

HOLEŠOVICE

Coworkingové centrum



Cyril Malchenko
2018/2019

Diplomová práce
Ateliér Stempel & Beneš

OBSAH

ANALYTICKÁ ČÁST **4**

SOUČASNÝ STAV A CHARAKTER HOLEŠOVIC	5
ŠIRŠÍ VZTAHY	6
SWOT ANALÝZA	8
PODLAŽNOST	10
VLASTNICKÉ POMĚRY	11
POČET OBYVATEL	12
DOPRAVA	13
ÚZEMNÍ PLÁN	14
METROPOLITNÍ PLÁN	15
VÝŠKOVÁ REGULACE	16
DEVELOPERSKÉ ZÁMĚRY	17
FOTODOKUMENTACE	18
HISTORIE	20
MORFOLOGIE HOLEŠOVIC	28
PARCELA	29
REFERENČNÍ STAVBY	38
KONCEPT	45

NÁVRHOVÁ ČÁST **48**

FILOSOFIE A PRINCIPY NÁVRHU	49
FUNKČNÍ SCHÉMA	50
PROVOZNÍ SCHÉMA	51
SITUACE	52
PŮDORYSY	53
KONCEPT NÁVRHU	58
POHLEDY	59
ŘEZ SCHODIŠTĚM	62
ZDROJE	68

ANALYTICKÁ ČÁST

SOUČASNÝ STAV A CHARAKTER HOLEŠOVIC

Široký prostor řeky byl vždy reprezentován nestálým meandrujícím korytem, členitým břehem, množstvím ostrovů, ale také rozsáhlými rozlivovými plochami. S příchodem průmyslové revoluce a technického pokroku vznikla potřeba v návaznosti na město alokovat velkoplošné průmyslové areály a provozy s produkcí velkého množství odpadu. Tehdejší maninská planina, v místě dnešních Holešovic, byla nejvhodnější atť už z důvodu velkého volného prostoru nebo z hlediska návaznosti na tok Vltavy, který mimo jiné představoval i odpadní stoku. Našly zde místo jatka, elektrárna, plynárna, řada výrobních fabrik nebo také výstaviště. Průmysl si vyžádal výstavbu rozsáhlé sítě technické a dopravní infrastruktury, především přístavů (Holešovický, Libeňský, Karlínský) a železnice. Obchodní plavba měla význam především ve vazbě Praha–Mělník, jako odbočka z labské vodní cesty.

Průmysl vtiskl původně říční krajině novou tvář. Koryto Vltavy bylo narovnáno a zkráceno. Vznikla řada klidných bočních ramen a zátok přístavních bazénů. Dochovalo se množství jedinečných průmyslových objektů v areálech, z nichž jsou některé dosud v provozu. Původní prostor řeky byl zúžen z obou stran protipovodňovými bariérami. Území prošlo a bude nadále procházet intenzivní transformací na obytnou zástavbu, která těží zejména z atraktivního prostředí u řeky a velmi dobré návaznosti na centrum města.

Holešovický poloostrov trpí nedostatkem volných ploch uvnitř urbánní struktury, které by odpovídaly její celkové velikosti, proporcím a počtu obyvatel. Zejména pak chybí parkové plochy. Nábřeží, které může nabídnout řešení této potřeby, je však fyzicky zcela odděleno a nenabízí ani minimální zázemí pro rekreační aktivity a bezmotorový pohyb. Během převedení koryta v 1. pol. 20. století vznikl dnešní zarovnaný oblý tvar břehu, který je na většině míst zpevněný nábřežní navigací. Dolní úroveň, která je pravidelně zaplavována při povodních, představuje prakticky v celé své délce zbytkové a zanedbané území. Vyjma pozemků v okolí přístavu Holešovice je celé území levého břehu Holešovického meandru součástí majetku hl. m. Prahy.

ŠIRŠÍ VZTAHY

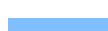
LEGENDA



Železniční stanice



Významné stavební dominanty



Dopravní zatížení



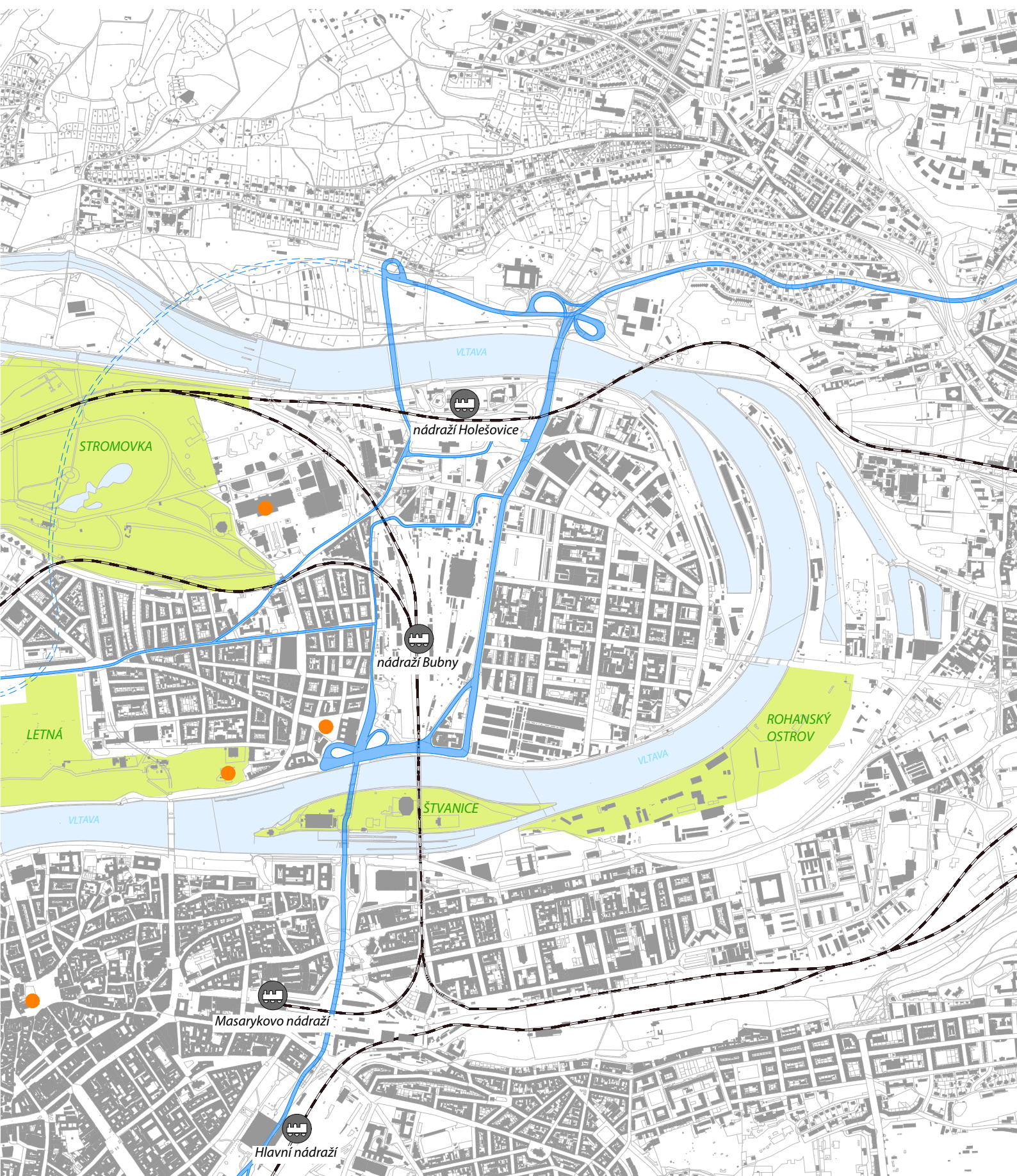
tunel Blanka



Železnice



Veřejná zeleň



0 0,2 0,5 1,0 KM

SWOT ANALÝZA

Silné stránky

- rozlehlá nivní krajina, ostrovy, kosy, zátoky (přístavní bazény)
- jedinečná scenérie Pražské kotliny (Bílá skála, Vítkov)
- dlouhé celistvé úseky relativně přírodního břehu
- zachovalé industriální dědictví a hodnotné historické areály
- přístavy, zázemí pro obchodní i rekreační plavbu
- existence území udržovaných nezávisle na veřejných prostředcích, existence hodnotných území a provozů (přístav Praha Holešovice, Pražská tržnice)

Slabé stránky

- území je na periferii centra, nedostává se mu adekvátní péče, minimum rekreačního zázemí
- nekoordinovaný stavební rozvoj území, bez nadřazeného řídicího dokumentu
- pozemky na rozsáhlých plochách v soukromém vlastnictví
- instituce a areály jsou nedostatečně navázány na své okolí (Maticko-fyzikální fakulta UK, nádraží Praha-Holešovice, Výstaviště Holešovice, holešovický přístav, Pražská tržnice, libeňský pivovar, Košínská, dětská hřiště)
- vysoká neprostupnost území, nepřístupnost břehů, minimum vazeb přes řeku.
- slabá návaznost území na veřejnou dopravu.

