“Geone Marina - objekt SO1. 02”

územní studie

- prověření hmoty objektu v kontextu okolní zástavby ve smyslu smyslu § 26 paražských stavebních předpisů

DAM.architekti

DAM architekti s.r.o.
na dolinách 168/6
147 00 praha 4 - podolí
czech republic
www.dam.cz

A - textová část

A
01.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název stavby:

"Geone Marina – objekt SO1.02"
- územní studie, Holešovice, Praha 7

Místo stavby:

území areálu Wolf – Prefa,
vymezené ul. Argentinskou, nádražím Holešovice,
ul. Partyzánskou a Vltavou, k. ú. Holešovice, Praha 7,
urbanistický obvod 2910

Pořizovatel:

MHMP – odbor územního rozvoje,
Ing. Martin Čemus, ředitel odboru
sídlo: Mariánské nám. 2, 110 00, Praha 1
pracoviště: Jungmannova 35/ 29, 110 00, Praha 1

Zpracovatel návrhu:

DAM architekti s.r.o.
Na Dolinách 168/6, Praha 4, Podolí
IČ 00300888
+ 420 241 096 145
Ing. arch. Jiří Havrda , jiri.havrda@dam.cz
Ing. Arch. Pavel Šefl
Ir./ MSc Michal Papež

Stupeň: ÚZEMNÍ STUDIE

Datum zpracování: DUBEN 2017

02.
CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Tato studie bude ve smyslu §25 stavebního zákona sloužit jako podklad pro rozhodování v území, bude tedy zpracována v souladu s Územním plánem SÚ hl. m. Prahy. Je pořizována z podnětu subjektu, který hodlá na předmětných pozemcích realizovat svůj stavební záměr. Rozsah požadovaných příloh je minimální, obsahově se studie zaměří výhradně na hmotové působení objektu Geone Marina SO1.02 v kontextu okolní zástavby. Nebude tedy podkladem pro komplexní posouzení důsledků stavby v daném území, k němuž je ze zákona příslušný stavební úřad v územním řízení.
Z ustanovení § 26 Pražských stavebních předpisů, vydaných Nařízením č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy, vyplývá, že není-li výšková regulace v území stanovena územním nebo regulačním plánem, zpracovává se pro umístění staveb převyšujících výškovou hladinu 40 m územní studie.

03.
ROZSAH ÚZEMÍ

Jako „řešené území" je pro tento typ územní studie označena plocha záměru severně od drážního tělesa nádraží Praha - Holešovice, předmětem urbanistického posouzení však bude výhradně působení hmoty objektu Geone Marina SO1. 02 v širším urbanistickém kontextu. Objekt se nachází na středu hmotového souboru tří budov vzájemně propojených krčky do velkoplošných půdorysů po úroveň 5.NP. Nad tuto úroveň vystupují hmoty objektů SO1.01, SO1.02 a SO1.03. Z nich pouze objekt SO1.02 zasahuje do výškové hladiny nad 40m a je předmětem prověření v této územní studii. Řešené území zasahuje do pozemků č. parc.: 46/4, 56/2, 57, 61, 64/1, 68/1, 68/3, 77/1, 77/2, 77/3, 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 88, 89/3, 89/4, 89/10, 89/11, 89/12, 95, 438/4, 452/1, 452/2, 452/3, 452/4, 452/5, 452/6, 2281/1, 2281/3, 2281/4, 2281/10, 2410/3, 2410/4, 2410/5, 2410/6, 2410/13, 2410/22, 2410/24, 2410/26, 2410/27, 2410/28, 2410/29, 2410/30, 2410/31, 2410/32, 2410/33, katastrální území Holešovice, Praha 7.

04.
URBANISTICKÁ A ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ KONCEPCE, ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Kritéria návrhu:

Architektonický a urbanistický kontext vychází z analýzy bližšího i širšího území, včetně rešerše dostupných urbanistických studií a návrhů zpracovaných přímo v území jako i bližším okolí a z výsledků na základě jednání a stanoviska
Komise rozvoje architektury, urbanismu a veřejného prostoru Rady MČ P7
a stanoviska rady Městské části Prahy 7.(6. 2. 2017).
Hlavní vstup územně plánovacích kritérií a kapacit území je dán regulativy územně plánovacích dokumentů Zásad územního rozvoje a Územního plánu Hl.m. Prahy
společně s Pražskými stavebními předpisy (PSP).
Návrhová kritéria programu jsou definována na základě konzultací dle zadání a potřeb zadavatele a majetkoprávních vztahů v území.
Přírodní a krajinné vazby mají dle územního plánu navázat na přerušený
a dnes nefunkční nadregionální biokoridor Územního systému ekologické stability (ÚSES N4/4).
Jedná se zejména o úpravy a revitalizace břehových systémů.

Smyslem územní studie je prokázat, že objekt Geone Marina SO1.02 neovlivní negativně panorama v městském ani lokálním měřítku, bude v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí a bude odpovídat charakteru území.

Popis území:

Řešené území se nachází na levém břehu Vltavy v severním oblouku Holešovického meandru v místě původního jádra Holešovic, zmizelého v rámci asanace v 60. letech 20. století.
Původní podoba zanikla s výstavbou areálu Prefa v 60 a 70. letech 20. století, Holešovické přeložky a výstavby metra trasy C.
V současné době se zachovala stopa původní výstavby pouze v podobě dvou budov a to objektu č. p. 14 – U Vaňhů a č. p. 31 – hospodářský dvůr U Šimků (U Dubů). Původní stavby jsou dnes ve špatném technickém stavu.
V prvním polovině 60. let 20. století byla provedena rozhodující výstavba areálu panelárny Prefa a souvisejícího administrativního centra. V současné době je panelárna mimo provoz.

Lokalita je vymezena železniční tratí a objektem nádraží z jihu, severní hranici tvoří Vltava, východní okraj je dán ul. Argentinská/ mostem Barikádníků (respektive tělesem železniční vlečky). Západní hranicí je pak ul. Partyzánská/ Trojský most.
V současné době je areál Wolf – Prefa bez využití. Vzhledem k vymezujícím podmínkám je území vyloučeno z městské struktury Holešovic, bez návaznosti na širší okolí. V prostoru se nachází rozlivové území řeky.

Stávající stav ploch a objektů odpovídá stáří a způsobu jejich využití. U všech stávajících objektů mimo administrativní centrum Geone je patrné dlouhodobé zanedbání běžné údržby. Výrobní a skladové objekty a plochy jsou dnes převážně na hranici své životnosti.

Stávající objekty Armovny a hospodářského dvora U Šimků jsou dle návrhu rekonstruovány. Ostatní zejména výrobní a skladové objekty budou z území odstraněny, včetně ploch které jsou následně rekultivovány.

Řešené území areálu je oplocené. Vzrostlá zeleň v rámci řešeného území je pouze zbytková či náletová při hranicích území.

Popis návrhu:

Jedná se o celkovou obnovu, kultivaci a zpřístupnění celého území areálu.
Limity území jsou vyvozeny zejména územním plánem a tím, že se jedná o rozlivové území řeky.
Výstavba je dle UP soustředěna v jižní a střední poloze areálu (funkční plocha ZVO-K), v zbylých částech (funkční plochy SO-1, ZMK) se jedná o krajinné úpravy, obnovy území a rekonstrukce stávajících objektů a ploch. Program funkční náplně předpokládá rozsah funkcí administrativa, ubytování, služby, obchody, restaurace, sportovně- relaxační provozy a veřejná pobytová prostranství.

Nová výstavba areálu je výškově usazena na podnoži navazující na průchod z nádraží ČD nad výpočtovou hladinou záplav Q 2002. Převýšený parter je přimknut při jižní straně po délce drážního tělesa a v samostatných organicky tvarovaných přízemních objemech parteru, které nekopírují půdorysnou stopu objemů ve vyšších podlažích. Parter je částečně kryt baldachýnem z lamelových pergol.

