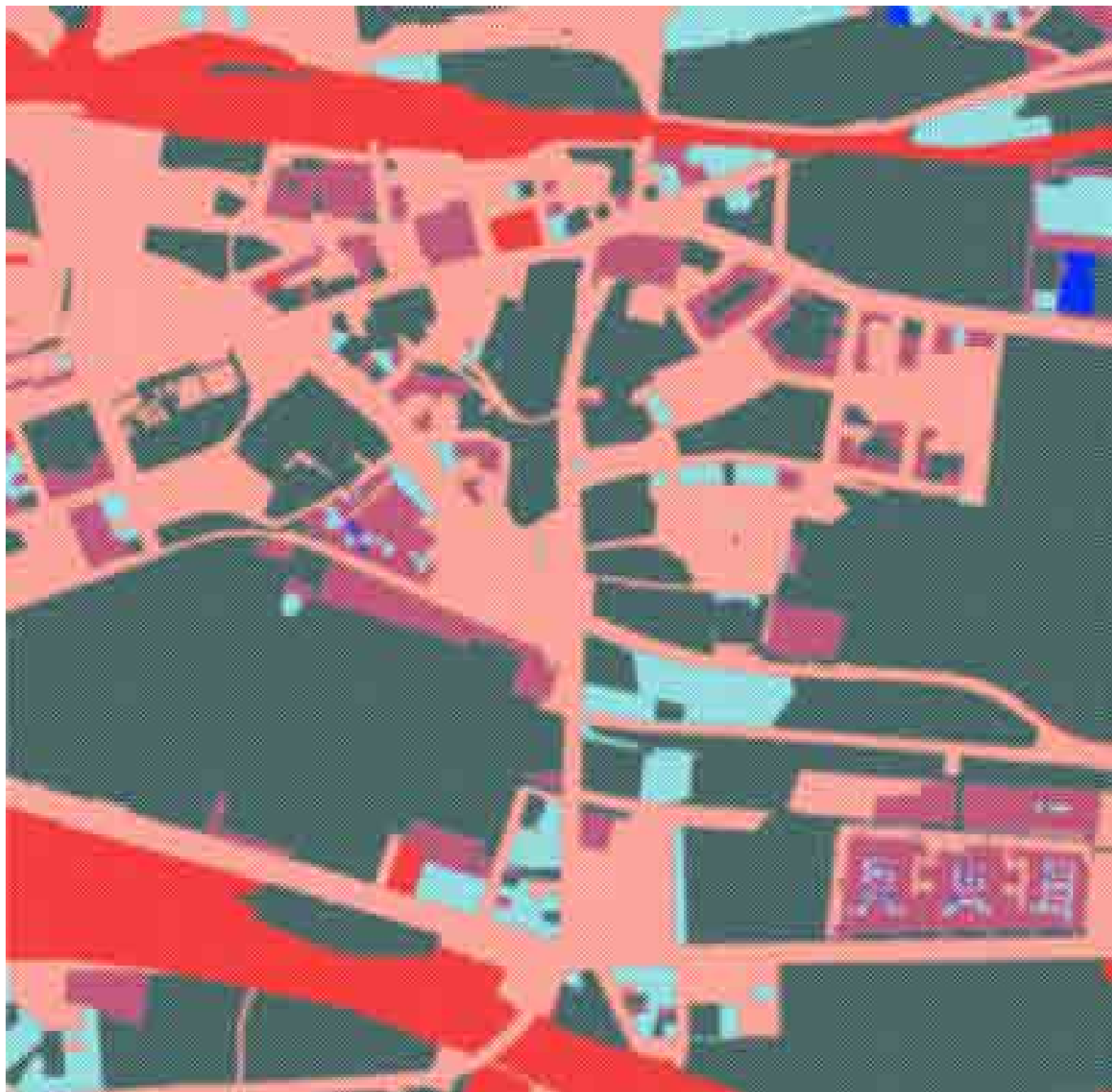
Příznivá situace na trhu s bydlením nicméně odstartovala v areálu velké změny. Drobnější podniky a výroby začali zkupovat větší hráči na trhu jako je izraelská AFI nebo skandinávská Skanska. Zastaralý územní plán se svými koeficienty místo toho, aby prudce se rozjíždějící stavební činnost nějak usměrňoval, celkovou situaci spíše komplikuje a nutí investory do velmi chaotických návrhů, které se především snaží, co nejvíce vytěžit možnosti parcel.

Příkladem se snaží jít pouze společnost CREVISTON, která si na území nechala vypracovat urbanistickou studii snažící se zachovat maximální množství původních industriálních budov, tak aby se docela neztratil charakter celé oblasti.

Avšak ne každý se rozhodl svojí dílnu nebo sklad prodat a tak i uvnitř větších vlastnických celků jsou stále drobné jedno nebo dvoupodlažní budovy, které působí komickým dojmem vedle mohutných záměrů developerů. V území tak ale stále zůstávají malé fragmenty staré zástavby, které brání naprostému přerýsování původního urbanismu.

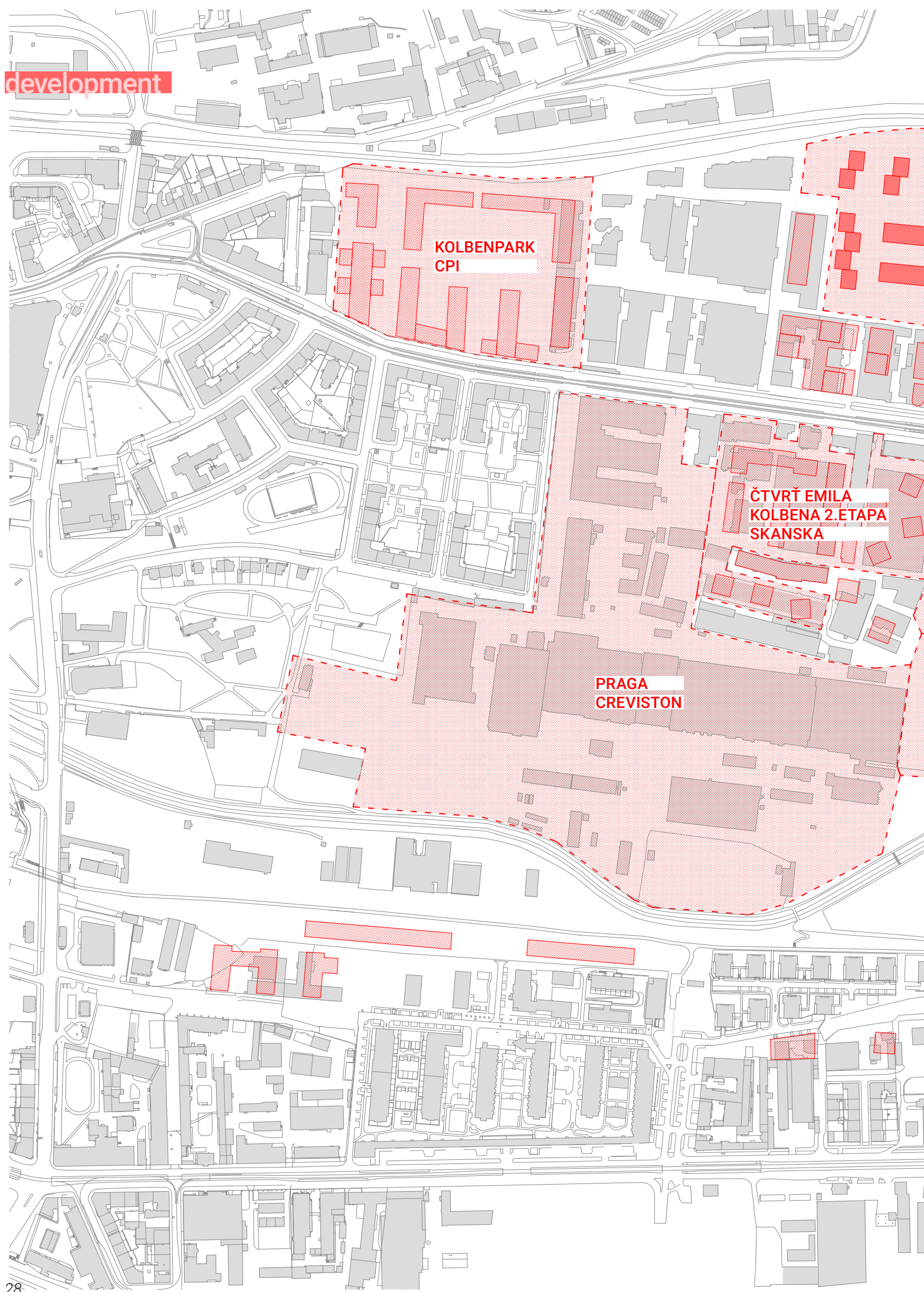


vlastnické poměry



zdroj IPR Praha

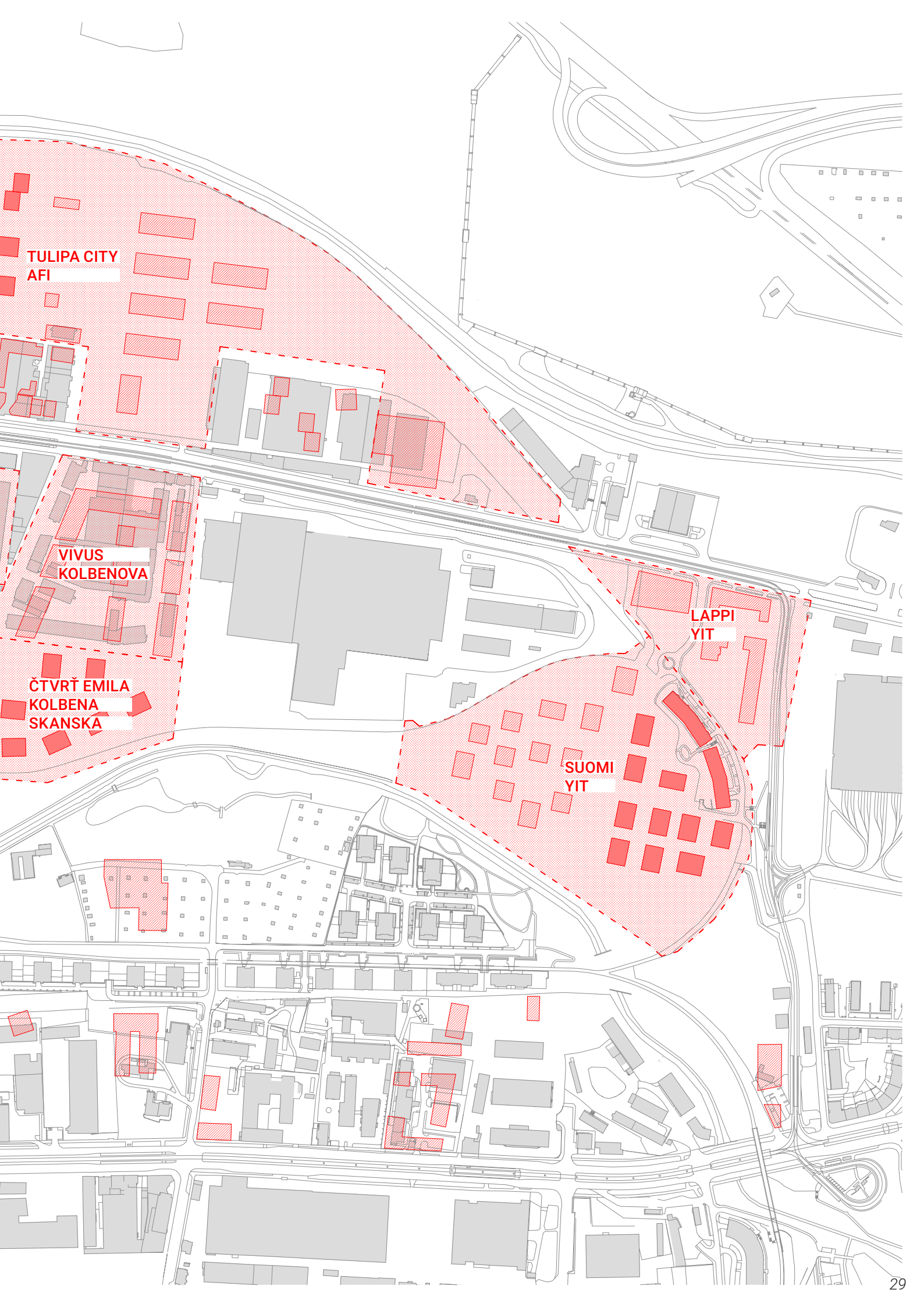




KOLBENPARK
CPI

ČTVRŤ EMILA
KOLBENA 2. ETAPA
SKANSKA

PRAGA
CREVISTON



TULIPA CITY
AFI

VIVUS
KOLBENOVA

ČTVRŤ EMILA
KOLBENA
SKANSKA

SUOMI
YIT

LAPPI
YIT



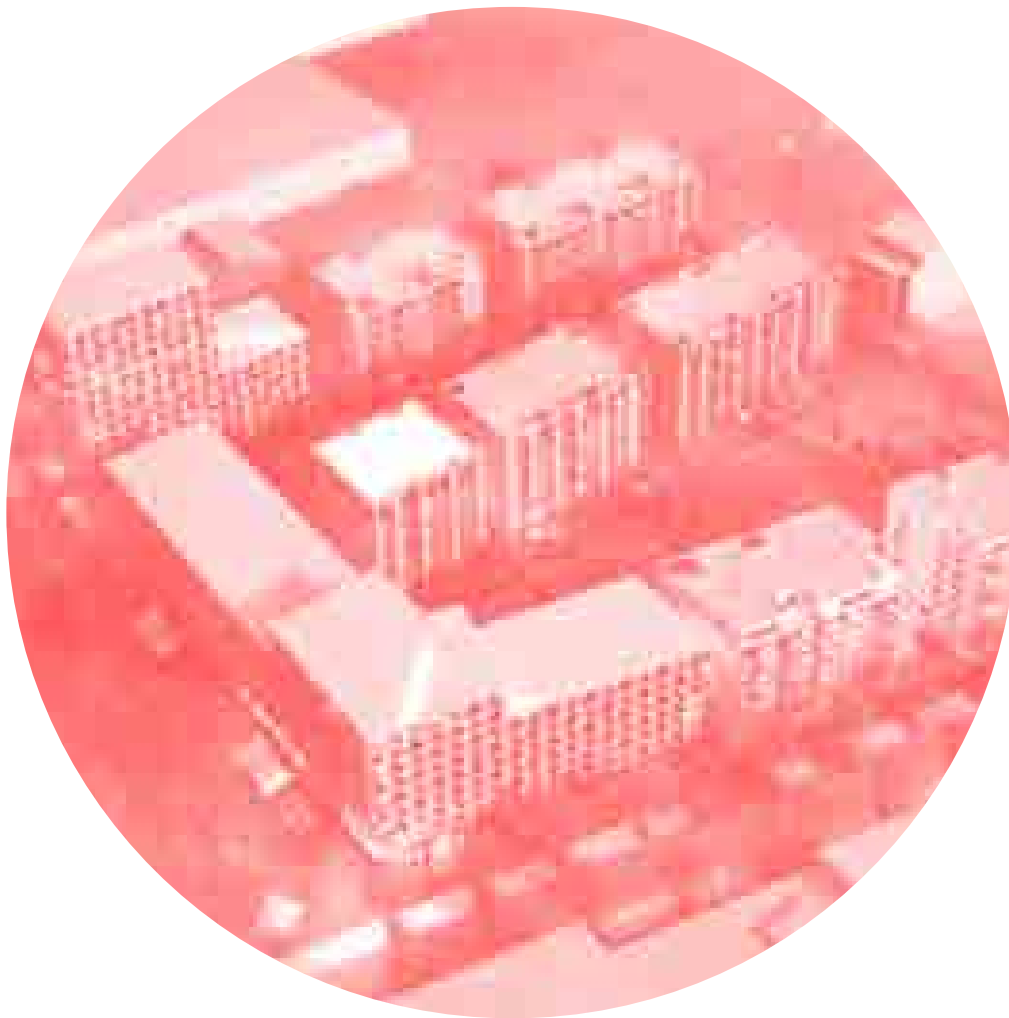
KOLBENPARK

developer: CPI
území: 55 000 m²
HPP: 88 000 m²
stav: arch. studie
výstavba: 2020



TULIPA CITY

developer: AFI
území: 150 000 m²
HPP: ?
stav: 1.fáze hotova
výstavba: 2018



VIVUS KOLBENOVA

developer: VIVUS
území: 41 000 m²
HPP: 61 000 m²
stav: DUR
výstavba: 2020



SUOMI a LAPPI

developer: YIT
území: 110 000 m²
HPP: ?
stav: 1.fáze hotova
výstavba: 2016



ČTVRŤ EMILA KOLBENA

developer: SKANSKA, Codeco

území: 30 000 m²

HPP: ?

stav: před kolaudací

výstavba: 2017



ČTVRŤ EMILA KOLBENA 2. etapa

developer: SKANSKA

území: 40 000 m²

HPP: ?

stav: EIA, DUR

výstavba: ?



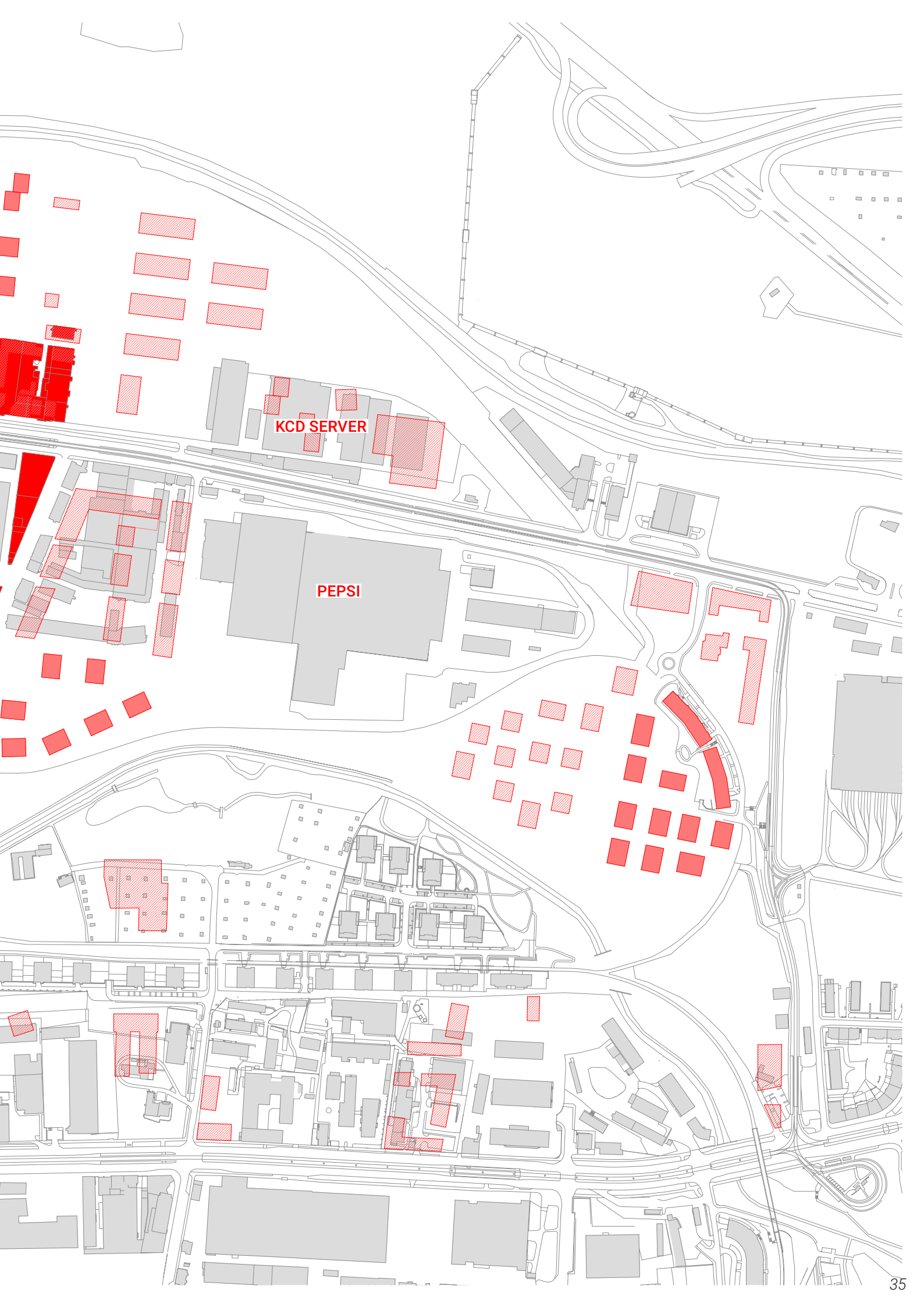
Areál Praga

developer: CREVISTON
území: 300 000 m²
HPP: ?
stav: urbanistická studie
výstavba: ?

CELKEM PŘIBUDE
750 000 m²
14 000 bytů
30 000 obyvatel

drobní
vlastníci





KCD SERVER

PEPSI

I přesto, že byla na celou oblast v roce 2002 vypracovaná územní studie, není nic z jejích principů přeneseno do současného územního plánu. Dochází tak k tomu, že nekoordinovaná výstavba jednotlivých záměrů na sebe nenavazuje, tvoří řadu slepých ulic a často také znemožňuje budoucí rozvoj lokality.

Původní zástavba měla samozřejmě charakter uzavřeného areálu, který byl napojený na sběrnou osovou komunikaci (dnes ulice Kolbenova). Vlastníci pozemků se tak pochopitelně drží původní koncepce a nehrnou se do propojování sousedících areálů, natož pak do napojení na Poděbradskou ulici, která je páteřní komunikací jižní části transformačního území. Je to naprosto přirozené chování, neboť to by nevyhnutelně znamenalo stavbu komunikace přes říčku Rokytka a takový záměr musí přirozeně nejdříve iniciovat město.





zdroj IPR Praha



zdroj IPR Praha

plánovaná
prostupnost



zdroj IPR Praha



zdroj IPR Praha

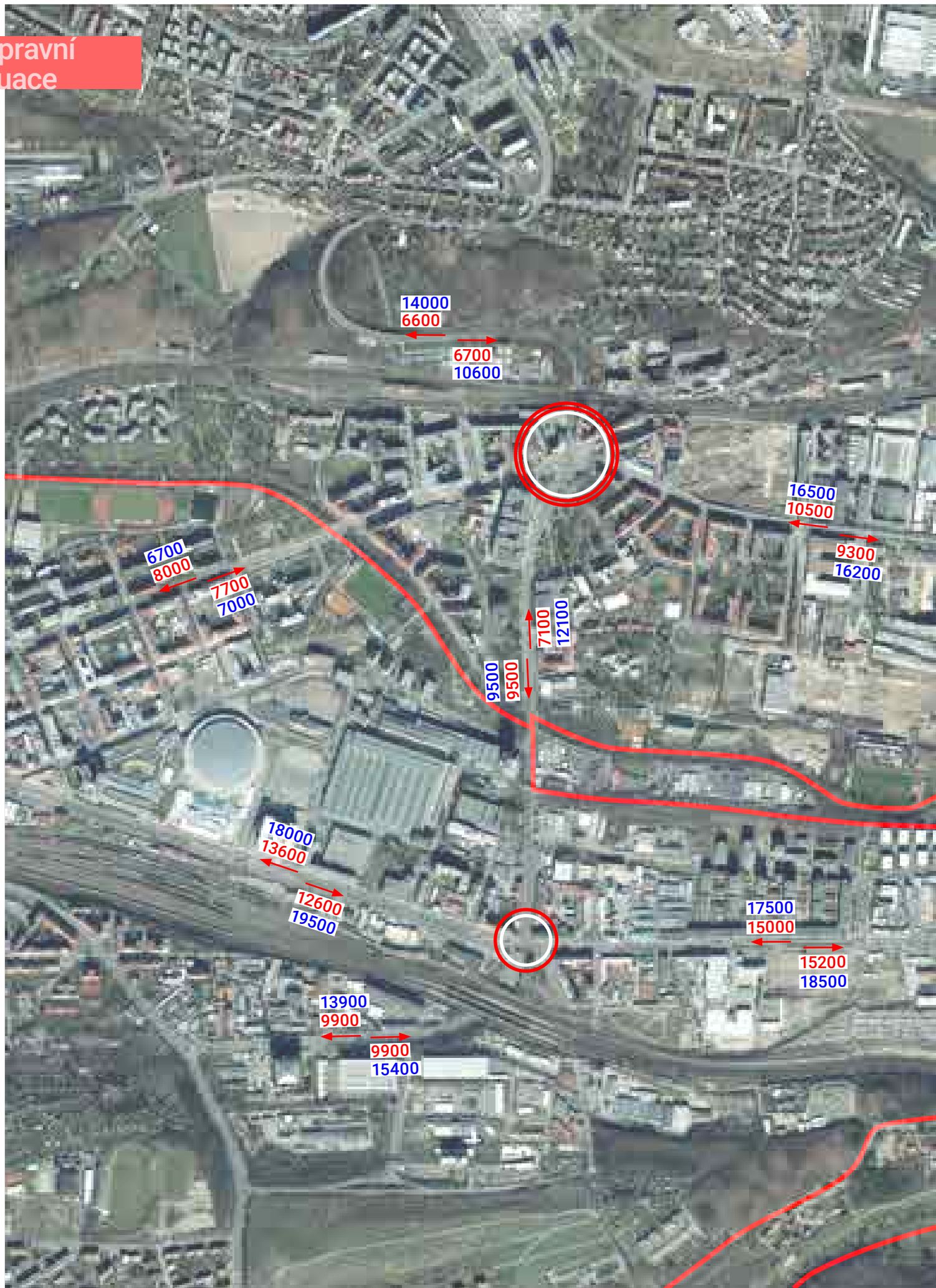
Transformační oblast Kolbenova a s ní sousedící Nová Harfa je vlastně jedno území rozpůlené klidně se vinoucím potokem Rokytkou, podél kterého vedou velmi oblíbené pěší a cyklistické trasy. Dopravní páteří Kolbenovy je ulice Kolbenova, v případě Nové Harfy je to potom Poděbradská. Z východu je oblast ohraničena Kbelskou (tedy vnitřním pražským okruhem). Na západě je to potom Freyova.

Vzhledem k tomu, že se jedná o vyústění hned dvou pražských radiál, plánovaného "severního diametru", který vede přes Letnou, budoucí zástavbou v Bubnech přes Dělnickou, Libeňský most až do Vysočan a historickou radiálu Poděbradskou vedoucí z Karlína, je území velmi zatíženo tranzitní dopravou. Současný územní plán sice počítá s tunelovým napojením Libně na Kbelskou, ale dnes se od takového záměru již ustupuje.

V současnosti již velmi vytížené komunikace tak doplní zmíněných 30 000 obyvatel s jejich osobními automobily. I přesto, že se počítá s mimoúrovňovými křižovatkami při styku s pražským okruhem, doprava v modelových situacích začíná kolabovat. I z tohoto důvodu územní plán dovoluje spíše menší hustotu zástavby.



dopravní
situace



současná
modelová



1:10000

občanská
vybavenost
MHD





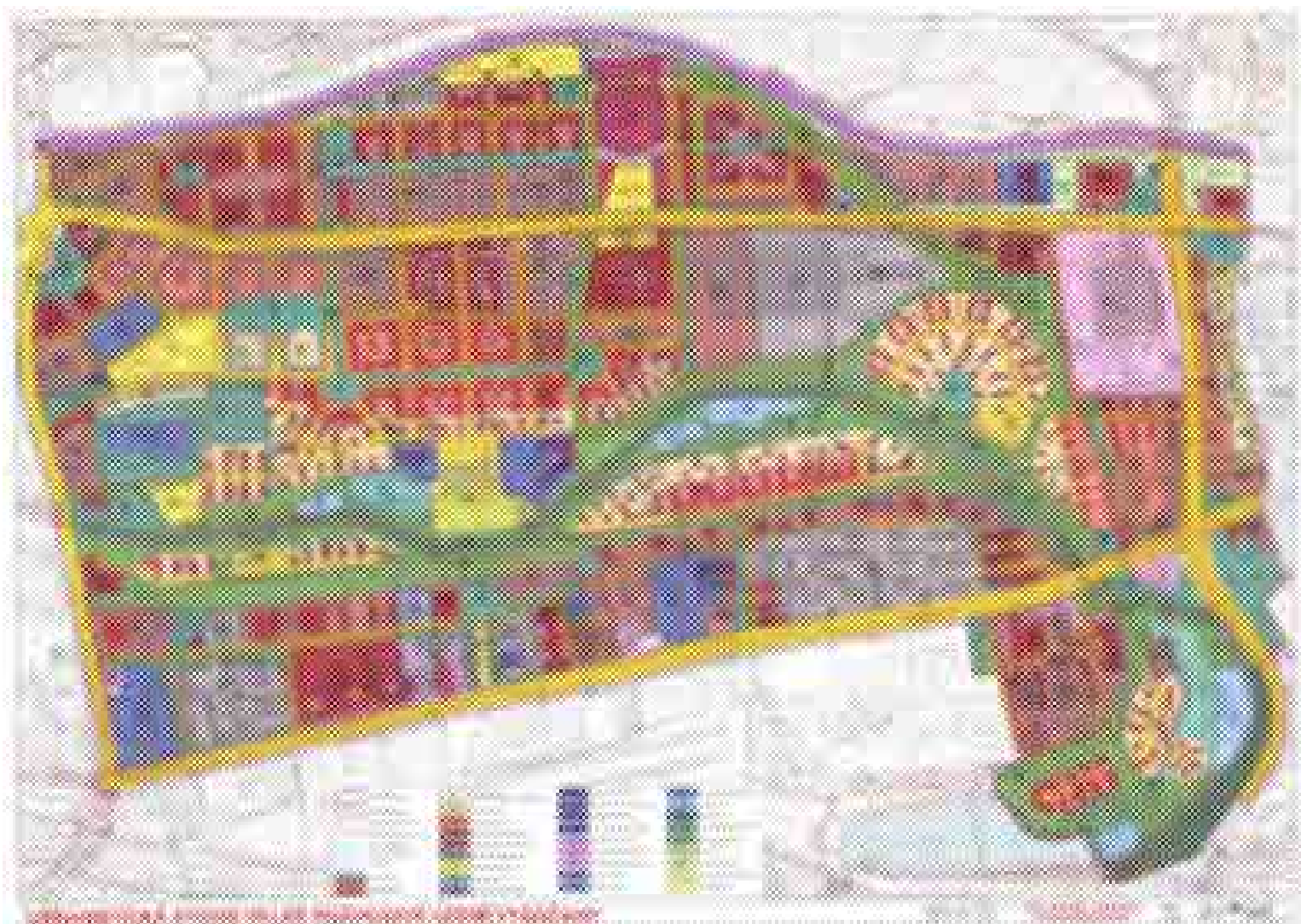
stávající	
MŠ	
ZŠ	
SŠ	
K	kultura
*	polyklinika
plánovaná	
MŠ	
ZŠ	
SŠ	
K	kultura
*	polyklinika

1:10000

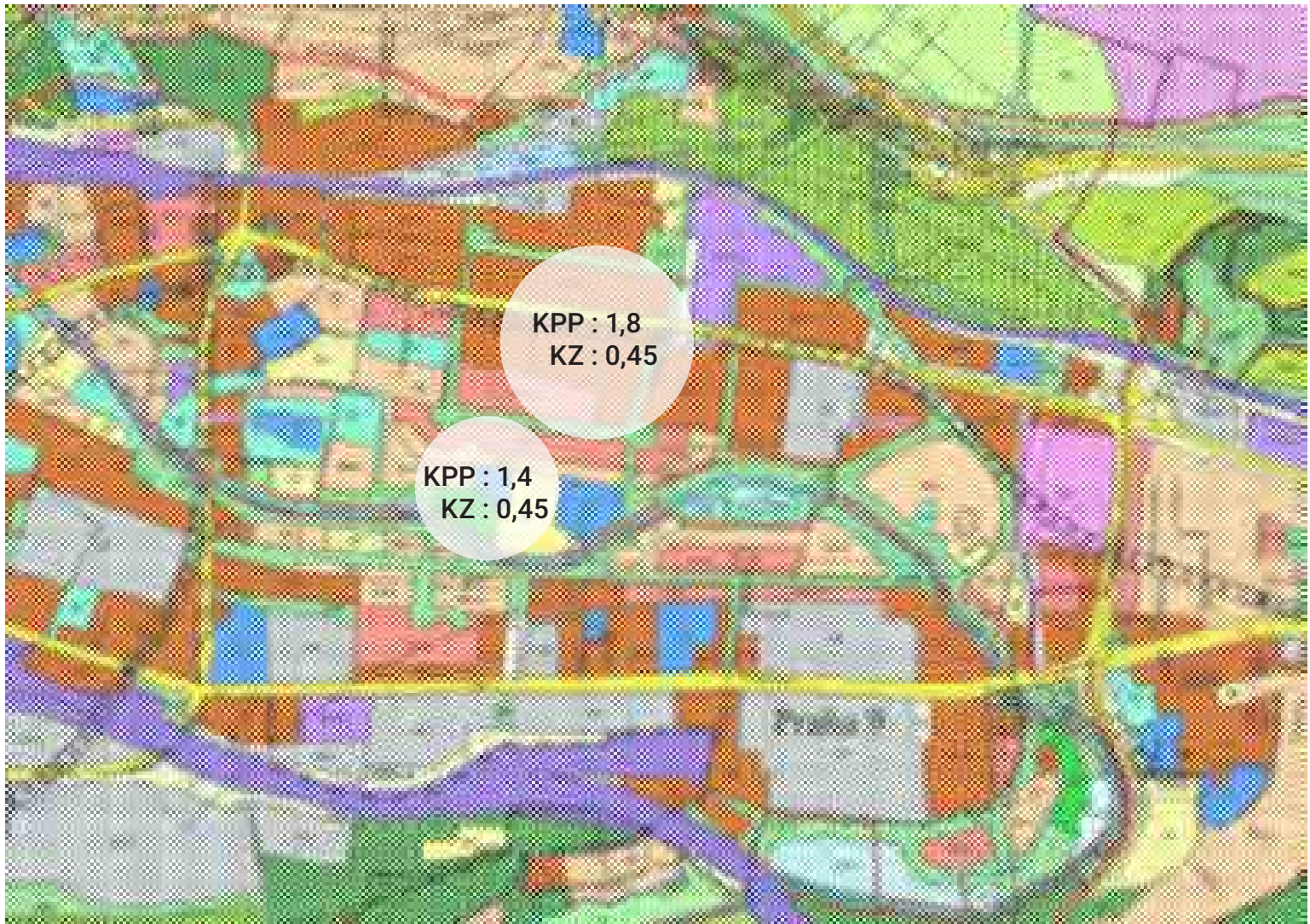
Pro takto rozsáhlou územní rezervu, která bude dříve či později pod enormním tlakem developmentu, je nezbytné navrhnout postup a přístup, jak s ní pracovat. Proto v roce 2002 vznikla již zmíněná územní studie. Současný územní plán si z ní však vzal pouze funkční zónování města. Navíc vzhledem k problematické dopravní infrastruktuře do území navrhuje pomocí koeficientů jen poměrně řídkou zástavbu, i přesto že je velmi dobře napojeno na městskou hromadnou dopravu. To přímo kontrastuje hustě zastavěnými výrobními areály a investoři tak nemají jinou možnost než je bourat.

Připravovaný Metropolitní plán se na lokalitu dívá jako na heterogenní strukturu a stanovuje pro ni hladinu veží, která v oblasti vestibulu stanice metra Kolbenova dosahuje přes 20 podlaží. Hustotou zástavby se snaží přiblížit starým Vysočanům a navrhuje tu tak volnější otevřenější bloky (koeficient zastavění stavebního bloku 30 - 60%). Slibuje tak pro blízkou budoucnost obrovský ekonomický potenciál, který ale dost možná nebude možné využít, jestliže bude území již zastavěné současnými záměry. Nazoveň potvrzuje stěžejní význam Rokytky a jejího okolí, která se může stát tak důležitým alternativním napojením na další části města pro pěší a cyklisty.





územní studie 2002



současný územní plán

Veškeré problémy a limity v území, které prochází tak komplexní transformací, zároveň znamenají jisté specifikum, které odráží její charakter. Problémy dopravní infrastruktury nabízejí možnost experimentovat se zástavbou s minimem parkovacích stání. Stejně tak se to týká kontaminovaných území, o kterých již byla řeč.

Stávající fond budov, které se v areálech nacházejí, umožňuje území prakticky okamžitě využívat (řadu stávajících hal je například možné použít pro parkování nebo krytá sportoviště). “Velkou výhodou areálu bývalých závodů ČKD jsou obrovské zdroje energie a ostatní infrastruktury.” (Petr Fanta, generální ředitel Codeco, a.s.). Je tedy možné bez velkých změn napojit náročné provozy.