Potenciál

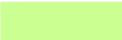
- rekreační zázemí centra Prahy a výchozí bod pro příměstskou rekreaci na severu města
- znehodnocené území po zaniklých průmyslových areálech
- atraktivní cíl, specifický charakter lokality, identita
- obnova nivní krajiny s typickou nivní vegetací, zvýšení retenční schopnosti území

Hrozby

- zanedbání krajiny, přírodních břehů, údolní nivy, nivní vegetace v souvislosti s novou výstavbou
- neadekvátní urbanistický vstup do cenného území v bezprostřední blízkosti od historického jádra.
- roztržitost záměrů, nesystematičnost výstavby, nekoncepční a nesjednocený výraz výsledné městské lokality
- zabíjení rozvoje vlivem nenalezení shody na využití území
- tranzitní dopravní charakter nábřeží





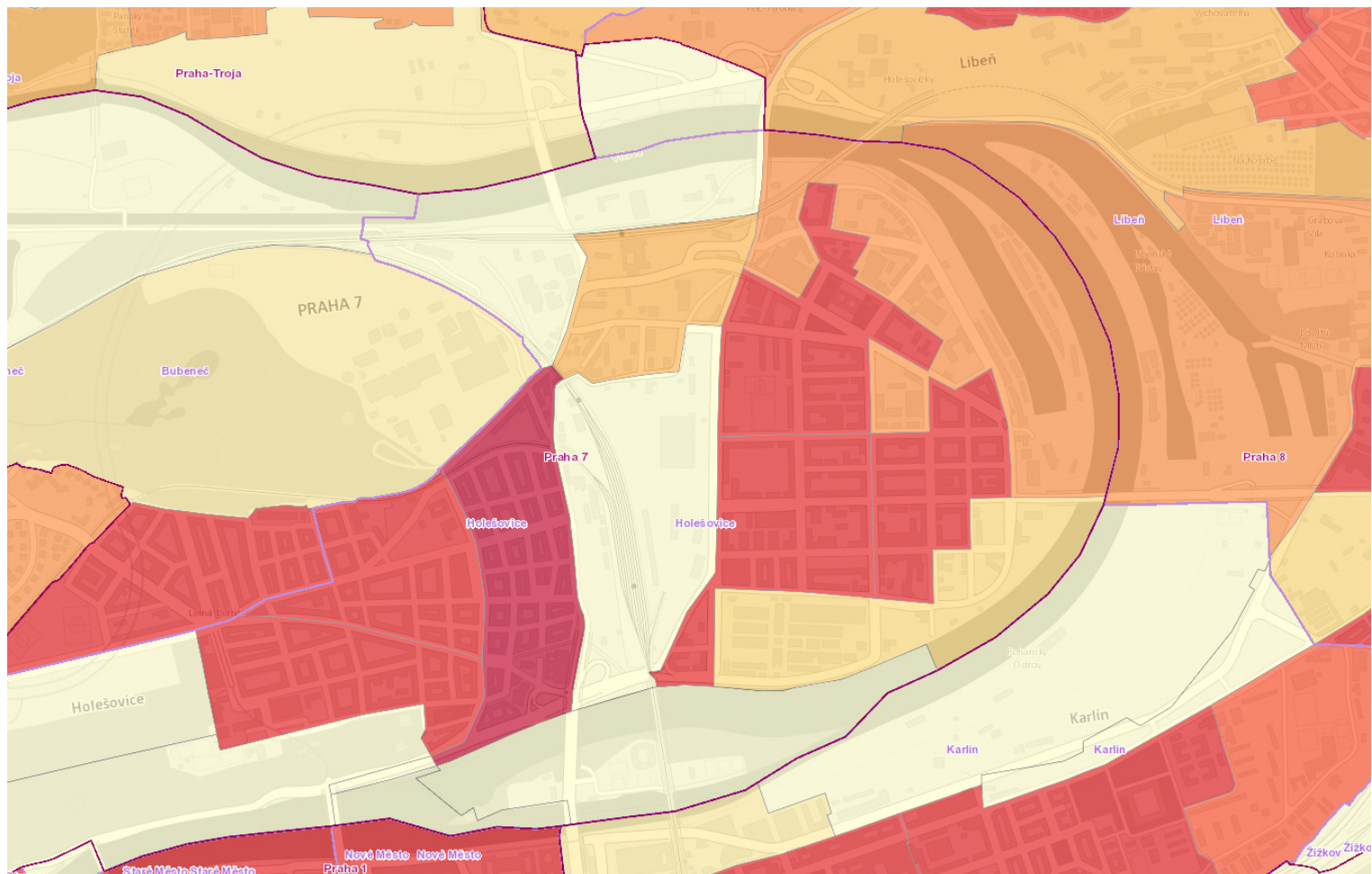
POČET PODLAŽÍ CELKEM	
	2 a méně
	3
	4
	5
	6
	7 - 8
	9 - 12
	13 a více

Pozn. Celkový počet podlaží je myšlen počet nadzemních podlaží včetně podlaží podkrovních a ustupujících.

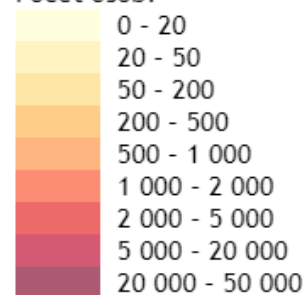


SKUPINY STEJNORODÝCH VLASTNÍKŮ

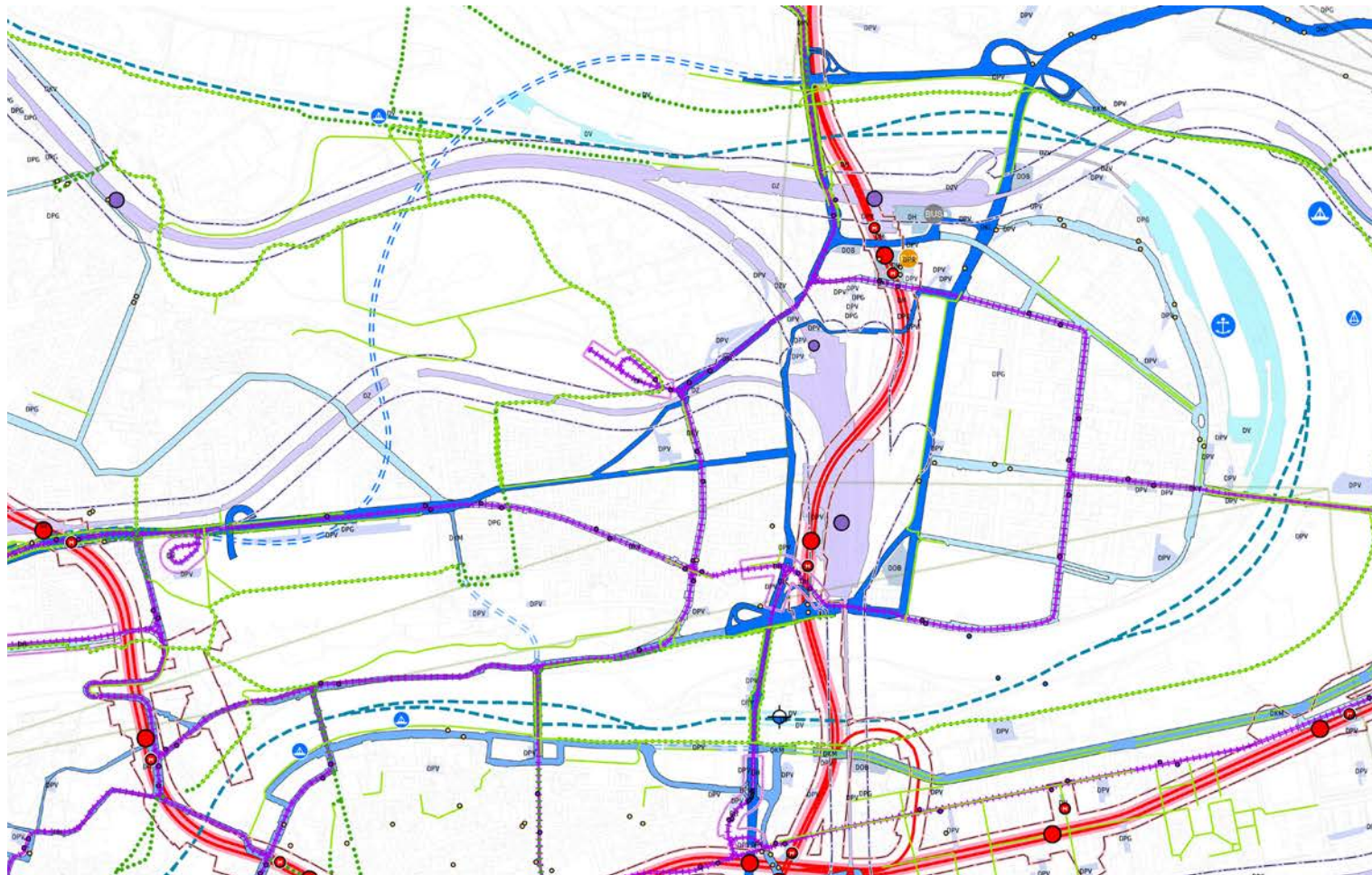
	Česká republika včetně státem ovládaných subjektů
	hl. m. Praha bez MČ včetně jím ovládaných subjektů
	městské části hl. m. Prahy včetně jimi ovládaných subjektů
	kraje ČR mimo hl. m. Prahu včetně jimi ovládaných subjektů
	obce ČR mimo hl. m. Prahu včetně jimi ovládaných subjektů
	zbývající tuzemské právnické osoby
	tuzemské fyzické osoby
	zjištěné a zařazené zahraniční subjekty (cizího práva)
	vlastníci nezařazení do jiných vlastnických skupin
	spoluvlastněno dvěma a více subjekty vlastnického práva
	vlastník z KN nezjištěn
	graficky neidentifikované podíly vlastnických skupin



Počet osob:



POČET OBYVATEL



PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

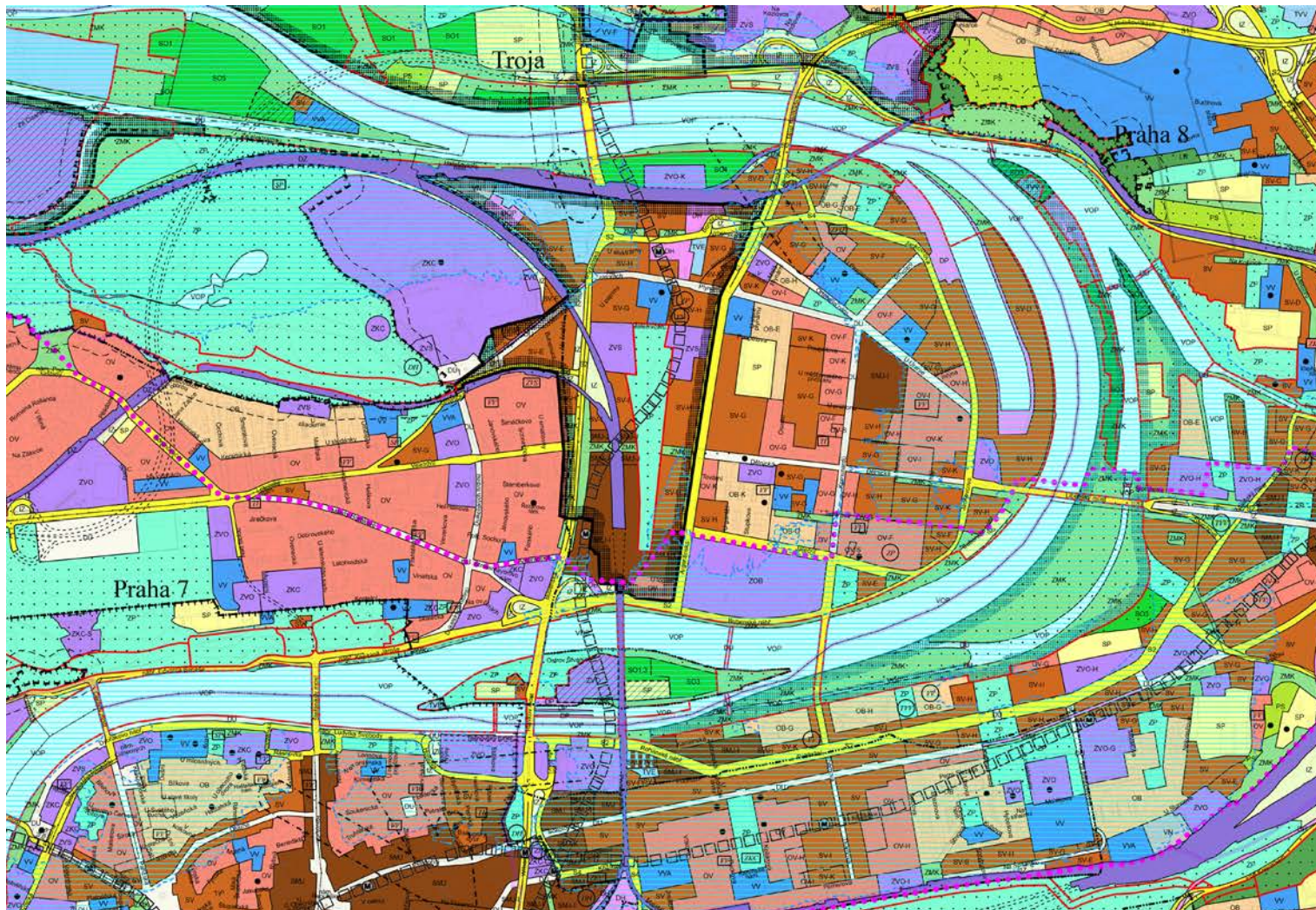
 	dálnice
 	komunikace celoměstského významu
 	komunikace městského významu
 	komunikace vybrané ostatní
DZ	železniční dráhy celostátní a regionální
DZV	vlečky
DZT	nákladní terminály ve vazbě na železniční dopravu
DL	letišťe mezinárodní
DA	letišťe vojenská
DS	letišťe ostatní
DV	vodní doprava
DH	veřejná hromadná doprava osob
DPR	záchytná parkoviště P+R
DPV	parkoviště
DPG	garáže
DOB	čerpací stanice pohonných hmot
	tunelové úseky dálnic
	tunelové úseky komunikací celoměstského významu
	tunelové úseky komunikací městského významu

HROMADNÁ DOPRAVA

	trasy metra
●	stanice metra
●	vestibuly stanic metra
M	depa metra
	ochranné pásmo metra (speciální dráhy)
	tramvajové tratě
	tunelové úseky tramvajových tratí
●	zastávky tramvajových linek MHD
T	tramvajové vozovny
	ochranné pásmo tramvajové dráhy
	lanovky
●	stanice lanové dráhy na Petřín
	ochranné pásmo lanové dráhy
●	zastávky autobusových linek MHD (PID)
B	garáže autobusů MHD
BUS	nádraží pro vnější autobusovou dopravu
P+R	záchytná parkoviště P+R

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

	vyznačené cyklistické trasy
	integrační dopravní opatření a cyklostezky



ZÁVAZNÉ PRVKY

POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ

OBYTNÁ

- OB ČISTĚ OBYTNÉ
- OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

SMÍŠENÁ

- SV VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
- SMJ SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

VÝROBY A SLUŽEB

- VN NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
- VS VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

SPORTU A REKREACE

- SP SPORTU
- SO1-SO7 ODDECHU

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY

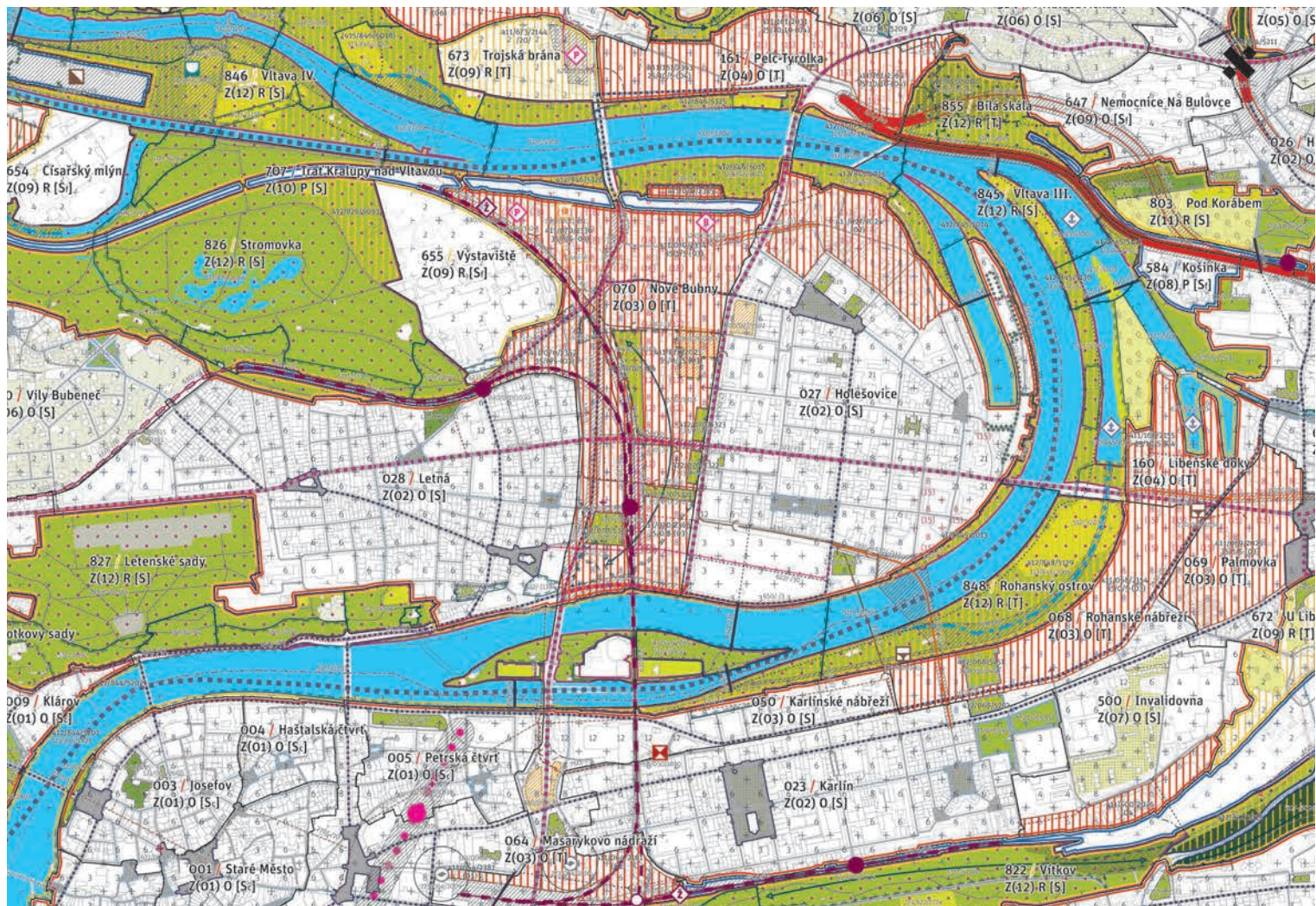
- ZOB OBCHODNÍ
- ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ
- ZKC KULTURY A CÍRKVE
- ZVO OSTATNÍ

MONOFUNKČNÍ PLOCHY

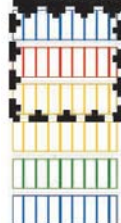
VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

- VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
- VVA ARMÁDA A BEZPEČNOST