Městský parter se rozvolňuje do pozice pobytových luk a doplňkové zeleně, přes kaskádu nízkých teras, které meandrují mezi objekty v severní frontě.
Nad baldachýnem parteru jsou v severní frontě vějířovitě rozmístěny čtyři objekty.
Tři objekty při jižní straně drží kolmou pravidelnou pozici k ose železniční dráhy a vytvářejí přechod k rozvolněné výstavbě v severní frontě.

V rámci areálu jsou zachovány a rekonstruovány objekty bývalého hospodářského dvora „ U Šimků“ z původních Holešovic a původní halový objekt Armovny s administrativní budovou areálu Prefa.

Stávající řešení reflektuje a integruje názory komisí společně s potřebami a zadáním investora. Studie počítá s napojením a průběžným zprůchodněním levého břehu Vltavy Holešovickým meandrem v ose východ-západ směrem do Trojské kotliny s realizací páteřní cyklistické a pěší stezky A1, která je řešena jako prostorová územní rezerva v okolí a není předmětem návrhu.

Zatraktivněním břehu a vytvořením rekreačních a pobytových ploch s napojením na plánovanou říční městkou i nadregionální dopravu s určením prostorové rezervy v návrhu (není předmětem návrhu).

Propojení s hlavní severo-jižní osou transformačního území Bubny - Zátory s napojením na městskou i nadměstskou dopravní infrastrukturu je v návrhu realizováno průchodem pod železničními nástupišti Nádraží Holešovice.
Přístup je realizován bezbariérově na podnož vyvýšené platformy s plynulým krajinným přechodem do území s napojením na řeku.
Jednotlivé objekty jsou v zájmovém území osazeny tak, aby byly určeny hlavní pohledové osy územím pro jeho přehlednost a čitelnost.

Nová výstavba areálu je výškově usazena na podnoži navazující na průchod z nádraží ČD nad výpočtovou hladinou záplav Q 2002. Převýšený parter je přimknut při jižní straně po délce drážního tělesa a v samostatných organicky tvarovaných přízemních objemech parteru, které nekopírují půdorysnou stopu objemů ve vyšších podlažích. Parter je částečně kryt baldachýnem z lamelových pergol, který sjednocuje řešení parteru a odděluje horní stavby.
Jedná se o víceúčelový designový prvek, který slouží potřebám od venkovního svícení po úlohu slunolamu.

Městský parter se postupně rozvolňuje do pozice pobytových luk a doplňkové zeleně, přes kaskádu nízkých teras, které meandrují mezi objekty v severní frontě.
Krajinná modelace pomocí teras a svahů vede v hlavních osách mezi objekty k řece a napojení na pobřežní koridor.

Nad baldachýnem parteru jsou v severní frontě vějířovitě rozmístěny čtyři objekty, dva krajní jsou administrativní, dva středové jsou ubytovací. Tvar vějířovitého rozmístění reaguje na “klín” širšího transformačního území Bubny – Holešovice a výškově vytváří zástavba vlnu reagující na stávající pozice objektů Šimkova statku na východě a administrativní budovy Geone na západě. Pootočení ubytovacích objektů od přímé osy sever- jih umožňuje mnohem větší pohledovou kvalitu areálu.
Výrazné pohledy z pravého břehu Vltavy jsou koncipovány jako hmotově vzestupné od klidové pozice břehu řeky směrem k městu.
Ubytovací objekty v severní frontě při řece jsou ze shodného důvodu v patrech odlehčeny průběžným systémem lodžií/ balkónu. Administrativní objekty mají sémanticky odpovídající výraz funkci administrativy.

Výškové členění ubytovacích objektů od západu na východ je:
objekt SO.1A - 6.NP(administrativní), objekt SO.1B - 8.NP(ubytovací),
objekt SO.1C - 7.NP(ubytovací), objekt SO.1D - 5.NP(administrativní).
Všechny objekty v severní frontě zasahují nevýše do výškové hladiny VII (PSP).

Tři administrativní objekty při jižní straně drží kolmou pravidelnou pozici k ose železniční dráhy a vytvářejí přechod k rozvolněné výstavbě v severní frontě. Administrativní objekty jsou v území objemově a pohledově dominantnější, akcentují polohu nádraží a vytvářejí kaskádu výškově klesající směrem k řece v jižně – severní ose. Tím je vytvořen přechod od říční krajiny k urbánní struktuře výškově odpovídajícím představě rozvoje území. Výšková gradace hmot slouží k členění území a zdůraznění pozice nádraží v širším urbánním kontextu a napojení na návazné struktury nejbližších stávajících staveb a širších struktur města a zároveň podpoření předpokládané budoucí městské osy v území Bubny-Zátory.

Vlastní objemové řešení administrativních budov v jižní frontě je tvarováno ve výškové vlně navazující na stávající objekty.
Výškové členění administrativních objektů je od západu na východ:
objekt SO.1 01 - 9.NP(administrativa), objekt SO.1 02 - 10.NP(administrativa),
objekt SO. 1 03 - 8.NP(administrativa).
Objekty jsou průběžně propojeny v úrovni pěti nadzemních podlaží.
Maximální počet nadzemních podlaží je deset, v podnoži jsou umístěna dvě podzemní podlaží určené pro parkování, sklady a technologie.

Kompoziční hmotové řešení s výškovým akcentem v jižní frontě u nádraží je výsledkem jednání s komisí pro rozvoj urbanismu, architektury a veřejného prostoru MČ Prahy 7, která takové řešení podpořila a stanoviskem Rady MČ Prahy 7.
Nejvyšší stavbou je převýšený objem věže u objektu SO.1 02 s výškou 42m (vstupující do výškové hladiny VIII (PSP).
Všechny ostatní objekty jsou do výškové hladiny VII (PSP).

V rámci areálu jsou zachovány a rekonstruovány objekty bývalého hospodářského dvora „ U Šimků“ z původních Holešovic a původní halový objekt Armovny s administrativní budovou areálu Prefa pro udržení stopy vývoje v daném území.
Břeh je oživen členěním a vrstvením funkcí od volného přístupu k vodě, přes kotviště na přístavní hraně, víceúčelovou loď až po možnou zastávku říční tramvaje.

Návrh akcentuje vztah mezi novou výstavbou, krajinnou úpravou, přístupem k řece a návazností na okolí.

Krajina a zeleň jsou koncipovány s napojením na širší říční biokoridor a představu propojení a zprůchodnění levobřežní části Vltavy s návazností na budoucí park pod železničním mostem (ul. Varhulíkové). Zeleň vytváří oddychová místa s pobytovými loukami s ohledem na rozlivové záplavové území. Říční břeh je na několika místech plně přístupný, ve dvou pozicích jsou umístěna kotviště a v území je ponechána územní rezerva pro zastávku říční tramvaje.
Na východním okraji je navržen sportovně relaxační areál.

Záměr byl posouzen z hlediska odtokových poměrů za povodně :"Posouzení vlivu stavebního záměru Geone Wolf komplex na odtokové poměry za povodně, DHI, Listopad 2016", kde je zhodnoceno následující: " Z výsledků vyplývá, že vliv navržených terénních úprav a staveb, v lokalitě Wolf – Prefa, má při průtoku Q2002 minimální vliv na odtokové poměry řeky Vltavy." a " Z výsledků vyplývá, že vliv navržených terénních úprav a staveb, v lokalitě Wolf – Prefa, má při průtoku Q2002 minimální vliv na odtokové poměry řeky Vltavy."