Aktivity v bývalých areálech ČKD a Praga jsou velmi hodnotné také z hlediska diverzity měřítek a forem podnikání od jednočlenných uměleckých ateliérů a dílen, přes drobné manufaktury a opravy, po mezinárodní inovativní podniky a filmové ateliéry. Diverzifikovaná funkční struktura je dobrým základem pro vytvoření plnohodnotného a živého městského prostředí.

Zcela zásadní je vytvořit systém priorit, tak aby bylo možné sestavit logickou návaznost jednotlivých fází záměrů. Primárně se jedná o zpřístupnění areálů a jejich dočasné využití způsobem, který nebude vyžadovat nákladnou asanaci budov. Zásadní je také napojení lokality na sousedící části města a vytvoření hierarchie komunikací.

Jestliže bude ale město požadovat zachování hodnotných industriálních objektů, které lze jen těžko transformovat na kanceláře nebo byty, musí tím pádem investorům nabídnout jinou variantu generování zisku a ta se možná skrývá ve výškových budovách nebo husté zástavbě.



Industriální tkáň areálu se specifickou hustotou zástavby, která byla navržena za účelem maximální efektivity výroby, tak aby na sebe mohly navazovat jednotlivé výrobní procesy, má obrovskou hodnotu, která tak zatím ale není vnímána.

Je zde velká podobnost s historickými centry měst, kde jsou úzké komunikace navržené na samou hranici funkčnosti. Drobné uličky jsou ale v přímém kontrastu s obrovskými prostory schovanými uvnitř církevních svatostánků, katedrál. Monumentální konstrukce, které vyrůstají do obrovské výšky, odkud zpátky dolů nesou sluneční světlo. Není náhodou, že se v území nachází haly přezdívané kostel a katedrála.

Přistupoval jsem tedy k tomuto areálu tak, jako bych pracoval s Malou stranou, každá budova má svou hodnotu a každá ruina svou urbánní stopu. Kde je tkáň rozbitá je třeba jí zacelit, kde chybí, dostavět. Po kolejích vlečky se vinou nové ulice, pod skořepinovými světlíky jsou nová náměstí.

Objekty zbourat a vystavět na jejich místě novou strukturu se může zdát jako jednodušší cesta. Nicméně když se podíváme na budované nebo plánované záměry, nemám pocit, že bychom nahrazovali kvalitu kvalitou. Domnívám se, že není těžšího úkolu, než vystavět nové město na suti vyrovnané do nekonečné pláně. Nebo se nám to zatím jen příliš nedaří.

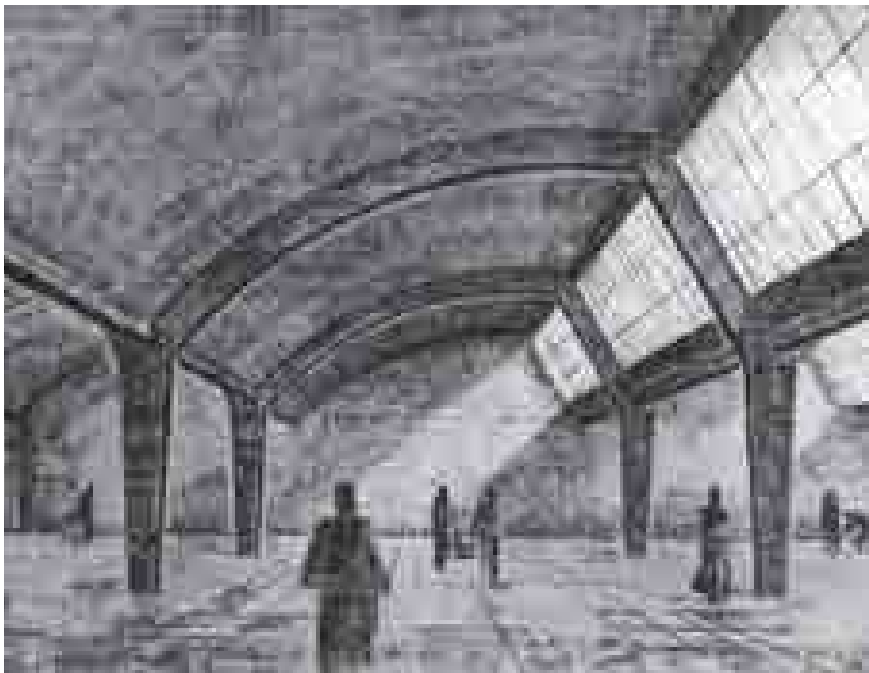
Kázná nerovnost, každá anomálie a každá stopa, která do urbánní krajiny vnáší pestrost, je tak pro mě kvalitou. Průmyslová tkáň přece měla svůj systém a řád, jen je třeba ho najít, zahojit jizvy, které utržil a dát mu nový smysl. Dnes je to umírající areál, zítra to ale může být živé město.



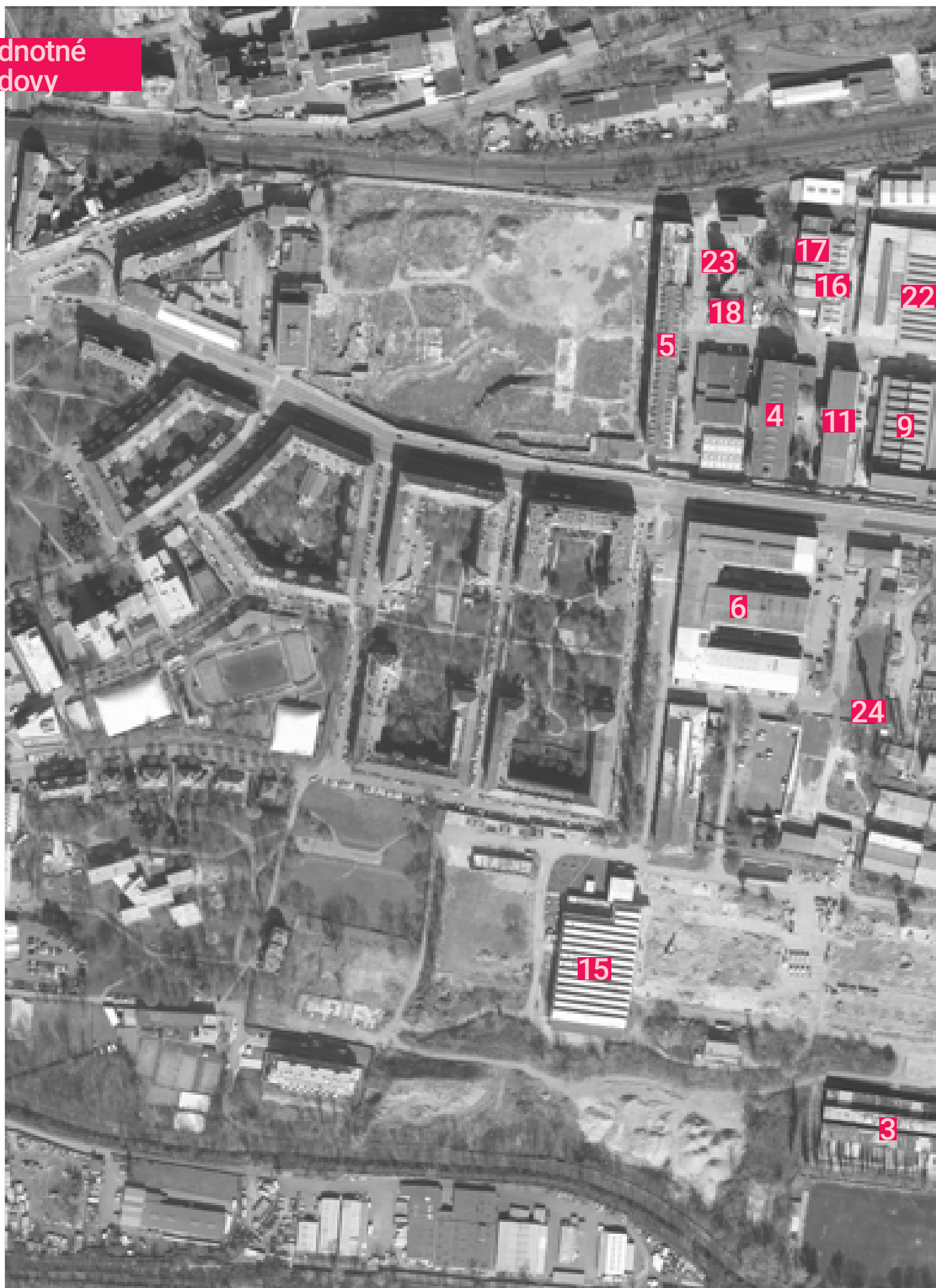
identifikovat kvality
stanovit priority
najít systém
zahojit tkáň
prokrvit
napojit na okolí
ekonomicky umožnit
naplánovat
vystavět

Opuštěné průmyslové areály Vysočanské kotliny včetně bývalých továren ČKD a Praga jsou nositeli industriální atmosféry, typologicky i prostorově charakteristických prvků a také kulturního a společenského významu celého území. Industriální charakter tvoří krajina komínů a horizontál hal ale také esence tvořená zachovanou paměťí a upomínkou na odeznělou dobu, události a způsob života. Zároveň ale představují výrazný problém z hlediska ekologické zátěže, která komplikuje a prodražuje jakoukoliv změnu v území. Ekologickou zátěž je však možné vnímat také jako příležitost, kdy lze při získání státních dotací současně s asanováním ploch rehabilitovat také rekreační a krajinné funkce, které pak pro území budou znamenat benefit výrazně zvyšující jeho hodnotu.

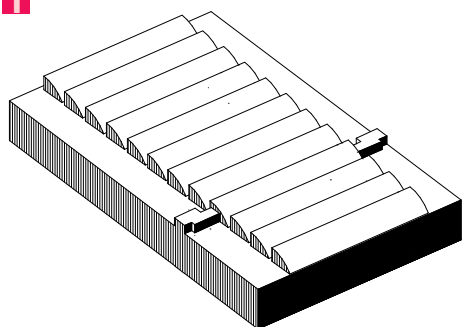
Vybrané území má velké množství stále ještě stojících původních objektů, ale především se zde ještě nezačalo s realizací záměrů a vzhledem k délce schvalovacího procesu, je případně možné ještě zvážit varianty vývoje.



hodnotné
budovy

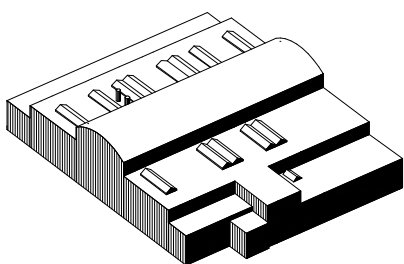




1

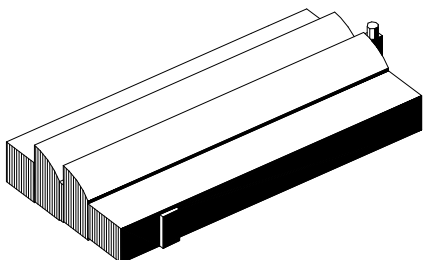
Bývalá hala Aero

osobní hodnocení: 10
 postaveno: 1948
 architekt/stavitel: Milan Menci
 konstrukce: železobetonový skelet se skořepinovými světlíky (příčný rozpon 45 metrů)
 stav: konstrukce je v zásadě v pořádku, vybitá okna, vlhkost
 možná využití: velký prostor, tržiště, občanská vybavenost, kulturní instituce, škola
 budoucnost: plánované zbourání (SKANSKA)
 poznámka: unikátní pozice vůči metru, budova je členěna na tři lodě, centrální monumentální hala a postranní vícepodlažní lodě

2

Hala 18

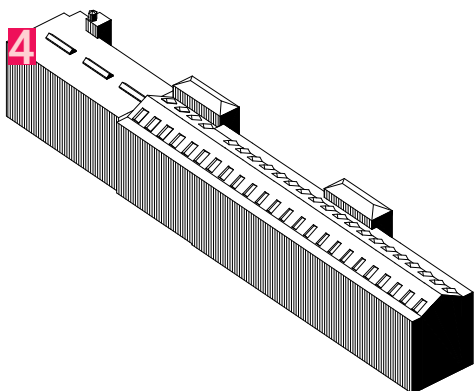
osobní hodnocení: 10
 postaveno: 1946
 architekt/stavitel: Milan Menci
 konstrukce: železobetonový skelet se skořepinovým zastřešením
 stav: konstrukce je v zásadě v pořádku, vybitá okna, vlhkost
 možná využití: velký prostor, tržiště, škola, kulturní instituce, sport
 budoucnost: plánované zachovat (Creviston)
 poznámka: hala není uvnitř není nijak členěna, jedná tak o jeden gigantický chrámový prostor, který působí až skleníkovým dojmem vzhledem k obrovským proskleným plochám

3

Hala 19

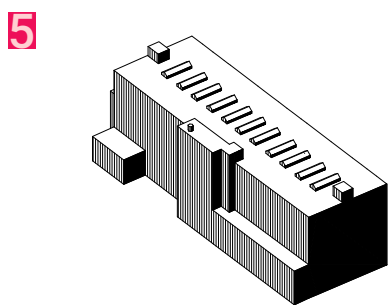
osobní hodnocení: 10
 postaveno: 1946
 architekt/stavitel: Milan Menci
 konstrukce: železobetonový skelet se skořepinovým zastřešením
 stav: konstrukce je v zásadě v pořádku, vybitá okna, vlhkost
 možná využití: velký prostor, tržiště, škola, kulturní instituce, sport
 budoucnost: plánované zachovat, památkově chráněno (Creviston)
 poznámka: hala je postavena na rastru 12x12 metrů a členěna do čtyř lodí, dvě centrální lodě jsou zastřešeny monumentálními skořepinovými světlíky, po stranách se potom nacházejí administrativní části, kde je navíc vloženo podlaží, objekt je postaven ve svahu a podzemní podlaží, tak přímo navazuje na komunikaci na jihu





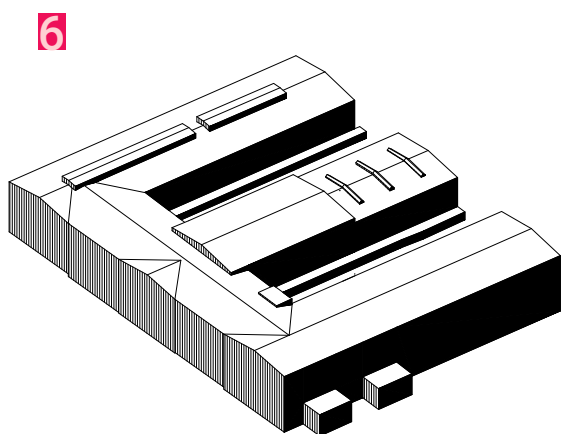
Hala Mechanika 1

osobní hodnocení: 9
 postaveno: cca 1928
 architekt/stavitel: stavební firma Václav Nekvasil, Karel Skorkovský
 konstrukce: mohutný železobetonový skelet
 stav: konstrukce je v zásadě v pořádku, vybitá okna, vlhkost
 možná využití: ateliery, kanceláře, sport, teoreticky i bydlení
 budoucnost: nejasná
 poznámka: budova má 4 nadzemní podlaží a pravděpodobně a jedno podzemní, jedná se o dva objekty (původní a přístavba) monumentálních rozměrů, který celý areál dělí na dvě části, uprostřed budovy je otvor kudy do ní mohla vjíždět vlečka, čím vyšší je podlaží tím menší je jeho světla výška, zmenšuje se vždy o jedno rameno schodiště, podlaží kromě prvního nejsou nijak členěna a tak je možné vidět skrze celou jeho dispozici, na fasádě jsou stále patrné původní dekorativní detaily jako členění římsy nebo šambrány kolem oken s kanelami



Hala Mechanika 2

osobní hodnocení: 9
 postaveno: cca 1928
 architekt/stavitel: stavební firma Václav Nekvasil, Karel Skorkovský
 konstrukce: mohutný železobetonový skelet
 stav: budova nese známky svého stáří a není výrazněji poškozena
 možná využití: ateliery, kanceláře, teoreticky i bydlení, v současnosti je tu sklad
 budoucnost: nejasná
 poznámka: budova má 4 nadzemní podlaží a pravděpodobně i jedno podzemní, rozměrná tabulková okna dávají objektu dynamickou tektoniku, ještě donedávna tu sídlily umělecké ateliery a dílny

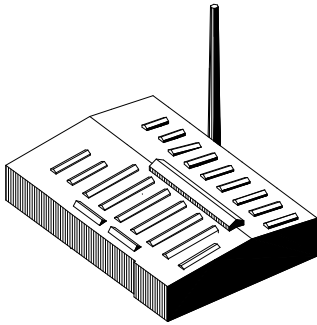


Hala E

osobní hodnocení: 9
 postaveno: cca 1931 - 34
 architekt/stavitel: Josef Kalous, stavební firma: Karel Skorkovský
 konstrukce: železobetonový skelet s šestiúhelnými pilíři s hřibovými hlavicemi
 stav: velmi dobrý stav
 možná využití: ateliery, kanceláře
 budoucnost: probíhá rekonstrukce, památkově chráněno (Creviston)
 poznámka: původně se jedná o poštovní sklad, největší význam tohoto objektu je v tom, že dává dobrý příklad, jak se k industriálním budovám tohoto charakteru chovat, nejříve se stal atraktorem území díky uměleckým atelierům a dílnám a dnes probíhá transformace na kanceláře



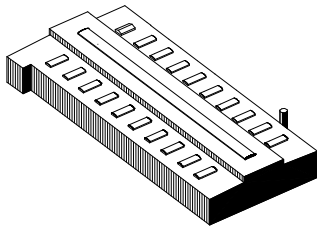
7



Slévárna s komínem

osobní hodnocení: 8
 postaveno: cca 1928 - 29
 architekt/stavitel: stavební firma: Václav Nekvasil, Karel Skorkovský
 konstrukce: železobeton s ocelovou konstrukcí a dřevěným zastřešením
 stav: dobrý stav, stále v provozu
 možná využití: ateliery, kanceláře, kulturní instituce, dílny, industriální torzo
 budoucnost: nejasná, složitá konverze
 poznámka: součástí objektu je asi 50 metrů vysoký cihlový komín, v současnosti je ač z velké většiny jednopodlažní tak původně impozantní hala schovaná za stavebními nánosy z dalších let

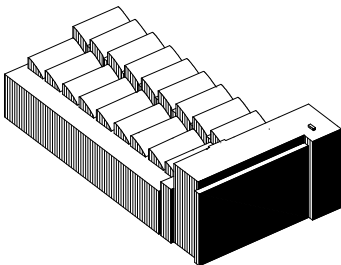
8



Modela

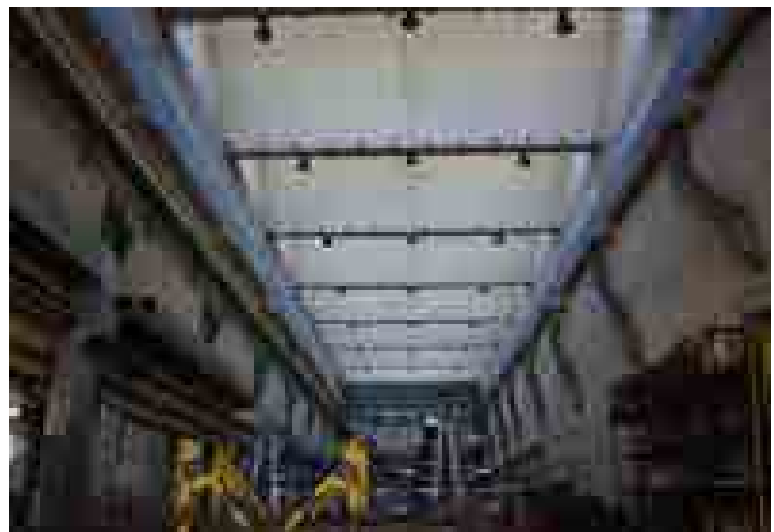
osobní hodnocení: 7
 postaveno: cca 1928 - 29
 architekt/stavitel: stavební firma Václav Nekvasil, Karel Skorkovský
 konstrukce: vyzdívaná ocelová nýtovaná konstrukce s dřevěným zastřešením
 stav: dobrý stav částečně stále v provozu jako sklad, po
 možná využití: ateliery, kanceláře, kulturní instituce, dílny, industriální torzo
 budoucnost: nejasná, složitá konverze

9

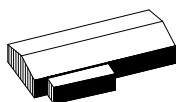


Hala ČKD "Kostel"

osobní hodnocení: 7
 postaveno: cca 1950
 architekt/stavitel: ?
 konstrukce: železobeton se skořepinovými světlíky, nov
 stav: dobrý stav stále v provozu
 možná využití: ateliery, kanceláře, kulturní instituce, dílny
 budoucnost: nejasná, složitá konverze
 poznámka: jedná se o nejvyšší halu v celém areálu, budova je bohužel po necitlivé rekonstrukci a dynamická tektonika fasády administrativní části budovy, která tvoří čelo do ulice Kolbenova je kompletně přikryta plechem, na východě je na budovu nalepená výrazně mladší část z 80. let, která již postrádá kvalitu původní haly



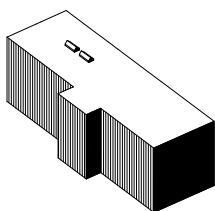
10



Hala areálu Praga

osobní hodnocení: 7
postaveno: cca 1948
architekt/stavitel: ?
konstrukce: vyzdívaná dřevěná konstrukce, pravděpodobně prefabrikovaná
stav: dobrý stav, prázdné
možná využití: kulturní instituce, dílny, sport
budoucnost: nejasná, složitá konverze
poznámka: drobný objekt, jehož síla je právě v jeho banální podobě a hrubé kráse utilitární architektury, jeden jediný prostor, dvěře na každé straně

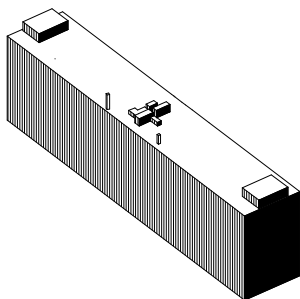
11



Hala ČKD

osobní hodnocení: 6
postaveno: cca 1940
architekt/stavitel: stavební firma Václav Nekvasil, Karel Skorkovský
konstrukce: mohutný železobetonový skelet
stav: dobrý stav, nekvalitní rekonstrukce, slouží jako skladovací prostory
možná využití: ateliery, kanceláře, bydlení
budoucnost: nejasná
poznámka: jedná se o po mladšího sourozence haly Mechanika 2, konstrukce je ale ještě více prostá dekorativních prvků, stále výrazná budova i po tupé rekonstrukci

12

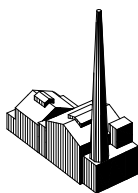


Hala Luxfer

osobní hodnocení: 6
postaveno: cca 1975
architekt/stavitel: ?
konstrukce: vyzdívaná železobetonový skelet s luxferovými okny
stav: železobetonová konstrukce v podstatě v pořádku, vybitá okna, vlhkost
možná využití: ateliery, kanceláře, bydlení
budoucnost: plánované zachovat (SKANSKA)
poznámka: jedna z mladších budov v areálu, vyšší podlažnost jí však zajistila přežití i v tvrdé developerské selekci



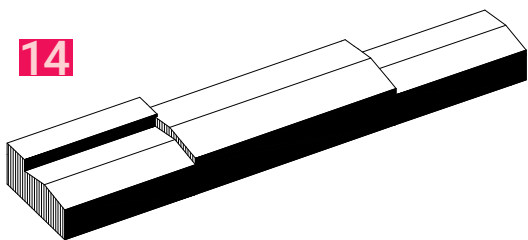
13



Výtopna s komínem

osobní hodnocení: 5
postaveno: cca 1940
architekt/stavitel: ?
konstrukce: ?
stav: spíše horší
možná využití: kulturní instituce, velmi složitá konverze
budoucnost: plánované zachovat (SKANSKA)
poznámka: důvodem proč se developer rozhodl budovu zachovat je pravděpodobně fakt, že má komín a malou zastavěnou plochu, může tak dobře posloužit jako industriální torzo, ale přece nezabere moc místa,

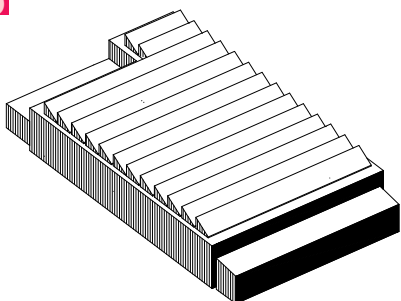
14



Hala Strojárna

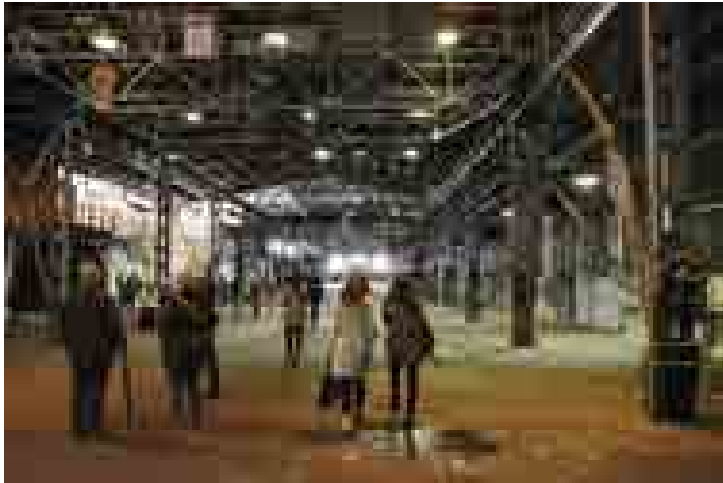
osobní hodnocení: 5
postaveno: cca 1948
architekt/stavitel: ?
konstrukce: vyzdívaná ocelová nýtovaná konstrukce
stav: dobrý stav
možná využití: ateliery, kulturní instituce, dílny
budoucnost: plánované zachovat jako muzeum Praga (Creviston)
poznámka: solidní stav konstrukce se dá prezentovat na množství kulturních akcích, které se v prostoru strojírny v poslední době odehráli

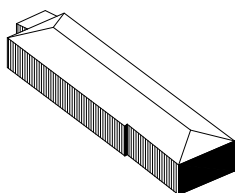
15



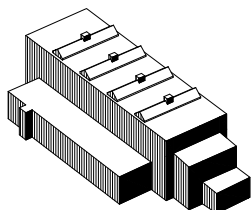
Hala Praga 80

osobní hodnocení: 5
postaveno: cca 1980
architekt/stavitel: ?
konstrukce: vyzdívaná mohutná ocelová konstrukce
stav: velmi dobrý stav
možná využití: kulturní instituce, sport
budoucnost: plánované zachovat (Creviston)
poznámka: jedná se o relativně mladou budovu, která je tím pádem v dobrém stavu

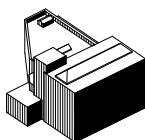


16**Hala ČKD 30**

osobní hodnocení: 4
 postaveno: cca 1930
 architekt/stavitel: stavební firma Václav Nekvasil, Karel Skorkovský
 konstrukce: vyzdíváná ocelová konstrukce
 stav: ?
 možná využití: dílny, ateliery, komplikovaná konverze
 budoucnost: nejasná
 poznámka: budova působí celkem zachovalým dojmem překvapivě ke svému stáří, vzhledem k její jednopodlažnosti je však otázná, zda skutečně trvat na jejích zachování

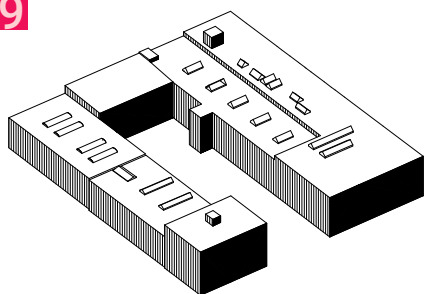
17**Hala ČKD 50**

osobní hodnocení: 4
 postaveno: cca 1950
 architekt/stavitel: ?
 konstrukce: vyzdíváná ocelová konstrukce
 stav: ?
 možná využití: kanceláře, dílny, kulturní instituce, komplikovaná konverze
 budoucnost: nejasná
 poznámka: objekt je přímo nalepený na Hale ČKD 30, je velmi složité odhadnout v jakém stavu se nachází jeho konstrukce, ale větší objem budovy nabízí větší možnosti konverze

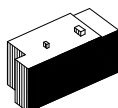
18**Elektrárna ČKD**

osobní hodnocení: 3
 postaveno: cca 1930
 architekt/stavitel: stavební firma Václav Nekvasil, Karel Skorkovský
 konstrukce: železobetonová vyzdíváná konstrukce
 stav: spíše horší, pravděpodobně hodně kontaminováno
 možná využití: dílny, ateliery, komplikovaná konverze
 budoucnost: nejasná
 poznámka: opět se jedná o objekt, který balancuje na hranici toho, zda by měl či neměl být zachován, jedná se ale o jednu z původních budov v areálu a jednoduše členěná lehce dekorativní fasáda je myslím důvod, proč budovu zachovat alepoň jako torzo

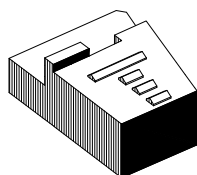


19**Budova ČKD U**

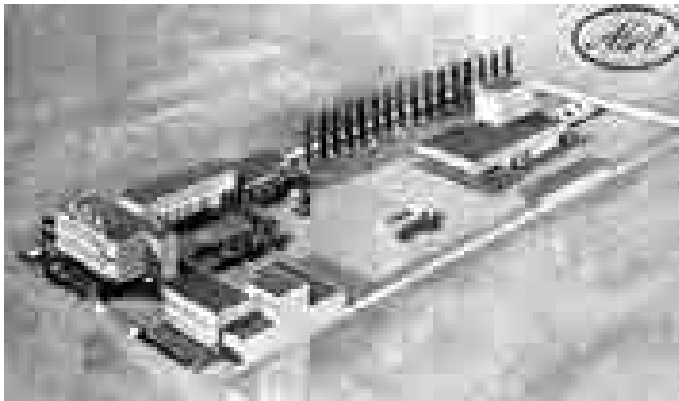
osobní hodnocení: 3
 postaveno: cca 1940
 architekt/stavitel: stavební firma Václav Nekvasil, Karel Skorkovský
 konstrukce: kombinace vyzdívaných a železobetonových konstrukcí
 stav: dobrý stav, stále využívání jako sklad a drobné obchody
 možná využití: kanceláře, bydlení, kulturní instituce, dílny
 budoucnost: nejasná
 poznámka: budova se skládá z více různých částí, jsou zde sklady, kanceláře i prostorné haly, její největší kvalitu spotřují v jejím tvaru a orientaci, U které je otevřené do Kolbenovi, vytváří specifický poloveřejný prostor, se kterým se dá v budoucnu dobře pracovat

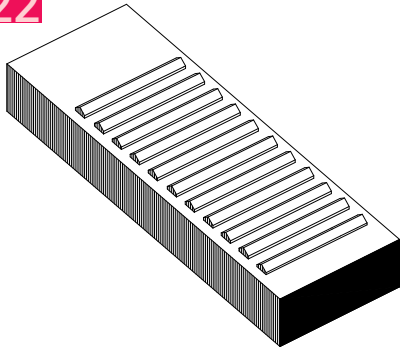
20**Kancelářská budova společnosti AGA**

osobní hodnocení: 3
 postaveno: 1936 - 38
 architekt/stavitel: F. A. Libra, stavební firma Františka Smlsala
 konstrukce: ?
 stav: ?
 možná využití: kanceláře, kulturní instituce
 budoucnost: plánováno zachovat, památkově chráněno
 poznámka: jedná se o funkcionalistickou administrativní budovu s pompézním interiérem s luxusními kamenými obklady, dům je sice památkově chráněn, ale již dlouhou dobu jen chátrá

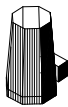
21**Aministrativní budova ČKD**

osobní hodnocení: 3
 postaveno: cca 1931 - 34
 architekt/stavitel: ?
 konstrukce: vyzdívaný železobetonový skelet
 stav: velmi dobrý, po velmi nekvalitní rekonstrukci
 možná využití: kanceláře
 budoucnost: nejasná
 poznámka: funkcionalistická budova, která má své dvojče v Karlíně, bohužel nedávno prodělala velmi necitlivou rekonstrukci, která se rozhodně nebála barevných kombinací, její čelo v ulici Kolbenova je navíc částečně pokryto vizuálním smogem

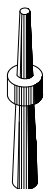


22**Hala ČKD 40**

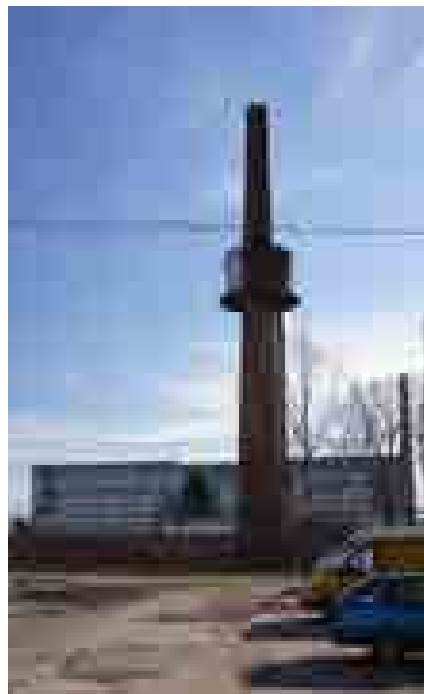
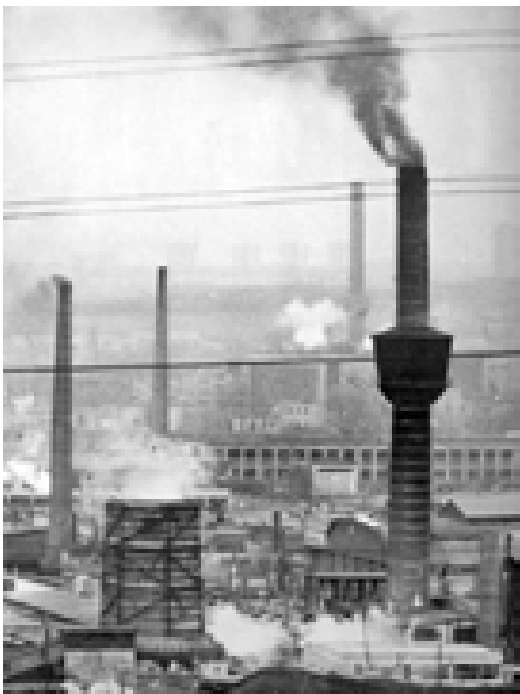
osobní hodnocení: 3
 postaveno: cca 1940
 architekt/stavitel: stavební firma Václav Nekvasil, Karel Skorkovský
 konstrukce: mohutný železobetonový skelet
 stav: dobrý stav, sklad oceli
 možná využití: zahrada, industriální relikv
 budoucnost: nejasná, složitá konverze
 poznámka: hala je součástí trojice hal, které jsou až na menší detaily identické, rozhodl jsem se nakonec zachovat jen jednu z nich a spíše už jen jako torzo, které bude ve vnitrobloku vytvářet specifickou atmosféru