ÚZEMNÍ PLÁN

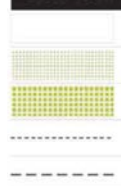


Transformační plochy



- Zastavitelná transformační plocha s produkčním využitím
- Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím
- Zastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím
- Nezastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím
- Nezastavitelná transformační plocha s přírodním využitím
- Nezastavitelná transformační plocha s produkčním využitím

Stavební bloky



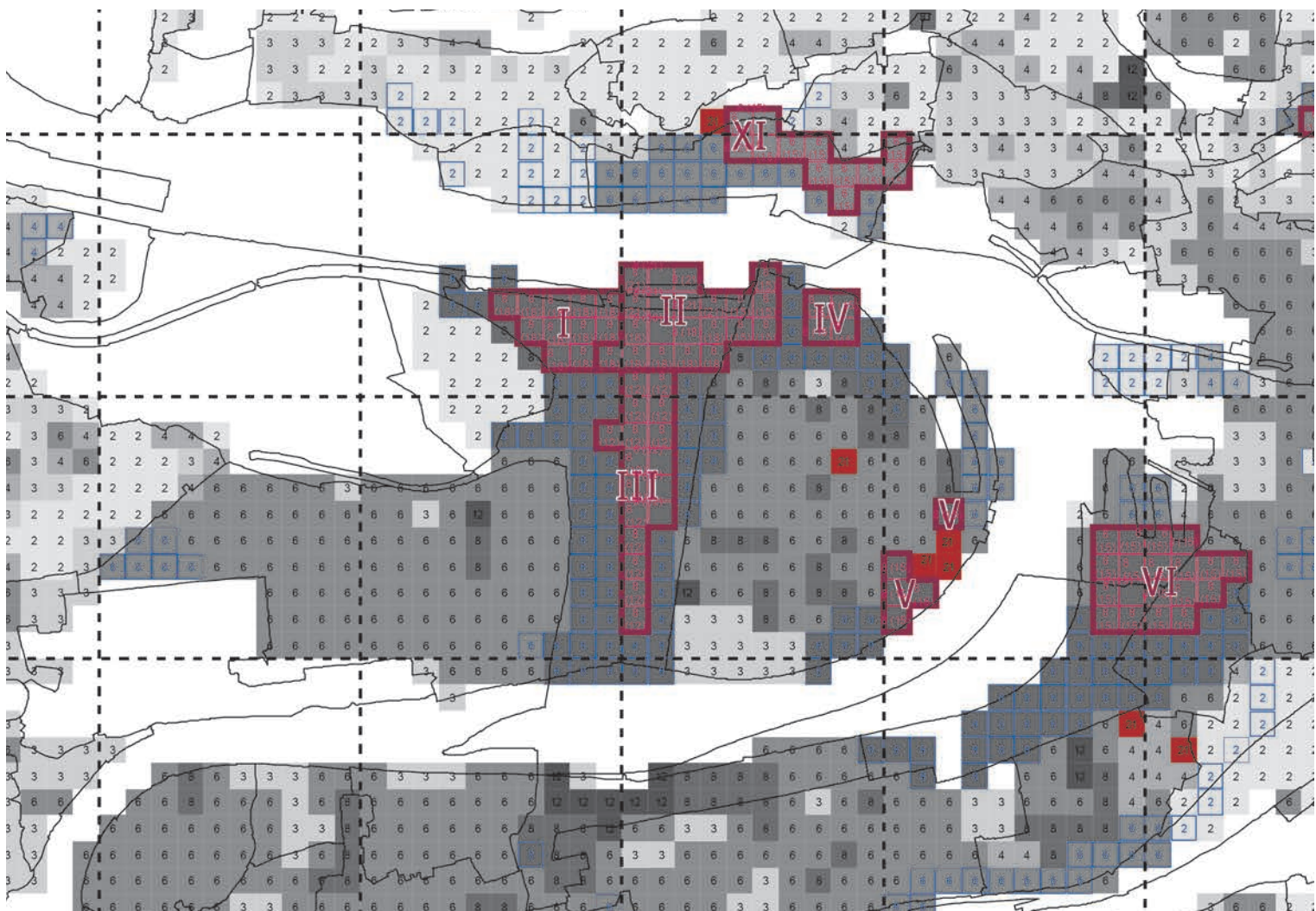
- Stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě
- Soukromá zahrada
- Park ve volné zástavbě
- Komunikace v parku ve volné zástavbě
- Komunikace mimo veřejná prostranství

Podrobnější členění ploch nestavebních bloků a otevřené krajiny

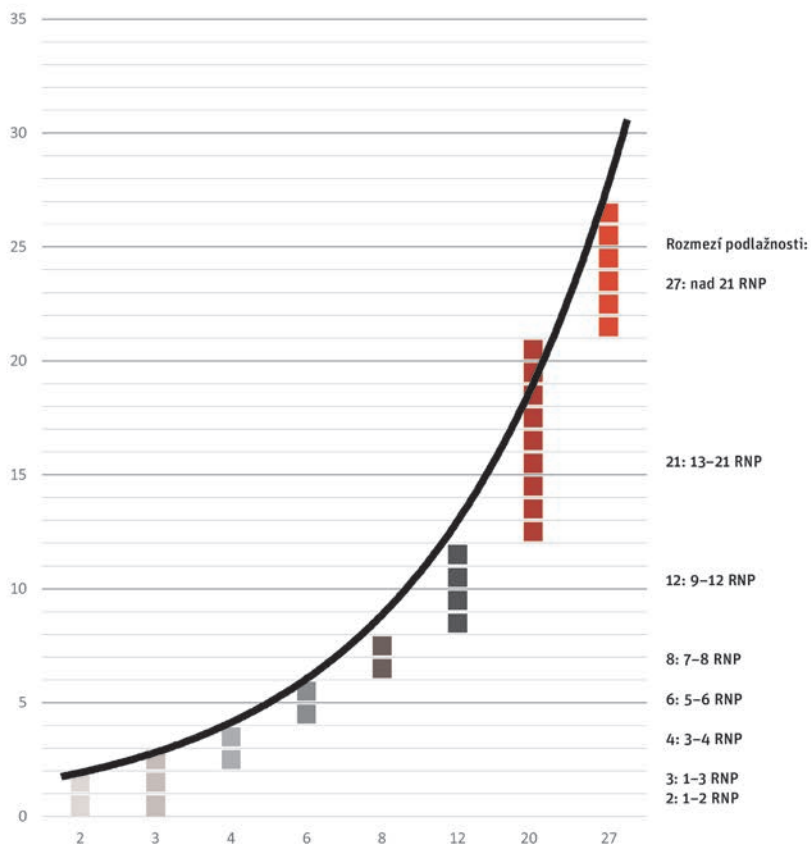
Plochy nestavebních bloků



- Městská parková plocha zahradní
- Městská parková plocha sadová
- Městská parková plocha lesní
- Městská parková plocha zpevněná
- Speciální zahrada