Funkční využití dle územního plánu:

ZVO – K plocha určená k zastavění – zvláštní komplexy a ostatní
(ubytování, administrativa, služby)

SO 1 funkční plocha oddechu, přírodní a rekreační plochy

ZMK zeleň městská a krajinná

SV – D všeobecně smíšené

ZVO – K - celkem 15 955 m2

K - kód míry využití území

podlažnost – výpočet dle metodiky UPn = 6 podlaží

KPP – koeficient podlažních ploch = 3,2

KZ – koeficient zeleně = 0,2
plocha zeleně - dle UPn (KZ 20%) = 3191 m2

HPP (UPn) – hrubá podlažní plocha dle ÚPn - celkem = 51 056 m2

NÁVRH:

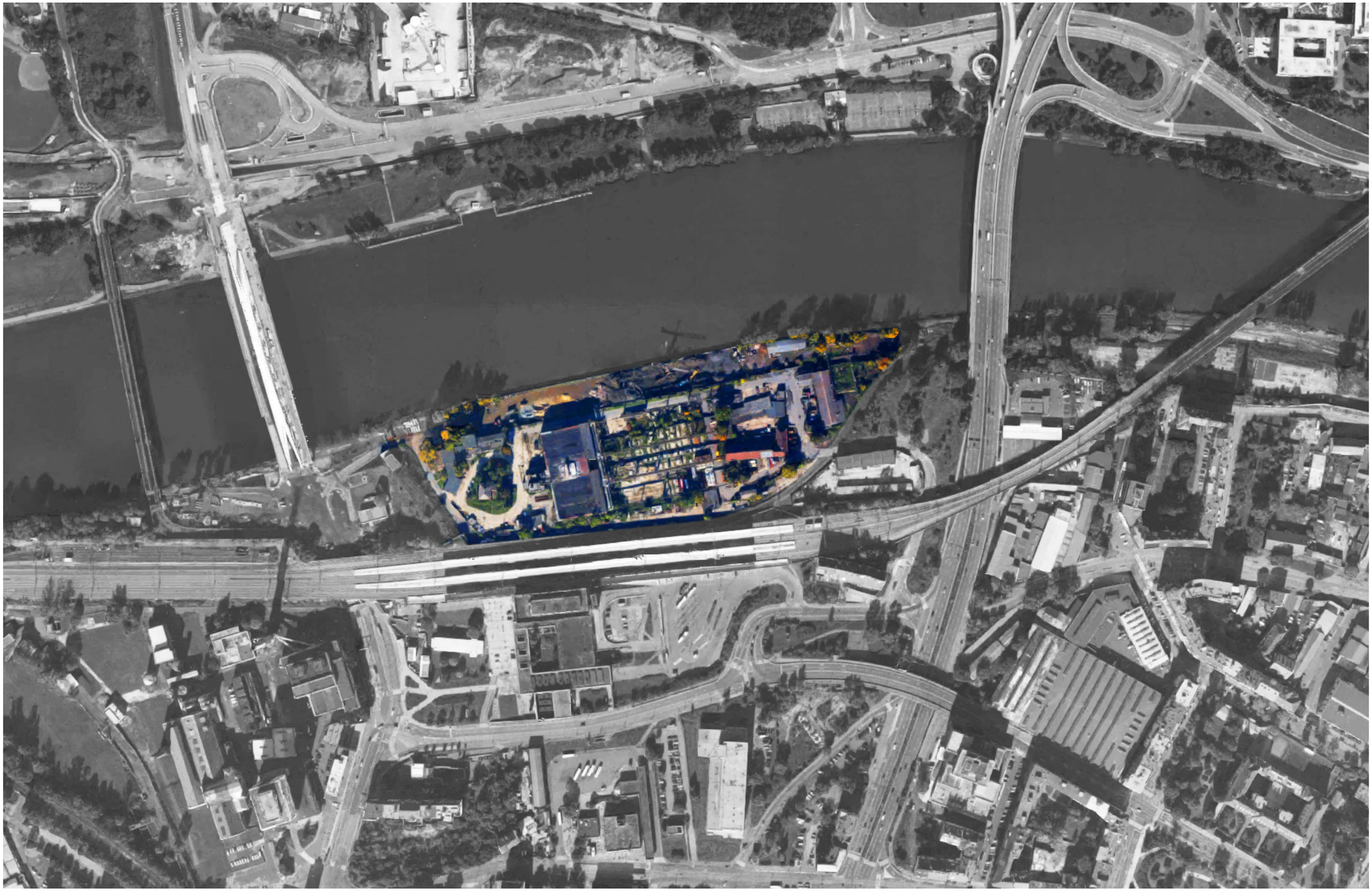
HPP NÁVRHU JE CELKEM 47 986m2

zastavěná plocha pozemku návrhu je 11 116 m2

plocha zeleně = celkem 3225 m2 (z toho rostlý terén 3099 m2, ostatní plochy zeleně 126,5 m2)