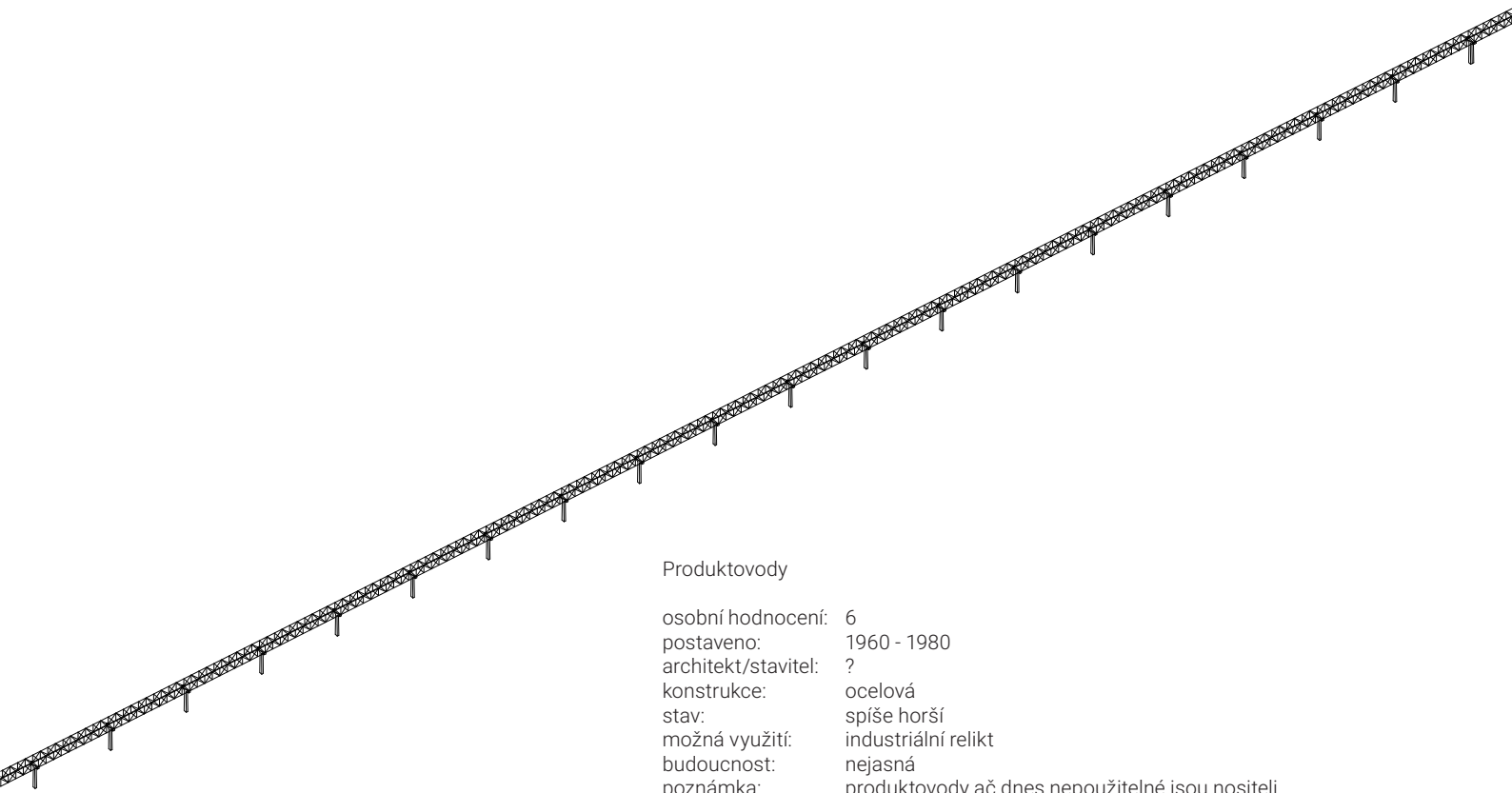
23**Chladicí věž ČKD**

osobní hodnocení: 3
 postaveno: cca 1925
 architekt/stavitel: stavební firma Václav Nekvasil, Karel Skorkovský
 konstrukce: dřevěná konstrukce, plášť z azbestových desek
 stav: špatný
 možná využití: industriální relikv
 budoucnost: nejasná, památkově chráněno
 poznámka: je skutečně smutná skutečnost, že z množství velmi kvalitních objektů, je jich v areálu chráněna jen hrstka, jedná si sice o unikátní stavbu, ale její budoucnost je vzhledem k použitým materiálům velmi otázná

24**Komín s chladícím límcem**

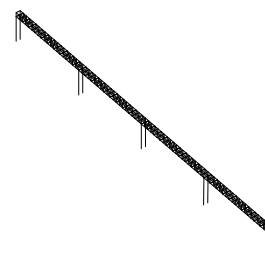
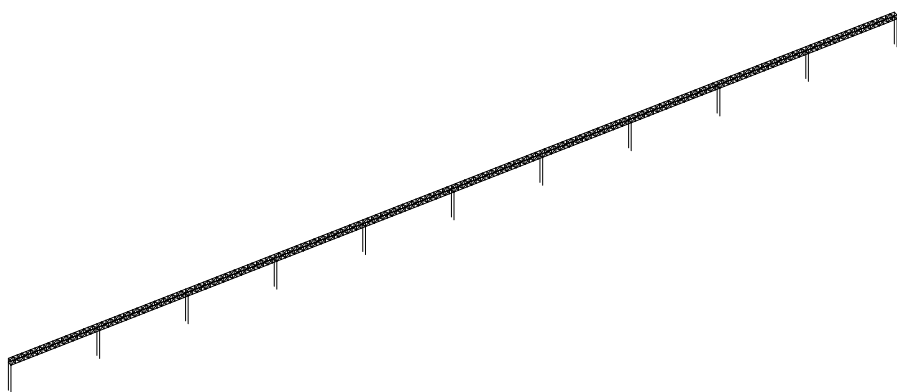
osobní hodnocení: 8
 postaveno: cca 1931 - 34
 architekt/stavitel: ?
 konstrukce: zděná
 stav: dobrý
 možná využití: industriální relikv
 budoucnost: plánované zachovat (Creviston)
 poznámka: je škoda, že takových komínů v areálu nezůstalo více





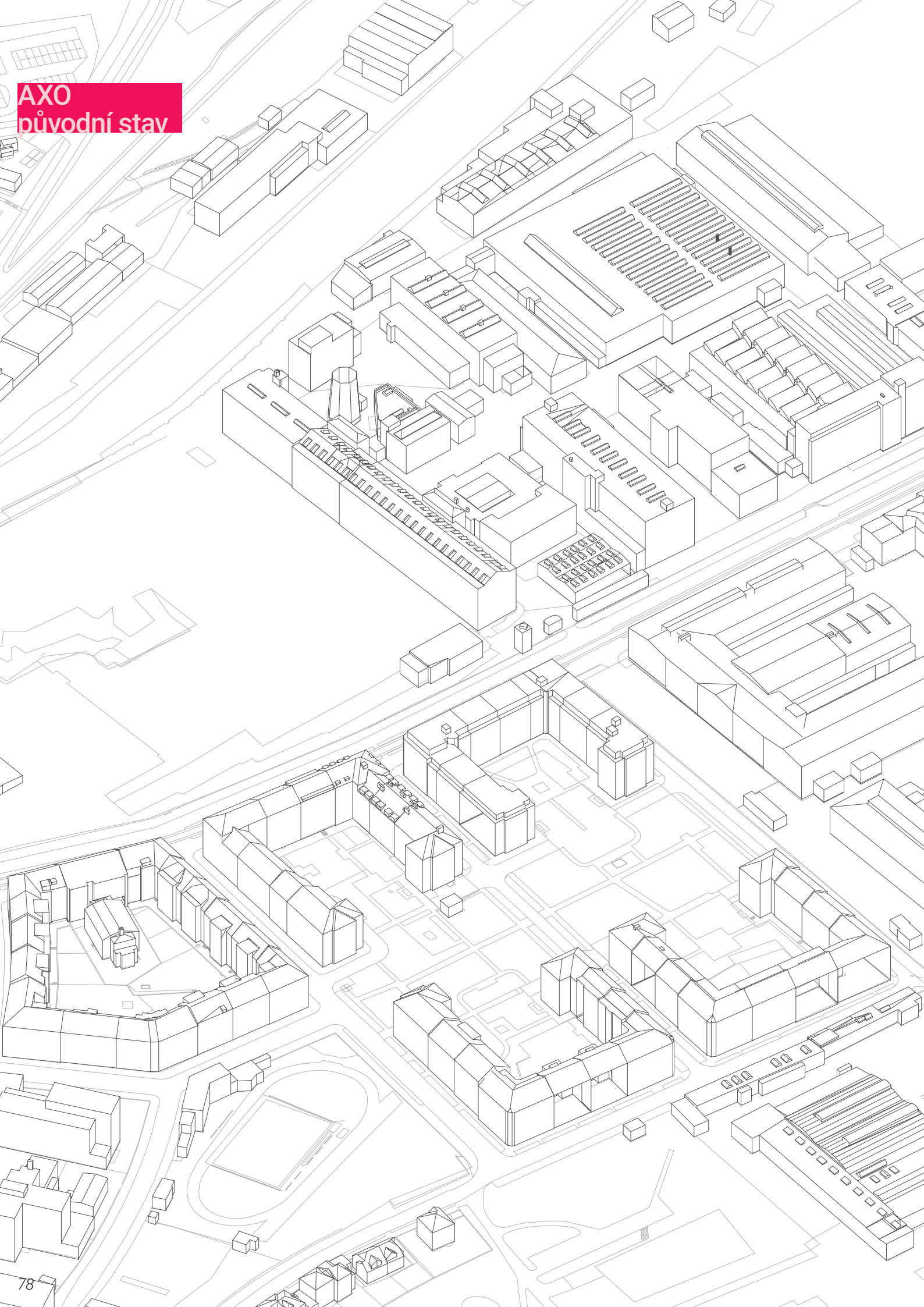
Produktovody

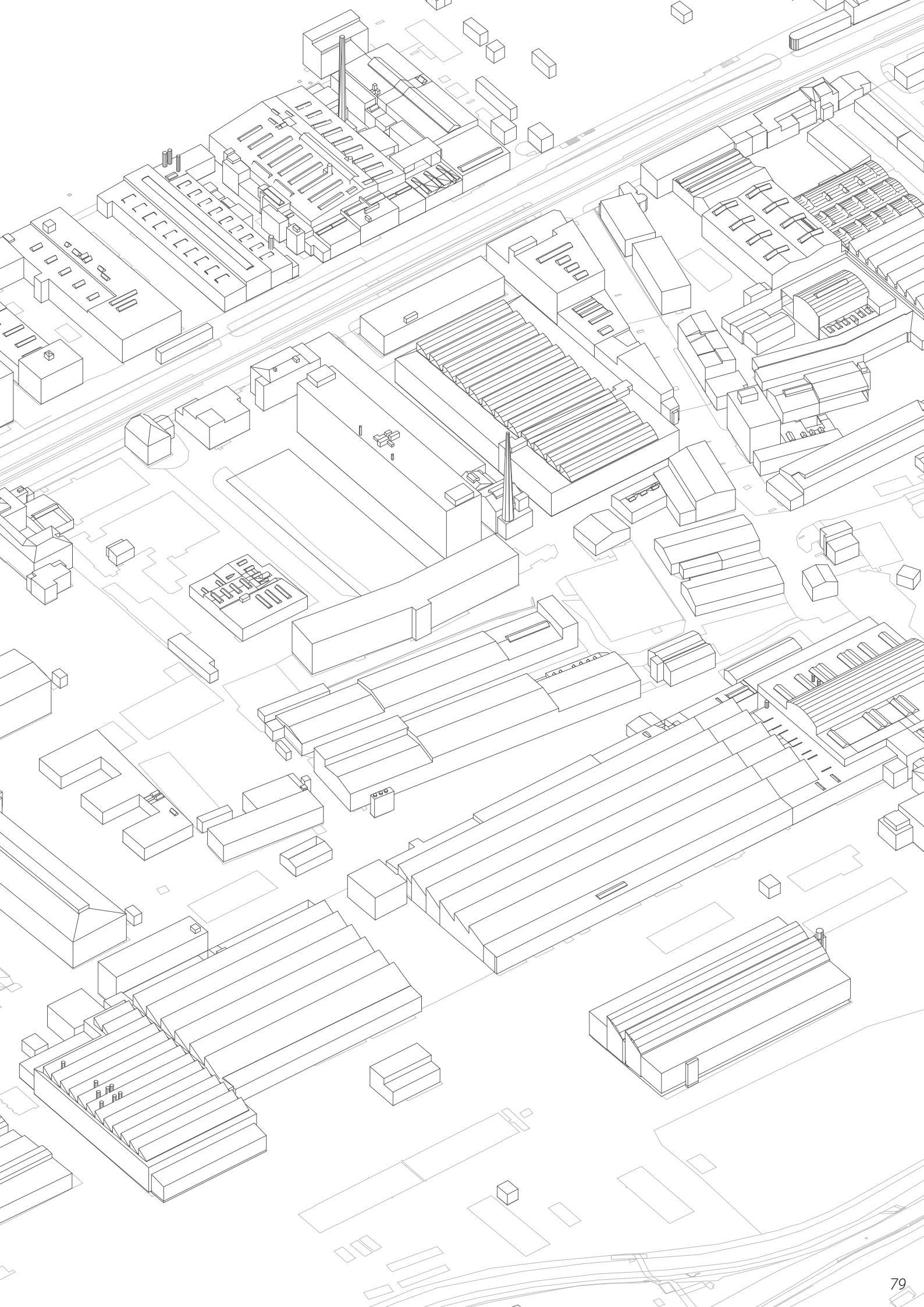
osobní hodnocení: 6
postaveno: 1960 - 1980
architekt/stavitel: ?
konstrukce: ocelová
stav: spíše horší
možná využití: industriální relikv
budoucnost: nejasná
poznámka: produktovody ač dnes nepoužitelné jsou nositeli nepakovatelného industriálního výrazu, stačí jen odhalit jejich konstrukci a nechat je na místě, bohužel polovina z nich již z areálu zmizela, naposledu to byl mohutný produktovod, který vedl přes Kolbenovu a pokračoval v ulici Na Černé strouze

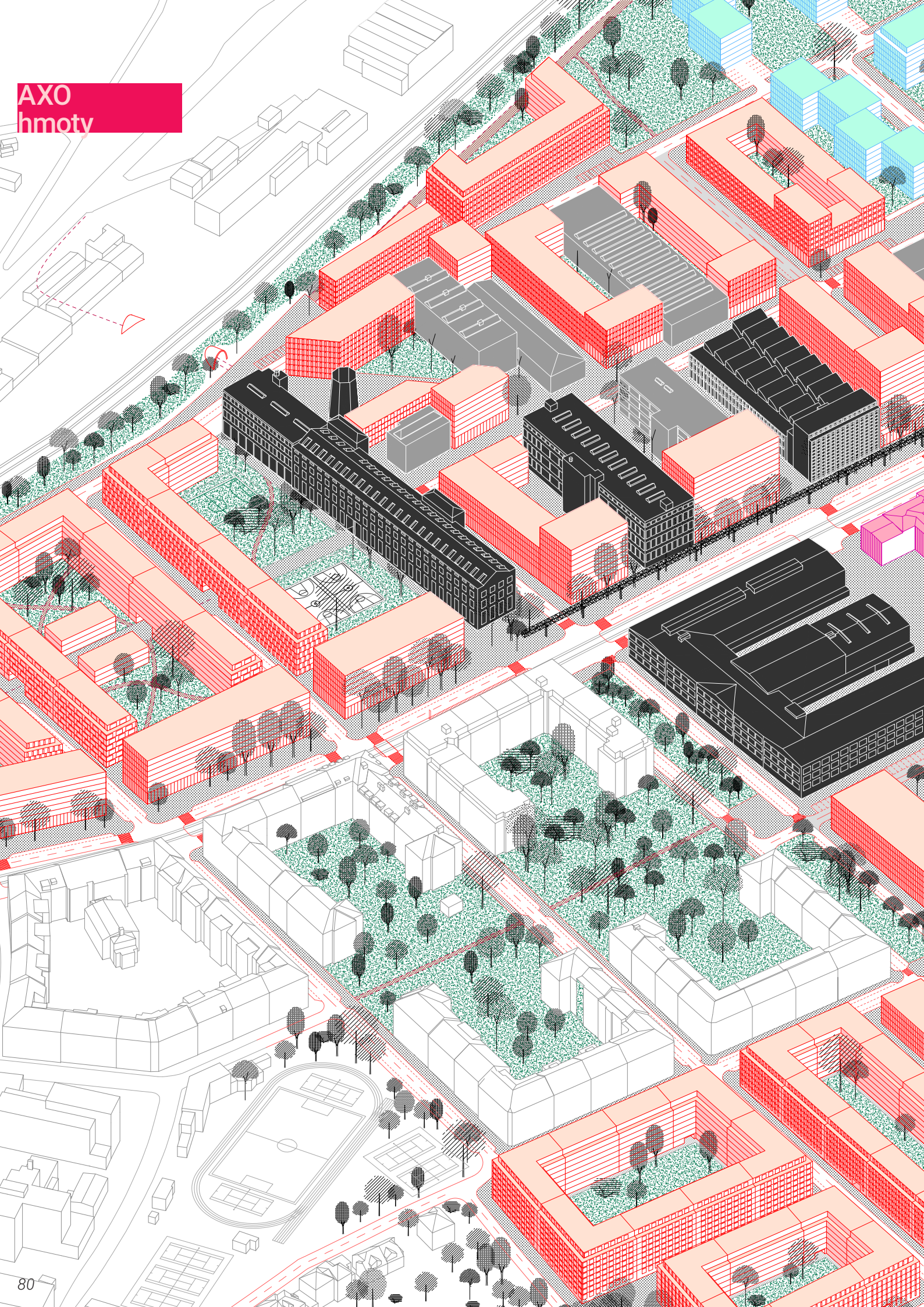


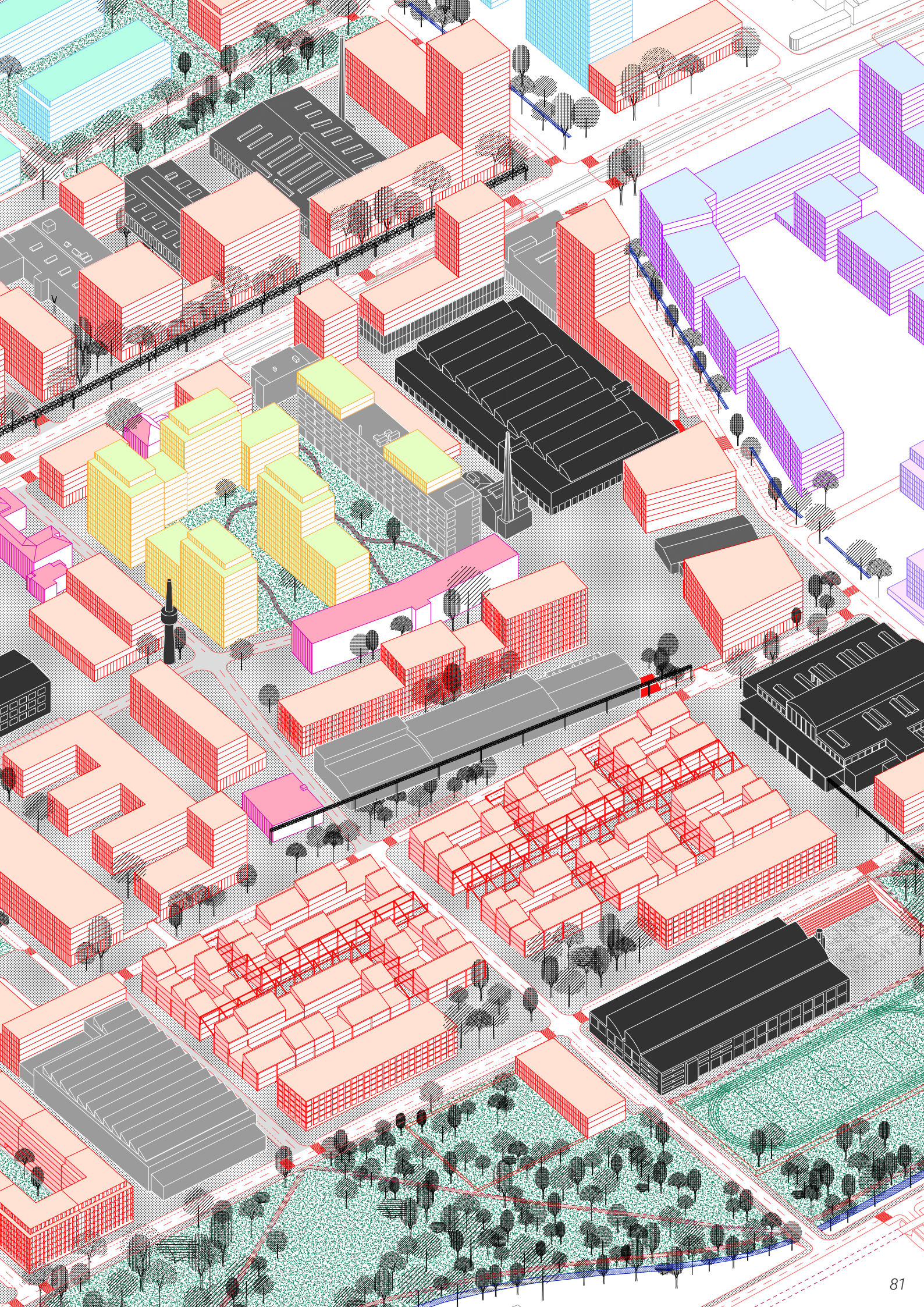


AXO
původní stav

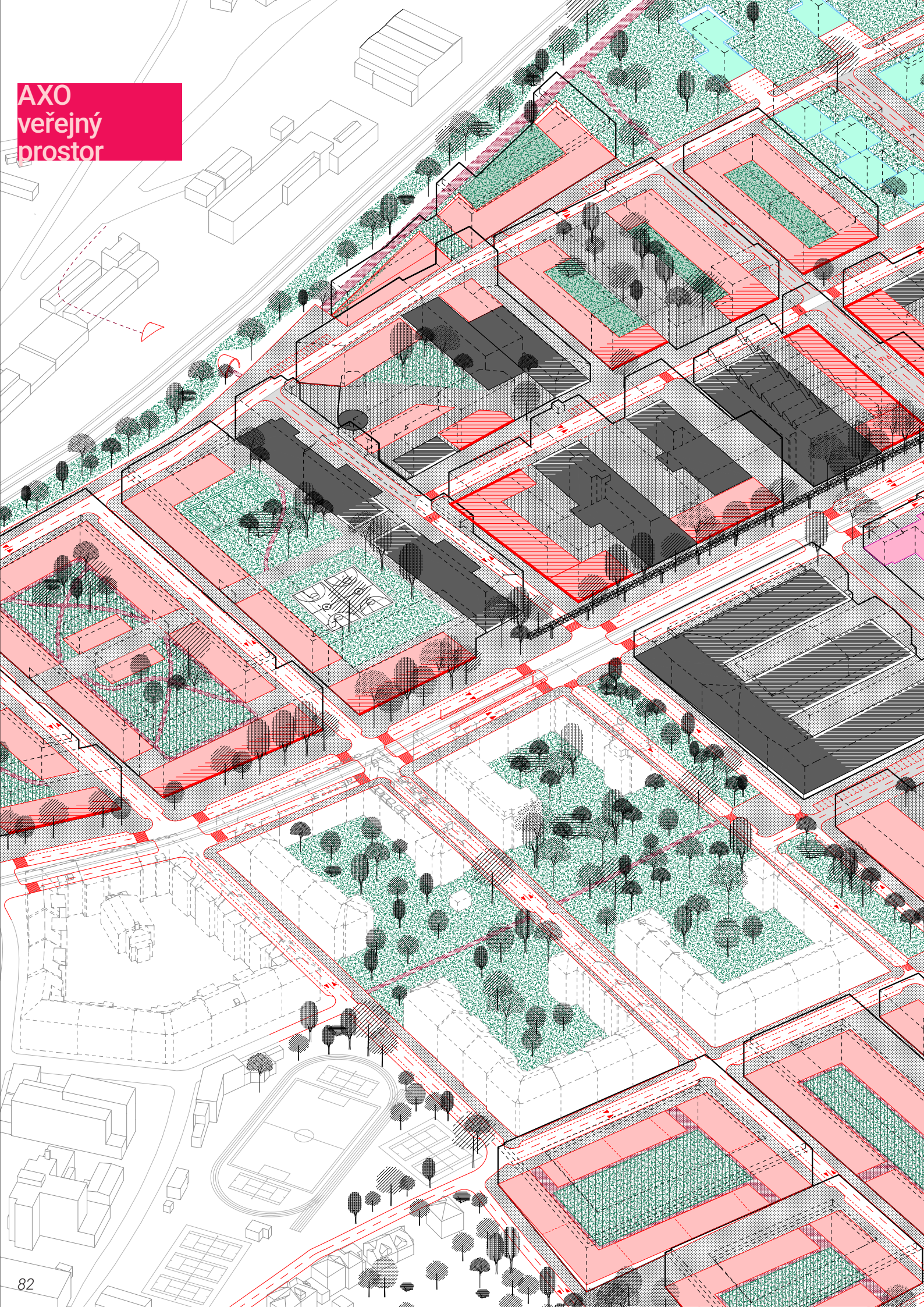


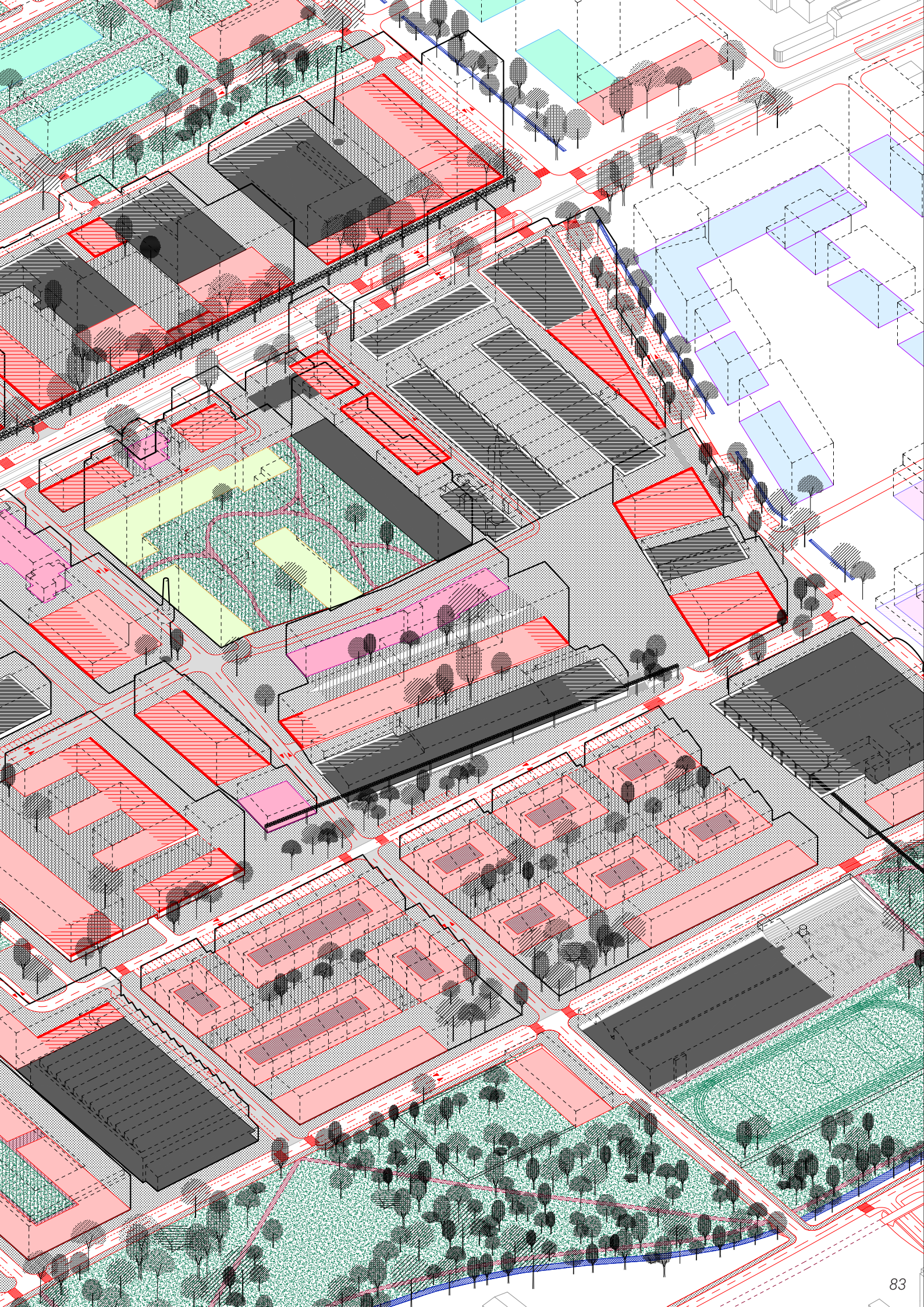






AXO
veřejný
prostor





legenda

-  nezpevněné plochy
-  zpevněné plochy
-  polosoukromý prostor
-  poloveřejný prostor
-  parter a jeho hloubka
-  hodnotné budovy I. kategorie
-  hodnotné budovy II. kategorie
-  hodnotné budovy III. kategorie
-  navržené objekty
-  Tulipa City
-  Čtvrť Emila Kolbena I. etapa
-  Čtvrť Emila Kolbena II. etapa
-  Vivus development
-  nehodnotné stávající objekty





- šířka 38 - 42 m
- 4 jízdní pruhy
- parkovací zálivy
- tramvajová trať
- stromová alej
- chodník 5 - 15 m

- šířka 30 - 40 m
- 2 jízdní pruhy
- parkovací zálivy, kolmé stání
- stromová alej, krajinářské prvky
- cyklostezky
- chodník 5 - 10 m

- šířka 16 - 22 m
- 2 jízdní pruhy
- parkovací zálivy
- cyklostezky
- stromová alej, soliterní stromy
- chodník 5 - 8 m

- šířka 10 - 20 m
- 1 - 2 jízdní pruhy
- cyklostezky
- soliterní stromy
- chodník 3 - 8 m
- chodník v jedné rovině s vozovkou

hierarchie komunikacji





1:5000

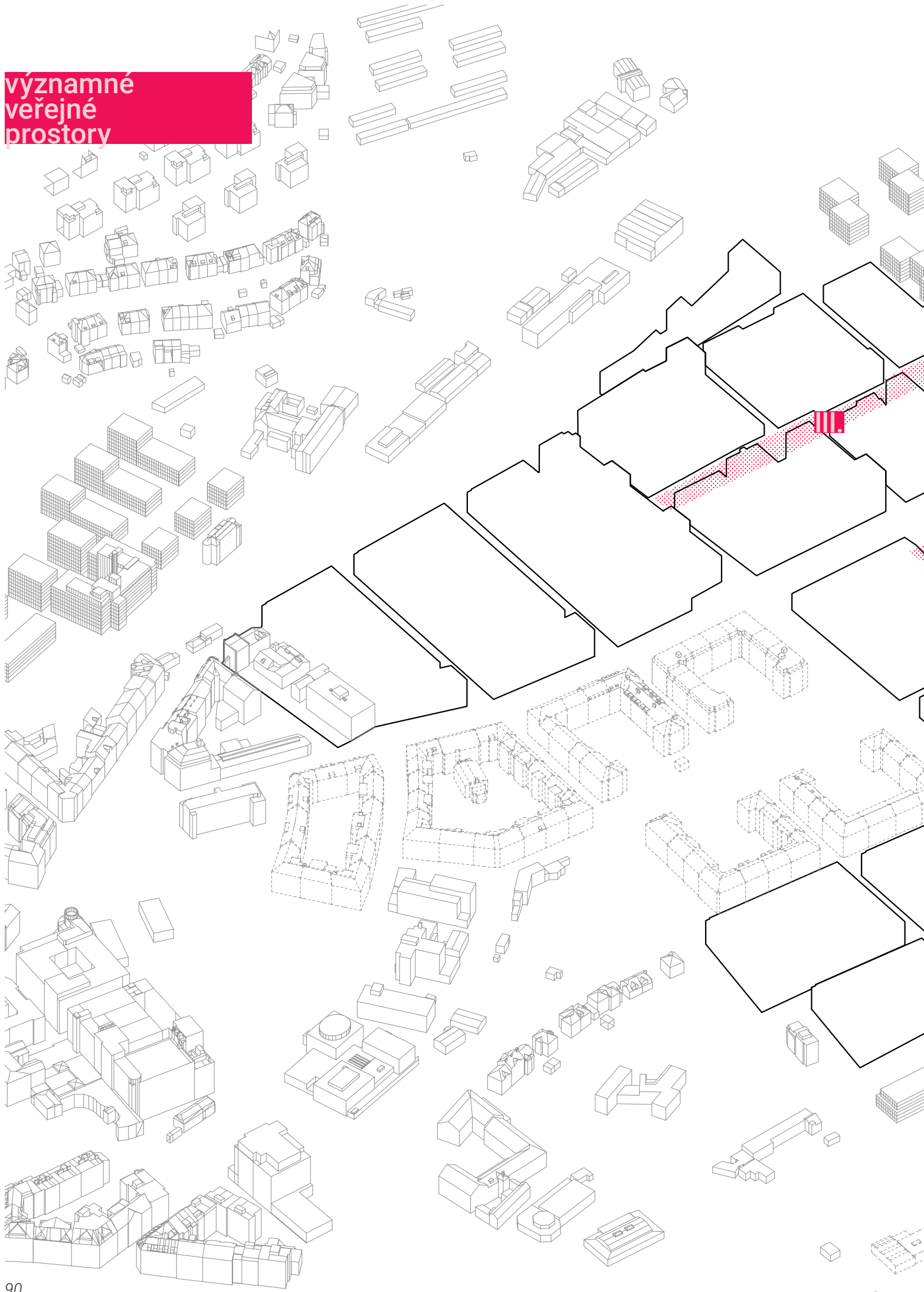
pěší
prostupnost

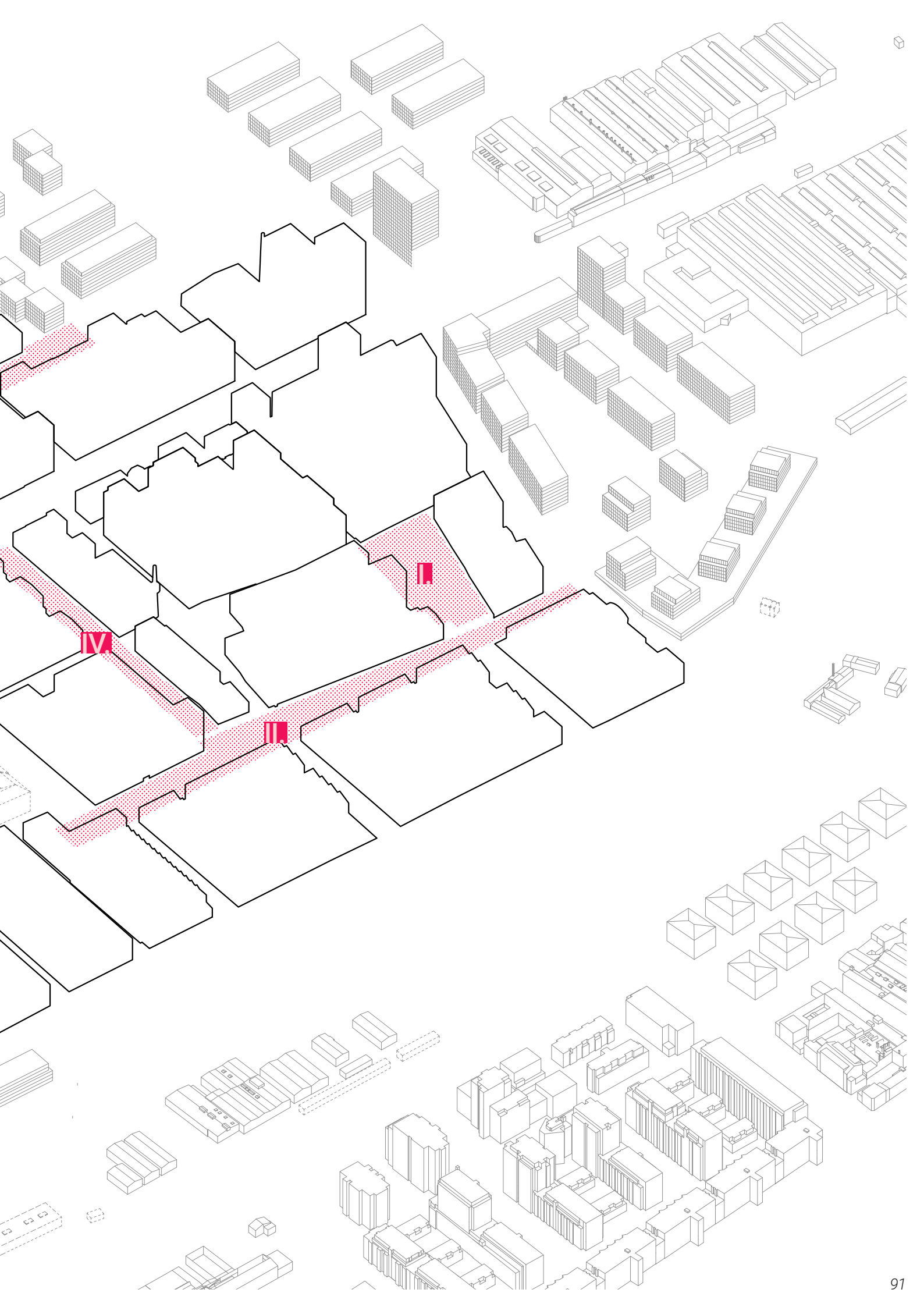




1:5000

**významné
veřejné
prostory**

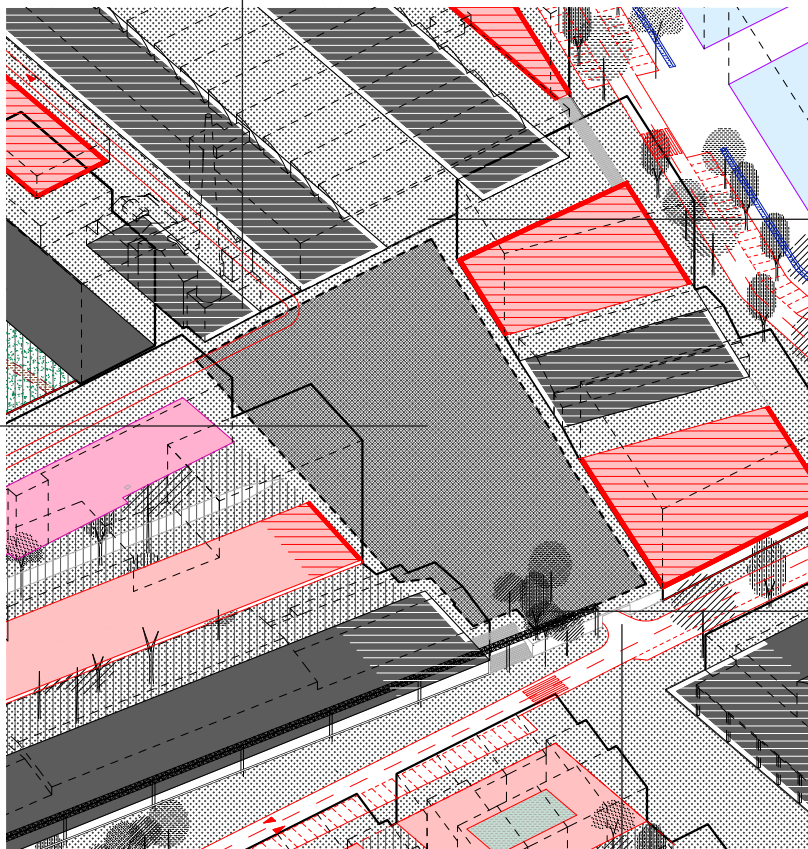




Náměstí Aero 1.