VÝŠKOVÁ REGULACE



VÝŠKOVÁ REGULACE



Stavební záměry



Parcely k zastavění



Zvolená parcela

DEVELOPERSKÉ ZÁMĚRY

FOTODOKUMENTACE



FOTODOKUMENTACE



HISTORIE

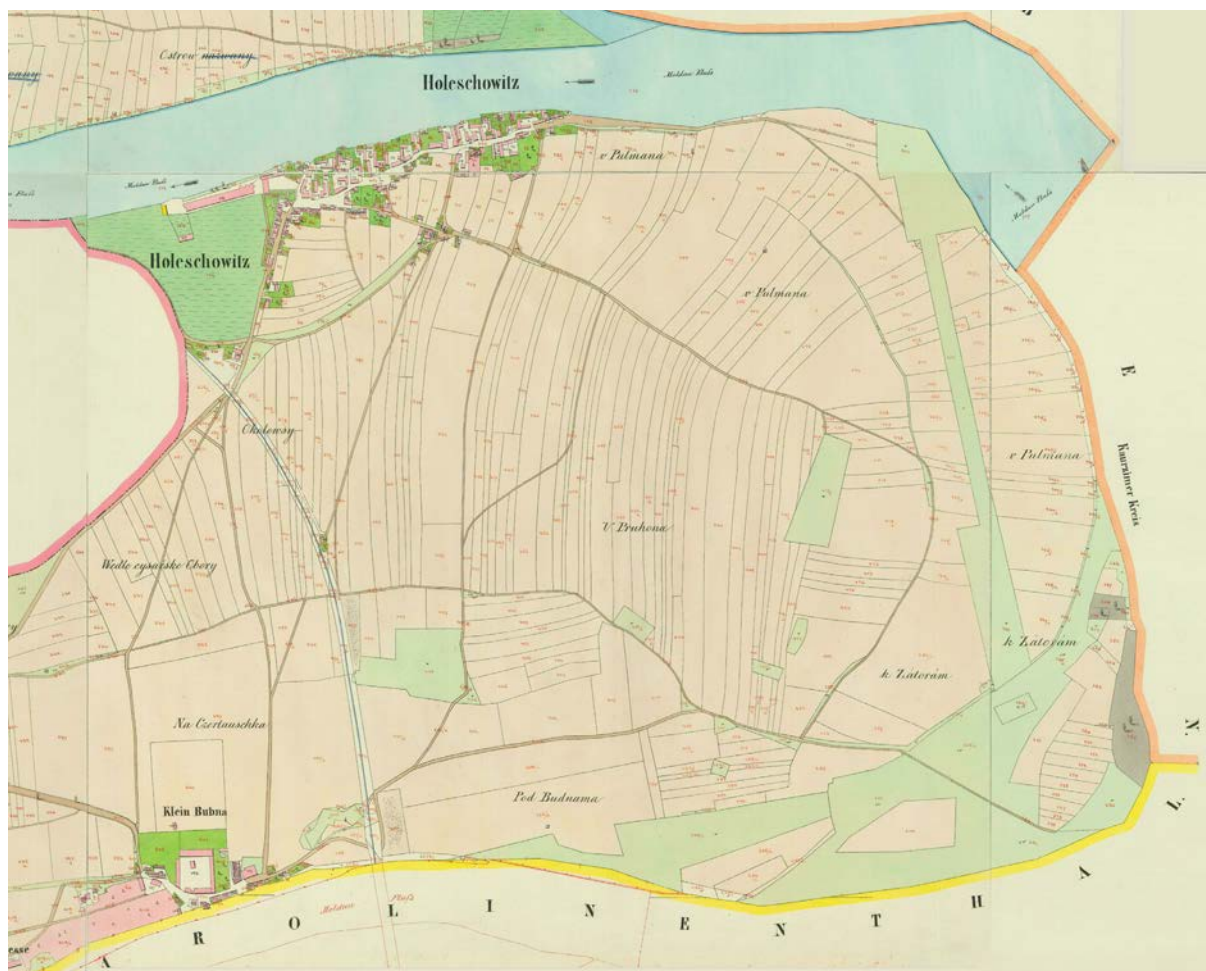
Nejstarší dosud známé osídlení pochází již z období středního neolitu (přibližně léta 5935-4750 př. Kr.), v období středního eneolitu se již v těchto místech usídlili první osadníci, žijící v lehkých chatkách. První slovanská kamenná hradiště, doplněná o hliněná a mohutná dřevěná hradiště na území Nových Holešovic můžeme doložit za pomoci archeologických nálezů v období raného středověku (druhá polovina 6. stol až 10. století). Vzhledem k přírodnímu charakteru holešovického poloostrova lemovaného koryty řeky Vltavy, se již v období vrcholného středověku začal projevovat dominantní ráz oblasti, jejichž obyvatelé plně využívali především rybolov a říční hospodářství až do poloviny 20. století. V období raného novověku se Holešovice z urbanistického hlediska nijak překotně nerozvíjely, a ještě v první polovině 19. století vykazovaly spíše charakter zemědělské vsi s řadou chalup a hospodářství. V druhé polovině 19. století se proměňovaly v moderní předměstskou průmyslovou čtvrť s továrnami a nádražím, doplněné o potřebnou výstavbu dělnických kolonií domků s dvorky a zahrádkami. V 80. letech 19. století byl přijat definitivní regulační plán vyznačující se pravoúhlou sítí ulic a dvěma náměstími, následovaný úředním pojmenováním jednotlivých ulic. Modernizace nově vzniklé pražské sedmé části se projevila především vybudováním podniků celopražského významu. V období první republiky došlo k přeložení vltavského koryta a s ním spojené výstavbě mostů Libeňského a Trojského, což mělo za následek zánik neregulované záplavové oblasti Manin. Díky těmto opatřením pokračovala rezidenční výstavba v holešovického meandru a zároveň průmyslové podniky z 19. století, tak charakteristické pro tuto pražskou část, byly vytlačovány v oblasti západně od Bubenské ulice. Pouze oblast Starých Holešovic - Zátor si zachovávala svůj maloměstský až vesnický ráz. Od 50. let nastal postupný zánik tzv. Starých Holešovic-Zátor, čtvrť v podstatě vznikla v 70. letech při výstavbě stanice metra Nádraží Holešovice. Proces deindustrializace Holešovic nastartovaly společensko-ekonomické změny po roce 1989, povodeň v roce 2002, jenž ukončila činnost holešovického přístavu a průmyslové Holešovice tak definitivně skončily. Holešovice byly připojeny k Praze v podobě Holešovice-Bubny jako sedmá čtvrť v pořadí v roce 1884 a až do roku 1960 byly evidovány jako Holešovice-Bubny, poté se název opět vrátil k jednoslovnému označení Holešovice a tvoří část městské části Praha 7. Dnes jsou Holešovice přední pražskou moderní rezidenční čtvrtí, doplněné o obchodně-administrativní objekty, často sídlících v průmyslových a technických stavbách, z nichž některé byly prohlášeny za kulturní památky.

První dochovaná zmínka o Holešovicích pochází z roku 1228 v osobě vладыky Bohumila z Holešovic. Původně byla součástí vsi Holešovice i osada Holešovičky neboli Malé Holešovice na opačném (pravém) břehu Vltavy, avšak ta byla od 16. století přičleněna k libeňskému panství. Původně nevelká zemědělská osada Holešovice v místech dnešního nádraží Praha-Holešovice se v poslední třetině 19. století rozrostla na celé území do té doby neobydlené, polemi a loukami vyplněné záplavové oblasti vltavského meandru, a změnila se v jedno z nejvýznamnějších průmyslových předměstí Prahy. Byly vybudovány ústřední jatky (dnes Pražská tržnice[4]), Bubenské nádraží, plynárna a v roce 1891 areál pro Zemskou výstavu, která si vynutila některé další změny (výstavba lanové dráhy na Letnou, tramvajové dráhy Letná-Výstaviště).

Teprve reformou pražských obvodů v dubnu 1960 byly Holešovice-Bubny oficiálně přejmenovány na Holešovice. Na přelomu 70. a 80. let rozdělila čtvrt se verojižní magistrála vedená mezi Hlávkovým mostem a mostem Barikádníků, což kromě lepší dopravní obslužnosti přispělo ke zvýšení hluku a znečištění. V listopadu 1984 bylo do Holešovic dovedeno metro – byl uveden do provozu úsek III.C se stanicemi Vltavská a Nádraží Holešovice. V té době bylo také otevřeno stejnojmenné nádraží na tzv. holešovické přeložce[6] odvádějící nákladní dopravu z centra města přes Holešovičky a Libeň (s dalším spojením na Hlavní nádraží podél Vítkova).



21



Holešovice na císařských otiscích map Stabilního katastru z roku 1840





Výstřel z děla na bastionu letenských hradeb ohlašoval až do roku 1911 Pražanům právě poledne. Historie Letenské pláně je vůbec výrazně vojenská. „Už od středověku každé vojsko, které obléhalo Prahu, se zde s oblibou utábořilo a střílelo na Staré Město. Proto v 18. století zde bylo vybudováno opevnění, a byla zde zřízena rakouská vojenská střelnice, kde dělostřelci trénovali



V polovině 19. století se Letenská pláň začala měnit v park a také v jedno velké sportoviště.



Restaurace Expo 58



Vlečné parníky ČSPLO Vítkovice v holešovickém přístavu 1959



Sběh lidu při slavnostním odhalení Stalinova pomníku 1955



Začátek stavby budovy Elektrických podniků, kolem 1927



Celkový pohled na bubenské nádraží ve 30. letech 20. stol.



Severovýchodní strana Ortenova (tehdy Holešovického) náměstí na pohledici z 30.let 20