B - grafická část

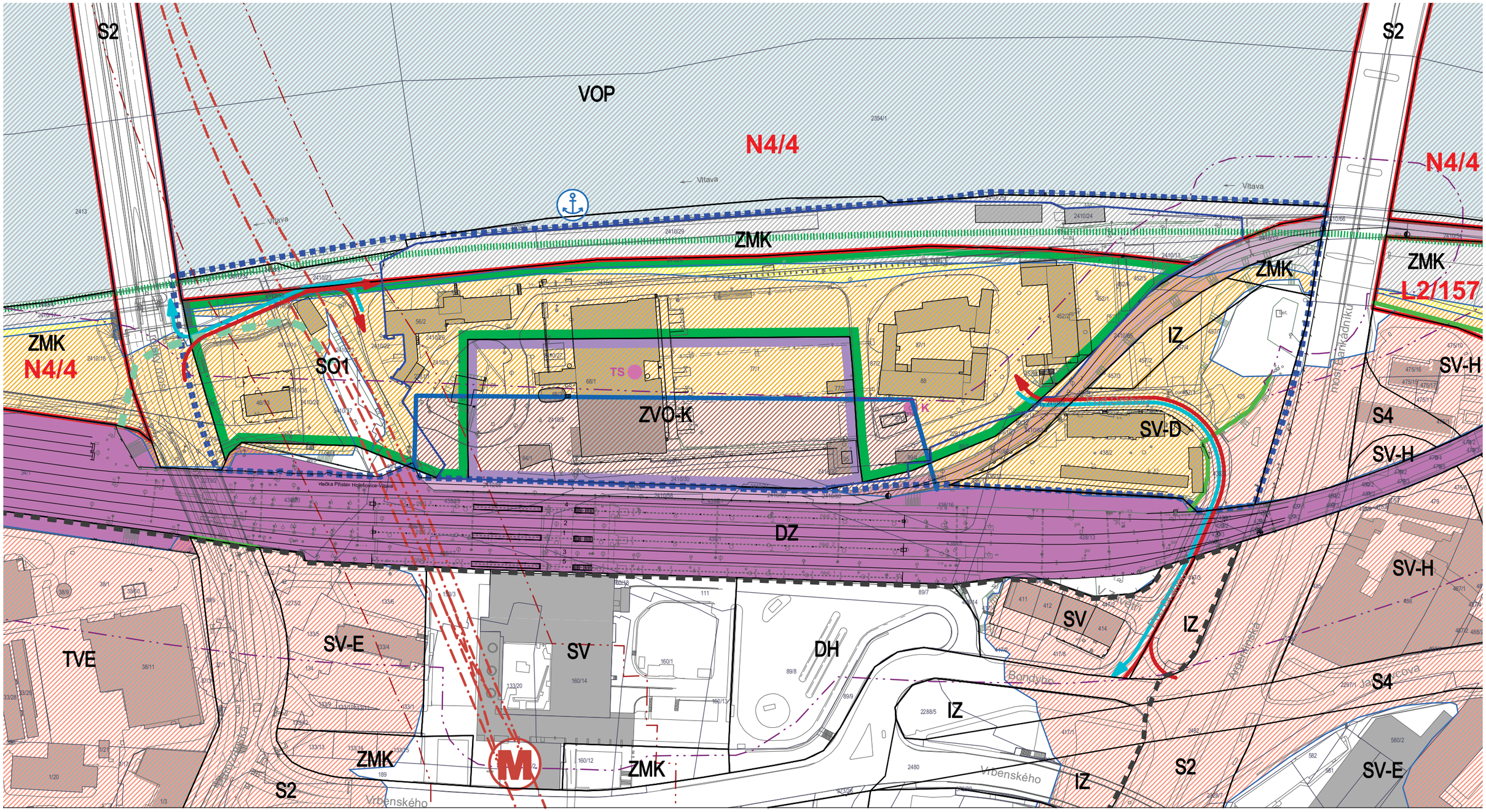
Lokalita
1:50 000
Geone Marina Project



ortofotomapa - stávající stav
Geone Marina Project

	hranice řešeného území	ZVO	zvláštní komplexy - ostatní	TVE	energetika
	hranice areálu Prefa	S2, S4	vybraná komunikační síť	VOP	vodní toky a plochy, plavební kanály
77/1	hranice a čísla pozemků	DZ	tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály	ZMK	zeleň městská a krajinná
SV	všeobecně smíšené	DH	plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R	IZ	izolační zeleň
SO1	oddechu - přírodní rekreační plochy	TVV	vodní hospodářství		vymezení ÚSES

funkční využití území dle Územního Plánu
Geone Marina Project



- hranice řešeného území
- hranice areálu Prefa
- 77/1 hranice a čísla pozemků
- vymezení VRÚ Holešovice (leží mimo řešené území)
- ZVO-K funkční plochy dle platného ÚP SÚ HMP
- hranice funkční plochy ZVO
- hranice funkční plochy SO1 = hranice veřejně prospěšné stavby 2|SR|7 (zařízení pro rekreaci a sport)

kategorie záplavových území:

- kategorie A - určená k ochraně: A1 - pro Q2002 - zajišťovaná městem
- A1 - pro Q2002 - zajišťovaná individuálně
- kategorie B - neprůtočná
- kategorie C - průtočná
- kategorie D - aktivní zóna

protipovodňová opatření pro Q2002:

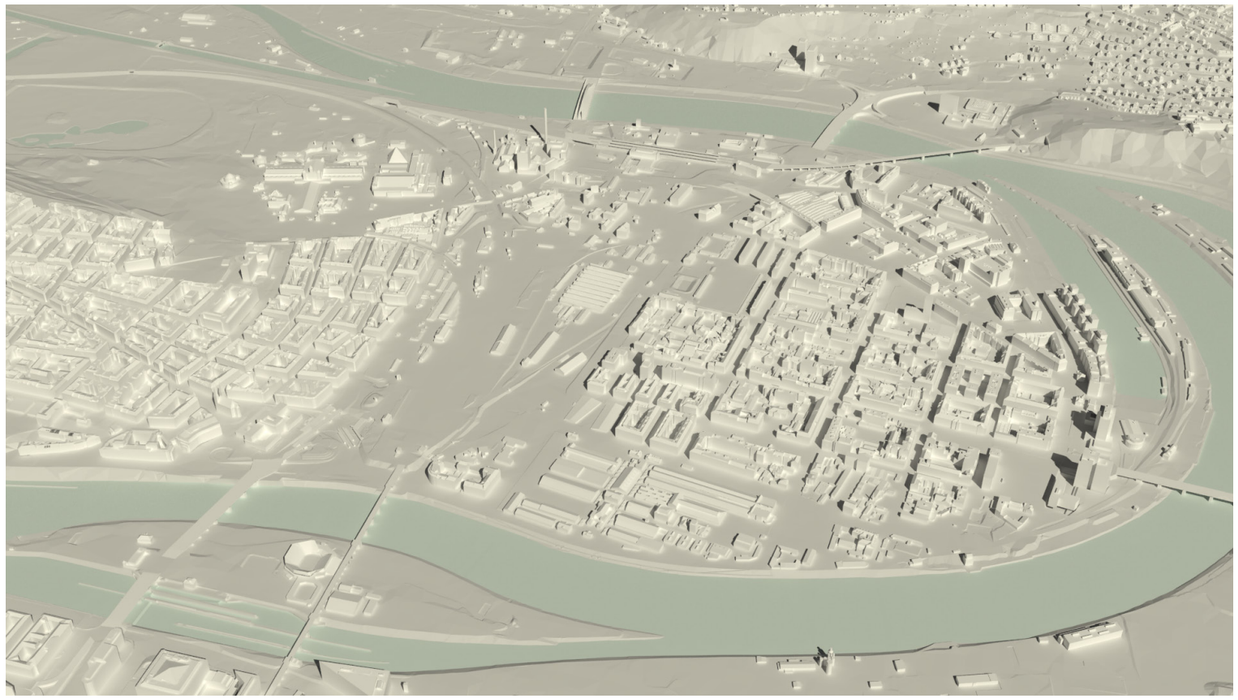
- zajišťovaná městem - stav
- zajišťovaná individuálně - návrh
- navýšení terénu při stavbě mostu
- M metro trasa C, koleje a vestibul
- ochranné pásmo metra
- železniční dráha celostátní
- vlečka
- ochranné pásmo dráhy celostátní
- cyklistická trasa podél Vltavy - návrh dle výkresu ÚP SÚ HMP 05-Doprava
- osobní přístaviště - směrný prvek výkresu ÚP SÚ HMP 05-Doprava
- vjezdy/výjezdy do/z řešeného území
- N4/4 ÚSES - osa nadregionálního biokoridoru nefunkční; k založení prvků ÚSES - nadregionálního biokoridoru je v ZUR navrženo veřejně prospěšné opatření N/4 Vltava
- L2/157 ÚSES - lokální biocentrum nefunkční
- K vstup do podzemního kolektoru VVN
- TS transformační stanice 22kV/1kV zásobující areál el. energií