Náměstí se nachází v místě, kde je i dnes volný prostor, který se využívá jako parkoviště. Tím pádem tady bylo možné odhalit kvality volného prostoru. V první řadě se jedná o výhled do zalesněné krajiny podél říčky Rokytky, náměstí se totiž nachází na výškovém zlomu. Z toho důvodu je celé v mírném svahu a na jihu končí zdí. Funguje jako kontrast k velmi sevřené urbánní struktuře v blízkosti vestibulu metra. Je také jakýmsi trychtýřem jež ústí směrem do parku.

volný prostor umožňuje dobrý výhled na industriální torzo výtopny s komínem



náměstí je kompletně vydlážděné a jeho charakter je městský

náměstí se na severu "vlévá" do zastřešeného dvora bývalé haly Aero, který vede přímo k vestibulu metra

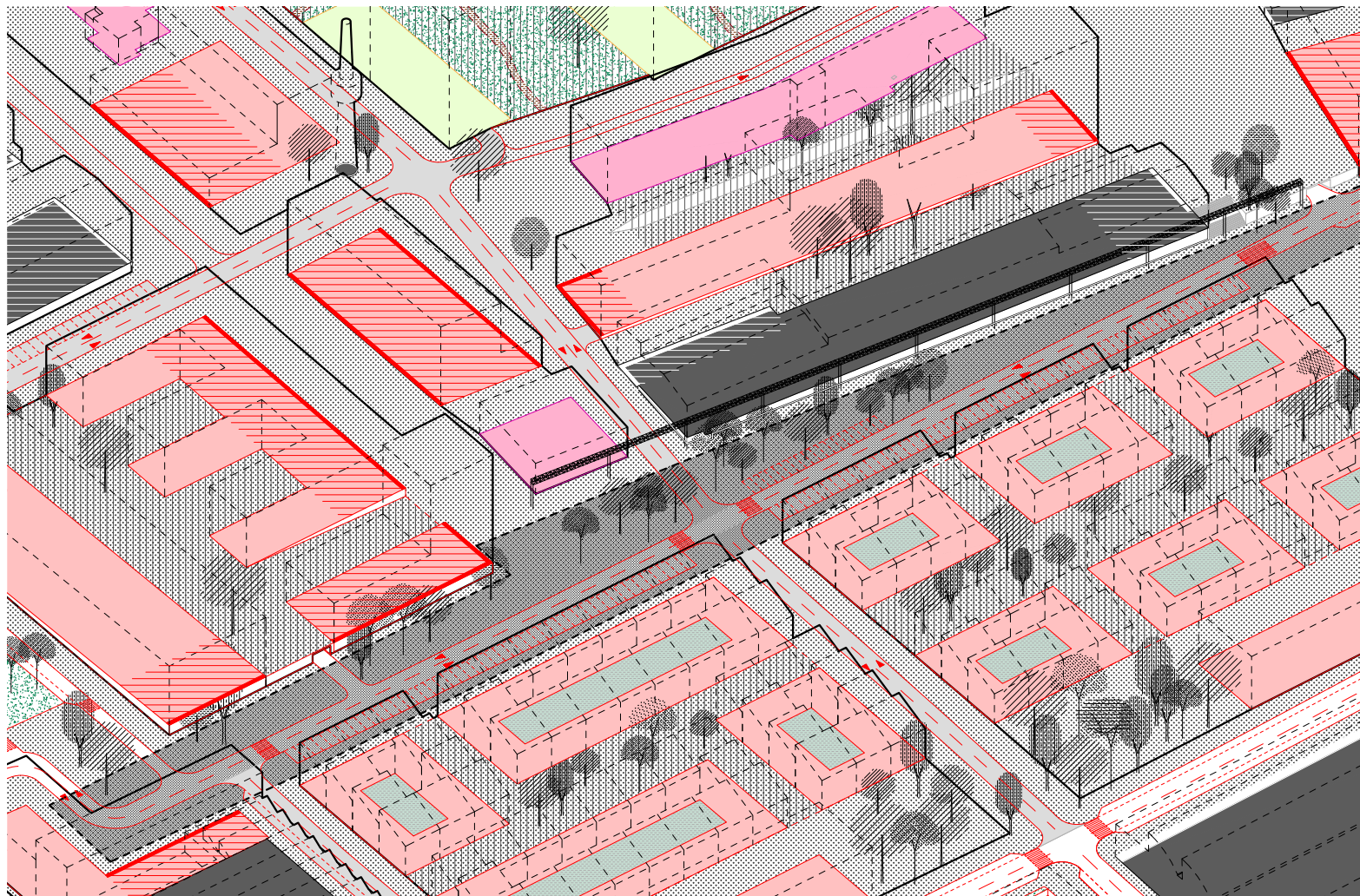
vyhlídka s párem laviček je ve stínu několika vzrostlých stromů, které zachovávám a garáž je mjíj.

pod celým náměstím se naczází rozlehlé podzemní parkoviště, na jeho jižním konci se příhodně nachází vjezd

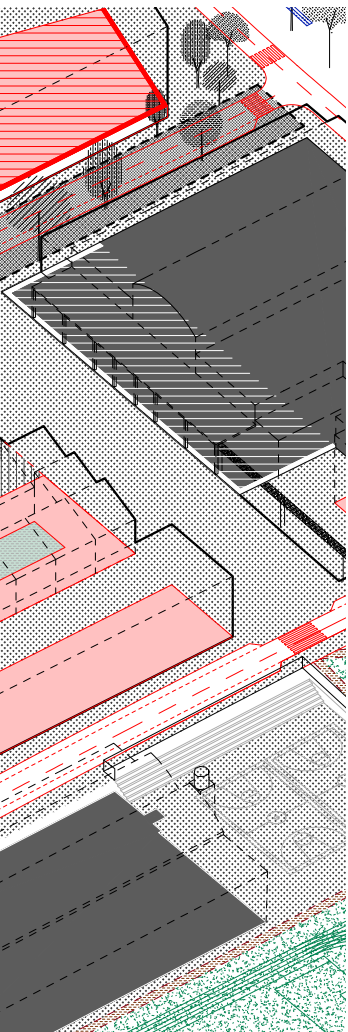


Korzo Praga II.

Korzo Praga je hlavní osou jižní části areálu, je již více vzdálené od obou center území a proto má klidnější charakter a není tu tolik živého parteru. Velkorysý prostor vznikl v industriální tkáni, když obrovská hmota hal 11 a 12 skončila před výškovým zlomem, na kterém byla postavena Strojírna.

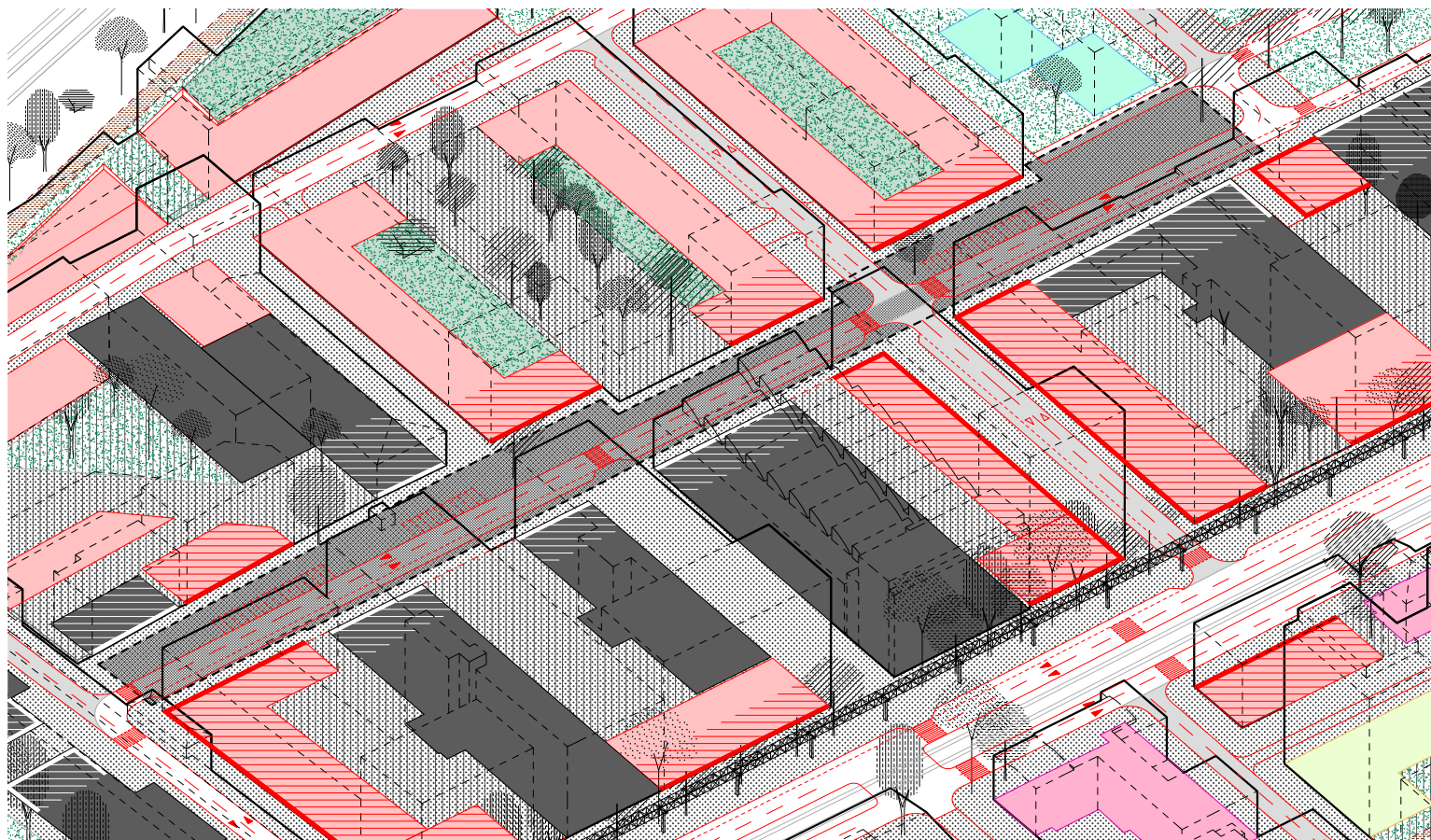


I zde zachovávám maximum stávajících stromů, které jsou v těsné blízkosti ocelového produktovodu jež lemuje severní hranici korza. Podél studentských kolejí navrhuji příčné stání pro automobily. Korzo je součástí okružního komunikačního systému v území.



Průmyslové Korzo III.

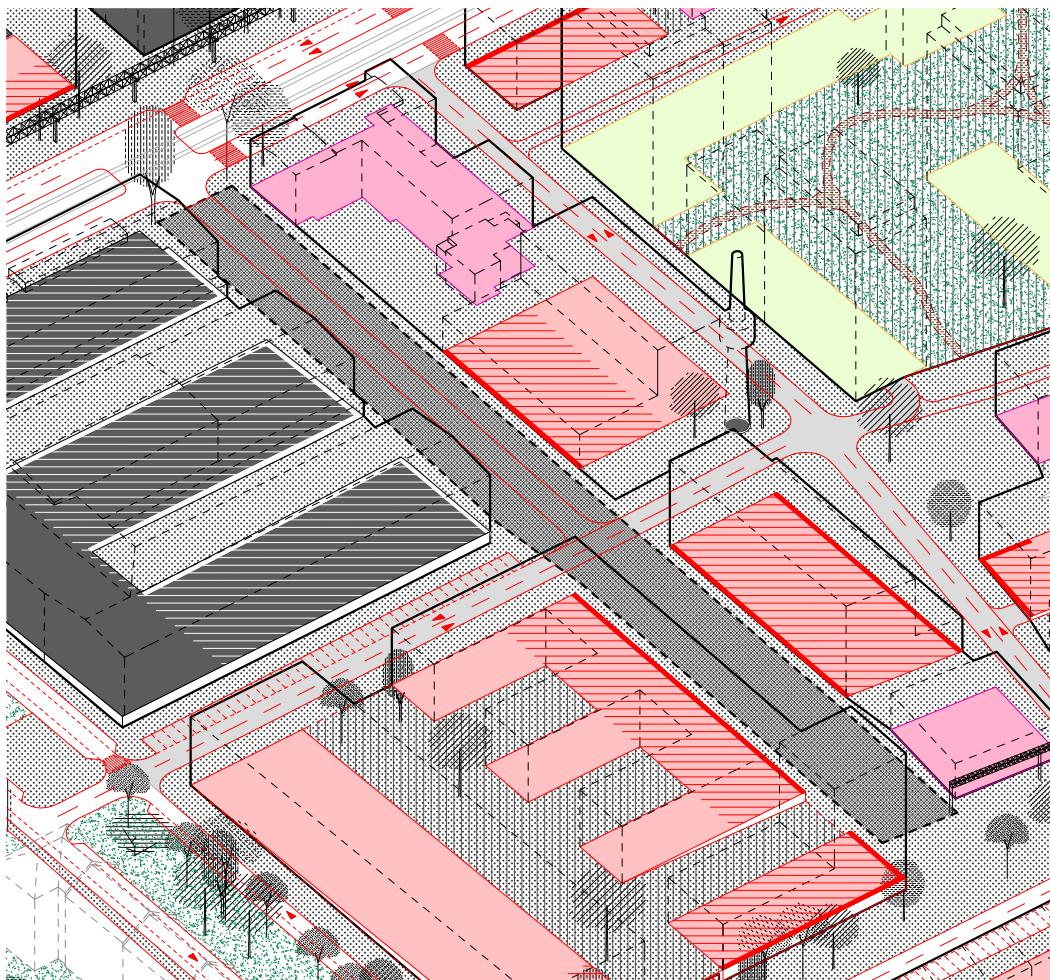
Průmyslové korzo je odbodou jeho jižního dvojčete, je tedy osou severní části areálu. Má nicméně výrazně větší energii, neboť se nachází v bezprostřední blízkosti Kolbenovi. Je spojícím prvkem rezidenční zástavby a administrativní části s občanskou vybaveností. Zatímco do Kolbenovi jakožto metropolitní třídy navrhují mohutnější a vyšší zástavbu, korzo má lokální charakter.



Otvírají se do něj dvory jednotlivých průmyslových. Stíty zachovaných hal ho tak lemují v celé jeho délce. Široký profil má z důvodu vlečky, která tudy původně vedla. tak ústí do monumentální Haly Mechanika 1, která uzavírá korzo, ale zároveň jej částečně propouští skrze obrovskou bránu už jako pěší komunikaci, která dále proráží rezidenční bloky na západě. Jsou tu opět zachované vzrostlé stromy, stání je tu na jižní straně podélné a na severní příčné, ale jen v omezeném čase.



Příčná Promenáda IV.




Příčná Promenáda propojuje obě korza především pěší komunikací, která je ale v prostředí pochopitelně přetáta Kolbenovou ulicí. Obdobně ji má v plánu realizovat i Creviston jelikož se jedná o důležitý prostor pro Hala E, která je v současnosti rekonstruována. Promenáda je lemována živým parterem. Podobně jako Náměstí Aero je to důležitá spojka mezi parkem a centrálním bodem v území, kterým v je v tomto případě Hala E. Nenavrhují sem žádné stromy, aby bylo možné promenádu, která je i předprostorem haly, využívat v maximální možné variabilitě.



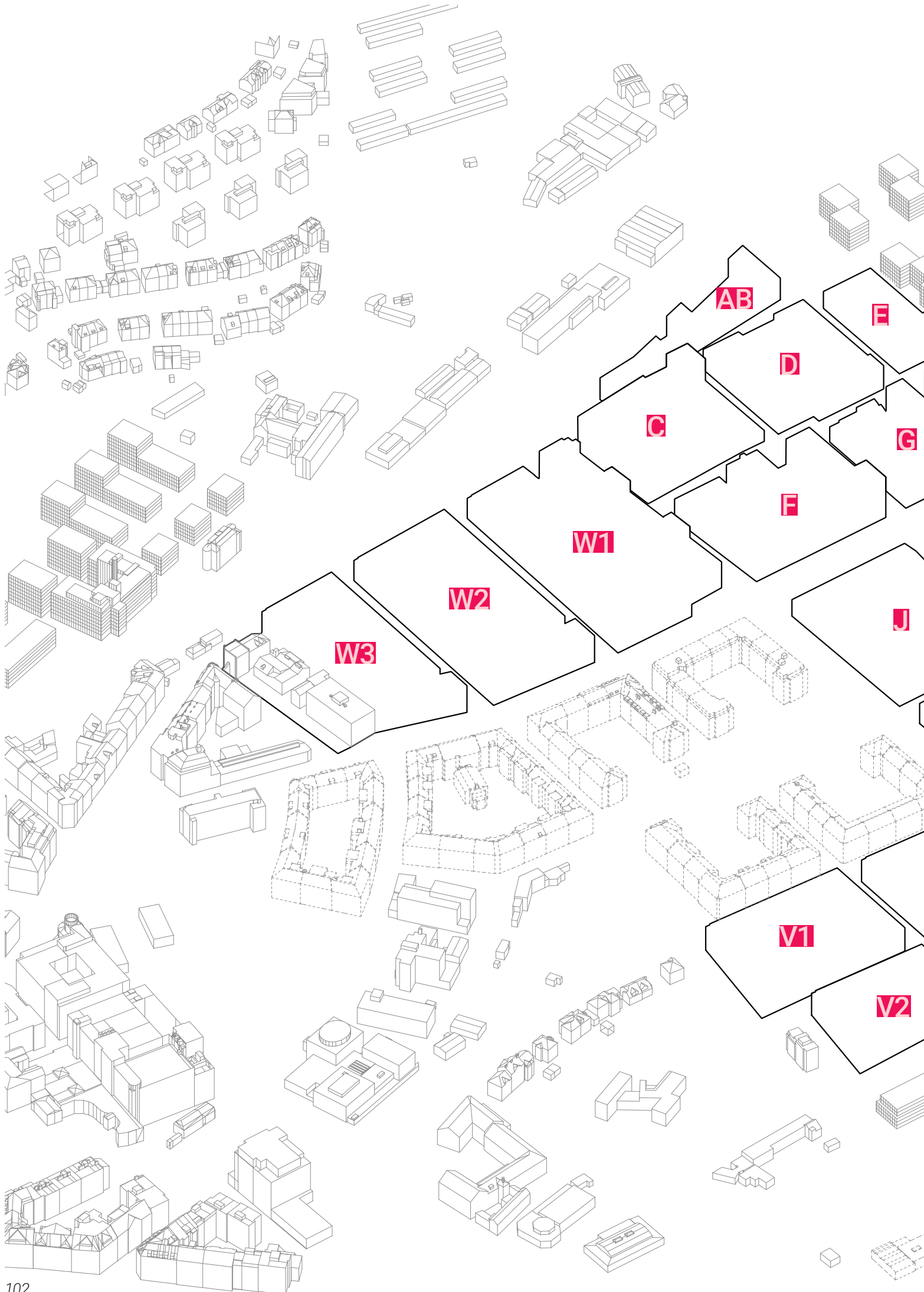
Metropolitní plán

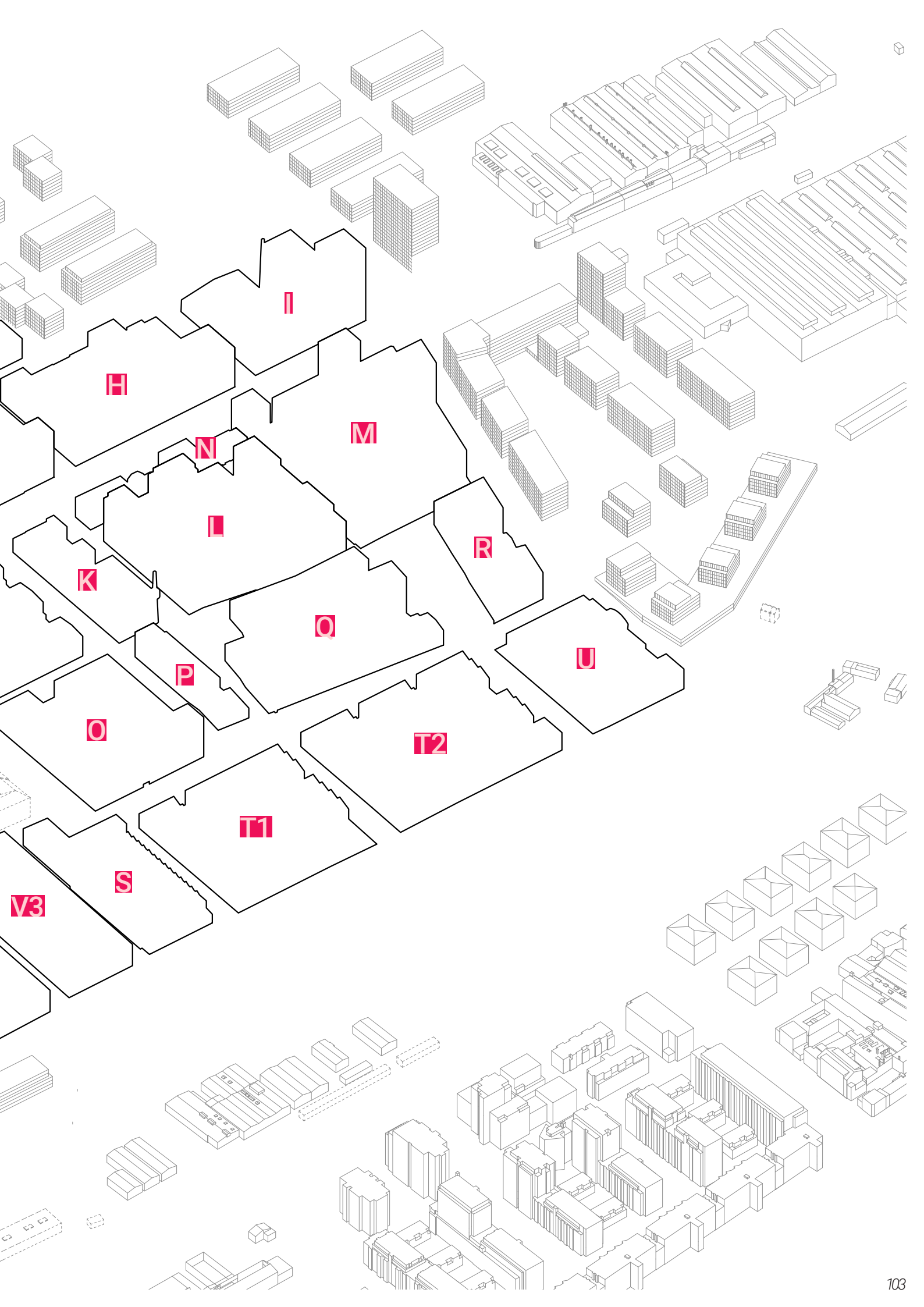


metropolitní plán

plocha	-	0 000 m ²	
zastavěnost	-	0 000 m ²	
ponechané objekty	-	0 000m ²	
nové objekty	-	0 000m ²	
MP k. zastavěnosti	-	60% (0 000 m² - 6 pater 0 000m²)	
HPP			
nové objekty	-	administrativa: 0 000 m ²	
	-	občanská vybavenost: 0 000 m ²	
ponechané objekty	-	drobná výroba, dílny: 0 000 m ²	
	-	bydlení: 0 000 m ²	

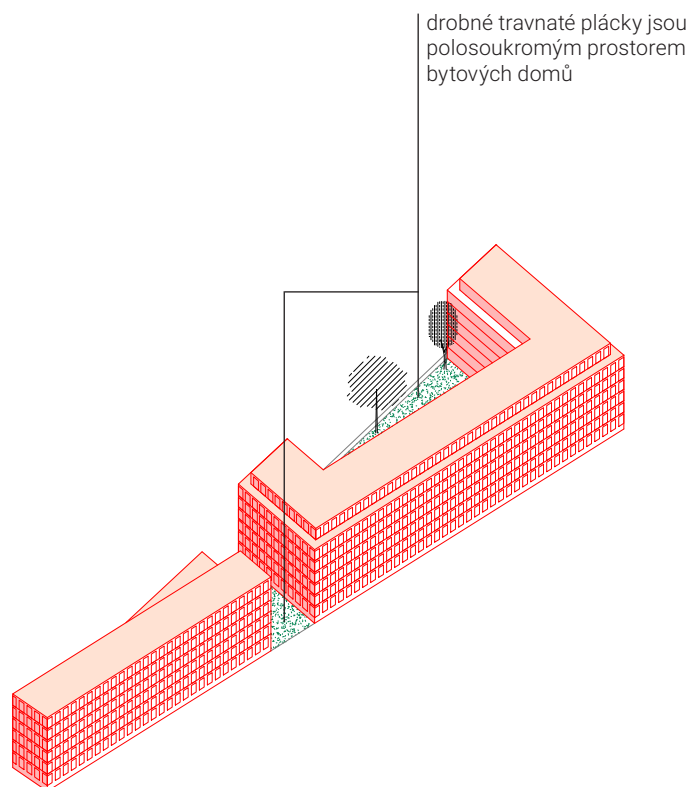
Ke každému bloku jsem vytvořil kartu, která se vztahuje k regulacím stanovených Metropolitním plánem. Ten se snaží snaží developery motivovat, aby se celá lokalita plánovala najednou. V území potom pracuje se stavebními bloky a jejich zastavěností. "Malý blok" do 6000 m² má zastavěnost 60%, "velký blok" nad 12 000 m² už jen 30%, střednímu bloku se zastavěnost vypočte pomocí rovnice $ZBS = ZBM + (ZBV - ZBM) \times (PS - 6000) / 6000$. Důležitým faktem ale je, že "pro účely stanovení ZB (zastavění bloku) se do plochy bloku nezapočítávají pozemky a RPB (regulovaná plocha budovy) budov sloužících občanské vybavenosti, pozemky komunikací mimo veřejná prostranství a RPB ponechaných halových objektů. Zároveň uvádím HPP pro šestipodlažní zástavbu pro porovnání. Vždy také hodnotím jaký efekt by mělo na koeficient zastavěnosti, jestliže by se všechny stávající objekty zbouraly. Z takových dat se dá dále odhadovat ekonomická uskutečnitelnost záměru.





Blok AB

Blok A je v přímém kontaktu s železnicí, která jej odděluje od Sadů na Klíčové. Je nejvzdálenějším blokem od Ulice Koňěvova a proto sem navrhuji bydlení. Pod oběma bytovými domy se nachází společné podzemní garáže. Východní blok se otevírá do zeleného pásu u železnice, podél které vede cyklostezka. Lokalita má zklidněný charakter. Blok je ve vlastnictví "SKD TRADE, a.s." a "PEG spol. s r.o."



plocha	-	5 181 m ²
zastavěnost	-	2 945 m ²
ponechané objekty	-	0 m ²
nové objekty	-	2 945 m ²

MP

MP k. zastavěnosti - 60% (3 109 m² - 6 pater 18 654 m²)

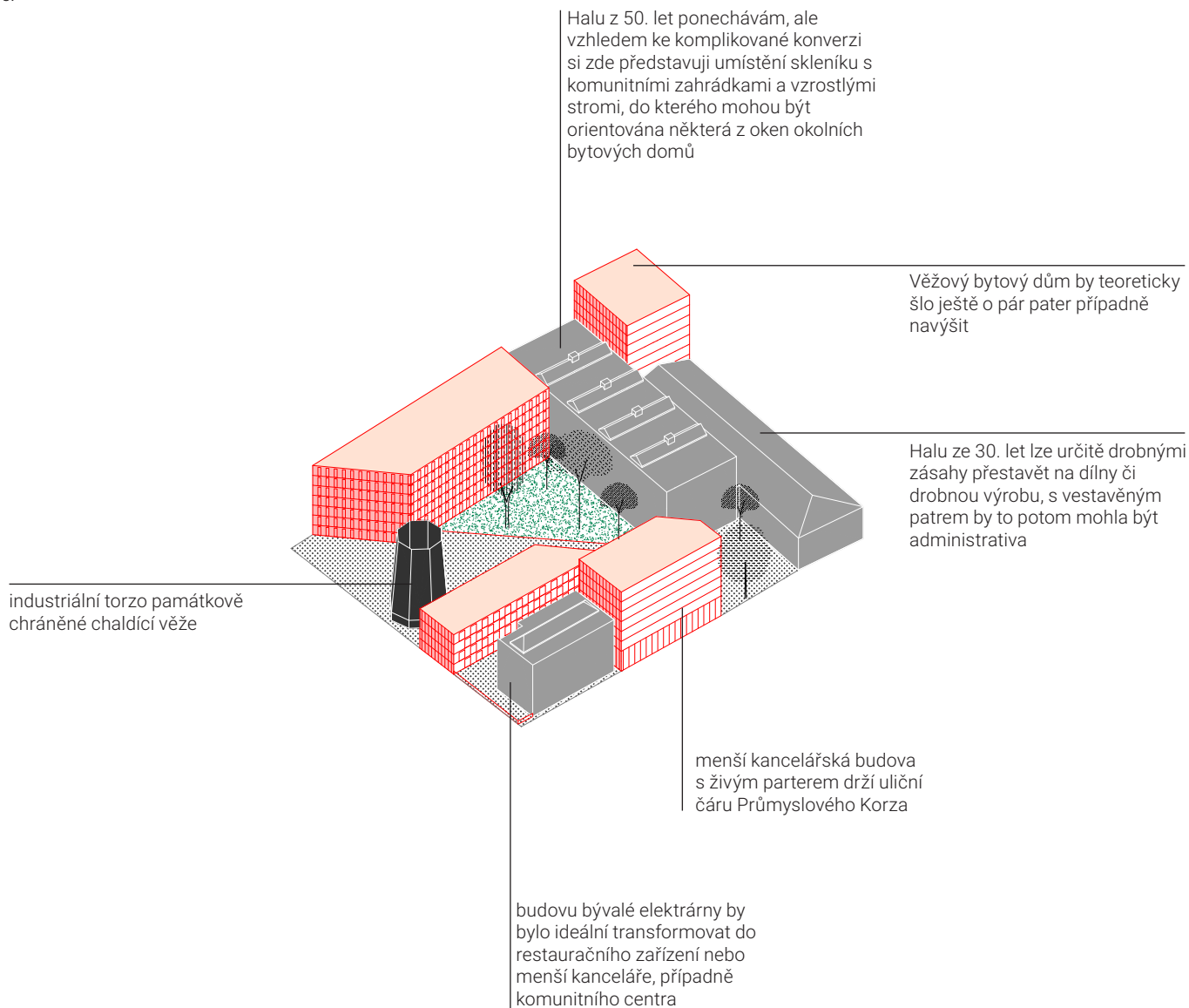
HPP

nové objekty - bydlení: 18 411 m²



Blok C

Skrze blok C vedla dříve vlečka, proto i já nechávám blok průchozí a představuji si, že kolejů zůstanou patrně ve vydlážděném vnitrobloku. Jedná se o jeden z nejvíce různorodých bloků v celé lokalitě, stále zde převažuje bydlení, ale blok se otevírá do Průmyslového korza a tím pádem tu už mají opodstatnění administrativa i občanská vybavenost. Celý blok je ve vlastnictví Ivony Pažoutové.



plocha	-	8 725 m ²
zastavěnost	-	4 928 m ²
ponechané objekty	-	2 773 m ²
nové objekty	-	2 155 m ²

MP

MP k. zastavěnosti - 60% (3 571 m² - 6 pater 21 426 m²)

po odečtení RPB
původních objektů

HPP

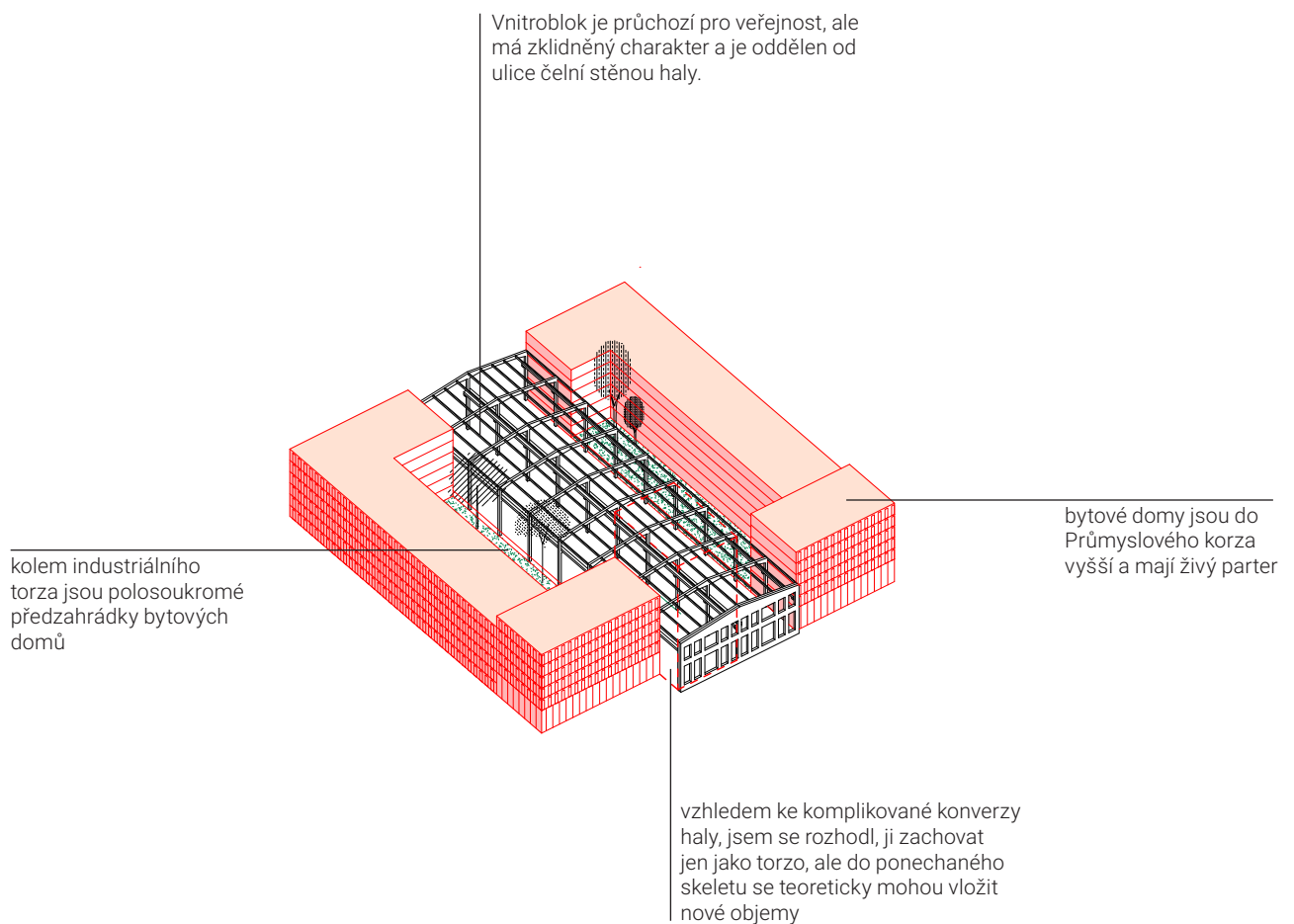
nové objekty	- bydlení: 14 770 m ²
	- občanská vybavenost: 395 m ²
ponechané objekty	- administrativa: 2 164 m ²
	- občanská vybavenost: 2 400 m ²

Kdyby došlo ke zboření veškerých stávajících objektů, Metropolitní plán tu stanovuje zastavěnost pro střední blok 46,4% tedy 4 046 m². Jestliže, ale haly zachováme a jejich RPB odečteme od plochy bloku, můžeme již zastavět jen 3 571 m². Blok má meší zastavěnost zejména kvůli komunikaci, která skrze něj prochází.