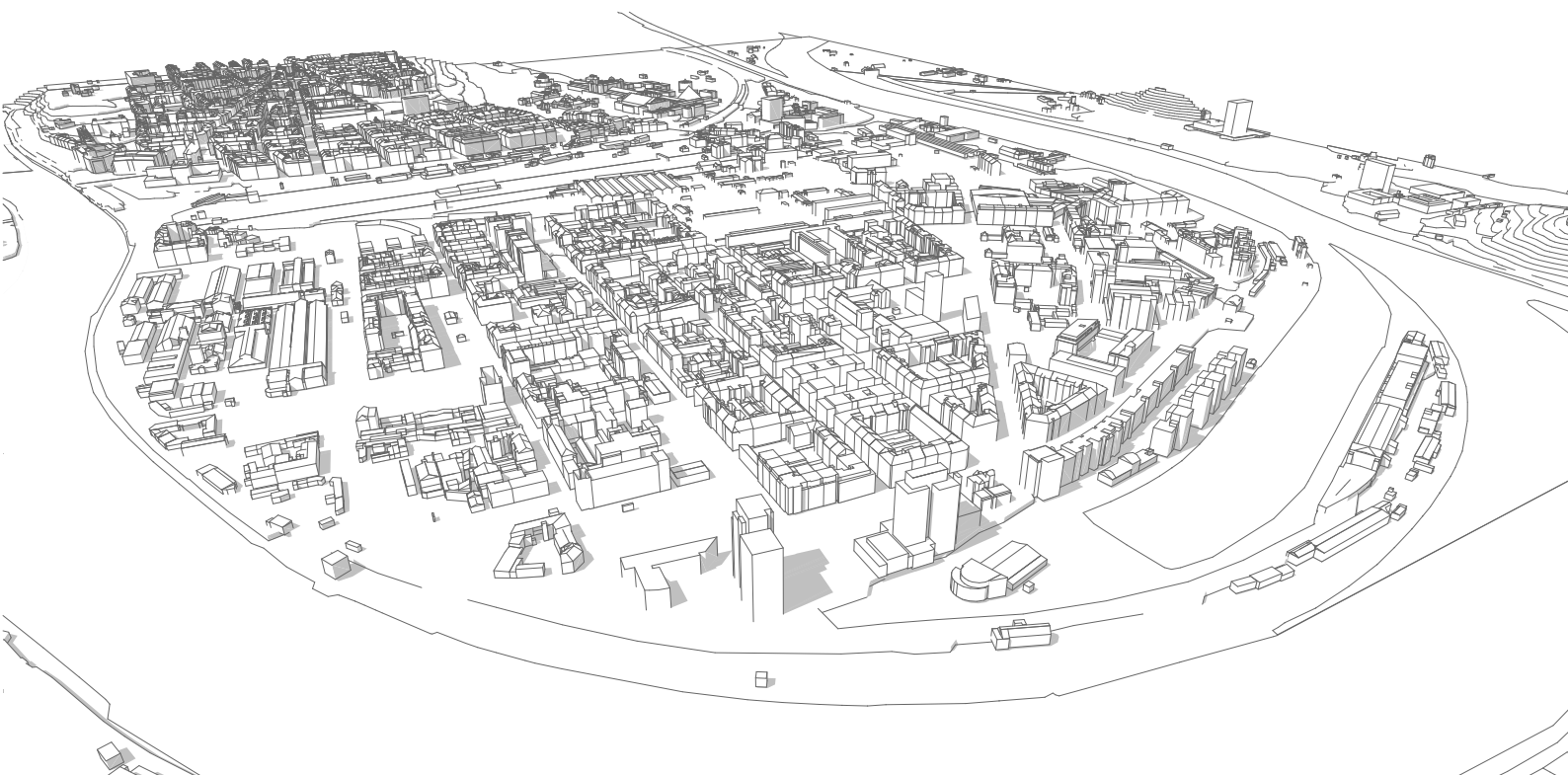


Poklidná křižovatka Plynární a Argentinské ulice v r. 1936



Čerstvě dokončený Veletřní palác, kolem 1928

MORFOLOGIE HOLEŠOVIC



PARCELA



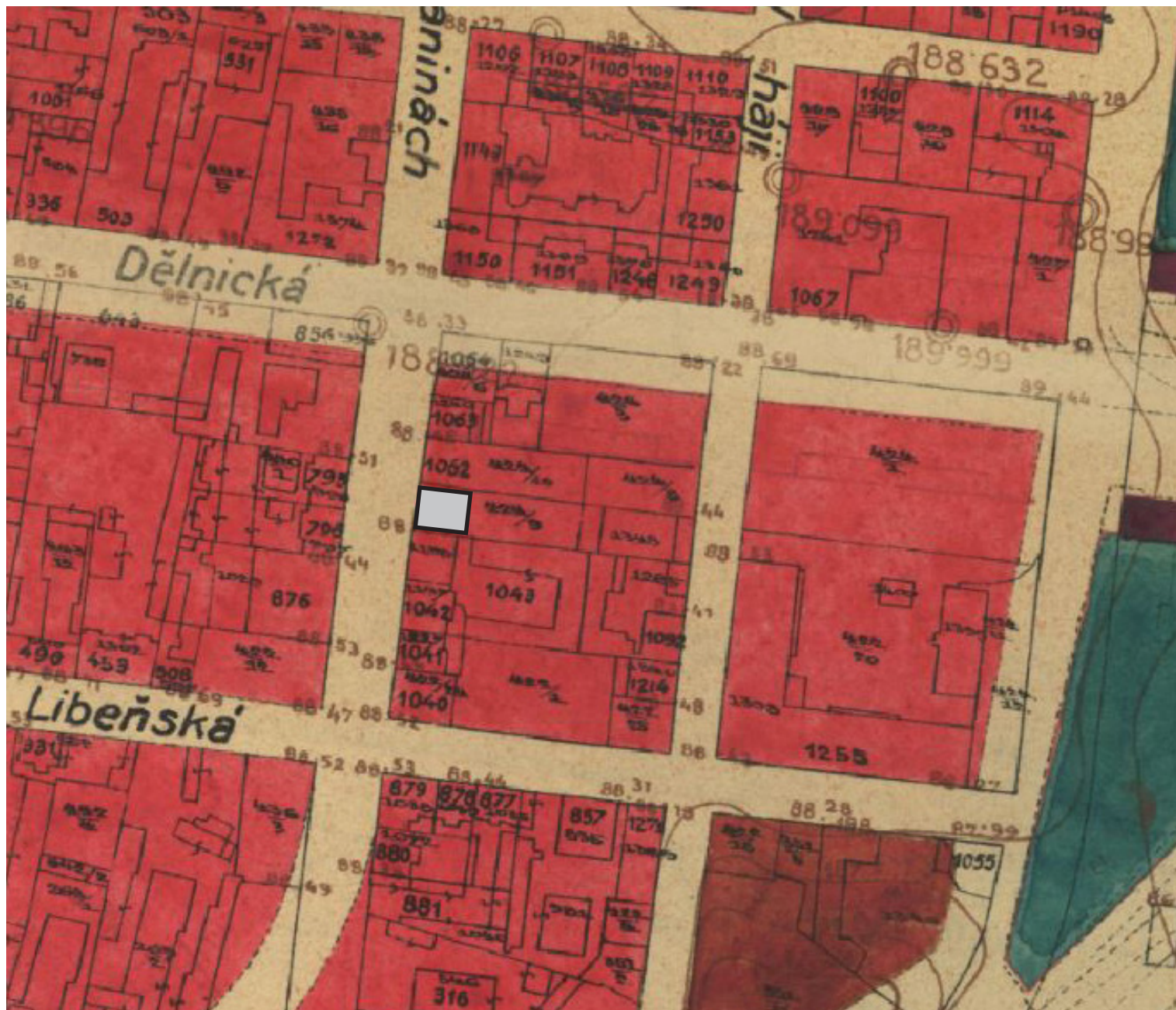
KATASTRÁLNÍ MAPA

Výměra: 346 m²

Vlastnické právo: DAMIDA SYSTEM s.r.o.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

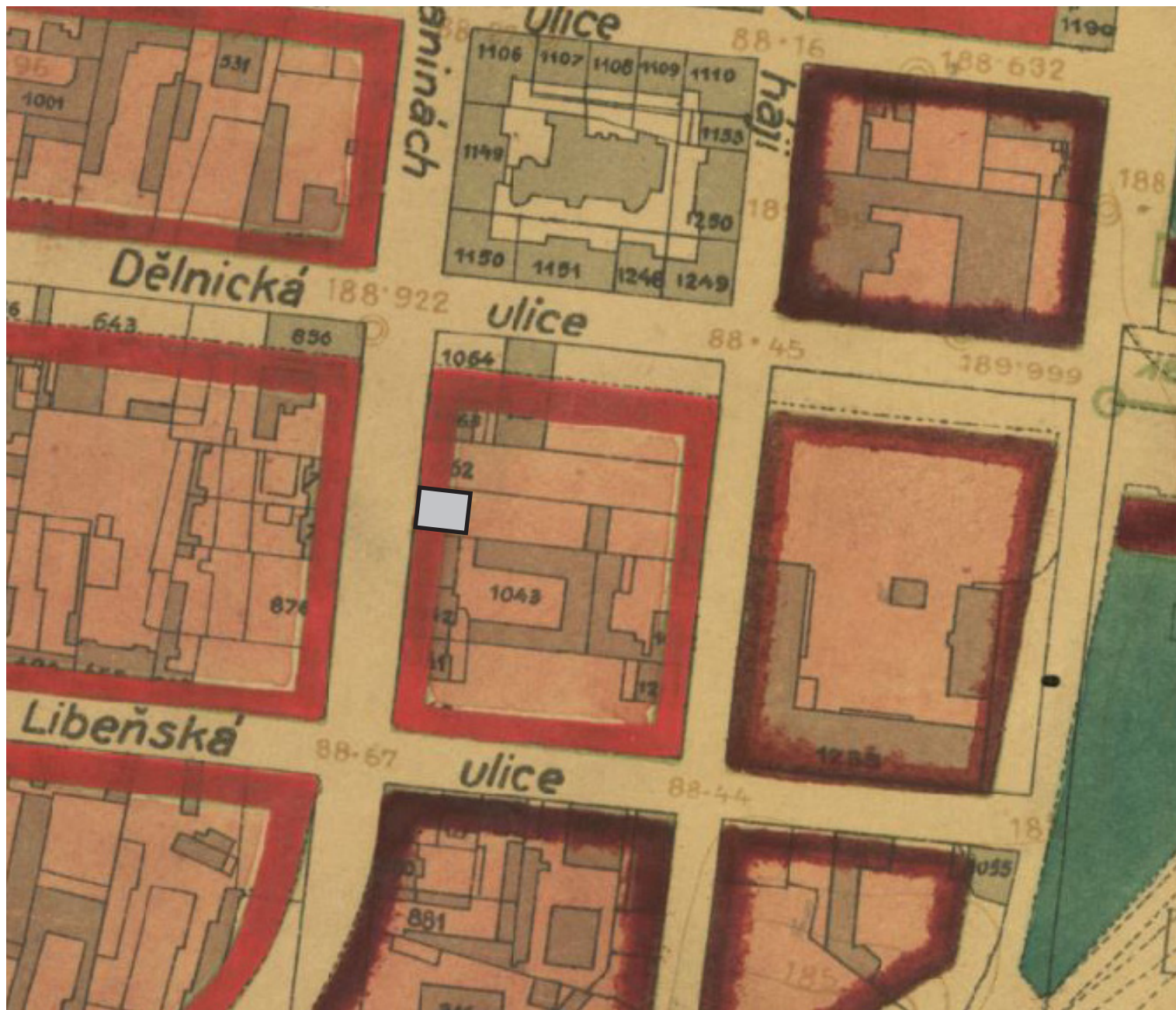
Vymezené území se nachází v záplavovém území určeném k ochraně městem.