limity využití území
Geone Marina Project

katastrální situace - aktuální stav
1:2000
Geone Marina Project

katastrální situace - návrh
1:2000
Geone Marina Project

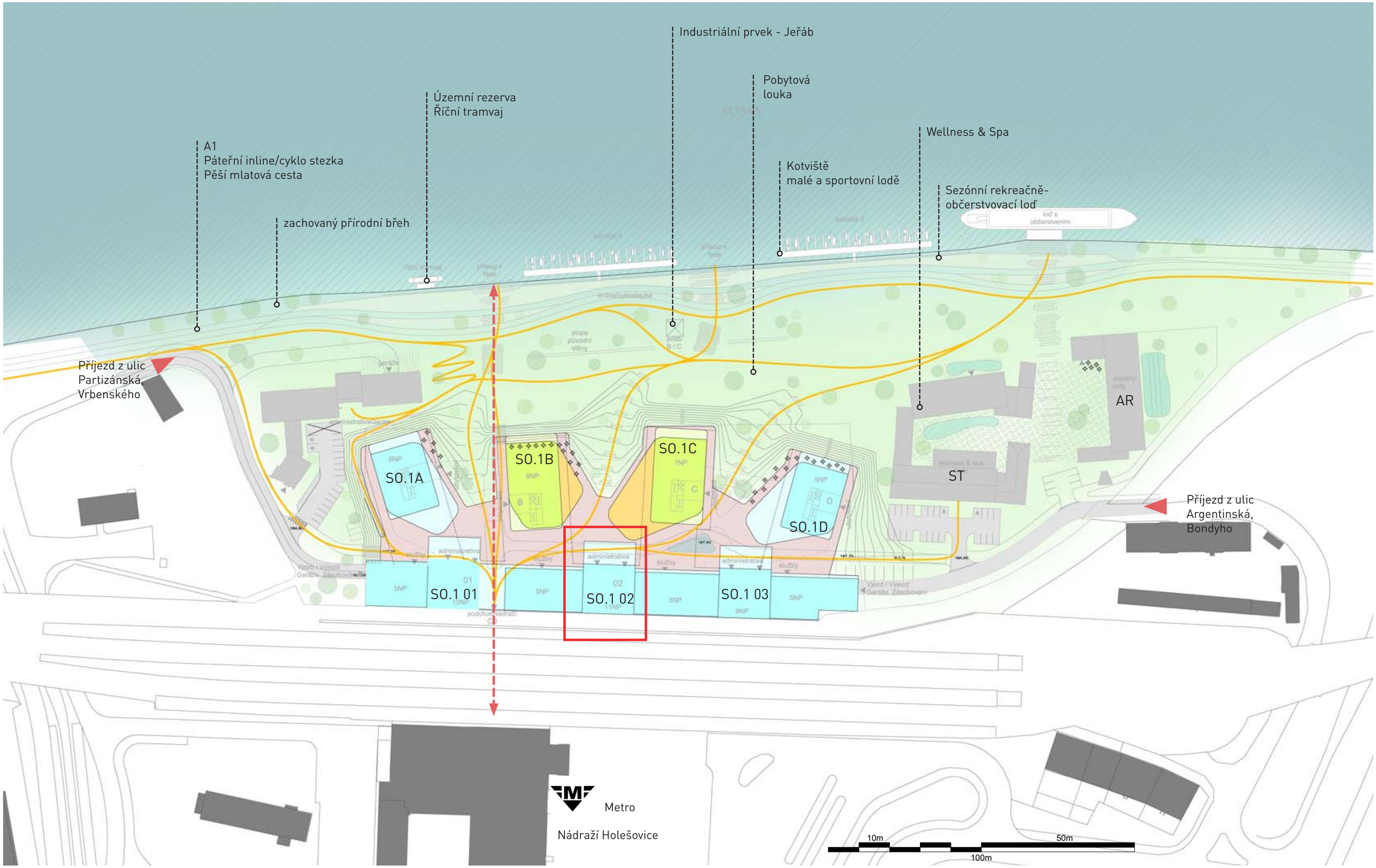
TYPOLOGIE A MĚŘÍTKA MĚSTSKÉ STRUKTURY



stávající stav

návrh Geone Marina bez předpokladu rozvoje území Bubny - Holešovice

návrh Geone Marina s doplněním možného rozvoje území Bubny - Holešovice (CMC architekti)



vodní plocha | veřejný parter | stávající objekty - rekonstrukce | retail/ služby | administrativa | ubytování