Blok D

Blok D stojí na ploše tří přibližně stejně velkých hal, je bytovým blokem s živým parterem do Průmyslového Korza. Jeho vnitroblok je tvořen zahradou, které dominuje železobetonový skelet Haly ČKD ze 40. let. Pod bytovými domy jsou společné podzemní garáže. Blok je ve vlastnictví Ing. Miroslava Franty.



plocha	-	7 470 m ²
zastavěnost	-	6 060 m ²
ponechané objekty	-	2 700 m ²
nové objekty	-	3 360 m ²

MP

MP k. zastavěnosti - 60% (2 862 m² - 6 pater 17 172 m²)

po odečtení RPB
původních objektů

HPP

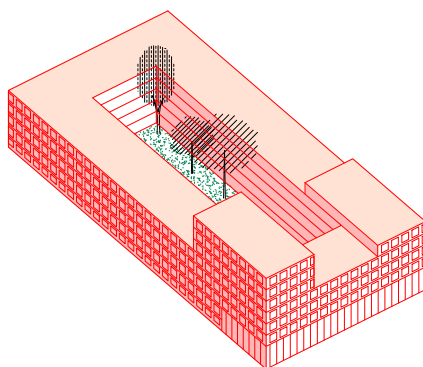
nové objekty	- bydlení: 20 160 m ²
	- občanská vybavenost: 825 m ²
ponechané objekty	- občanská vybavenost: 2 700 m ²

Kdyby došlo ke zboření veškerých stávajících objektů, Metropolitní plán tu stanovuje zastavěnost pro střední blok 52,7% tedy 3933 m². Jestliže, ale haly zachováme a jejich RPB odečteme od plochy bloku, můžeme již zastavět pouze 2 862 m². Jedná se o jeden z Bloků, kde zachování haly jde proti ekonomické logice, proto překračují maximální zastavěnost stanovenou Metropolitním plánem.



Blok E

Blok E je také bytovým blokem, také se zvedá směrem ke korzu a i zde je živý parter. Vzhledem k parcele, se jedná o užší dispozice bytů s nevelkým polosoukromým vnitroblokem. Blok leží na pozemních garážích. Blok je ve vlastnictví RESTA PRAHA, s.r.o.



plocha	-	3 400 m ²
zastavěnost	-	2 424 m ²
ponechané objekty	-	0 m ²
nové objekty	-	2 424 m ²
MP k. zastavěnosti	-	60% (2 040 m ² - 6 pater 12 240 m ²)

MP

HPP

nové objekty	- bydlení: 12 792 m ²
	- občanská vybavenost: 480 m ²

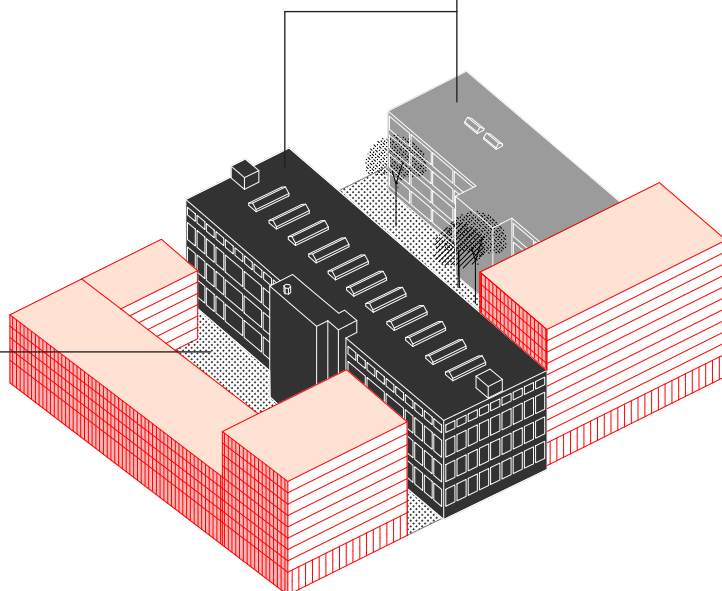


Blok F

Blok F je vzhledem ke své poloze vůči ulici Kolbenova a Průmyslovému Korzu především administrativní. Oba dva ponechané industriální objekty jdou bez větších problémů transformovat na kanceláře. Blok je ve vlastnictví vícero drobných vlastníků.

stejně jako ostatní haly podobného charakteru lze tyto budovy pronajímat jako dílny a ateliery prakticky okamžitě, s minimální investicí se tu potom mohou odehrávat kulturní akce, až po delší době může pak dojít k úplné transformaci na administrativu

poloveřejný průchozí dvůr je dlážděný, pod touto částí bloku jsou podzemní garáže



plocha	-	9 561 m ²
zastavěnost	-	6 559 m ²
ponechané objekty	-	3 566 m ²
nové objekty	-	2 993 m ²

MP

MP k. zastavěnosti - 60% (3 597 m² - 6 pater 21 582 m²)

po odečtení RPB
původních objektů

HPP

nové objekty	- administrativa: 22 809 m ²
	- občanská vybavenost: 2 993 m ²
ponechané objekty	- administrativa: 14 260 m ²

Kdyby došlo ke zboření veškerých stávajících objektů, Metropolitní plán tu stanovuje zastavěnost pro střední blok 42,2% tedy 4 034 m². Jestliže, ale haly zachováme a jejich RPB odečteme od plochy bloku, můžeme již zastavět jen 3 597 m². Mnou navržená zástavba zůstává dokonce pod regulací Metropolitního plánu, ale celková zastavěnost má přes 60%.

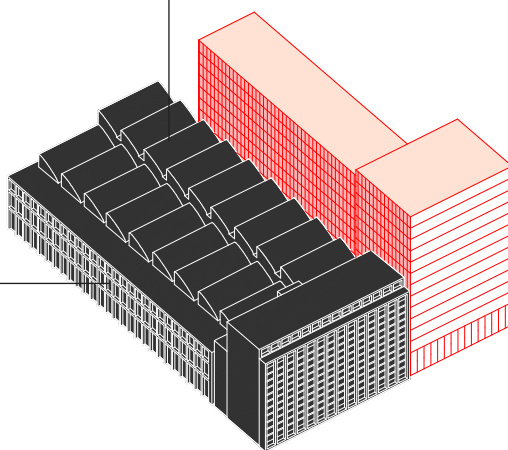


Blok G

Blok G je menším blokem s jednou z největších budov v areálu, její novější přístavbu z 80. let bourám a na její místo stavím administrativu s výškovou budovou v do ulice Kolbenova, dvůr se stejně jako u většiny ostatních bloků, otevírá do Průmyslového Korza. Blok je vlastnictví FINERGIS REAL, a.s.

rozměrná hala má na své východní straně a v čele do ulice Kolbenova kancelářská křídla

nejvyšší hala areálu je přirozeně komplikovaně transformovatelný prostor. Proto si jej představuji spíše jako zastřešený dvůr se vzrostlými stromy.



plocha	-	5 355 m ²
zastavěnost	-	4 525 m ²
ponechané objekty	-	3 047 m ²
nové objekty	-	1 478 m ²

MP

MP k. zastavěnosti - 60% (1 385 m² - 6 pater 8 310 m²)
 po odečtení RPB
 původních objektů

HPP

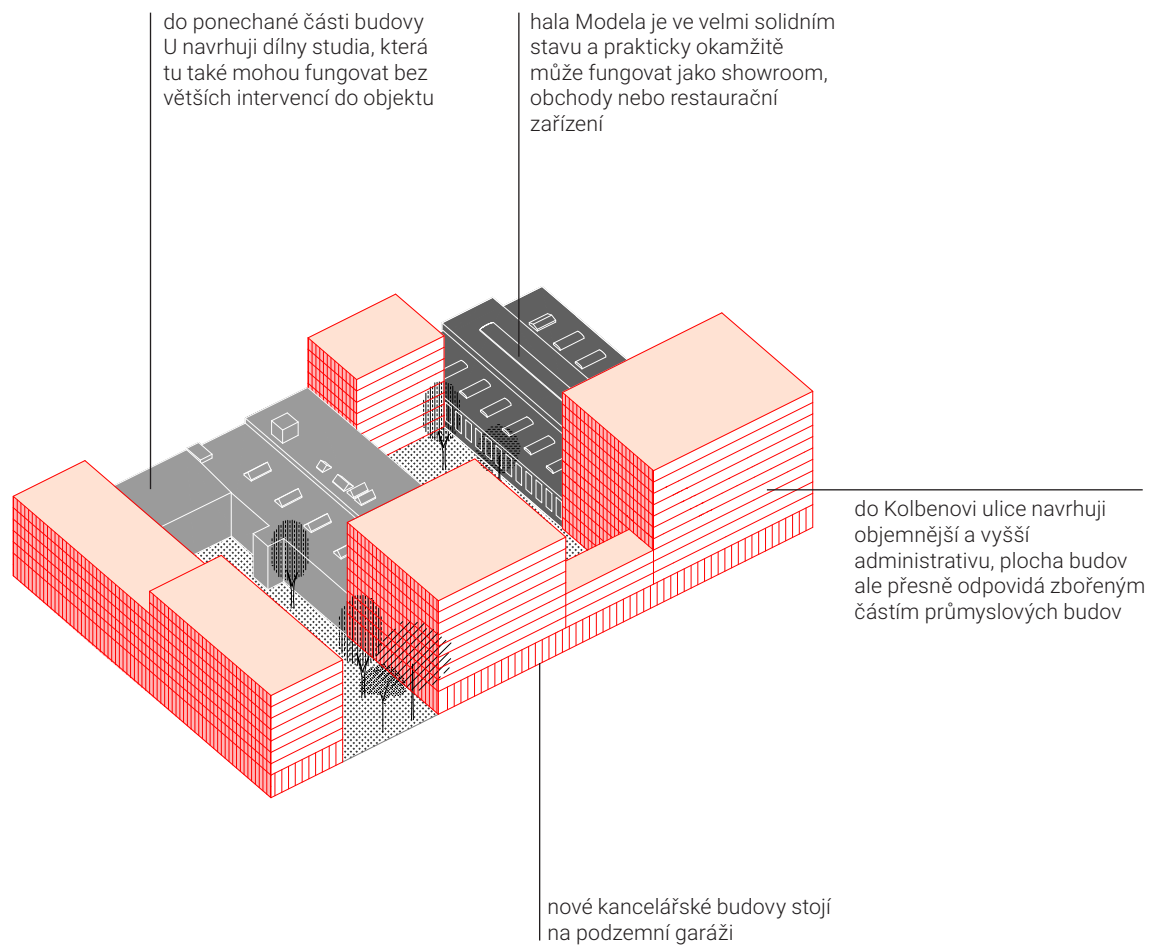
nové objekty	- administrativa: 14 090 m ²
	- občanská vybavenost: 1 478 m ²
ponechané objekty	- administrativa: cca 10 000 m ²
	- občanská vybavenost: 1 115 m ²

Kdyby došlo ke zboření veškerých stávajících objektů, Metropolitní plán tu stanovuje zastavěnost pro malý blok 60% tedy 3 213m². Jestliže, ale haly zachováme a jejich RPB odečteme od plochy bloku, můžeme již zastavět pouze 1 385 m². I přestože celková zastavěnost v tomto bloku stoupne, je otázná, do jaké míry je zachování haly finančně výhodné. Variantou by teoreticky bylo, nejvyšší část haly zachovat jen jako skelet a chovat se k němu, jako k nezastavěnému prostoru, stal by se z něj vlastně takový dvůr.



Blok H

Jedná se opět o administrativní blok se dvěma dvory, jedním uzavřeným, ale průchozím z Průmyslového korza a druhým otevřeným do Kolbenovi. Blok je ve vlastnictví Modela, spol. s r.o.



plocha	-	11 900 m ²	MP
zastavěnost	-	8 456 m ²	
ponechané objekty	-	4 374 m ²	
nové objekty	-	4 082 m ²	
MP k. zastavěnosti	-	52,4% (3 941 m ² - 6 pater 23 646 m ²)	
po odečtení RPB původních objektů			
HPP			
nové objekty	-	administrativa: 34 414 m ²	
	-	občanská vybavenost: 3 239 m ²	
ponechané objekty	-	drobná výroba, dílny 5 000 m ²	
	-	občanská vybavenost: 4 200 m ²	

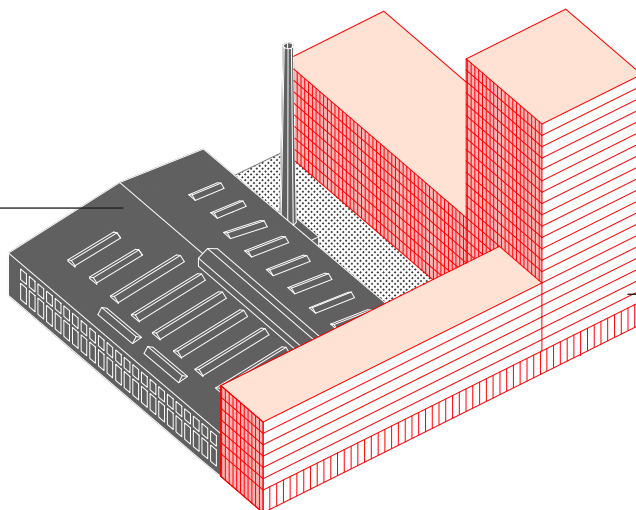
Kdyby došlo ke zboření veškerých stávajících objektů, Metropolitní plán tu stanovuje zastavěnost pro téměř velký blok 30,5% tedy 3 630m². Jestliže, ale haly zachováme a jejich RPB odečteme od plochy bloku, můžeme již zastavět dokonce 3 941 m². V tomto bloku by bylo skutečně nesmyslné haly bourat, jelikož díky nim mohou dokonce koeficient zastavěnosti navýšit.



Blok I

V současnosti zde stále funguje slévárna a její hlavní třílodní halu zachovávají i s komínem, kolem potom stavím kancelářské budovy s nejvyšší věží v areálu. Ta má význam i kvůli vedle stojící AFI City Tower a pozici vůči vestibulu metra. Blok je ve vlastnictví AGMA, a.s.

do rozsáhlé slévárenské haly navrhuji umístit "Centrum moderní architektury - MUSA" pro které se již dlouhodobě hledá prostor.



pod východní částí komplexu jsou opět umístěny podzemní garáže

plocha	-	8 500 m ²
zastavěnost	-	6 800 m ²
ponechané objekty	-	3 517 m ²
nové objekty	-	3 283 m ²

MP

MP k. zastavěnosti - 60% (2 990 m² - 6 pater 17 940 m²)

po odečtení RPB
původních objektů

HPP

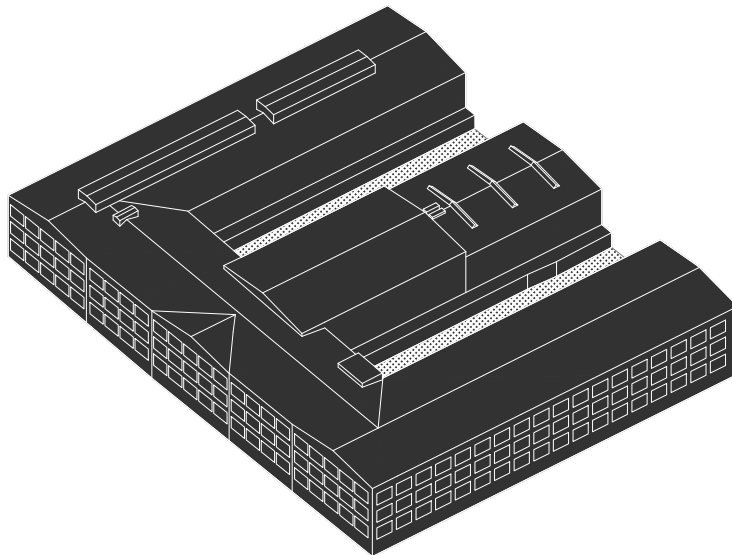
nové objekty	- administrativa: 32 445 m ²
	- občanská vybavenost: 3 283 m ²
ponechané objekty	- občanská vybavenost: 5000 m ²

Kdyby došlo ke zboření veškerých stávajících objektů, Metropolitní plán tu stanovuje zastavěnost pro střední blok 47,5% tedy 4 038 m². Jestliže, ale haly zachováme a jejich RPB odečteme od plochy bloku, můžeme již zastavět pouze 2 990 m². Ztrátu částečně balancuji výškovou budovou, ale zároveň mám pocit, že i samotná hala má svůj ekonomický potenciál.



Blok J

Budova E funguje jako samostatný blok se svými dvěma dvory, které jsou orientovány směrem do Příčné Promenády. Budova je ve vlastnictví CREVISTON a.s.



plocha	-	11 426m ²
zastavěnost	-	9 424 m ²
ponechané objekty	-	9 424 m ²
nové objekty	-	0 m ²

MP

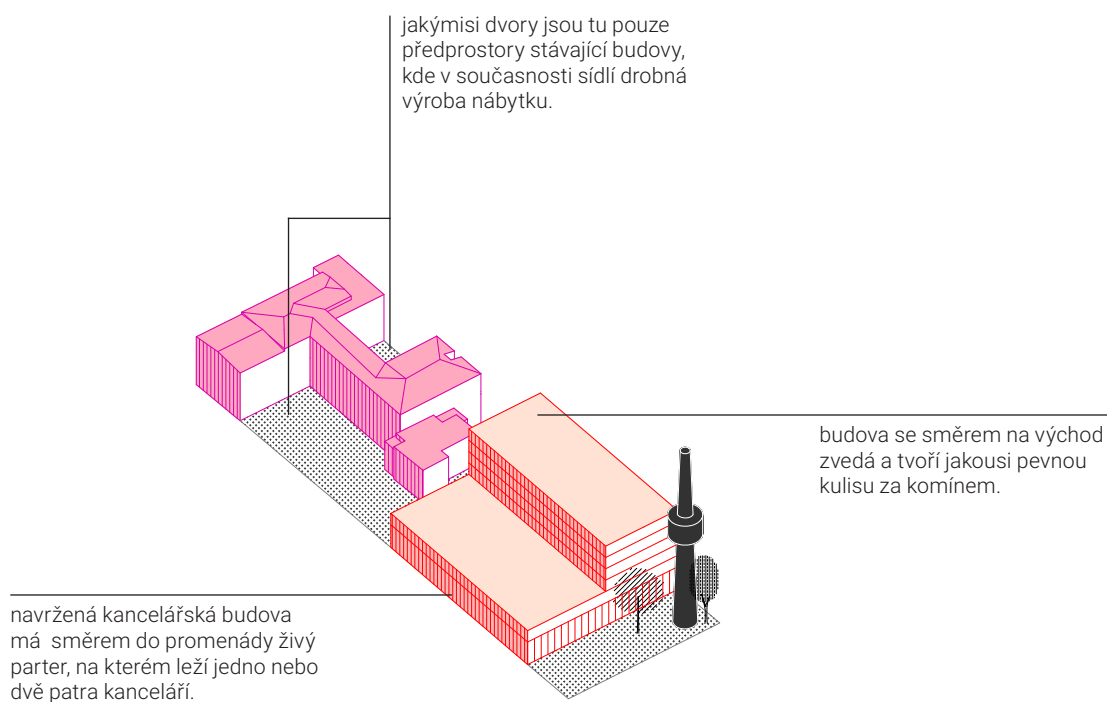
HPP

ponechané objekty	-	drobná výroba, dílny 10 000 m ²
	-	aministrativa: 10 000 m ²
	-	občanská vybavenost: 8 272 m ²



Blok K

Jedná se o prostor mezi Příčnou Promenádou a jižní osovou komunikací. Tento parablok je maximálně příčně propustný propustný. Blok vlastní až na původní budovu ze 30. let CREVISTON. Ten podle mých informací staví budovu přibližně v místech mého návrhu, ale uvažuje tu spíše byty.



plocha	-	4 368 m ²
zastavěnost	-	3 098 m ²
ponechané objekty	-	1 387 m ²
nové objekty	-	1 691 m ²

MP

MP k. zastavěnosti - 60% (1 789 m² - 6 pater 10 731 m²)

po odečtení RPB
původních objektů

HPP

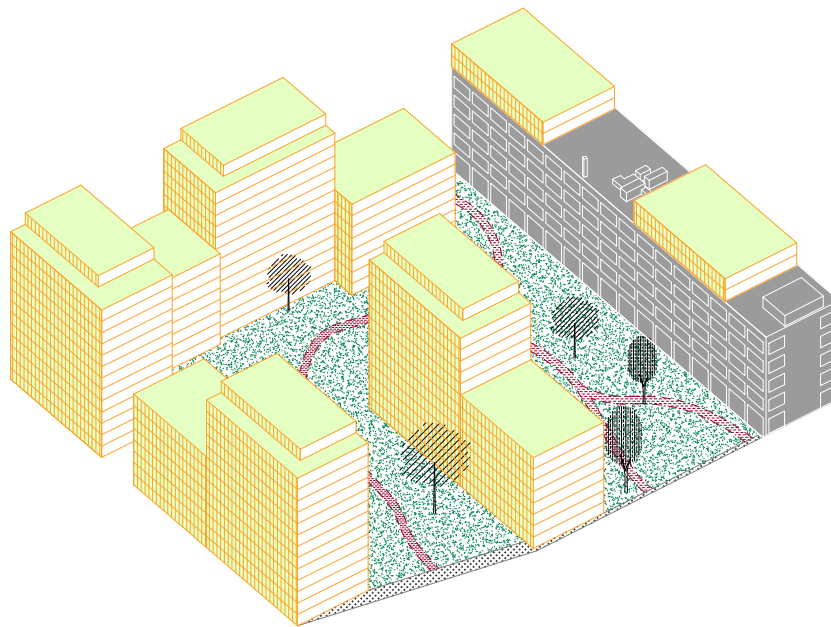
nové objekty	-	administrativa: 6 262 m ²
	-	občanská vybavenost: 970 m ²
ponechané objekty	-	drobná výroba, dílny 1 774 m ²
	-	občanská vybavenost: 1 000 m ²

Nevnímám stávající budovu výroby jako hodnotnou, ale v současnosti není ve vlastnictví žádného z velkých investorů a proto jí i já zachovávám.



Blok L

Blok je celý ve vlastnictví SKANSKY, která na tento projekt již získala Územní rozhodnutí, proto jsem ho zařadil do svého návrhu, jedná se o obrovský otevřený blok, kde Skanska zachovává pouze jeden z objektů, na který dostavuje drobnější nástavby. Malou hustotu, která je daná územním plánem developer kompenzuje vysokou podlažností. Blok je monofunkční, bytový.



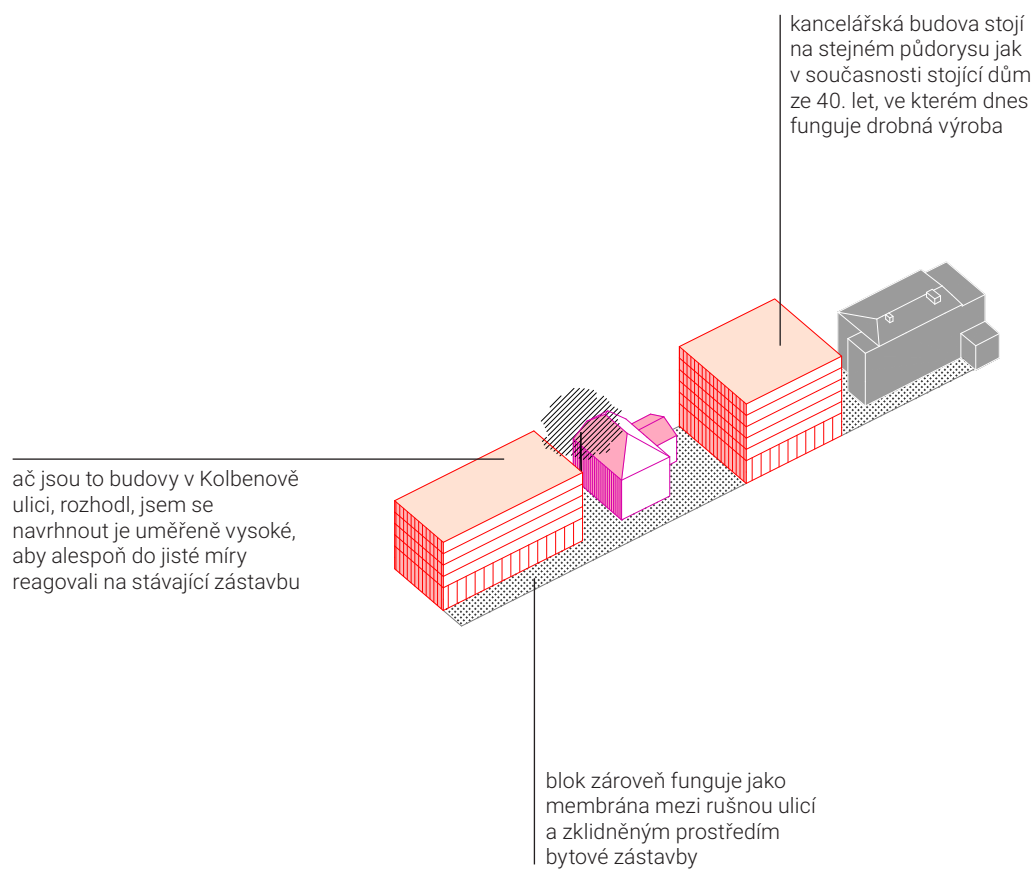
plocha	-	13 484 m ²	MP
zastavěnost	-	5 766 m ²	
ponechané objekty	-	1 957 m ²	
nové objekty	-	3 809 m ²	
MP k. zastavěnosti	-	32,4% (3 731 m² - 6 pater 22 386 m²)	
po odečtení RPB původních objektů			
HPP			
nové objekty	-	bydlení: 45 172 m ²	
ponechané objekty	-	bydlení 9 785 m ²	

Kdyby se SKANSKA rozhodla například blok rozdělit na dva, nebo ponechat větší množství původních objektů, možná by měla možnost zmenšit velikost urbánního bloku a tím pádem zvětšit procento zastavěnosti dané Metropolitní plánem. Nicméně developer pochopitelně operoval v mezích současného územního plánu.



Blok M

Blok je také z velké většiny ve vlastnictví Skansky až na malou kliniku, která své sídlo nehodlá stěhovat a památkově chráněnou administrativní budovu AGA, kterou vlastní CODECO. Celý blok se nachází nad trasou metra a proto je tu nákladnější stavět. Skanska zde neuvažuje stavět nic, já se však domnívám, že takový prodyšný pás, který bude držet uliční čáru v Kolbenově ulici, je pro městskou strukturu velmi důležitý. Pro Developera má potom samozřejmě i ekonomický význam.



plocha	-	3 206 m ²
zastavěnost	-	1 864 m ²
ponechané objekty	-	647 m ²
nové objekty	-	1 217 m ²

MP

MP k. zastavěnosti - 60% (1 535 m² - 6 pater 9 210 m²)
 po odečtení RPB
 původních objektů

HPP

nové objekty	- administrativa: 6 656 m ²
	- občanská vybavenost: 1 217 m ²
ponechané objekty	- administrativa: 1 122 m ²
	- občanská vybavenost: 816 m ²

Klinika patří vlastníkovi, který ji nehodlá prodat ani přesunout a administrativní budova AGA je památkově chráněná, proto nemá smysl uvažovat jejich bourání.



Blok N

Největší kvalita urbánního bloku N tkví v jeho unikátním urbanismu, který je založený na maximální racionalizaci provozů mezi jednotlivými budovami. Vznikl tím pádem soubor s vysokou hustotou nepodobnou historickým centrům. Navíc se v bloku nachází vestibul metra a tím pádem má obrovský potenciál stát se jádrem celého území.

vestibul metra je navržen s mohutným železobetonovým skeletem, neboť se původně počítalo se stavbou vícepatrové budovy, vzhledem k tomu navrhuji budovu dostavit a je zde umístěna jedna z věží

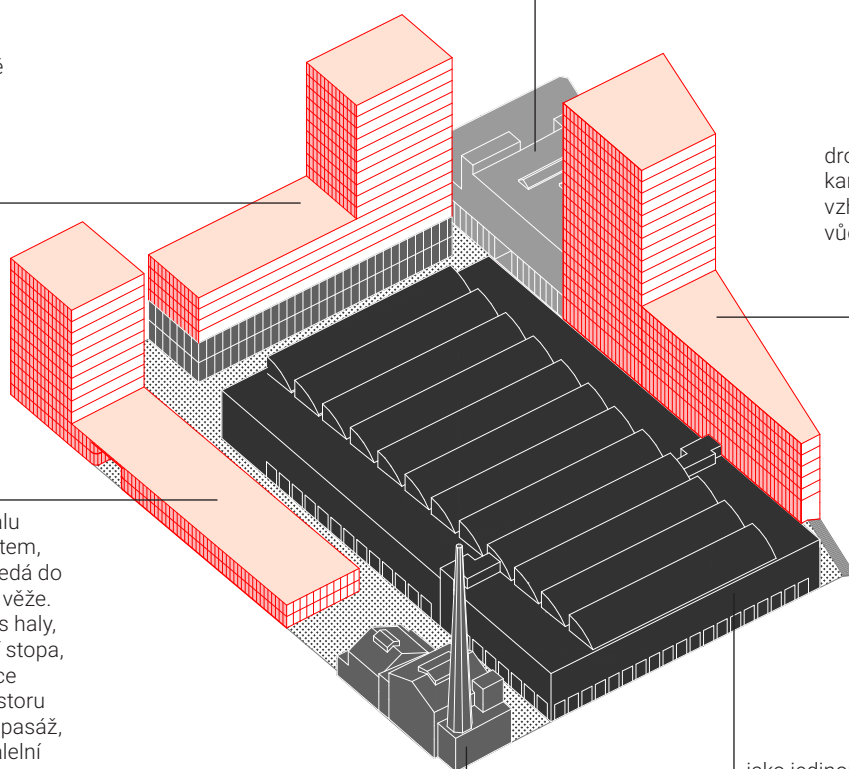
v současnosti jednopodlažní halu nahrazují dvoupodlažním objektem, který se v při kontaktu s ulicí zvedá do 10 - 15 podlažní administrativní věže. Budova přesně kopíruje půdorys haly, tak aby byla zachována urbánní stopa, jen při kontaktu s výtopnou lehce odskakuje a dává jí tak více prostoru vyniknout, do budovy proráží pasáž, tak aby mohla pokračovat "paralelní ulice", uvažuji budovu s živým parterem, restauračními zařízeními nebo obchody

budovu Výtopny má v plánu SKANSKA zachovat, její funkce v území je spíše jako industriální torzo, teoretická transformace by se měla dle mého názoru vydat cestou nějaké malé kulturní instituce

funkcionalistická kancelářská budova ČKD, vzhledem k její poloze navrhuji v parteru budovu více otevřít do ulice a umožnit průchod skrze pasáž

drobné výrobní haly nahrazují kancelářskou budovou s věží vzhledem k výhodné poloze vůči metru

jako jedinou budovu v území navrhuji tuto halu odkoupit především kvůli její unikátní poloze a hrozbě zbourání, do její gigantické centrální lodi se světlíky navrhuji "zastřešené náměstí", které je ideální pro kulturní události, postranní lodě budovy by měly sloužit jako centrum občanské vybavenosti v území, knihovna, pošta, úřad, supermarket, drobné obchody



plocha	-	17 447 m ²	MP
zastavěnost	-	13 318 m ²	
ponechané objekty	-	10 306 m ²	
nové objekty	-	3 027 m ²	
MP k. zastavěnosti	-	54,3% (3 877 m ² - 6 pater 23 262 m ²)	
po odečtení RPB původních objektů			
HPP			
nové objekty	-	administrativa: 27 593 m ²	
	-	občanská vybavenost: 3744 m ²	
ponechané objekty	-	administrativa: 3656 m ²	
	-	občanská vybavenost: 16 826 m ²	

Kdyby došlo ke zboření veškerých stávajících objektů, Metropolitní plán tu stanovuje zastavěnost pro velký blok 30% tedy 5234 m². Jestliže, ale haly zachováme a jejich RPB odečteme od plochy bloku, můžeme již zastavět pouze 3877 m², což ale vzhledem k velikosti zachovaných objektů není zase tak málo. Já však zůstávám i pod touto hranicí, neboť zachovávám veškeré původní komunikace



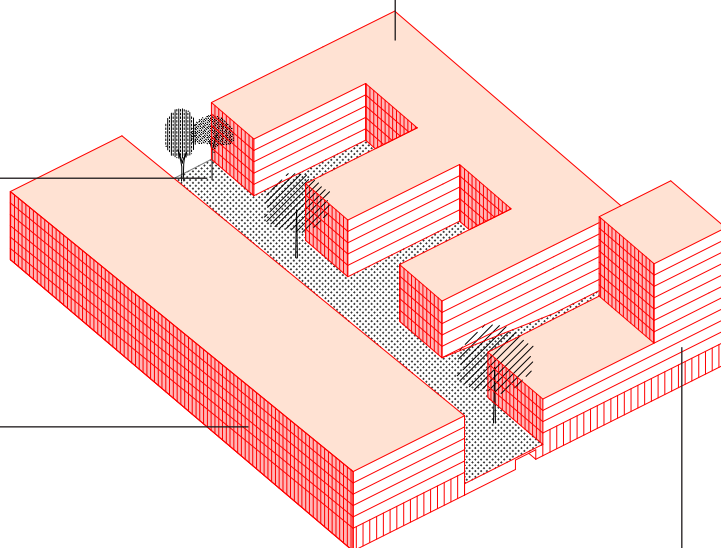
Blok O

V místech bloku O byly bohužel na jaře minulého roku zbořeny veškeré původní budovy a vzrostlé stromy pokáceny. Největší škoda je budovy kalírny v jejíž urbánní stopě navrhuji kancelářskou budovu. Velká část bloku stojí na podzemních garážích do kterých se vjíždí z jihu, neboť je blok ve svahu a výškový rozdíl je až 4 metry. Blok patří do území, které je celé ve vlastnictví Crevistonu.

přibližně v místech, kde se nácházeli jednopodlažní garáže do tvaru obráceného E, navrhuji kancelářskou budovu podobného tvaru s živým parterem, objekt tak zároveň tvoří jakési dvojče k monumentální Hale E.

vnitroblok je průchozí, ale jeho charakter je poloveřejný, navrhuji sem několik stromů, které ale musí růst na pilířích garáže

v půdorysné stopě budovy Kalírny navrhuji administrativní budovu



do jižního rohu jsem umístil věž, neboť objemem budovy vstupují do Korza Praga, abych logicky uzavřel blok, tuhle intervencí proto potvrzuji dominantním objektem

plocha	-	10 381 m ²
zastavěnost	-	6 432 m ²
ponechané objekty	-	0 m ²
nové objekty	-	6 432 m ²
MP k. zastavěnosti	-	38,1% (3 955 m ² - 6 pater 23 730 m ²)

MP

HPP

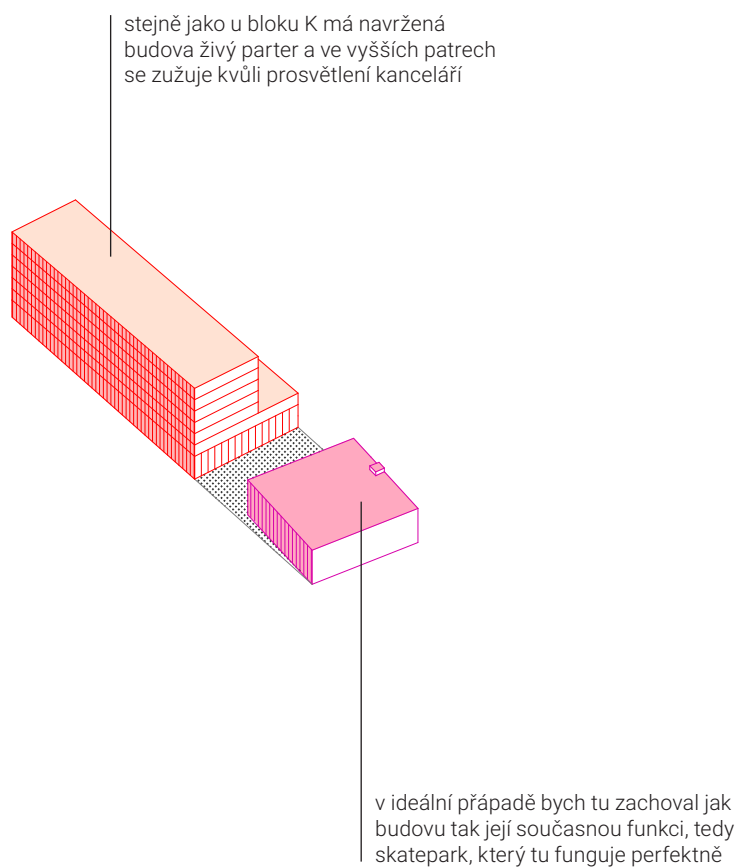
nové objekty	- administrativa: 38 576 m ²
	- občanská vybavenost: 2 697 m ²

Zde můj návrh výrazně převyšuje regulaci nastavenou Metropolitním plánem i z toho důvodu, že nebylo možné již zachovat žádný z průmyslových objektů. Rozhodl jsem se ale, že je tu správné i vzhledem k urbánní stopě držet vysokou hustotu zastavěnosti, tedy cca 60%.