Situace
1:2000
Geone Marina Project

pohledové pozice

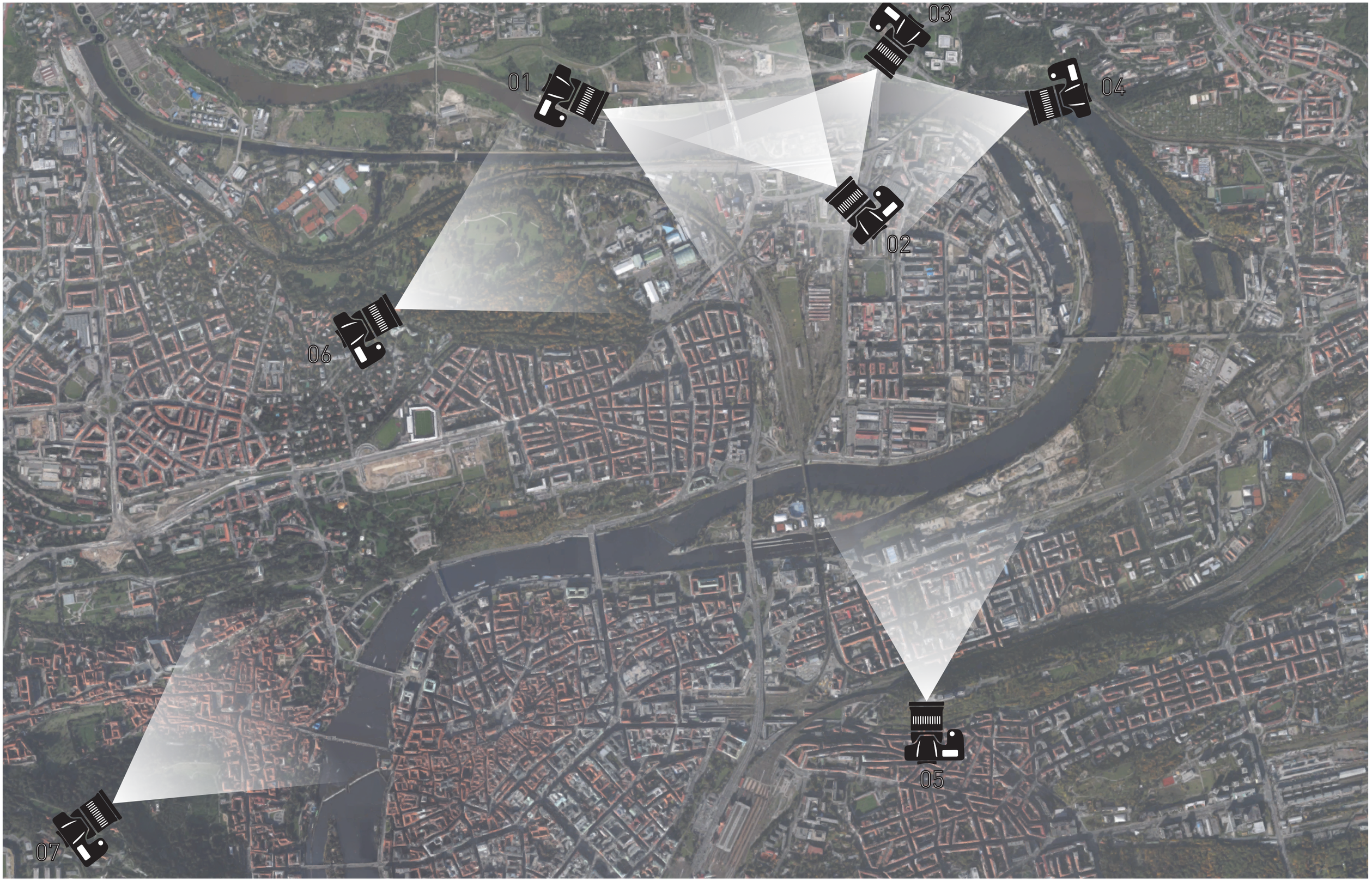


schéma pohledových pozic
Geone Marina Project

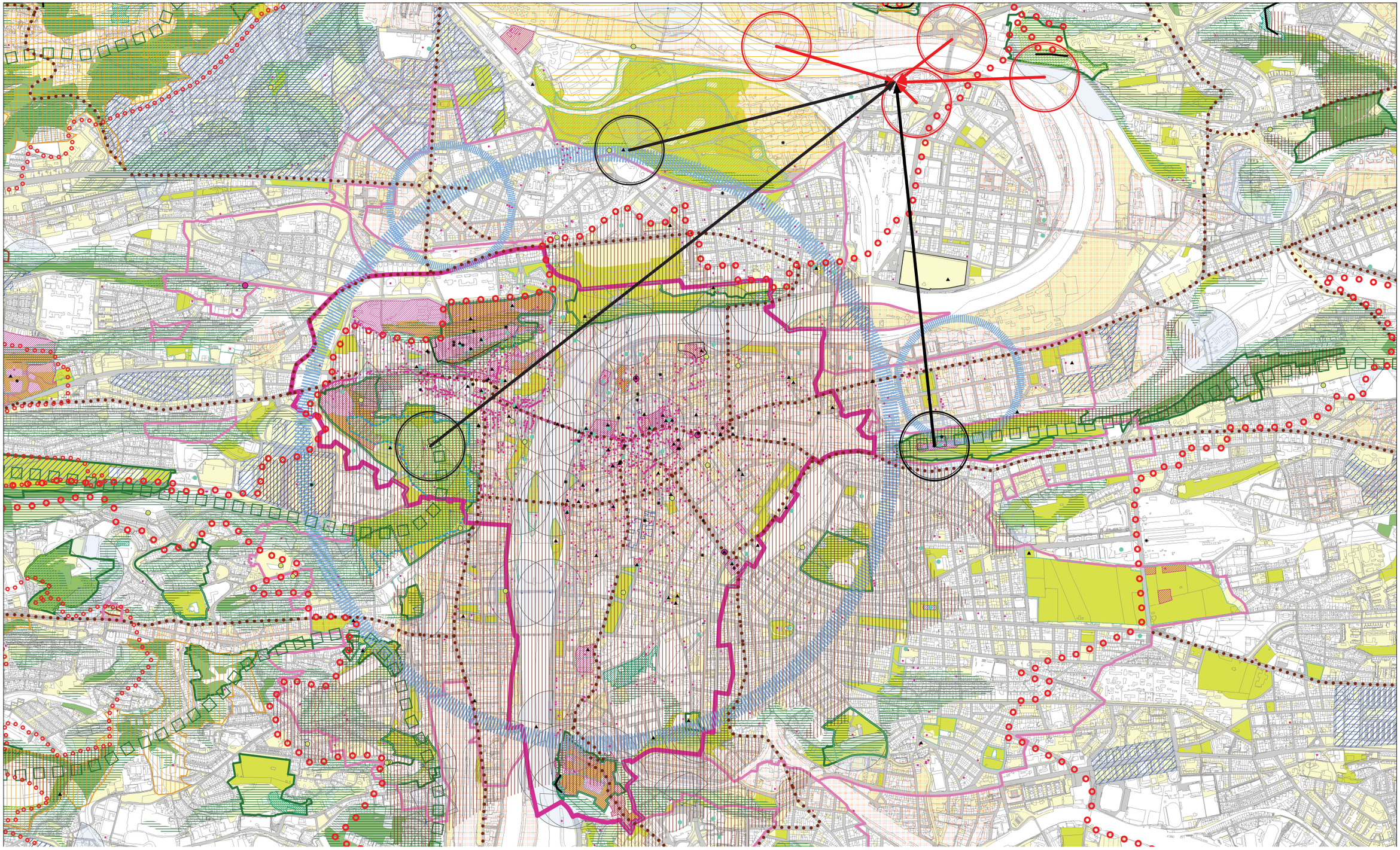
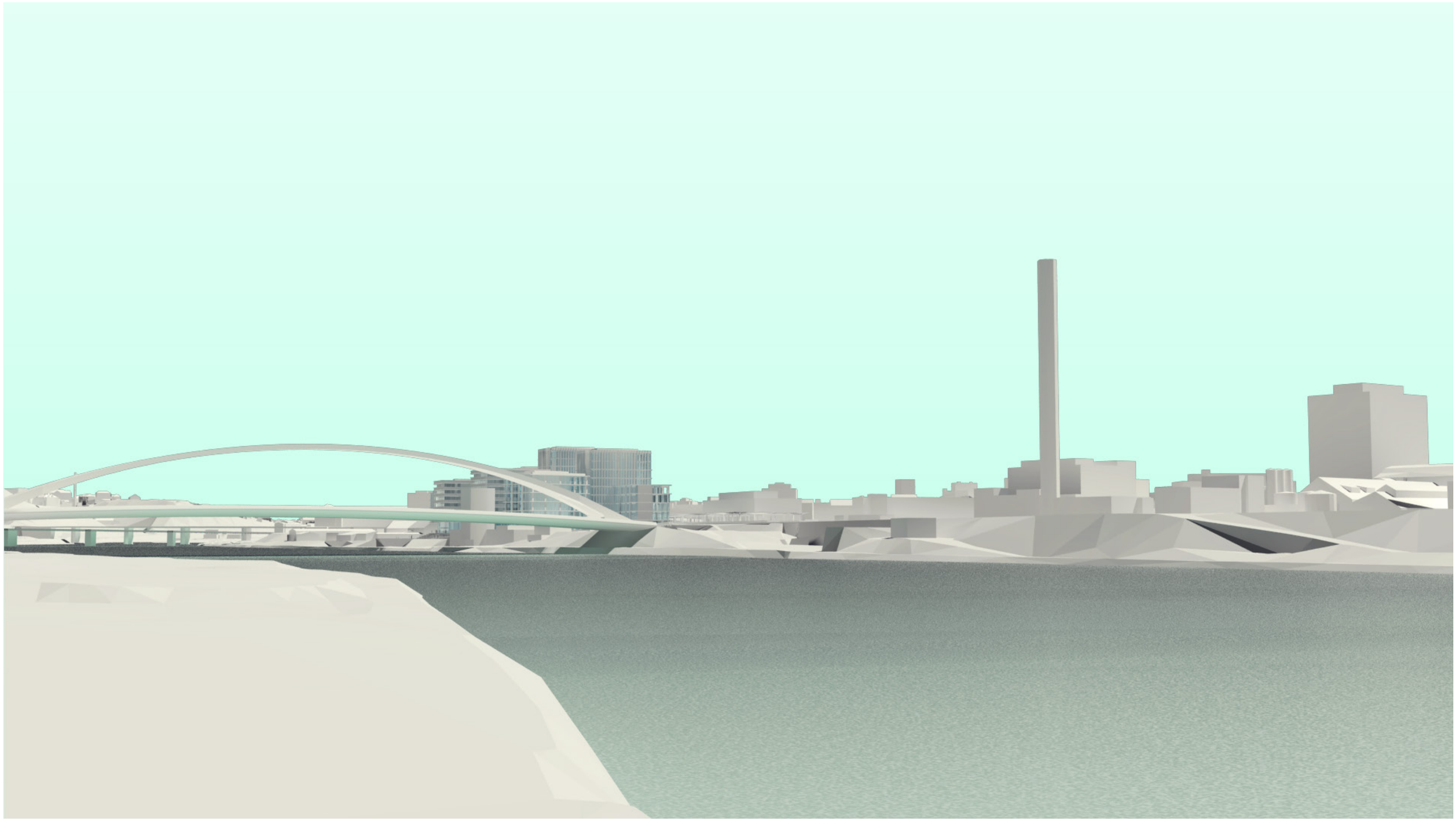
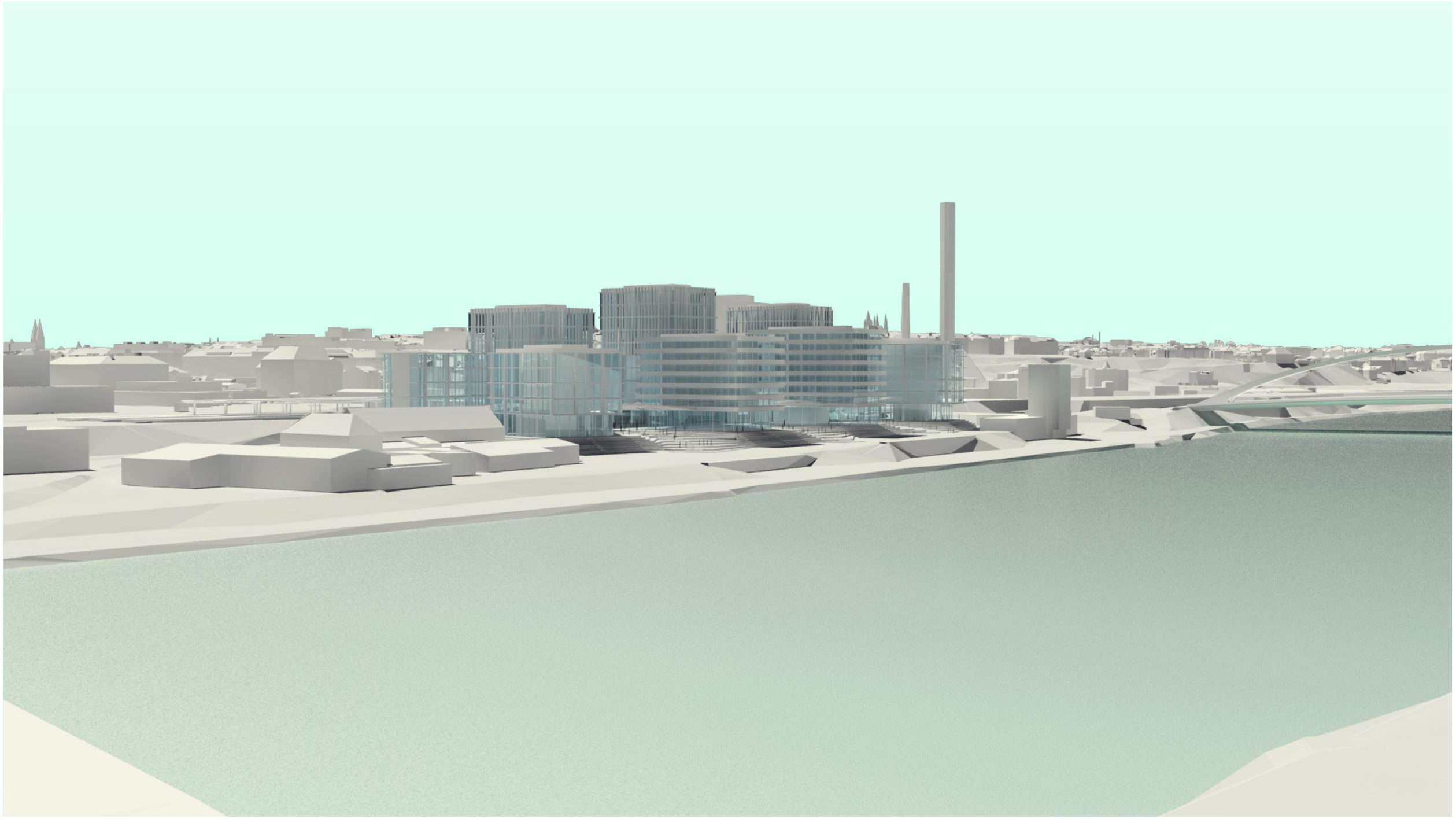