Blok P

Stejně jako blok K i blok P je vměstnán mezi Příčnou Promenádou a osovou komunikací. Je ve vlastnictví Crevistonu a ten plánuje částečně zachovat menší železobetonovou halu, ve které dnes funguje skatepark. Nepovažuji ji za příliš hodnotnou, ale těší mě každá zachovaná hala v území.



plocha	-	3 173 m ²
zastavěnost	-	2 210 m ²
ponechané objekty	-	610 m ²
nové objekty	-	1 600 m ²

MP

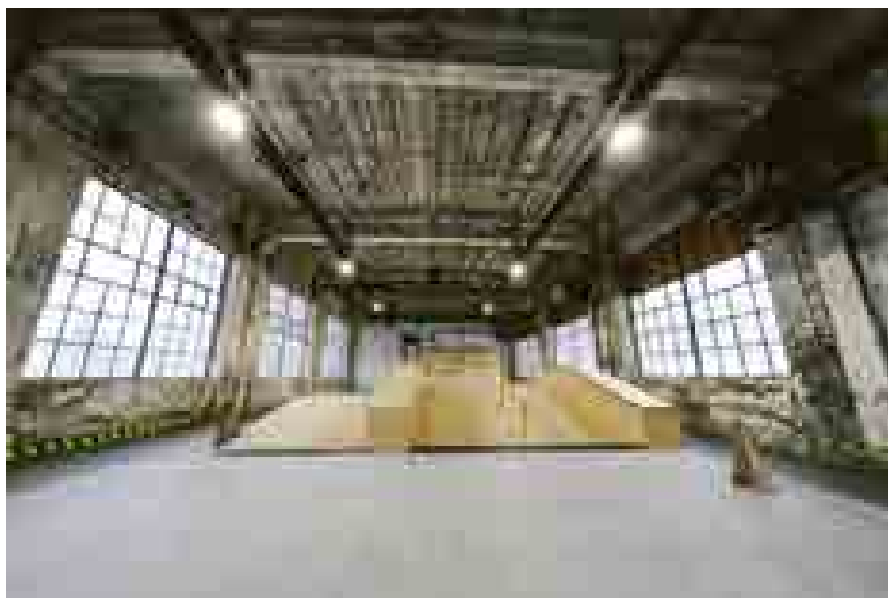
MP k. zastavěnosti - 60% (1 538m² - 6 pater 9 228 m²)

po odečtení RPB
původních objektů

HPP

nové objekty	-	administrativa: 7 900 m ²
	-	občanská vybavenost: 1 600 m ²
ponechané objekty	-	občanská vybavenost: 610 m ²

V případě tohoto menšího bloku zachování malé haly nepřináší výrazné ekonomické výhody. Kdyby se halu rozhodli zbořit Metropolitní plán stanovuje hranici na 60% tedy 1904 m².



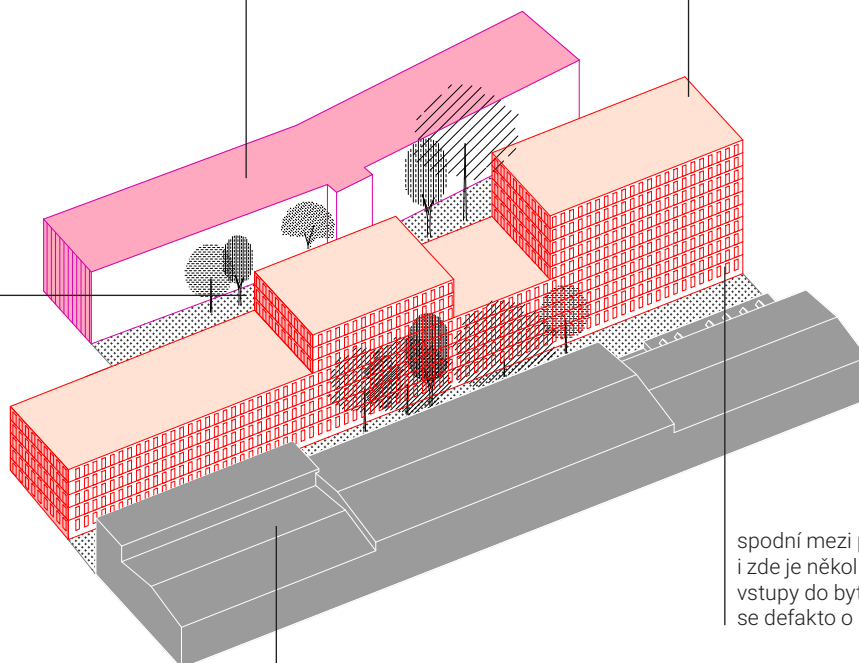
Blok Q

Blok se skládá ze tří budov a tří vlastníků. Původní kancelářskou budovu ze 40. let, která je nepříliš šťastně rekonstruována, vlastní RTT 4, s.r.o. Ve středu bloku stojí hala s ocelovou konstrukcí také ze 40. let, tu vlastní Skanska a uvažuje tu stavbu tří osmipodlažních věží. Poslední budova "Strojírna" také ze 40. let patří Crevistonu, ten ji plánuje zachovat a umístit sem muzeum Praga.

v meziprostoru je několik vzrostlých stromů a značný výškový rozdíl, navrhuji tedy prostor rozdělit na dvě výškové úrovně, ale tak aby se stromy zachovaly, prostor je průchozí, ale jeho charakter je zklidněný


kancelářská budova funguje dobře a proto ji nechávám beze změny

3 věže mi připadají nesmyslné a na parcelu navrhuji dlouhý bytový dům s širokou dispozicí, ten se zvedá směrem do Aero náměstí, pod domem uvažuji podzemní parking



spodní mezi prostor je také průchozí a i zde je několik větších stromů, jsou tu vstupy do bytového domu a lavičky, jedná se defakto o průchozí dvůr

respektuji názor developera v hale nechávám Muzeum Praga, v současnosti se tu čas od času pořádají kulturní akce, přál bych si aby část budovy stále mohla sloužit jako prostor pro koncerty a události podobného typu

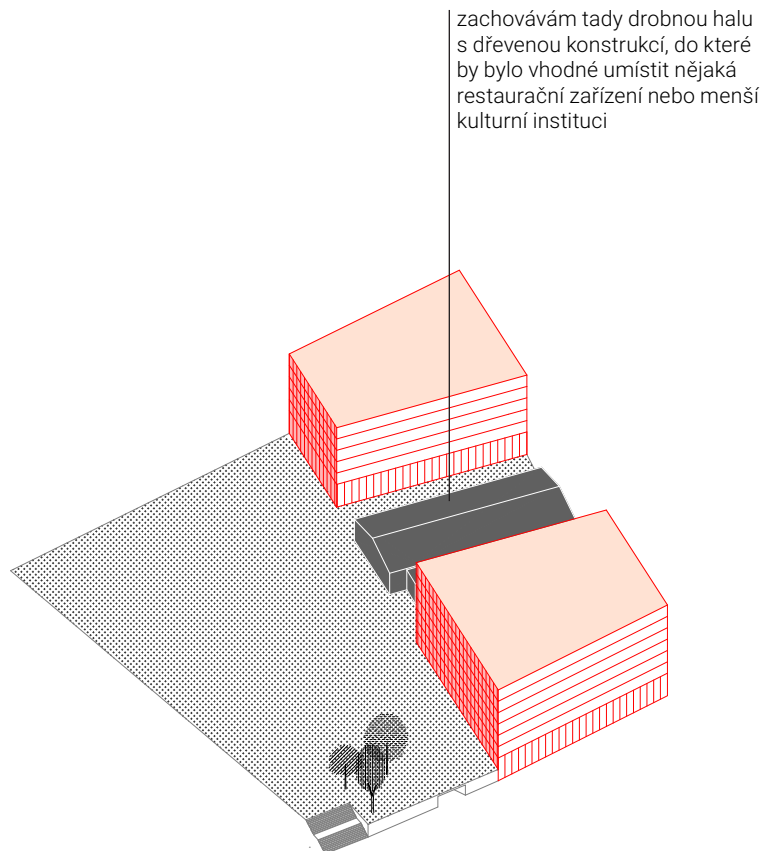
plocha	-	12 052 m ²	
zastavěnost	-	2 210 m ²	
ponechané objekty	-	5 561 m ²	
nové objekty	-	2 717 m ²	
MP k. zastavěnosti	-	57,5% (3 735m ² - 6 pater 22 410 m ²)	
po odečtení RPB původních objektů			
HPP			
nové objekty	-	bydlení: 19 385 m ²	
ponechané objekty	-	občanská vybavenost: 3 745 m ²	
	-	administrativa: 5 451 m ²	

Zde sice novým objektem nenaplní maximální možnosti Metropolitního plánu vzhledem ke stísněné parcele, kdyby ale došlo ke zboření veškerých stávajících objektů, Metropolitní plán tu stanovuje zastavěnost pro velký blok 30% tedy 3 616m². Jestliže, ale haly zachováme a jejich RPB odečteme od plochy bloku, můžeme již zastavět dokonce 3 735 m², tedy celková zastavěnost stoupne i přesto, že zůstávám pod regulovanou hranicí.



Blok R

Specifický blok, do kterého navrhuji náměstí. Jeho východní strana drží uliční čáru ulici Na Černé Strouze a zde má i živý parter v obou kancelářských budovách. Vzhledem k výškovému rozdílu navrhuji pod celým náměstím velký podzemní parking. Vlastník velké části bloku "Výhledy Rokytka, s.r.o." tu plánuje vystavět dvě dvanáctipatrové bytové věže.



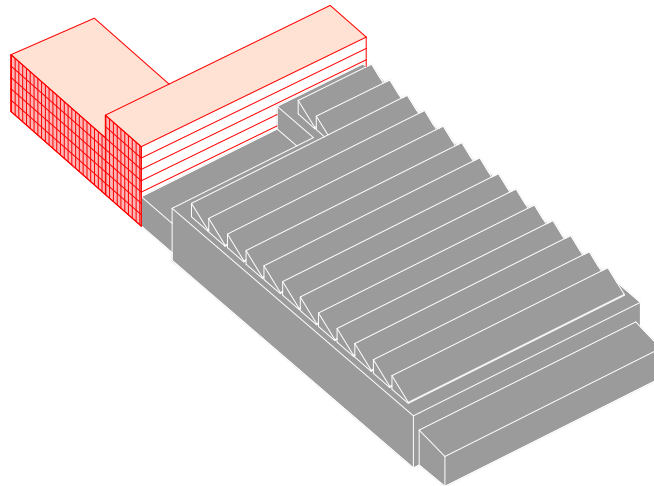
plocha	-	8 678 m²	MP
zastavěnost	-	3 667 m²	
ponechané objekty	-	900 m²	
nové objekty	-	2 767 m²	
MP k. zastavěnosti	-	51,1% (3 975 m² - 6 pater 23 850 m²)	
<small>po odečtení RPB původních objektů</small>			
HPP			
nové objekty	-	administrativa: 19 362 m²	
	-	občanská vybavenost: 2 767 m²	
ponechané objekty	-	občanská vybavenost: 900 m²	

V tomto bloku jsem nové objemy netlačil na úplné maximum regulace, kvůli důležitosti otevřeného veřejného prostoru. Kompenzuji to developerům trochu tím, že pod celým náměstím navrhuji rozsáhlé parkoviště i pro další budovy v okolí. Kdyby došlo ke zboření i té drobné haly na východě bloku, k zastavěnosti by se prakticky vůbec nezvýšil. Teoreticky je možná i varianta, kdy se navržené objemy, ještě více roztáhnou do náměstí, ale nepovažuji toto řešení za optimální. Dvanáctipatrové věže, které developer hodlá stavět, mají nicméně pouze 13 824 m² hrubých podlažních ploch.



Blok S

Většinu plochy tohoto bloku tvoří rozlehlá ocelová hala z 80. let, kterou se developer rozhodl zachovat. Do ní navrhují umístit rozsáhlé sportovní centrum, které je pro takové prostory ideální. Na severu dostavují zázemí celého komplexu, pravděpodobně tedy i fitness a wellness. Navržený objem navíc uzavírá Korzo Praga. Blok je majetkem firmy Creviston.



plocha	-	7 504 m ²
zastavěnost	-	6 891 m ²
ponechané objekty	-	5 574 m ²
nové objekty	-	1 317 m ²

MP

MP k. zastavěnosti - 60% (1 152 m² - 6 pater 6 912 m²)

po odečtení RPB
původních objektů

HPP

nové objekty - občanská vybavenost: 7 975 m²

ponechané objekty - občanská vybavenost: 5 574 m²

Vzhledem k faktu, že drtivou většinu plochy zabírá hala sama, tak je jasné, že po odečtení její plochy nezbyvá mnoho prostoru na stavbu nových objektů, proto tu překračují koeficient Metropolitního plánu.

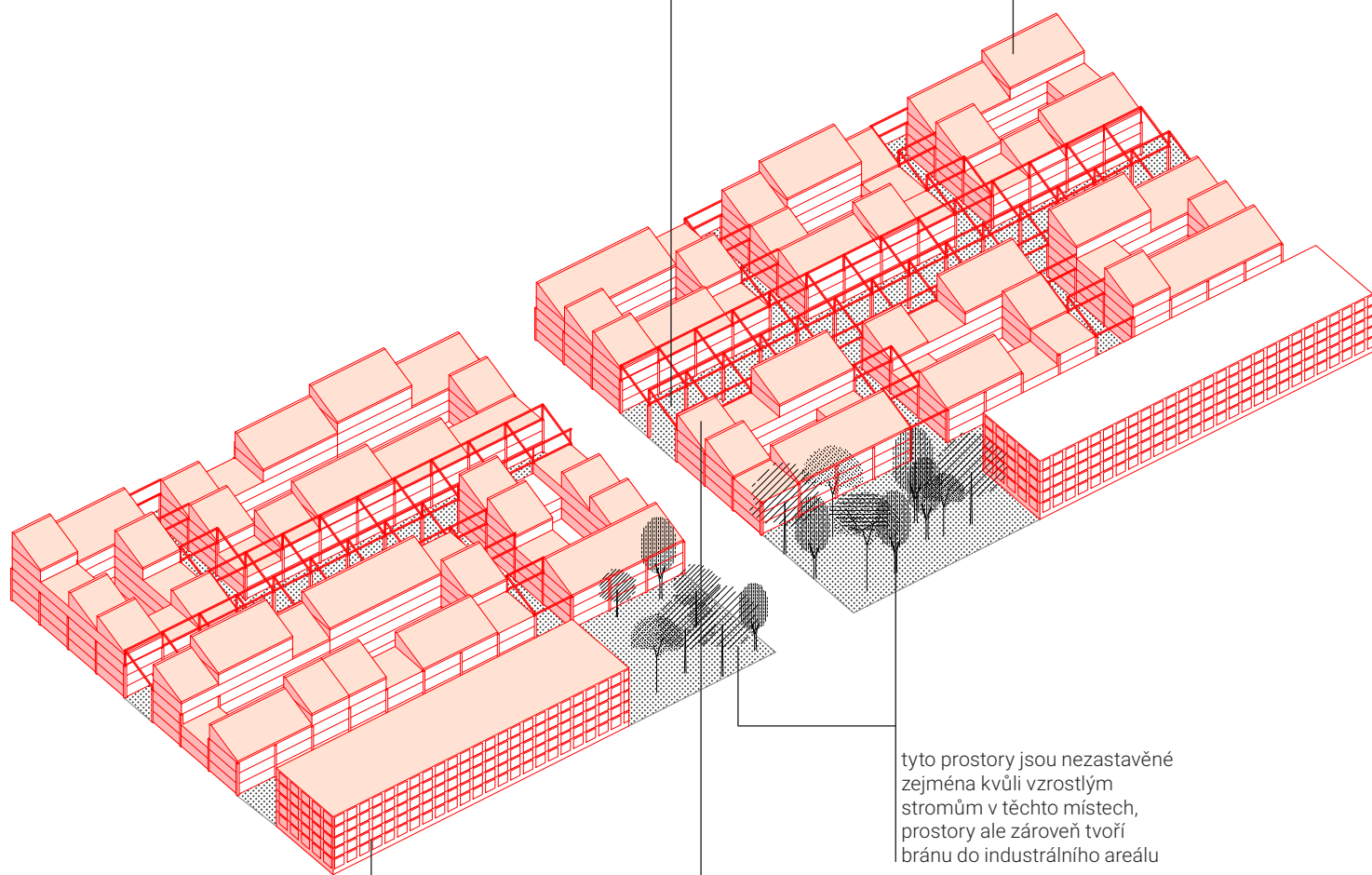


Bloky T

Bloky se náchází v místech kde stála gigantická hala (hala 11 a 12) na výrobu automobilů Praga. Nekonečné šedové střechy stály na železobetonových pilířích. Hala byla bohužel stržena na jaře minulého roku pravděpodobně z důvodů dekontaminace půdy. Na parcele jsou dnes vidět mohutné betonové patky na rastru 10x10 metrů, na kterých byla konstrukce založena. Jelikož není možné postavit zde podzemní parkování, navrhují zde komplex vysokoškolských kolejí. Blok je majetkem firmy Creviston.

prostory mezi pavlačovými bloky jsou poloveřejné, je možné jimi procházet, ale nejsou primárně tranzitní, je tu železobetonová konstrukce jako industriální torzo po které se plazí popínavé rostliny a rostou mezi ní stromy

koleje jsou uspořádány do menších pavlačových bloků na stejném rastru jako hala tedy 10 x 10, pavlače stejně jako vertikální komunikace jsou venkovní, vnitřní dvůr je polosokromý a slouží pouze pro studenty z bloku



tyto prostory jsou nezastavěné zejména kvůli vzrostlým stromům v těchto místech, prostory ale zároveň tvoří bránu do industriálního areálu

blok T2 má rigidnější strukturu jelikož je nasměrován směrem k Hale 18 a tvoří k ní jakousi promenádu

v jižní části bloků jsou umístěné bytové domy, které mají výhled do parku kolem Rokytky

T1	plocha	-	13 440 m ²	MP
	zastavěnost	-	7 600 m ²	
	ponechané objekty	-	0 m ²	
	nové objekty	-	7 600 m ²	
	MP k. zastavěnosti	-	30% (4 032 m ² - 6 pater 24 192 m ²)	
HPP				
	nové objekty	-	bydlení: 8 000 m ² - studentské koleje: 24 000 m ²	

T2	plocha	-	15 680 m ²	MP
	zastavěnost	-	7 800 m ²	
	ponechané objekty	-	0 m ²	
	nové objekty	-	7 800 m ²	
	MP k. zastavěnosti	-	30% (4 704 m ² - 6 pater 28 224 m ²)	
HPP				
	nové objekty	-	bydlení: 9 000 m ² - studentské koleje: 24 000 m ²	

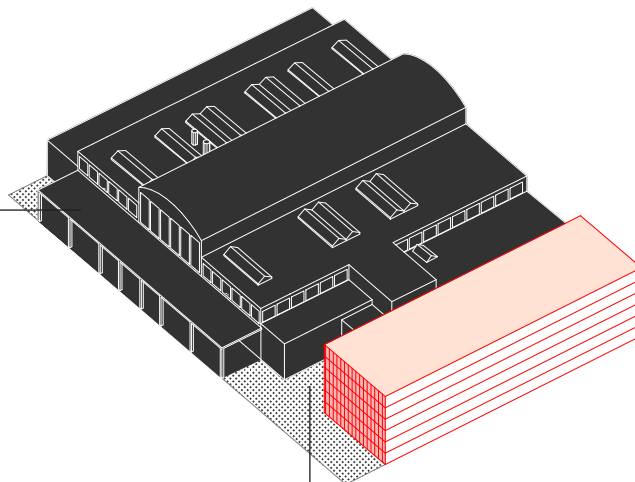
Výrazně sice převyšují koeficient zastavěnosti, ale drtivá většina parcely jsou studentské koleje, které jsou veřejnou vybaveností.




Blok U

Velkou většinu bloku zabírá plocha Haly 18 "Katedrály". Do haly navrhuji umístit Uměleckou laboratoř AMU, která už dlouhou dobu hledá své umístění. Konverze takového objektu je nicméně velmi nákladná. Proto si myslím, že se bude jednat o pozvolnou transformaci vkládáním menších objemů do obrovského prostoru haly. Veřím, že Akademie múzických umění bude umět dobře využít jejího potenciálu. Pro běžné ateliery a dílny stavím hned vedle budovu s veškerým sociálním zázemím. Budovy jsou propojeny nadzemním můstkem. Blok je majetkem firmy Creviston.

hala má vpředu obrovskou železobetonovou pergolu, která ještě nebyla odbourána, ta sloužila jako propojení haly 18 a haly 12, vzniká tak mohutná arkáda, která tvoří reprezentativní předprostor university



touto "škvírou" dříve do areálu přijížděla vlečka, zachovávám ji proto, ale již slouží jen jako propojení s ulicí Na Černé Strouze. Vede přes ni nadzemní můstek, který propojuje oba objemy

plocha	-	9 291 m ²	
zastavěnost	-	7 825 m ²	
ponechané objekty	-	6 525 m ²	
nové objekty	-	1 430 m ²	
MP k. zastavěnosti	-	30% (1 660 m ² - 6 pater 9960 m ²)	
po odečtení RPB původních objektů			

HPP

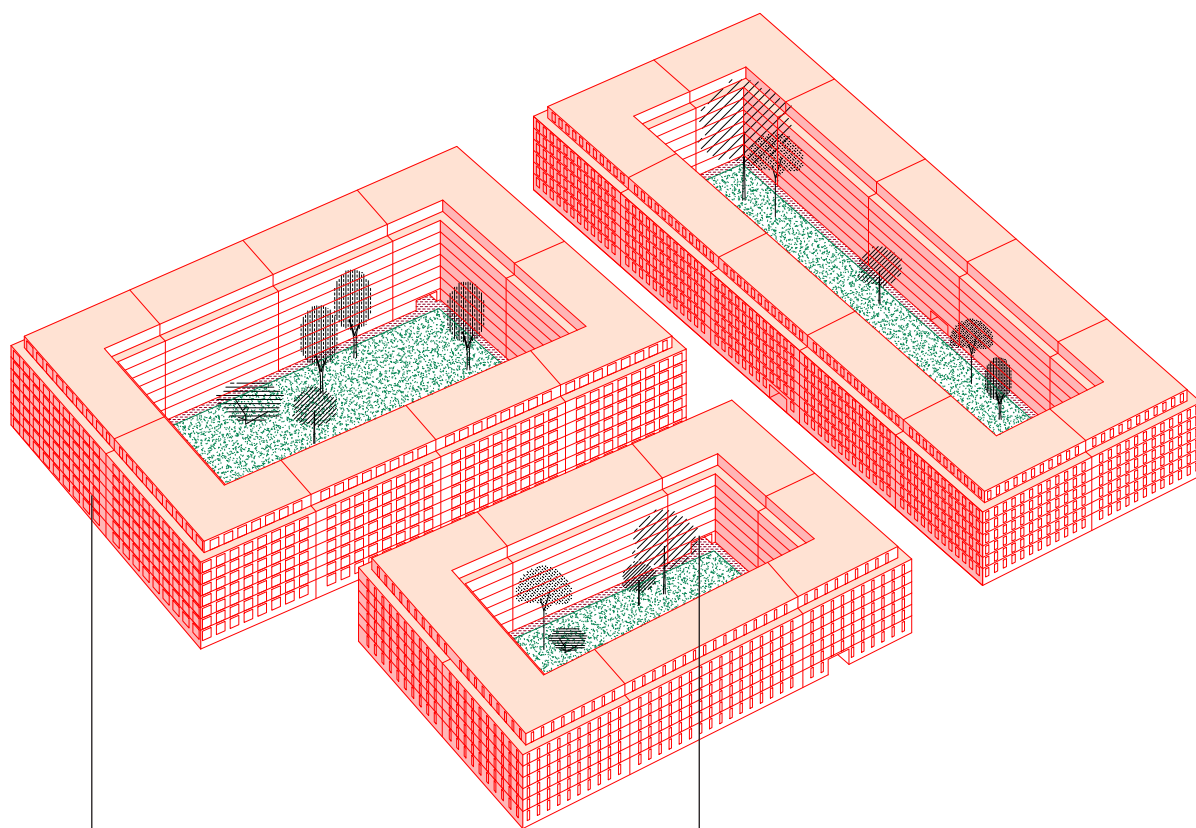
nové objekty	- občanská vybavenost: 8580 m ²
ponechané objekty	- občanská vybavenost: 9000 m ²

Kdyby došlo ke zbourání haly, přirozeně by zbylo více prostoru pro nové objemy. Blok by byl klasifikován jako střední a Metropolitní plán tu stanovuje zastavěnost 43,5%, tedy 4046 m². Je jasné, že takové industriální torzo přeměnit na ekonomický zisk je prakticky nemožné. Osobně nerozumím, jak je možné, že takový objekt není památkově chráněn. Naštěstí jej však developer plánuje ponechat stát.



Bloky V

Bloky T jsou monofunkční bytová zástavba. Návrh reaguje na otevřené bloky severně od bloků T. Rozhodl jsem se navrhnout dvě alternativy. Tady jsem bloky úplně uzavřel, nicméně, do vnitrobloků se dá projít průchodem a jejich prostor je tak poloveřejný. Nachází se tu několik stromů a dětské hřiště. Stromy stojí na pilířích podzemního parkování, které je pod každým z bloků. Uzemí je v majetku firmy Creviston a z části i Hlavního města Prahy.



průchod do vnitrobloku pro veřejnost

Metropolitní plán uvažuje místo bloku T1 lokální park, neboť je tak parcela v současnosti využívána a jelikož z části patří parcela městu, to mi připadá nesmyslné vzhledem k tomu, že je v bezprostřední blízkosti rozlehlý park podél říčky Rokytky

V1	plocha	-	8 512 m ²	MP
	zastavěnost	-	4 996 m ²	
	ponechané objekty	-	0 m ²	
	nové objekty	-	4 996 m ²	
	MP k. zastavěnosti	-	47,4% (4 038 m ² - 6 pater 24 228 m ²)	
HPP				
	nové objekty	-	bydlení: 34 100 m ²	

V2	plocha	-	5 874 m ²	MP
	zastavěnost	-	3 988 m ²	
	ponechané objekty	-	0 m ²	
	nové objekty	-	3 988 m ²	
	MP k. zastavěnosti	-	60% (3 524 m ² - 6 pater 21 144 m ²)	
HPP				
	nové objekty	-	bydlení: 27 200 m ²	

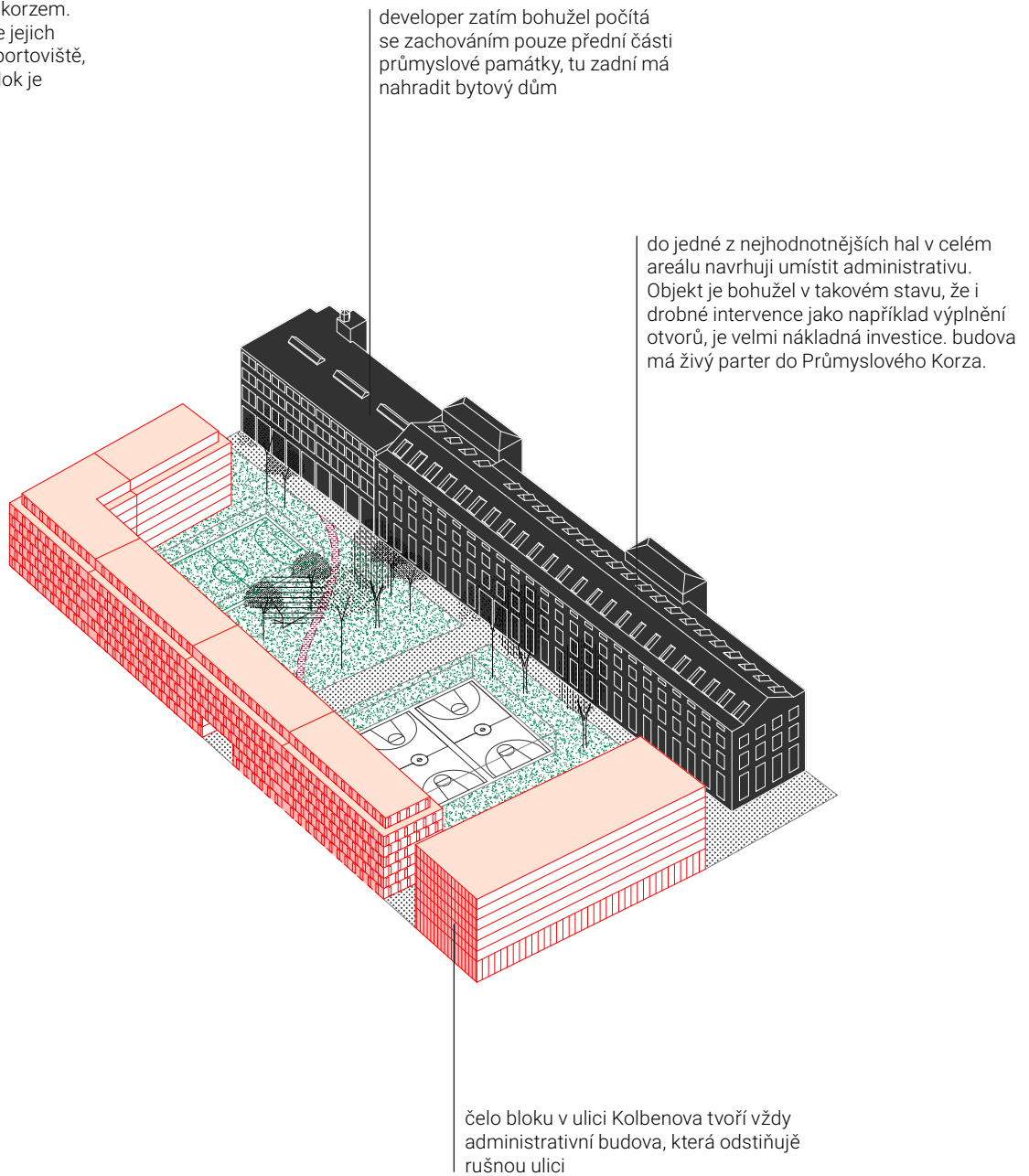
V3	plocha	-	8 160 m ²	MP
	zastavěnost	-	5 478 m ²	
	ponechané objekty	-	0 m ²	
	nové objekty	-	5 478 m ²	
	MP k. zastavěnosti	-	49,2% (4015 m ² - 6 pater 24 090 m ²)	
HPP				
	nové objekty	-	bydlení: 38 000 m ²	

Bloky lehce přesahují regulaci Metropolitního plánu. Z důvodů různé velikosti mají i jinak nastavený koeficient zastavěnosti, jelikož jsem všechny bloky chtěl uzavřít, přesahují regulaci různým způsobem.



Blok W1

Bloky W jsou právě tou druhou variantou, nejsou tak otevřené jako stávající bytová zástavba ze 40. let, ale výrazně otevřenější než bloky V. Všechny bloky W jsou příčně proražené Průmyslovým korzem. Vnitrobloky jsou sice veřejné, ale jejich charakter je zklidněný, jsou tu sportoviště, dětská hřiště, tromy a lavičky. Blok je vlastnictví CPI.



W1

plocha	-	17 055 m ²
zastavěnost	-	7 793 m ²
ponechané objekty	-	3 649 m ²
nové objekty	-	4 144 m ²
MP k. zastavěnosti	-	30% (4 022 m ² - 6 pater 24 132 m ²)

po odečtení RPB
původních objektů

MP**HPP**

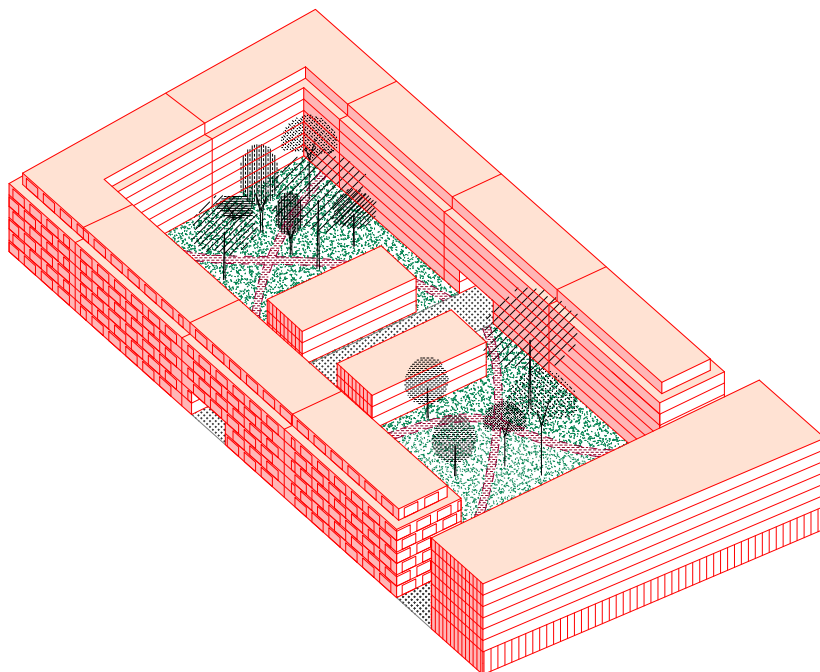
nové objekty	-	bydlení: 19 390 m ²
	-	administrativa: 10 000 m ²
	-	občanská vybavenost: 992 m ²
ponechané objekty	-	administrativa: 13 000 m ²
	-	občanská vybavenost: 1 596 m ²

Kdyby došlo ke zboření veškerých stávajících objektů, Metropolitní plán tu stanovuje zastavěnost pro velký blok 30% tedy 5117 m². Jestliže, ale halu zachováme a její RPB odečteme od plochy bloku, můžeme již zastavět pouze 4 022 m². Celkově se ale zastavěná plocha bloku výrazně zvýší.



Blok W2

Bloky W2 je ještě o trochu více uzavřenější, korzo je tu lemováno dvěma objekty veřejné vybavenosti, představují si je jak základní umělecké školy. V čele je opět kancelářská budova. Blok se na severu více uzavřený kvůli kontaktu s železnicí.



W2

plocha	-	13 376 m ²
zastavěnost	-	7 332 m ²
ponechané objekty	-	0 m ²
nové objekty	-	7 332 m ²
MP k. zastavěnosti	-	30% (4013 m² - 6 pater 24 077 m²)
po odečtení RPB původních objektů		
HPP		
nové objekty	-	- bydlení: 35 413 m ²
		- administrativa: 12 000 m ²
		- občanská vybavenost: 2 816 m ²

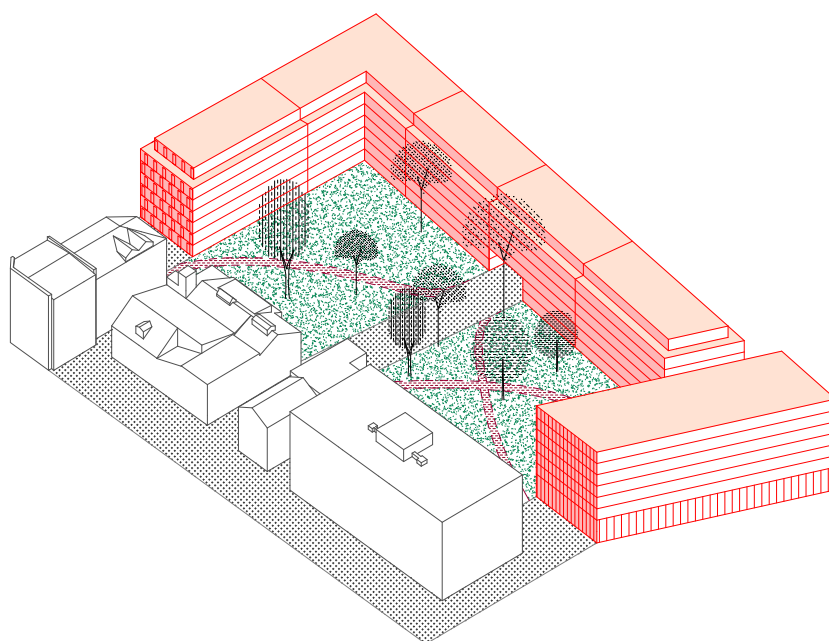
MP

Výrazně v tomto bloku překračují regulaci, neboť se jedná o velký blok, který má má pouze 30%. Teoreticky by se to dalo snadno vyřešit rozdělením bloku na dvě části právě Průmyslovým Korzem.



Blok W3

Bloky W3 jsem už napojil přímo na stávající zástavbu vysočan. Je opět lehce otevřenější a opět je v čele administrativa.



W3

plocha	-	8 200 m ²
zastavěnost	-	3 533 m ²
ponechané objekty	-	0 m ²
nové objekty	-	3 533 m ²

MP

MP k. zastavěnosti - 49,0% (4 018 m² - 6 pater 24 108 m²)

po odečtení RPB
původních objektů

HPP

nové objekty

- bydlení: 18 564 m²
- administrativa: 6 540 m²
- občanská vybavenost: 500 m²



celkem

plocha	-	385 000 m ²
zastavěnost	-	133 115 m ² (34,6%)
ponechané objekty	-	66 517 m ²
nové objekty	-	93 598 m ²
urbánní bloky	-	209 892 m ² (54,5%)

MP

HPP

návrh	- bydlení: 256 775 m ² (9 876 obyvatel)
	- administrativa: 267 051 m ²
	- občanská vybavenost: 110 305 m ²
	- koleje: 48 000 m ² (2 400 studentů)
	- drobná výroba: 16 774 m ²

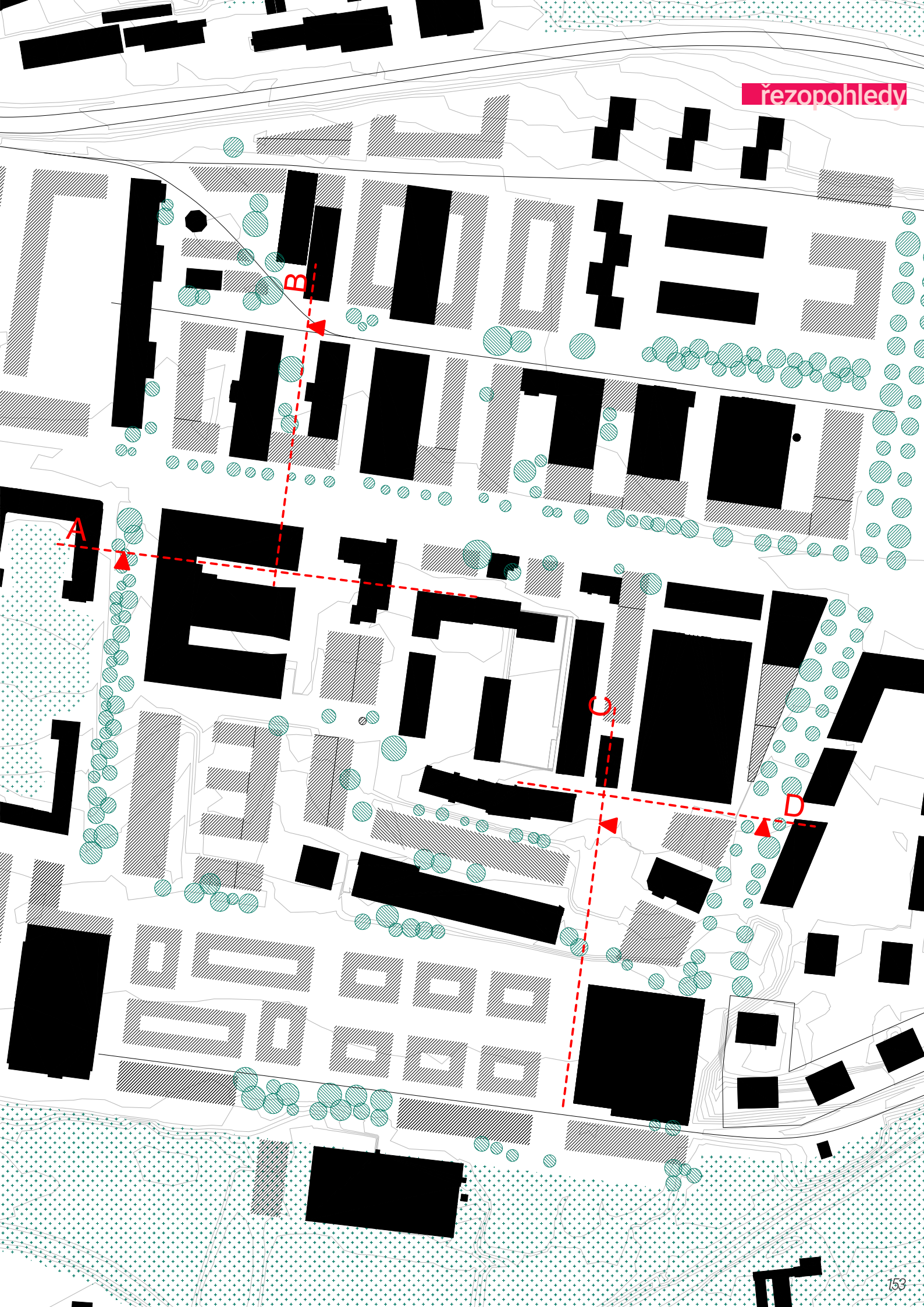
okolní developement	- bydlení: 365 028
	- administrativa: 18 957

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Parametrické regulativy:

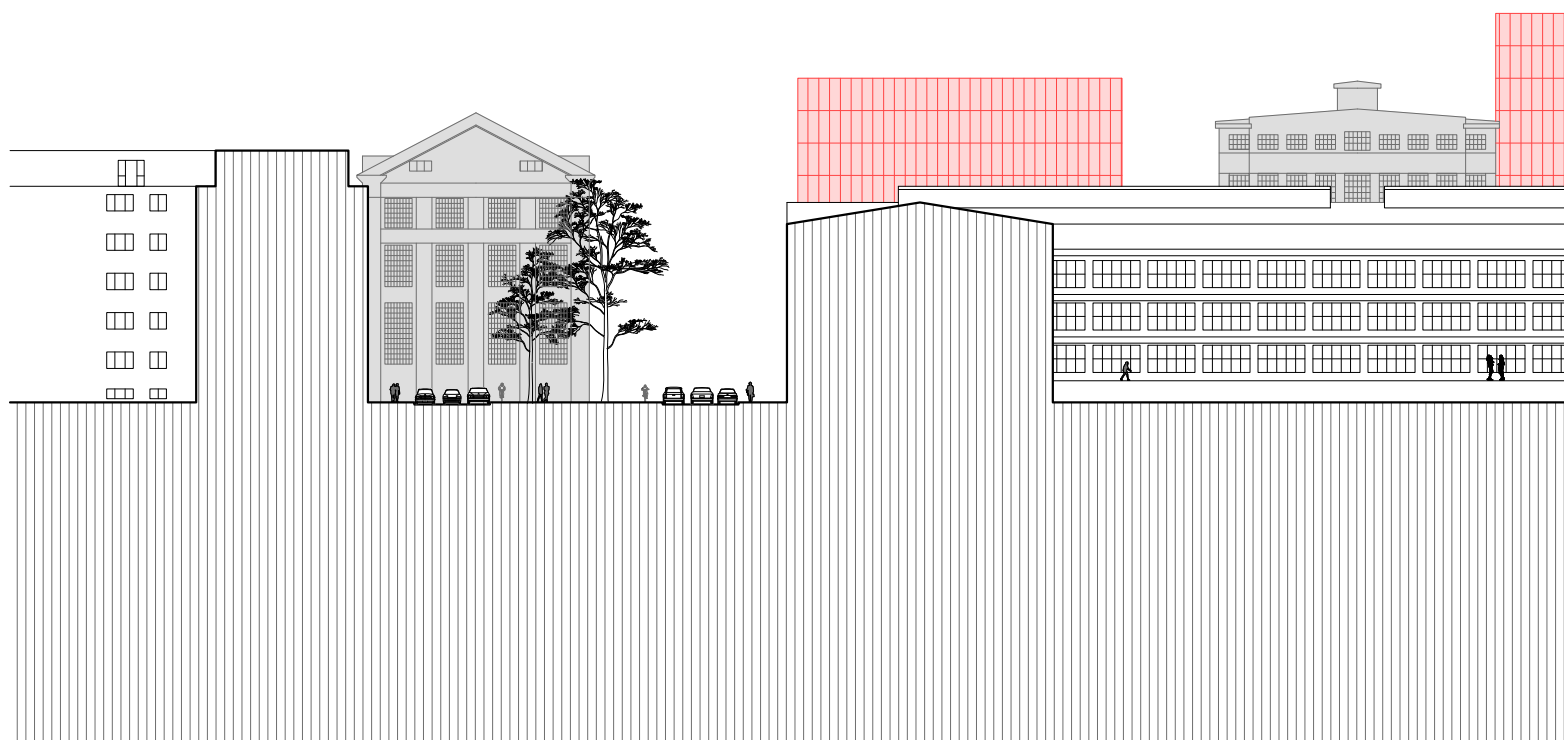
- Minimální podíl uličních prostranství: UPmin 25%
- Minimální podíl městských parků: PPmin 10%
- Maximální podíl veřejných prostranství: VPmax 50%
- Minimální podíl občanské vybavenosti: OVmin 0%
- Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:
 - bloky do 6000m² : 60%
 - bloky od 6000 do 12000m² : interpolací
 - bloky od 12000m² : 30%



řezopohled A

městské korzo

otevřený vnitroblok



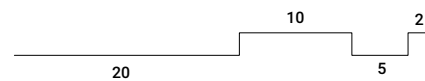
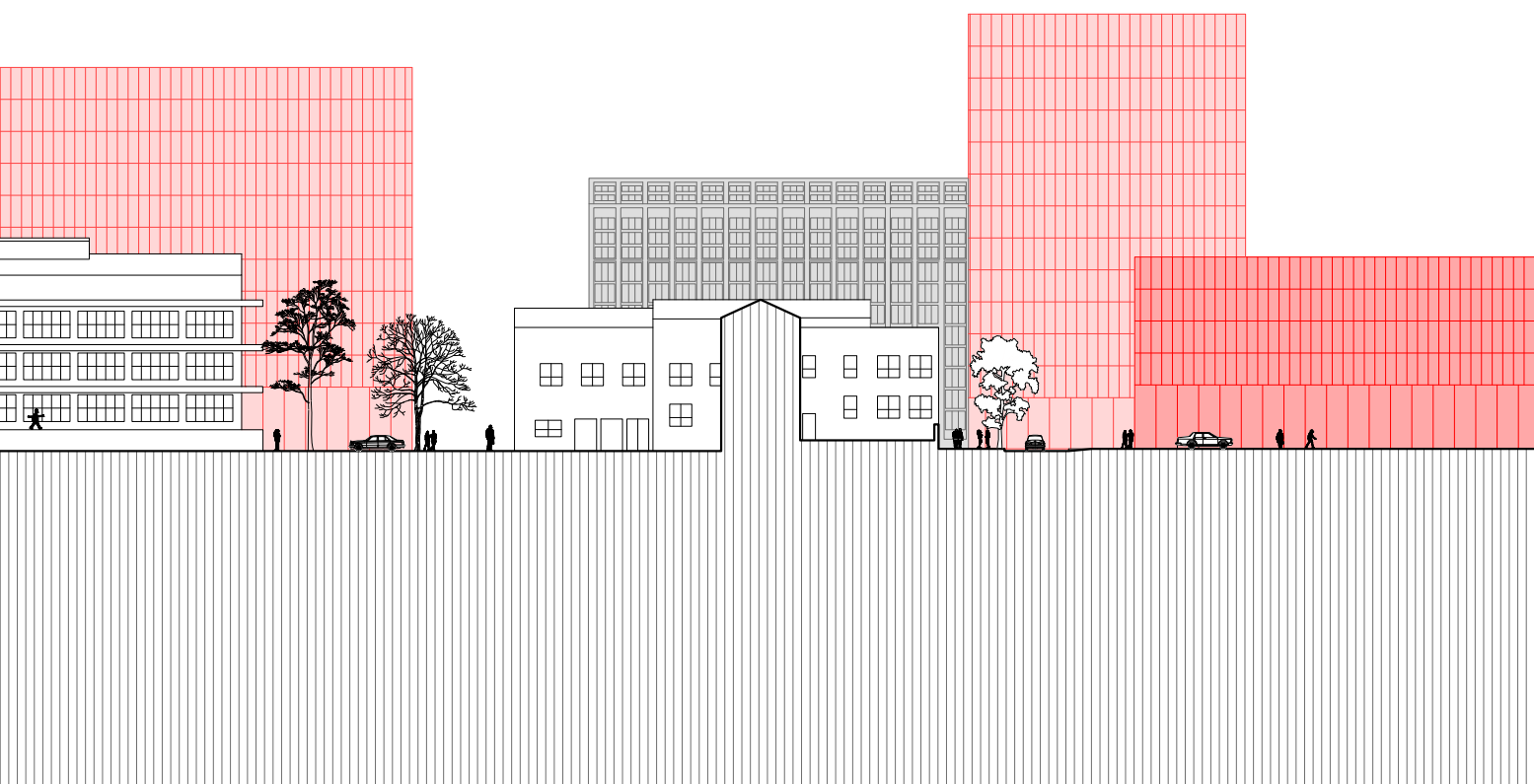
á komunikace

příčná Promenáda

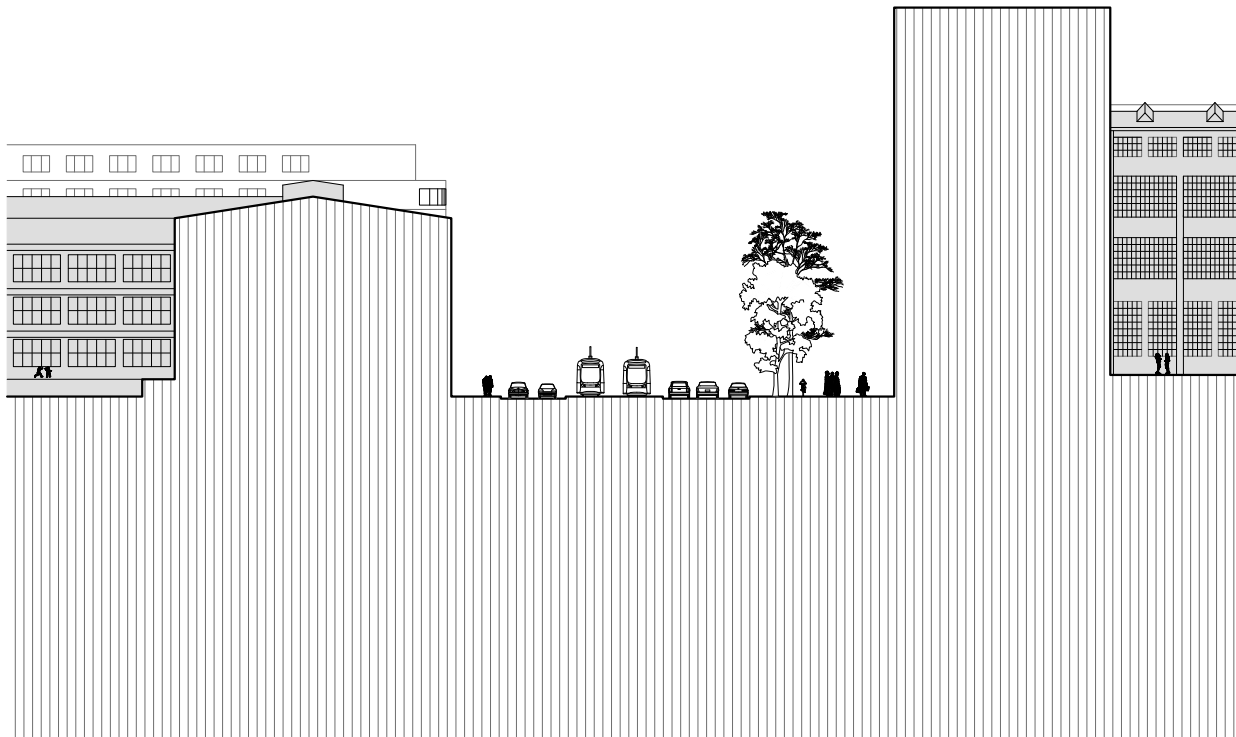
předprostor Haly E

běžná komunikace

obslužná komunikace

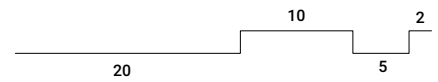
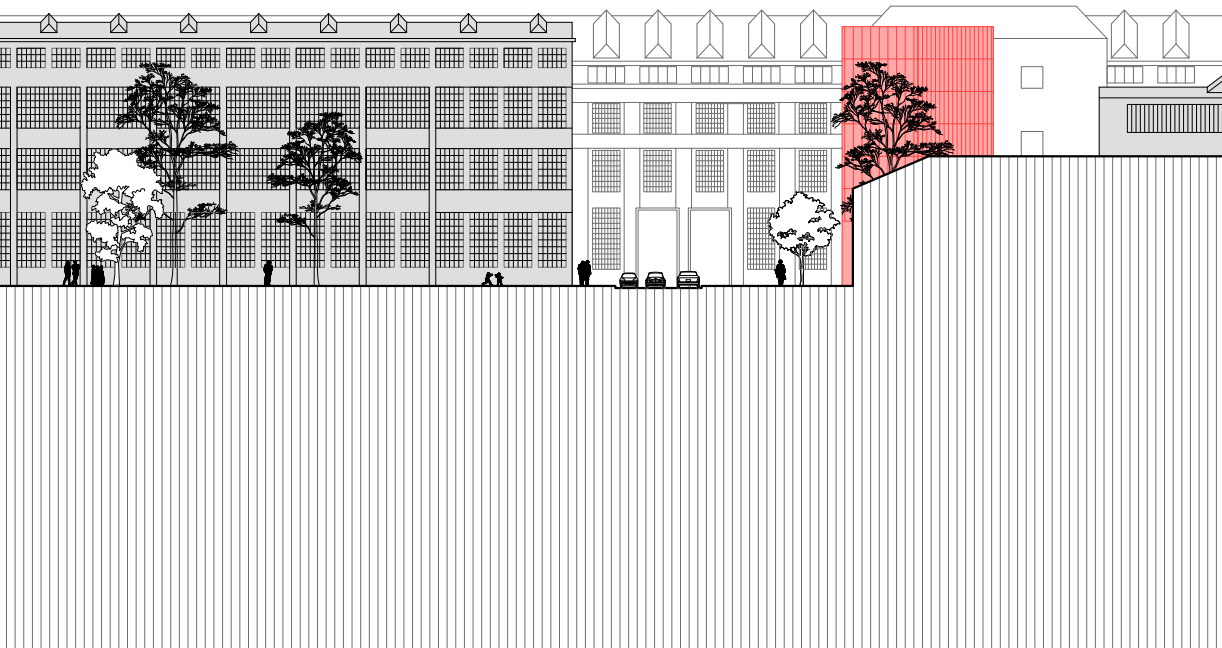


metropolitní třída Kolbenova



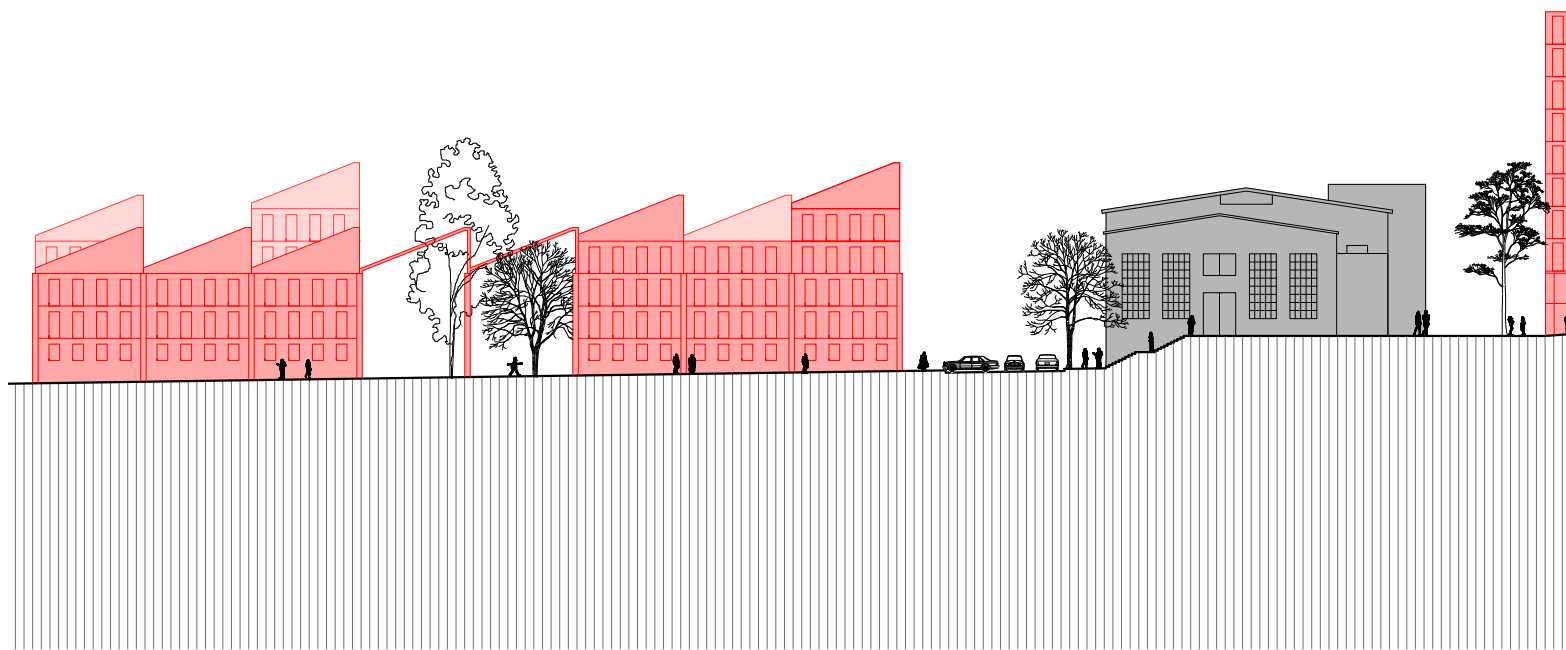
otevřený průmyslový vnitroblok

Průmyslové Korzo



předprostor Haly 18

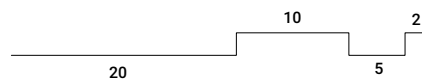
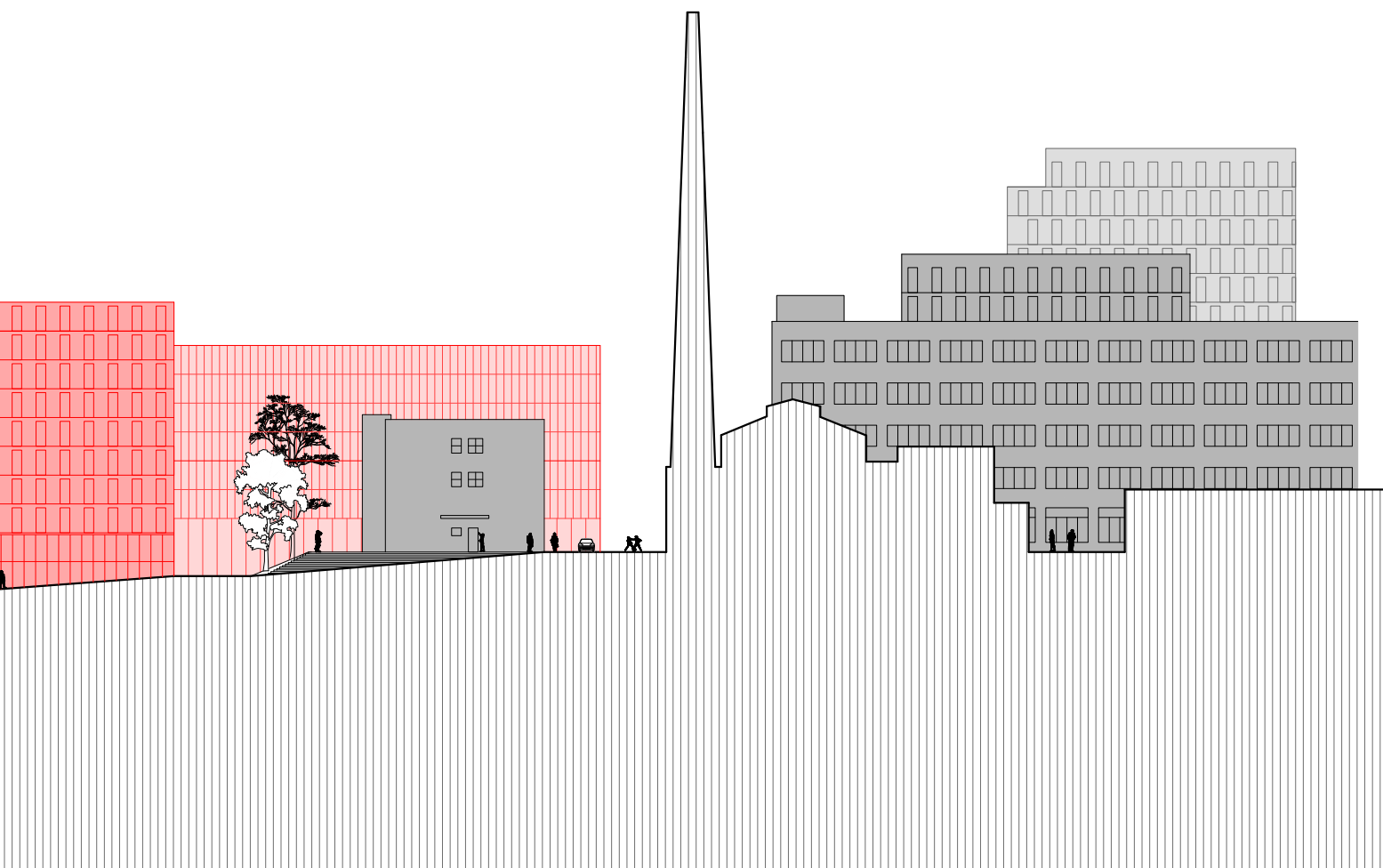
Korzo Praga



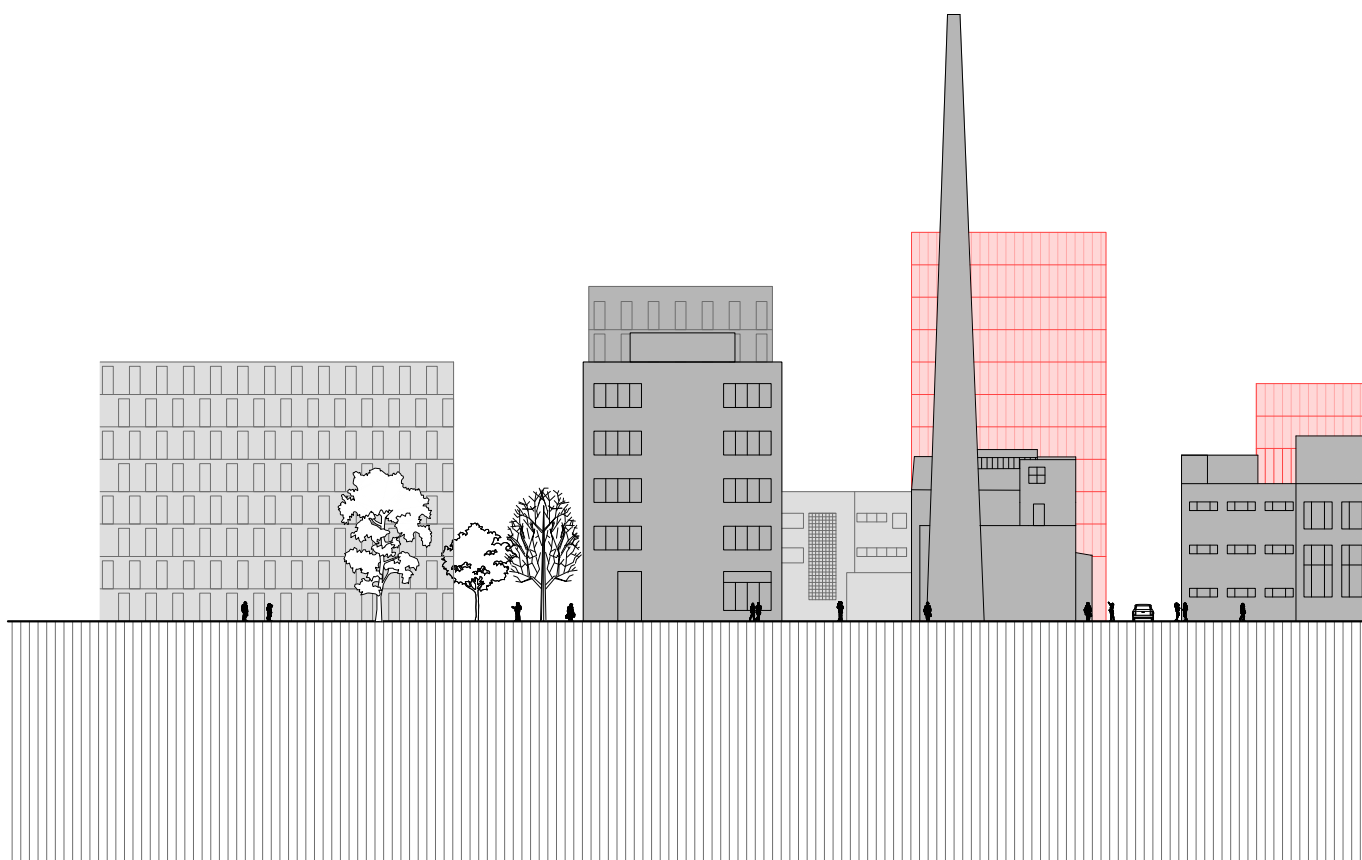
Náměstí Aero

obslužná
komunikace

pěší průchod

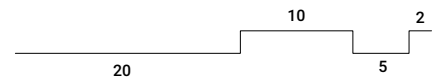
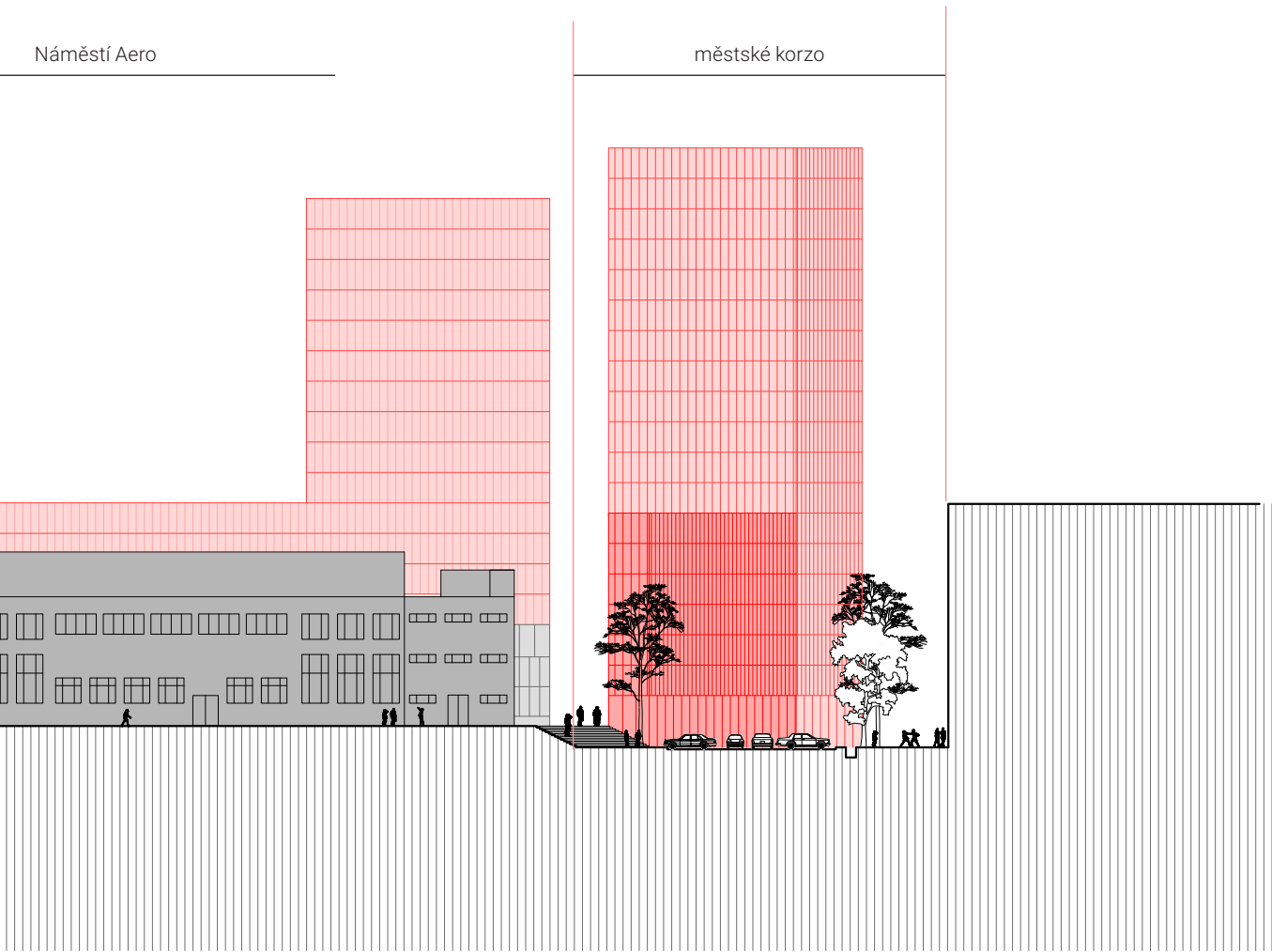