schéma pohledových pozic v soutisku s UAP (2014)
Geone Marina Project

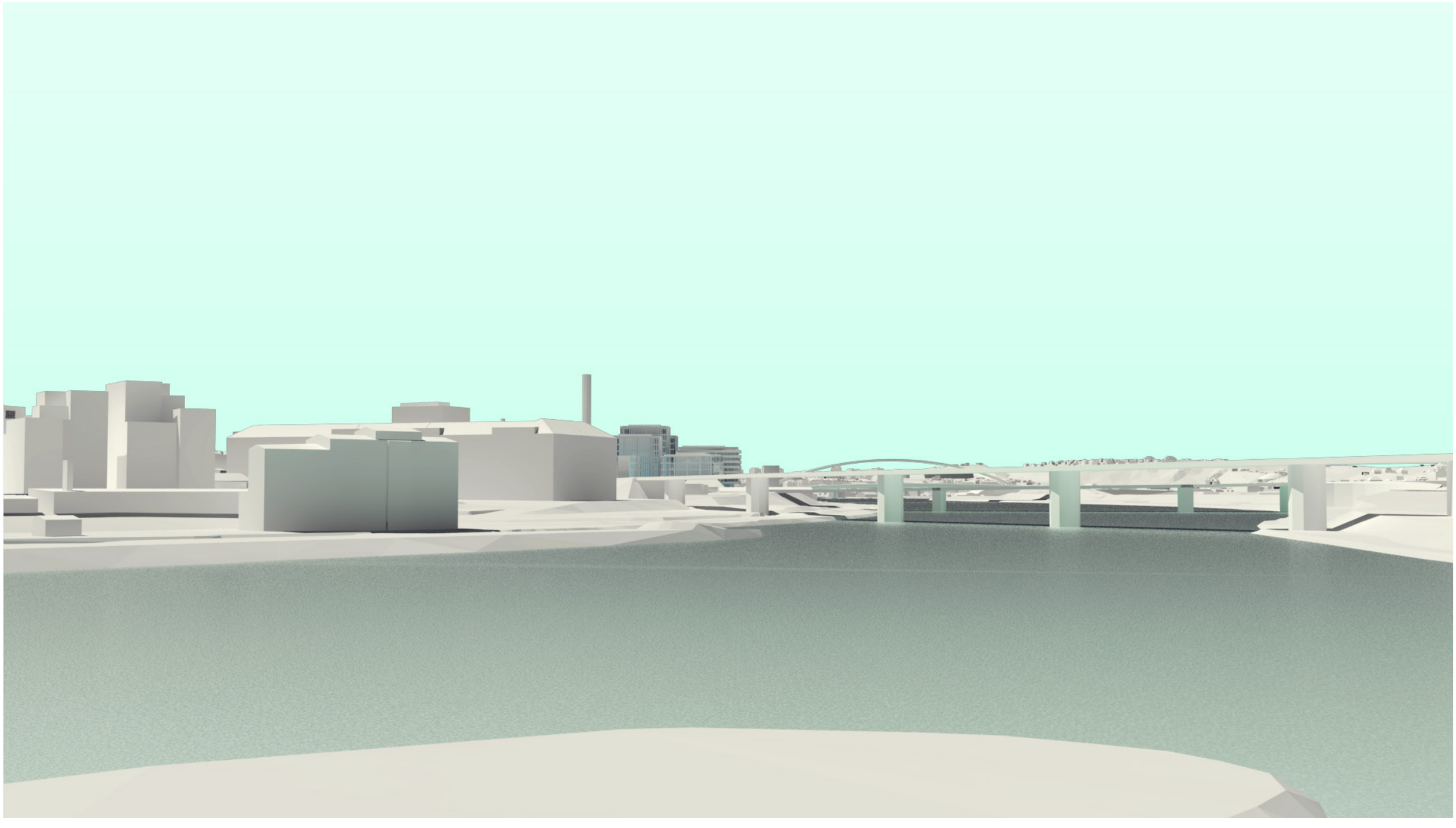


01
pohled od kanoistického kanálu v Tróje
Geone Marina Project

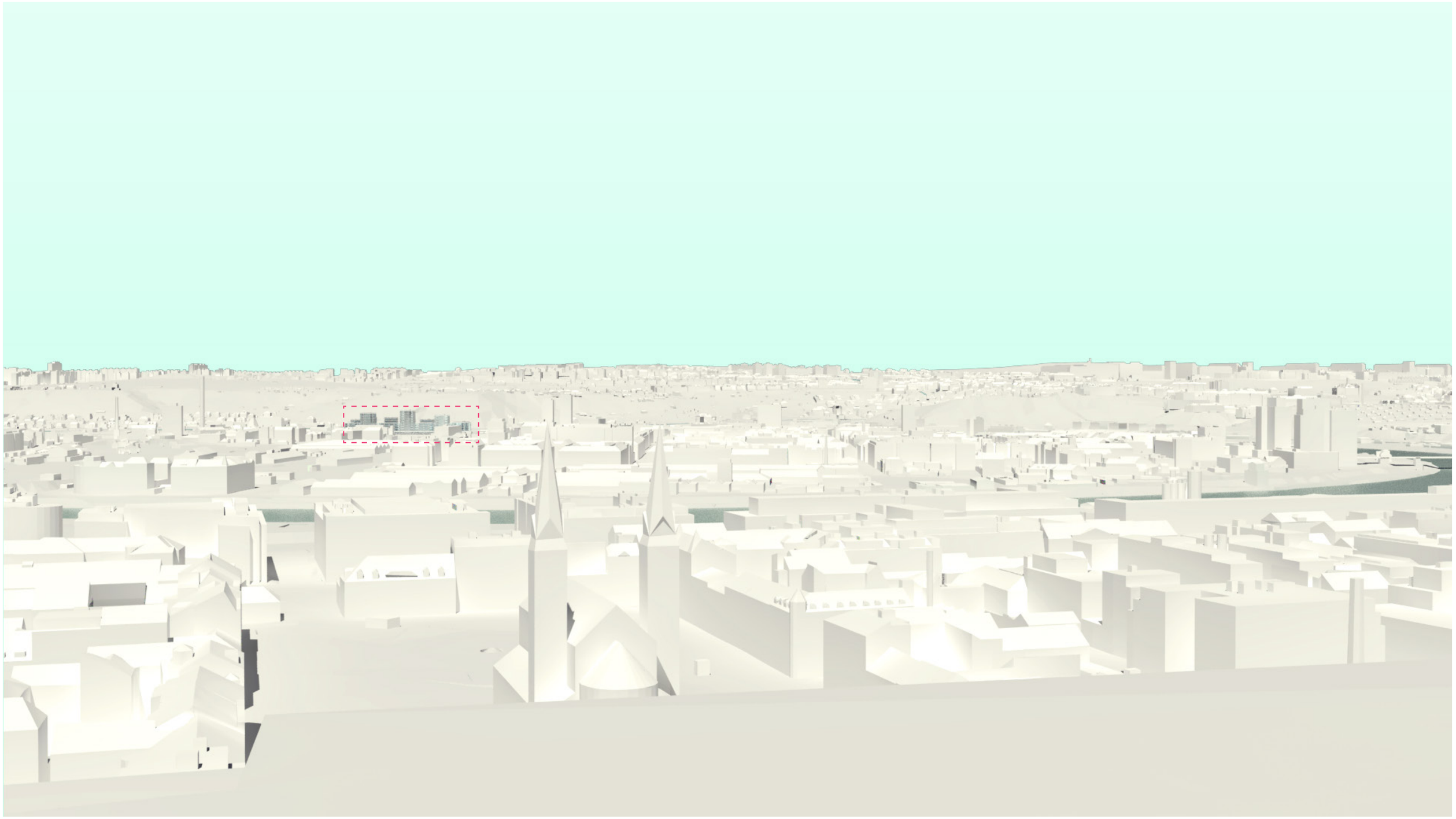
02
pohled z nadjezdu v ulici Vrbenského
Geone Marina Project



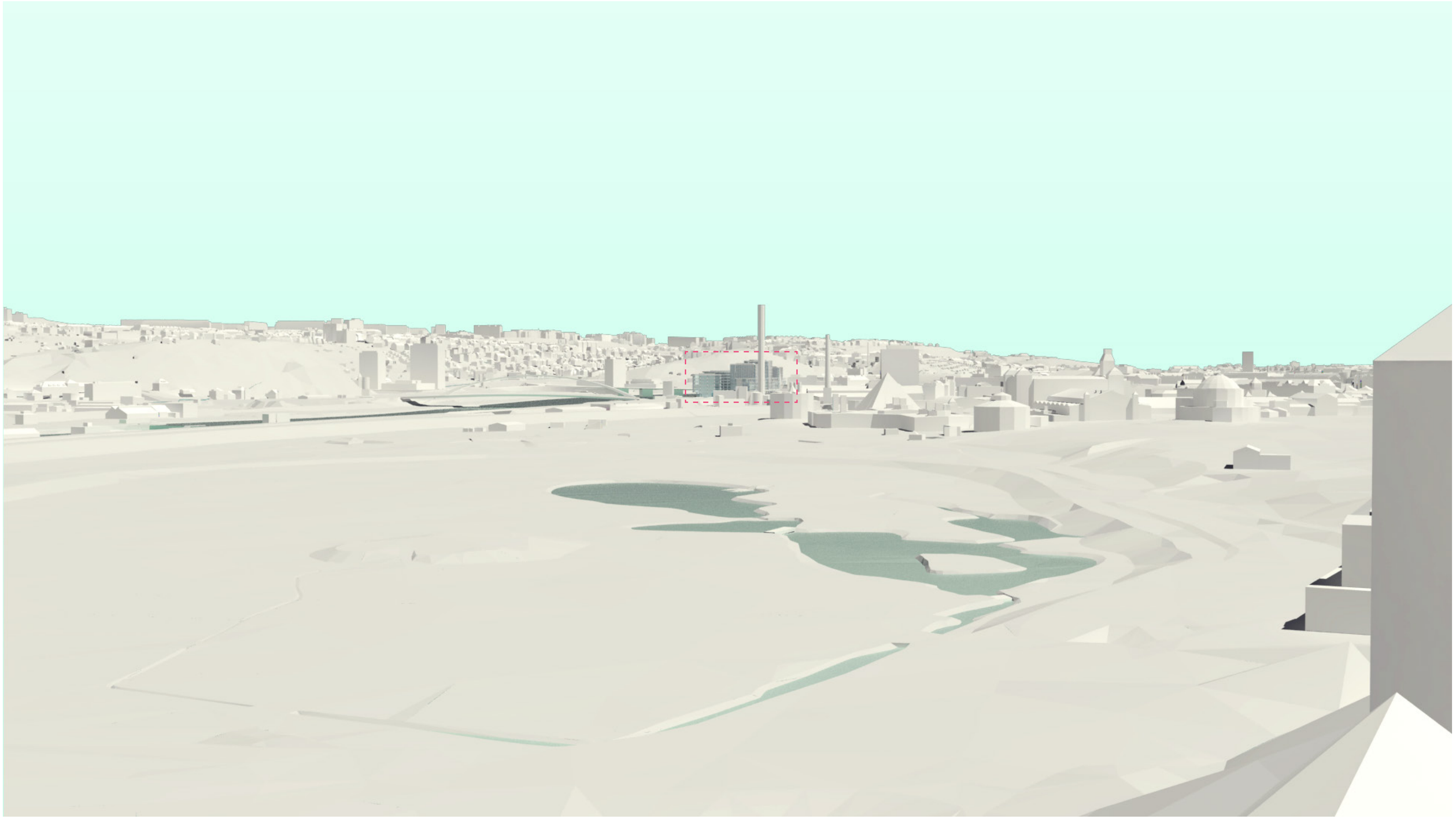
03
pohled z přes řeku z mostu Barikádníků
Geone Marina Project



04
pohled z Holešovické kosy
Geone Marina Project



05
pohled od Národního památníku osvobození na Vítkově
Geone Marina Project



06
pohled od Místodržitelského letohrádku ve Stromovce
Geone Marina Project

07
pohled od vrcholu Petřínské rozhledny
Geone Marina Project