obslužná
komunikace

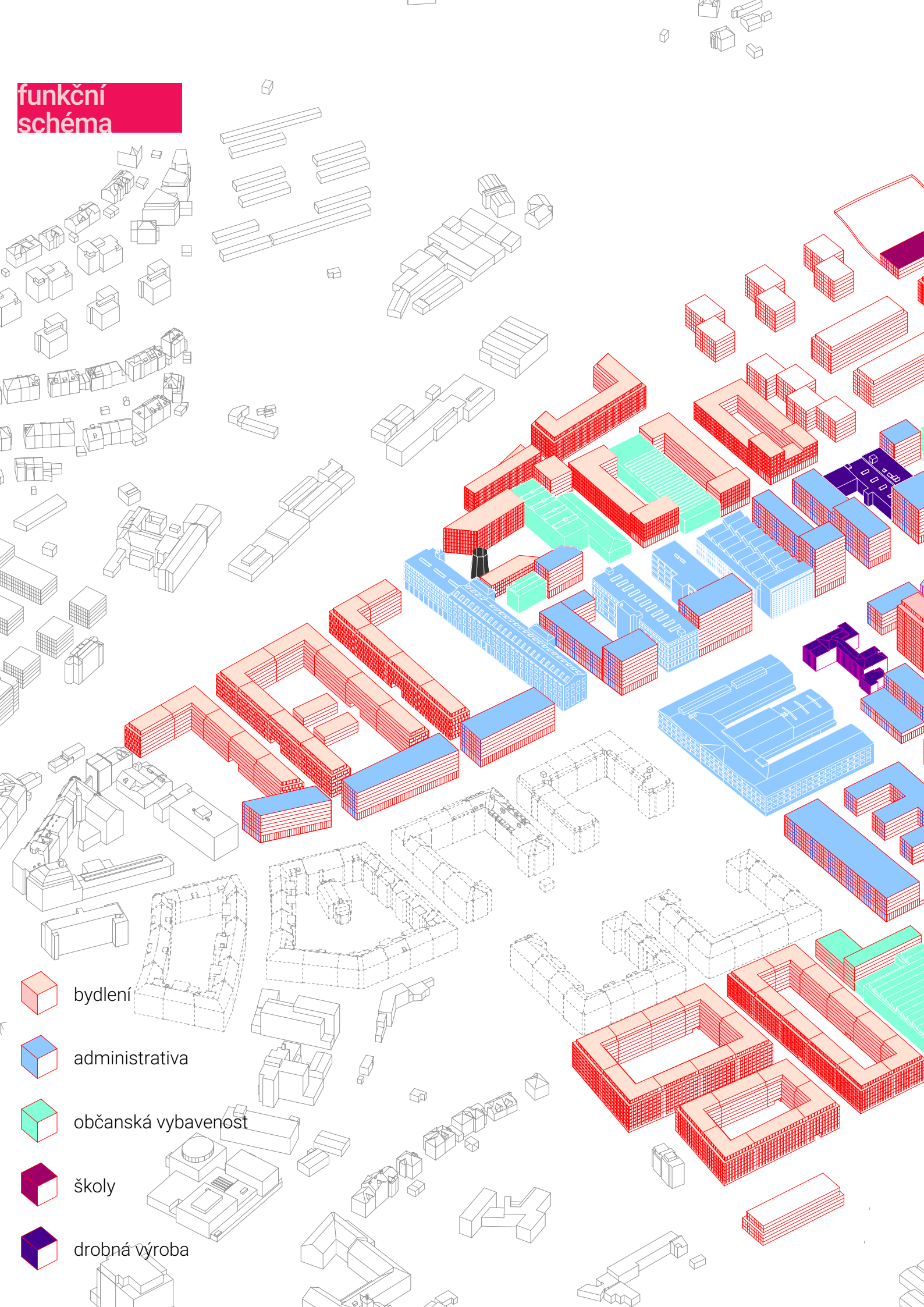


Náměstí Aero

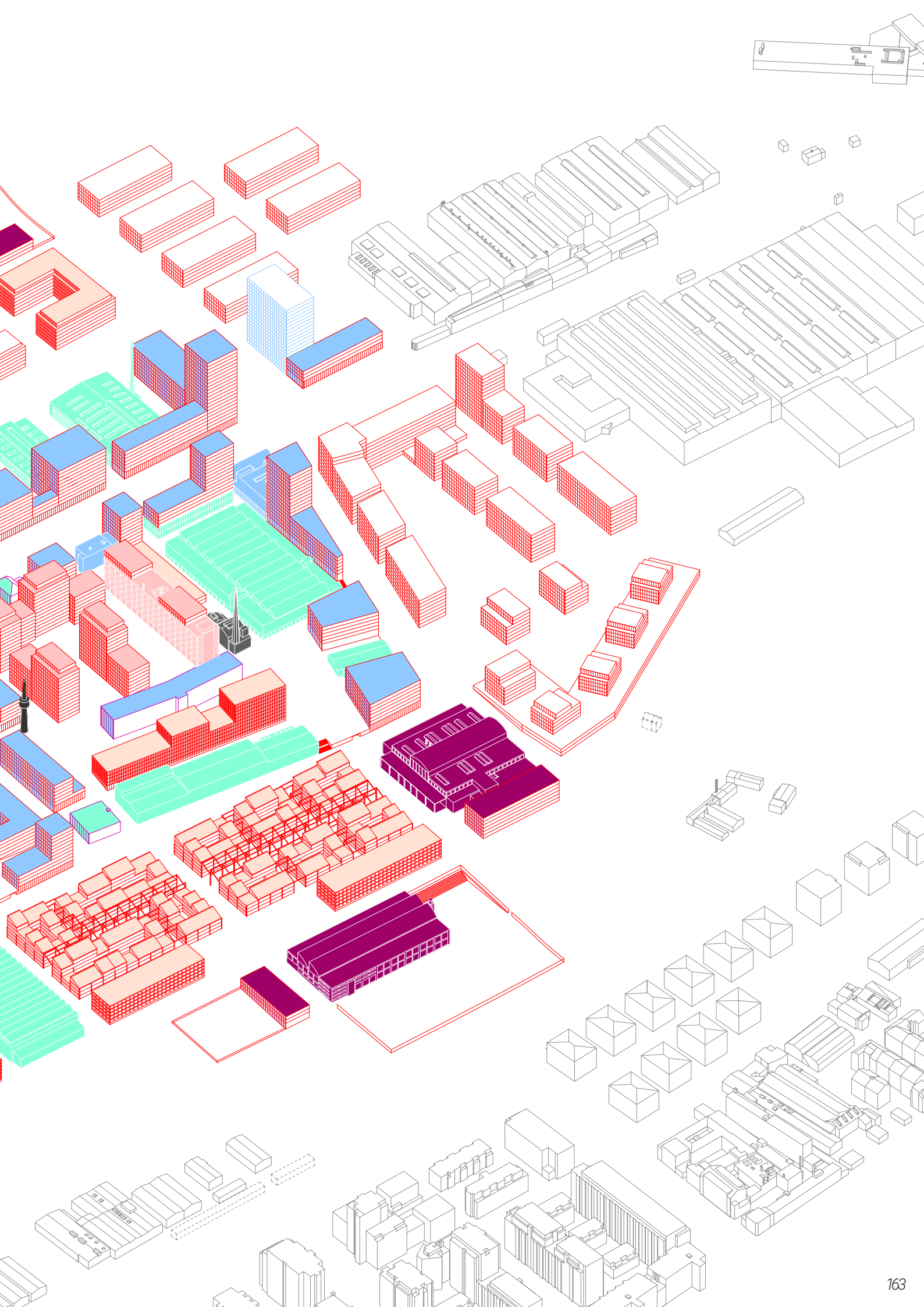
městské korzo



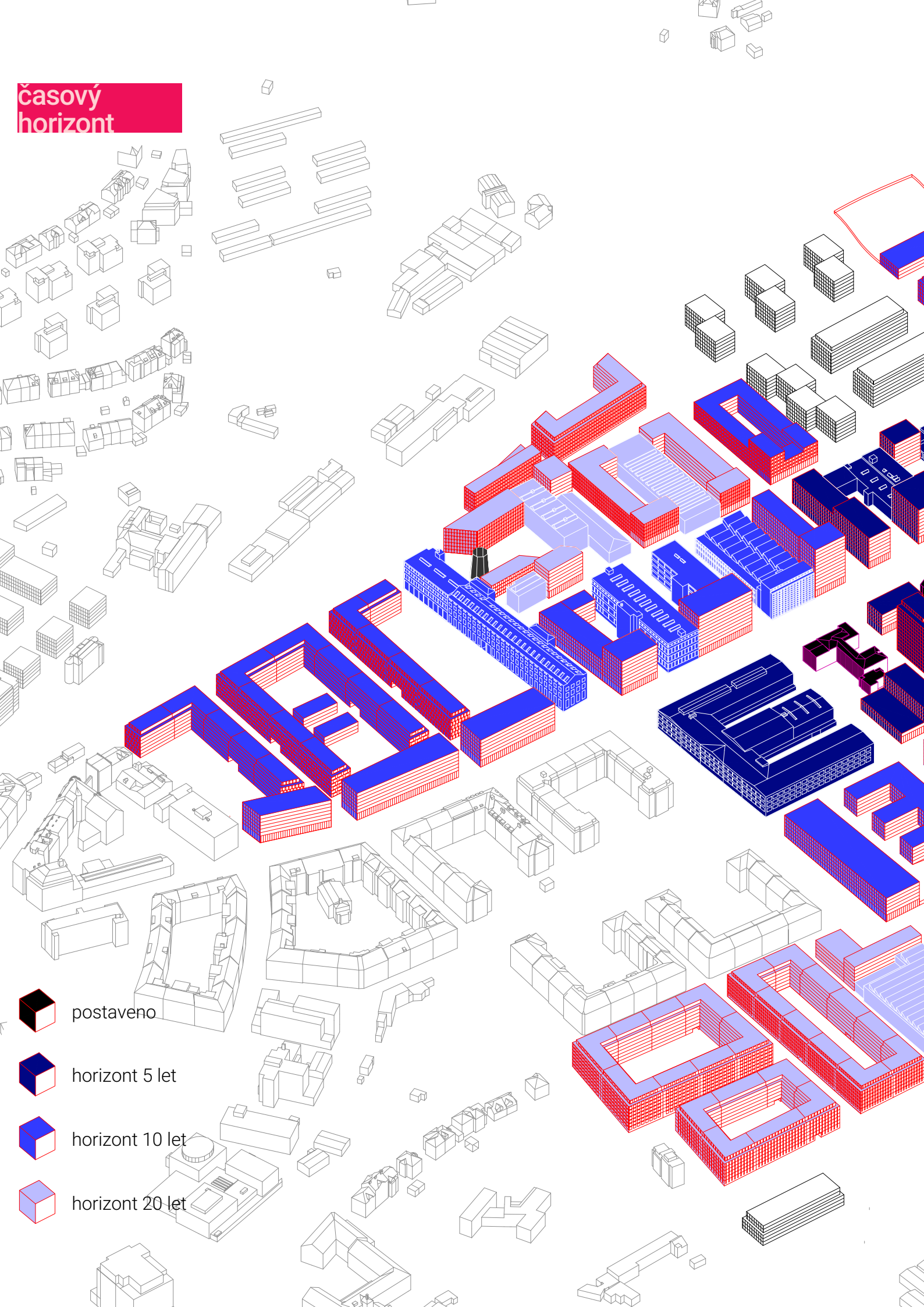
funkční schéma







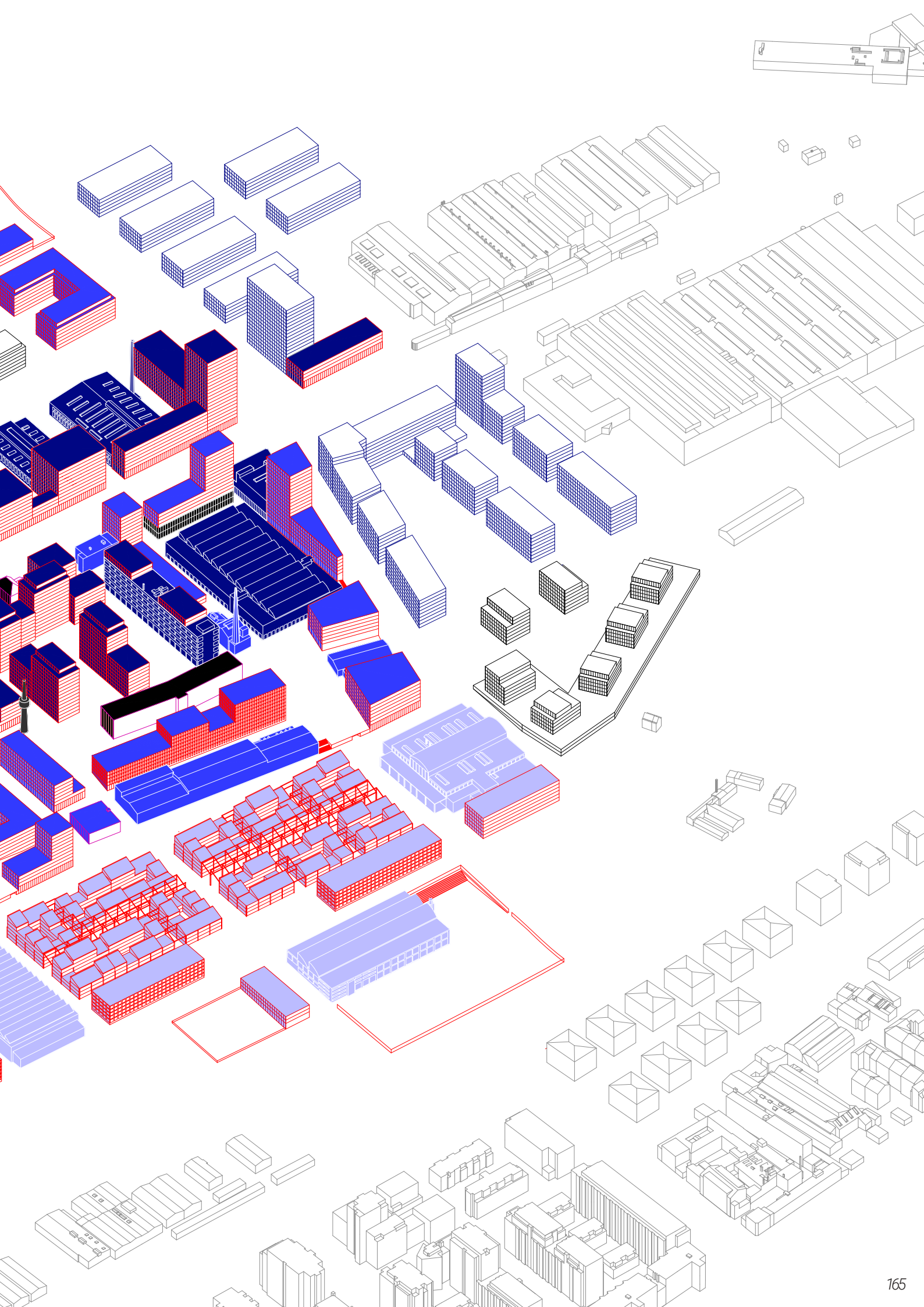
-  bydlení
-  administrativa
-  občanská vybavenost
-  školy
-  drobná výroba

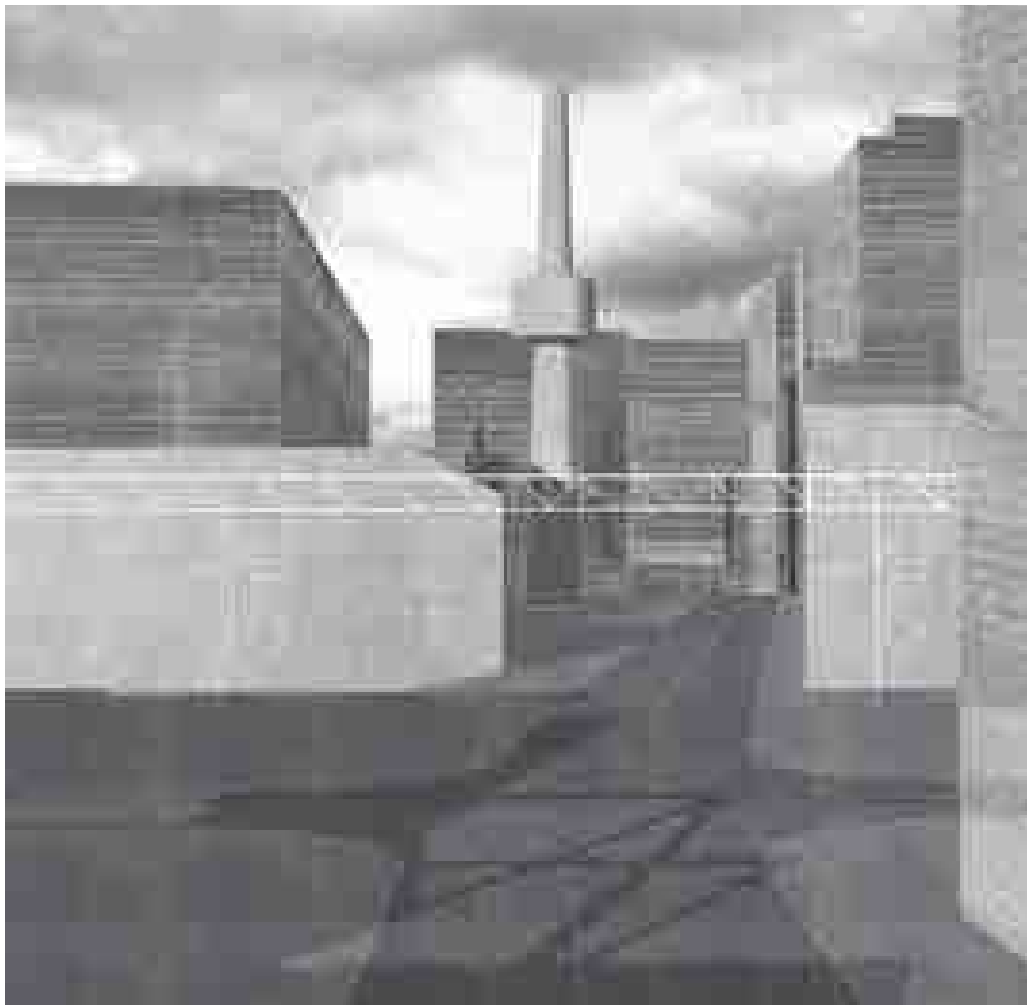


časový horizont

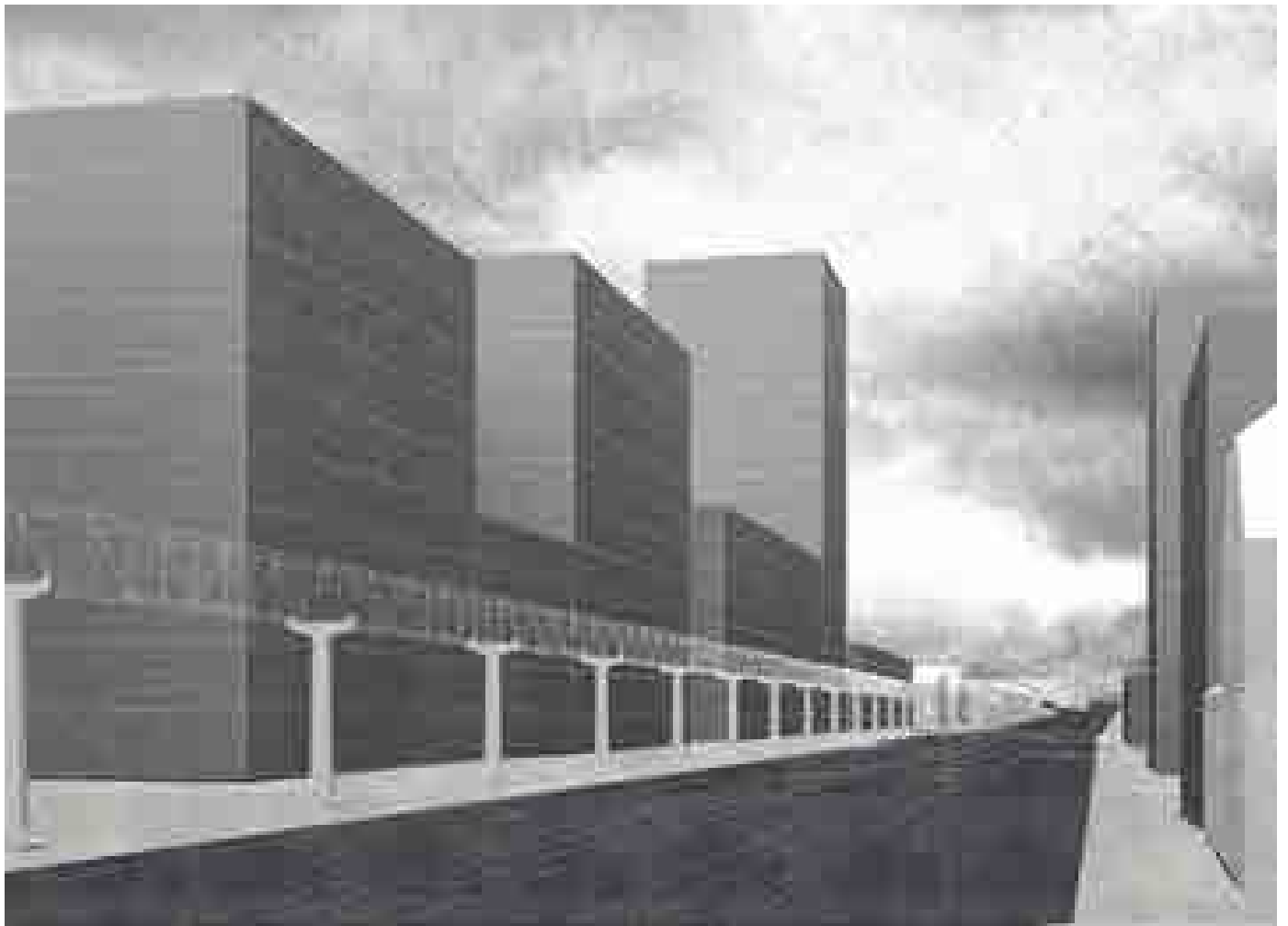


-  postaveno
-  horizont 5 let
-  horizont 10 let
-  horizont 20 let

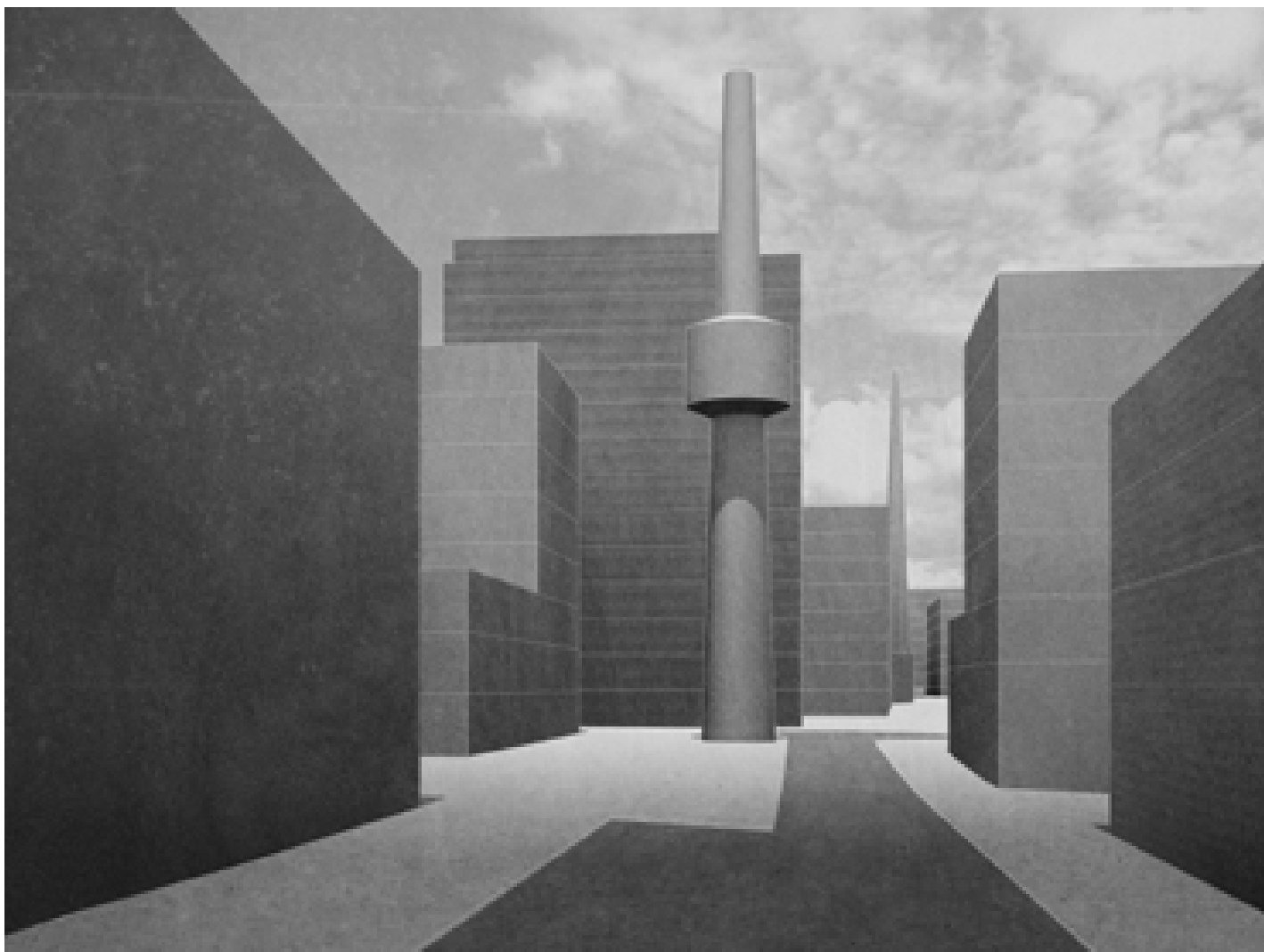




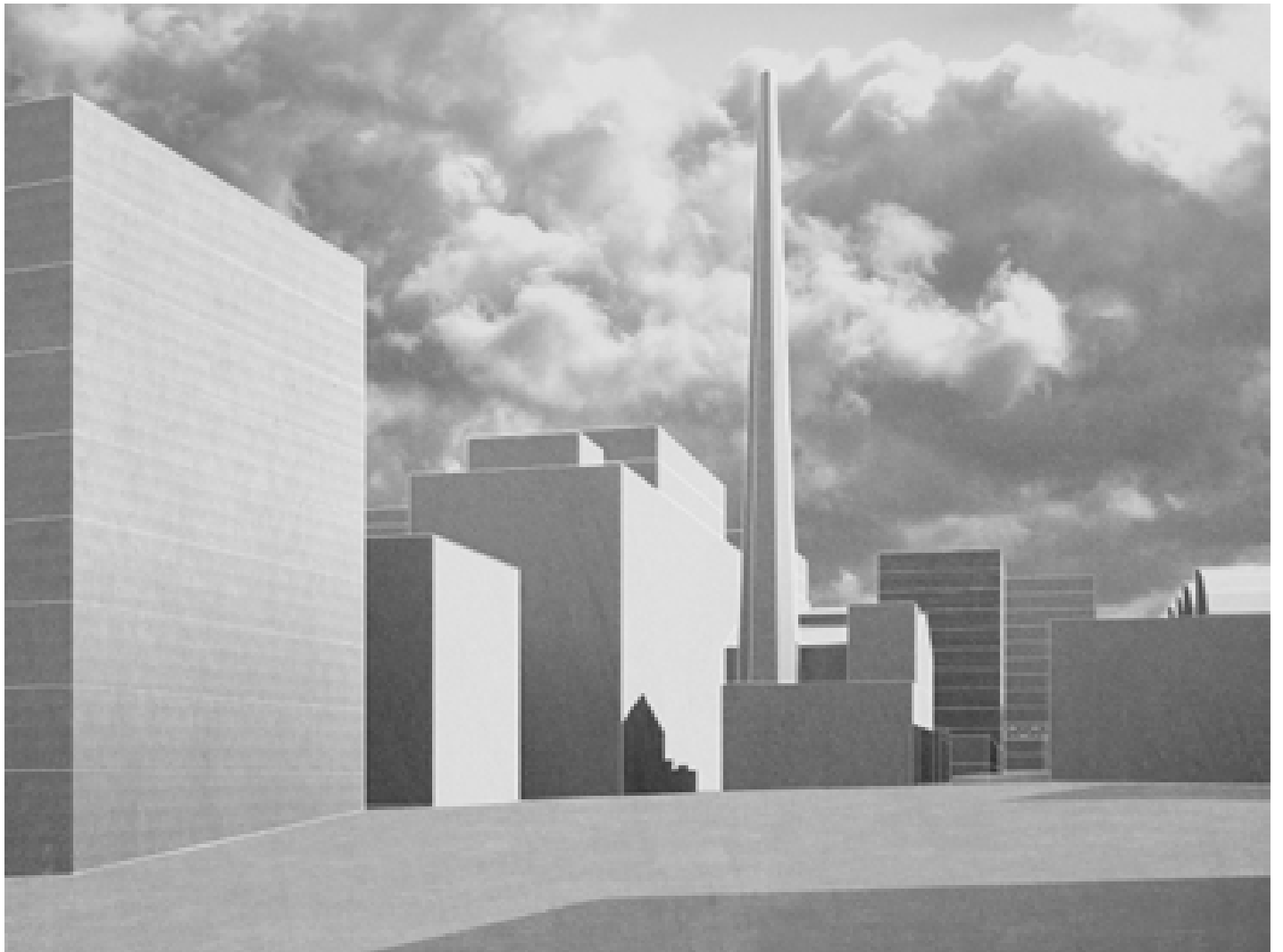
pohled na komín, osová komunikace



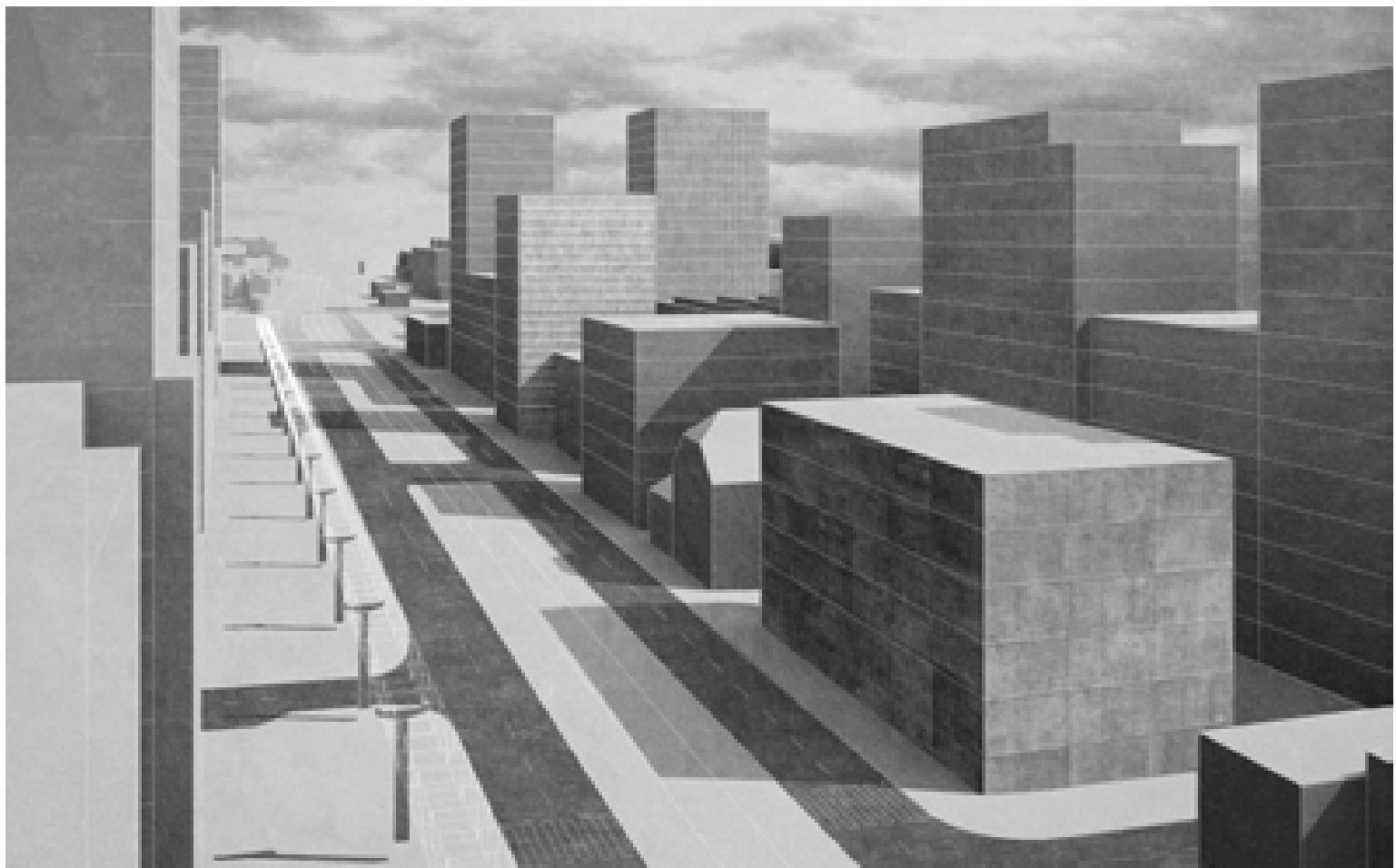
pohled do Kolbenovi



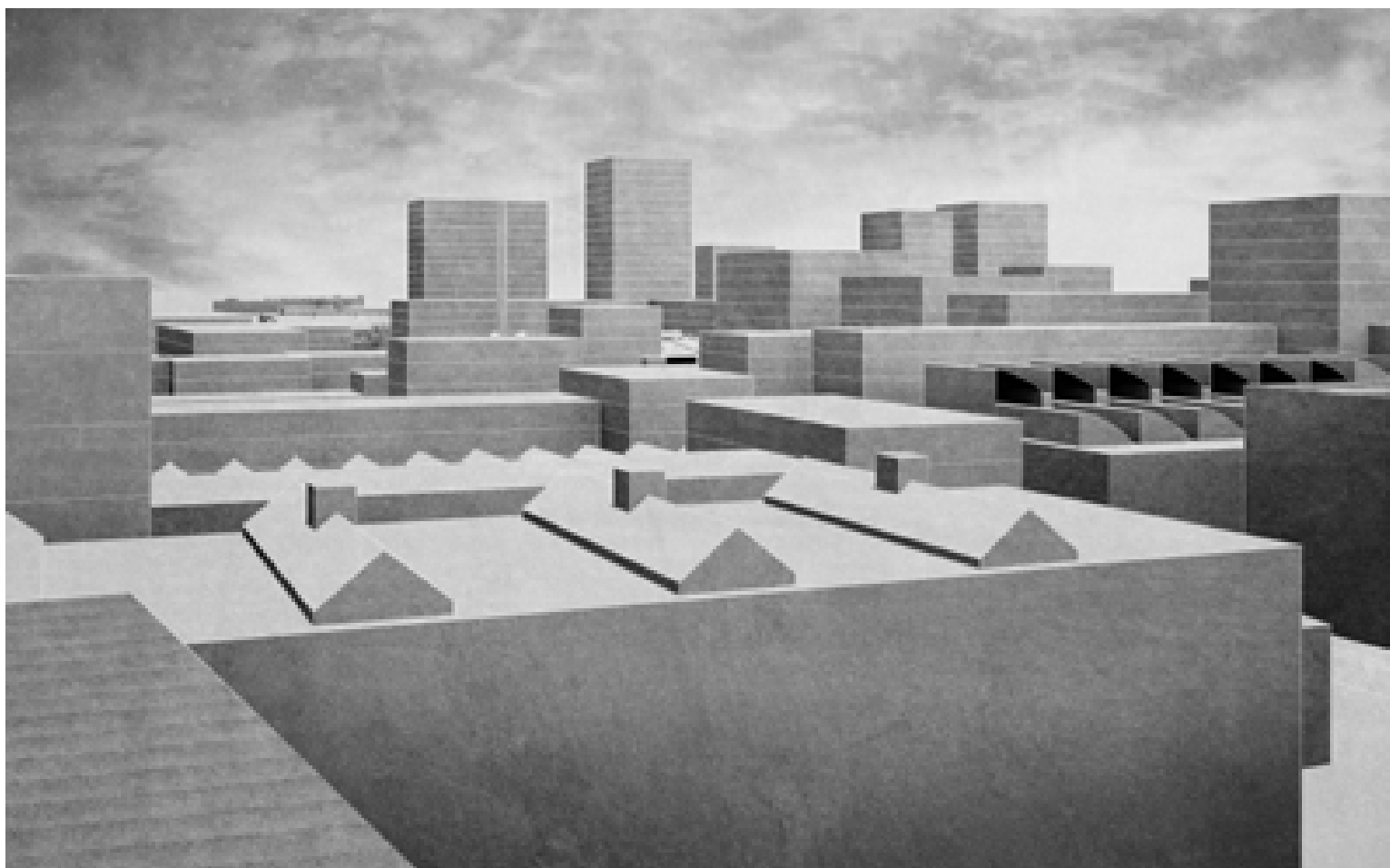
pohled na komín od Haly E



Náměstí Aero



pohled Kolbenovou ulicí na jih

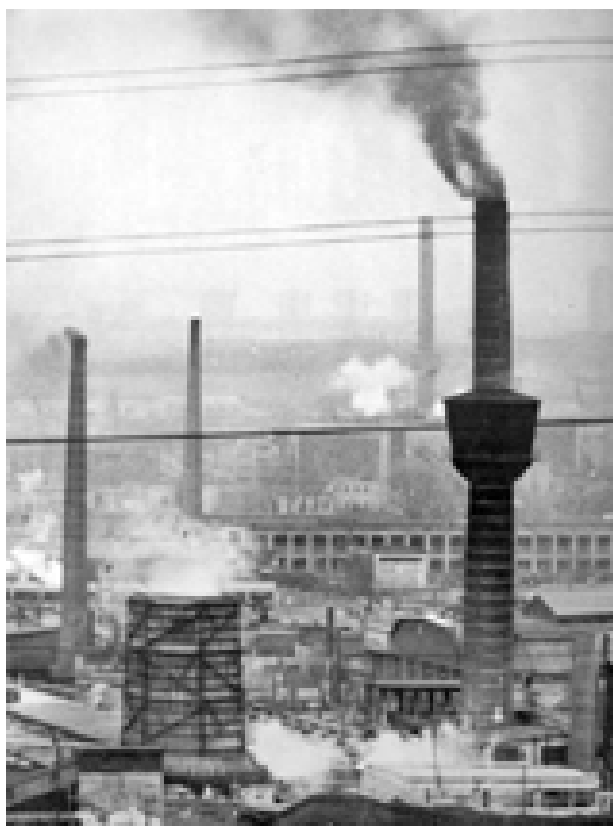


pohled na Průmyslové Korzo ze střechy

Původně jsem si přál, aby tato práce sloužila především obyvatelům a radnici Prahy 9, ale vlastně i ostatním Pražanům jako zdroj inspirace, jako podnět k tomu, aby se zamysleli nad tím, jaké kvality skýtají průmyslové areály jako je tento. Přál jsem si, aby posloužila vlastníkům, kteří se rozhodují, jak naložit se svým industriálním objektem, který do teď využívali jako sklad. Chtěl jsem nabídnout jinou variantu než je srovnání průmyslové historie se zemí. Doufal jsem, že důkladným prozkoumáním Metropolitního plánu naleznou způsob, jak motivovat developery, aby stávající objekty nebourali. Chtěl jsem ukázat, že se dají takové prostory využívat i bez nákladných rekonstrukcí.

Obávám se ale, že jsem dokázal odpovědět jen na část otázek, které jsem si kladl. V mnoha případech jsem nenašel způsob, jak ekonomicky profitovat ze zachované průmyslové architektury. Nestihl jsem dostatečně rozebrat současné možnosti vlastníků ani Městské části Praha 9. Situaci navíc komplikuje platný územní plán, který není dobře nastavený a jeho změny již nejsou možné vzhledem ke schvalovacímu procesu plánu Metropolitního.

Ujistil jsem se ale o obrovském potenciálu, který ve Vysočanech leží a když se dívám na plánované záměry v území, kterému jsem se mohl více jak půl roku věnovat, je mi trochu úzko. Myslím, že by se tomuto prostoru měla začít věnovat mnohem větší pozornost, neboť jen během psaní této práce zmizelo dalších 20% z původních objektů v areálu. Snad budu mít jednou příležitost pracovat na tokovém projektu i během své profesní dráhy.



poděkování za poskytnutí informací, zdrojů, rad a pomoci

Křištofu Hanzlíkovi COLLCOLL
Ondřeji zemánkovi IPR
Janu Kadlasovi IPR
Martinu Špičákovi IPR
Vladimíru Fialkovi SKANSKA
Jaroslavu Linhartovi MOUNTCAP
Michalu Leňovi IPR
Tomáši Ctiborovi 4CT
a především
Borisu Redčenkovi
Vítkovi Dandovi
Anně Křížové