SCHÉMATICKÝ REGULAČNÍ PLÁN 1930

stavební bloky uzavřené

stavební bloky otevřené



PŘEHLEDNÝ REGULAČNÍ PLÁN 1930

činžovní domy v blocích

veřejné sady



SMĚRNÝ ÚZEMNÍ PLÁN 1955

 asanační oblast



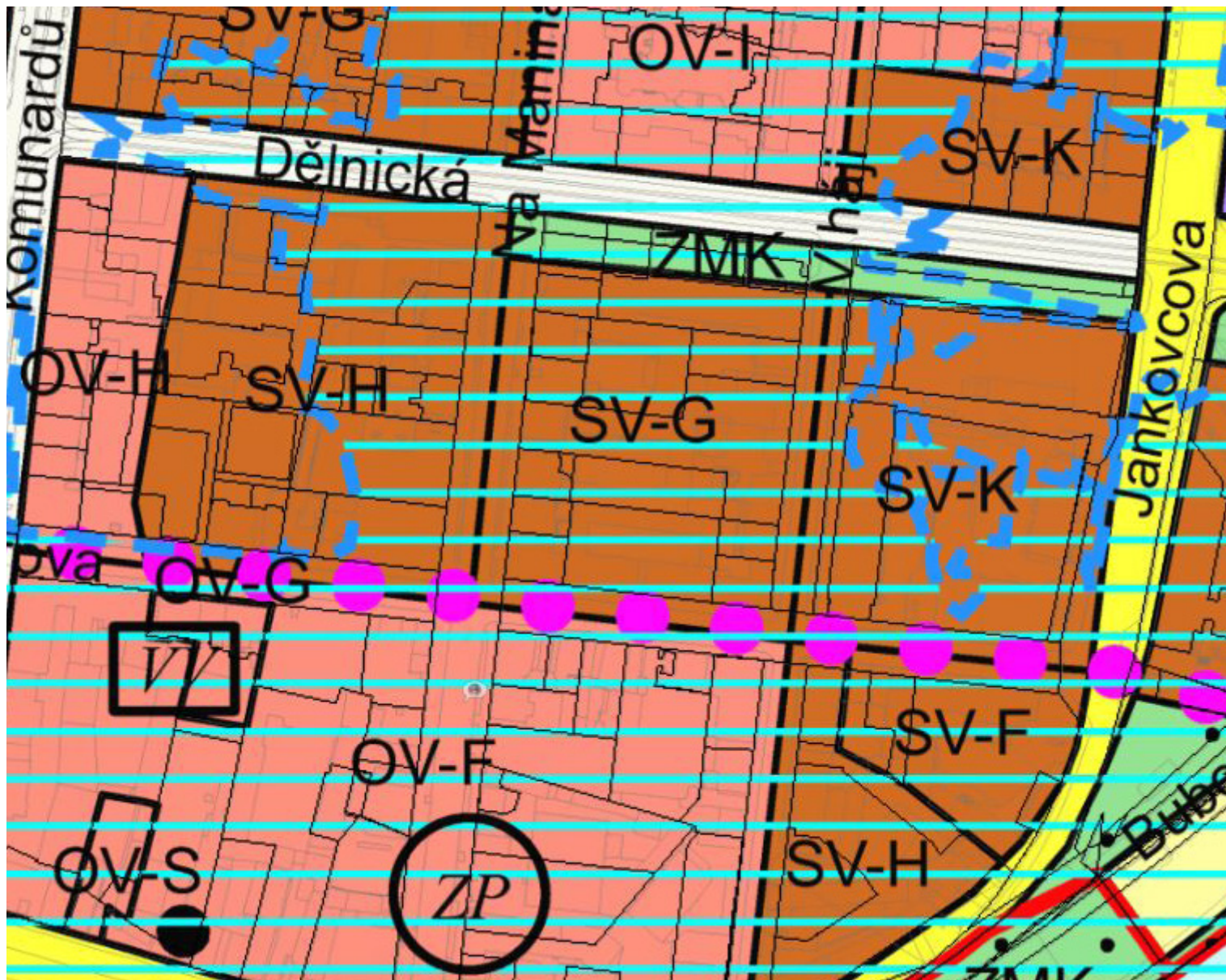
SMĚRNÝ ÚZEMNÍ PLÁN 1975

- občasná vybavení
- bydlení
- parky, zahrady
- hlavní automobilové komunikace



ÚZEMNÍ PLÁN 1986

- občanská vybavenost
- parky, zahrady
- plošná zařízení
- bydlení



SV - všeobecně smíšené

Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Funkční využití:

Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.
Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Výjimečně přípustné funkční využití:

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

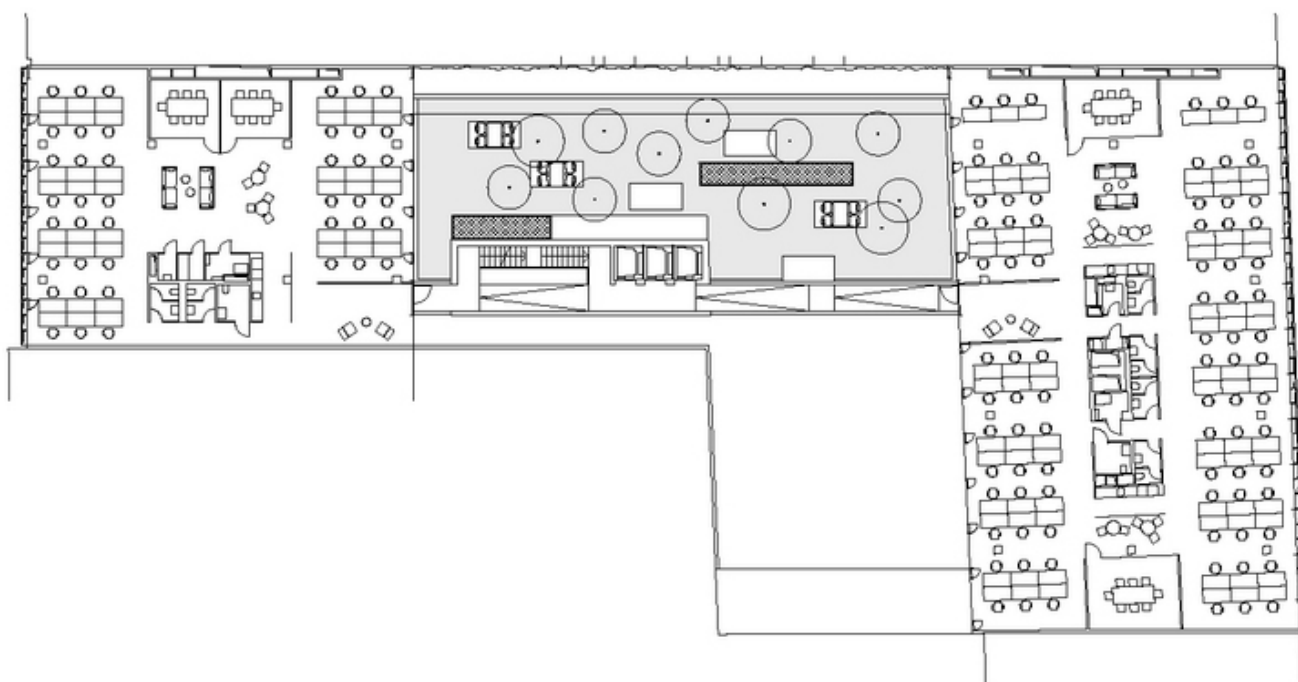
REFERENČNÍ STAVBY

PALÁC KŘÍŽÍK 2

Autor: D3A

Adresa: Praha, Česká republika

Realizace: 2011 - 2012

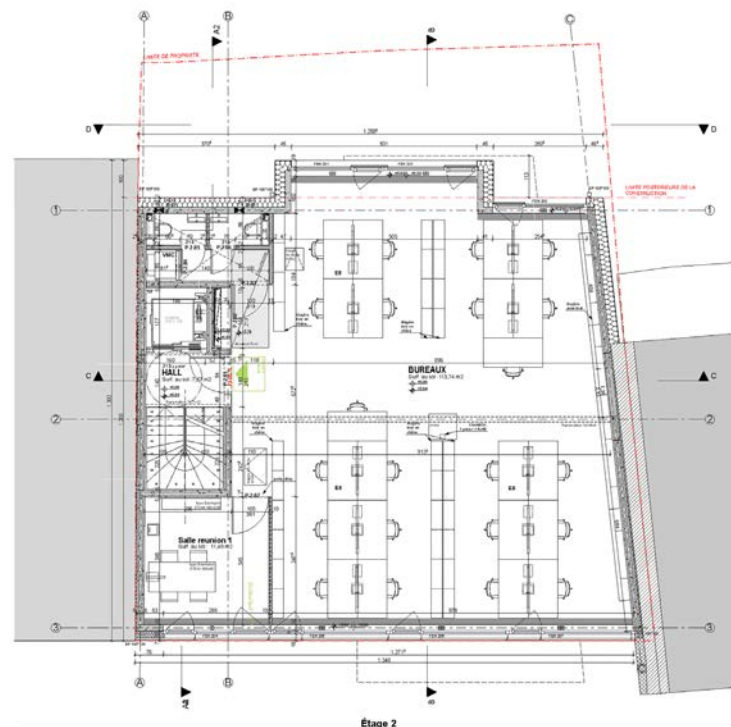


BURNT WOOD OFFICE

Autor: STEINMETZDEMEYER

Adresa: Bonnevoie, Luxembursko

Realizace: 2015

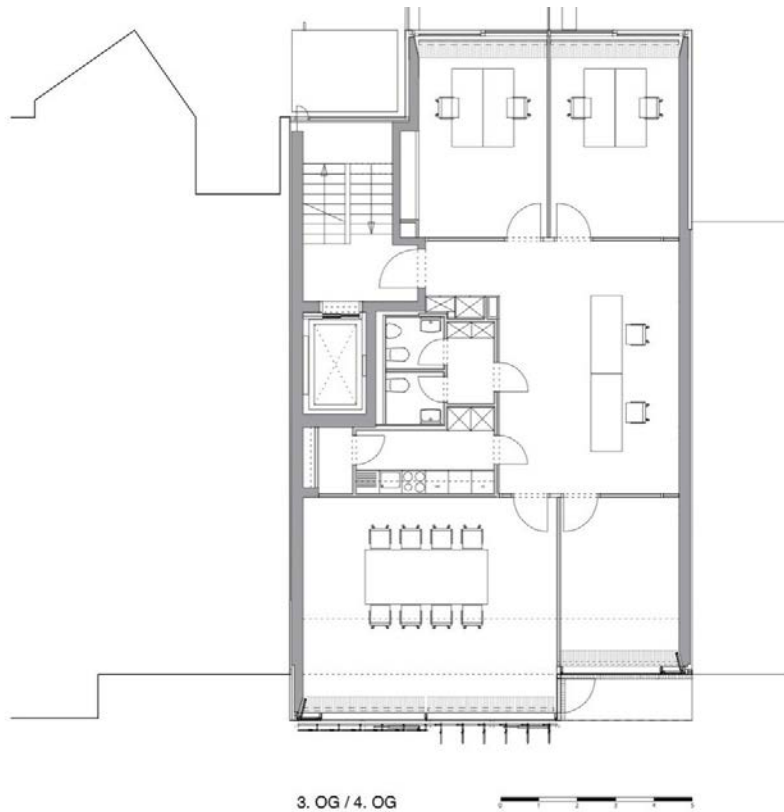
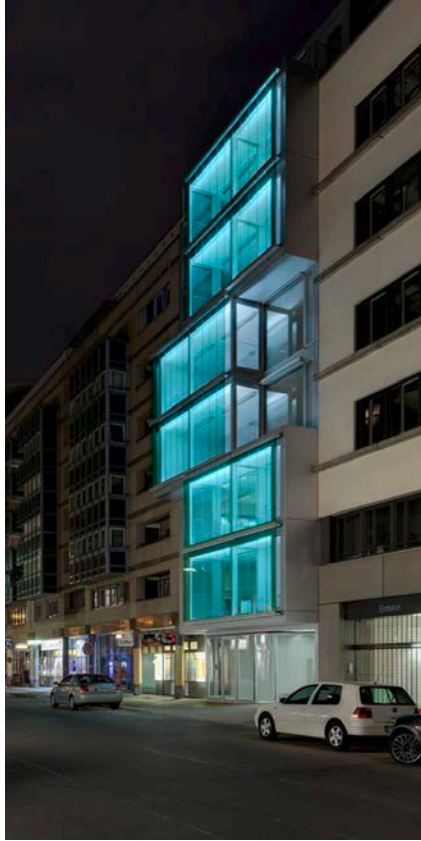


FRIEDRICHSTRASSE 40 OFFICE BUILDING

Autor: Petersen Architekten

Adresa: Berlin, Germany

Realizace: 2011

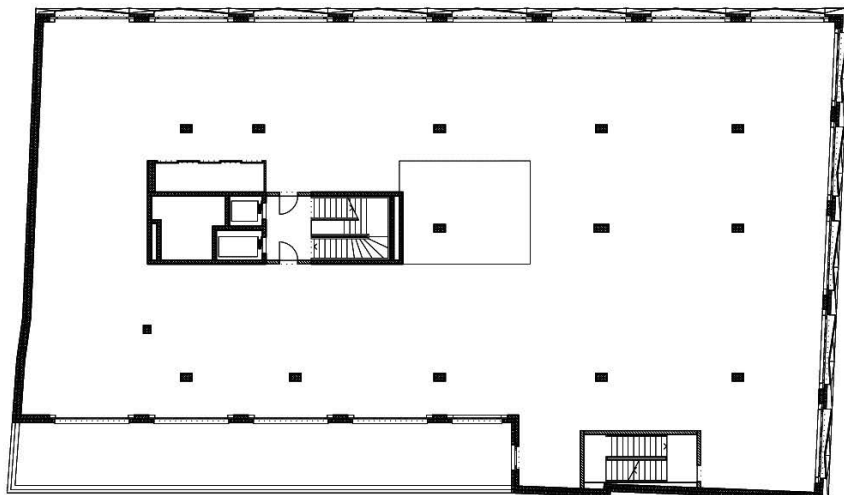


KEYSTONE OFFICE BUILDING

Autor: EM2N

Adresa: Praha, Česká republika

Realizace: 2012



0 5 10 20

1:550 1st floor

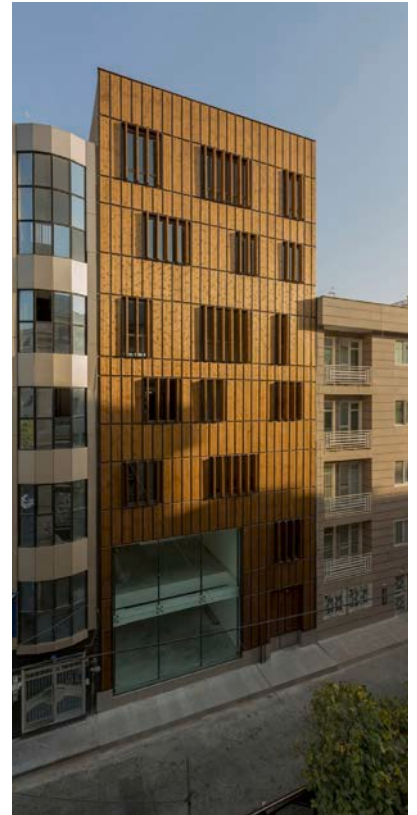


SAADAT ABAD COMMERCIAL OFFICE BUILDING

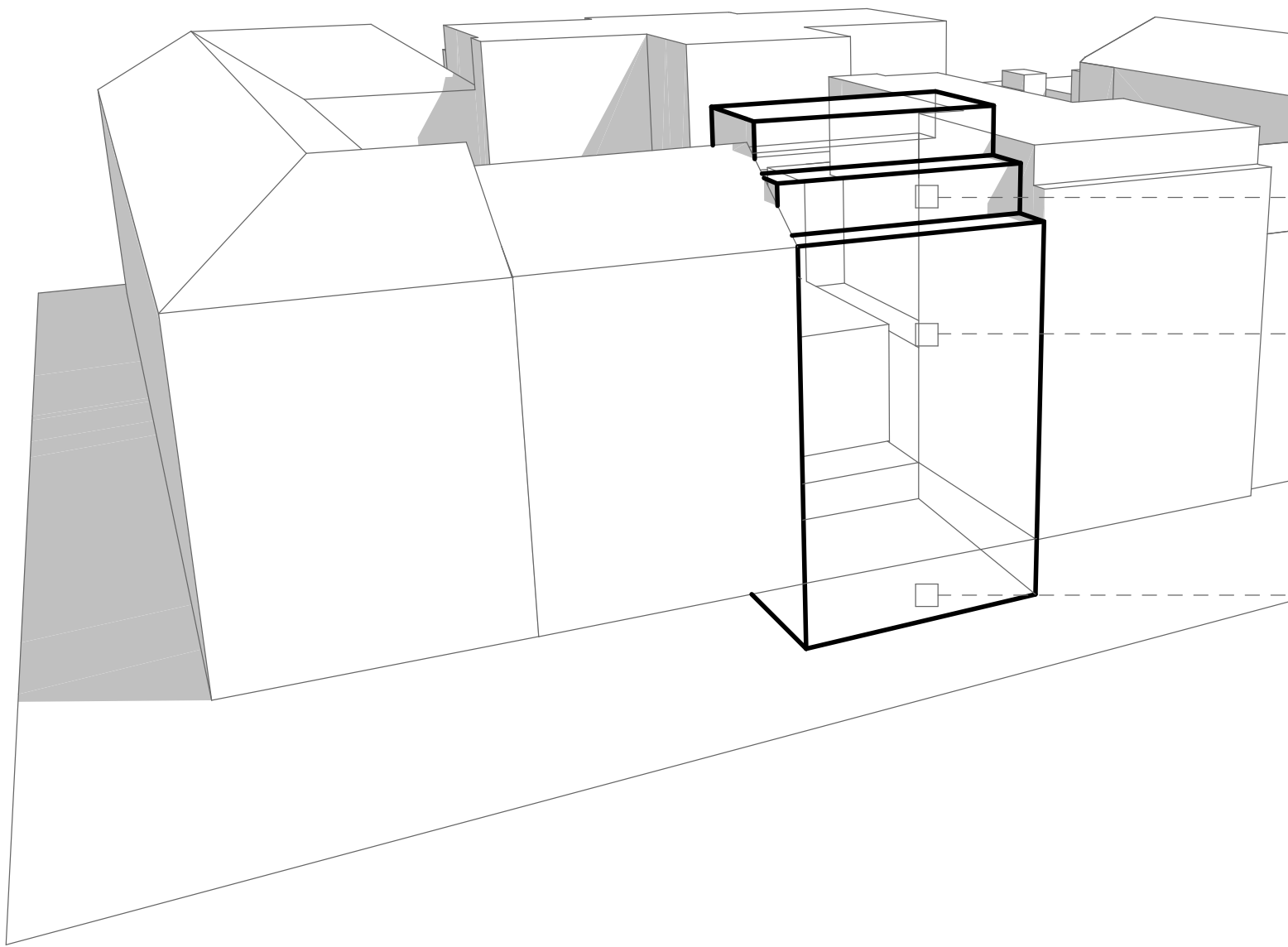
Autor: LP2

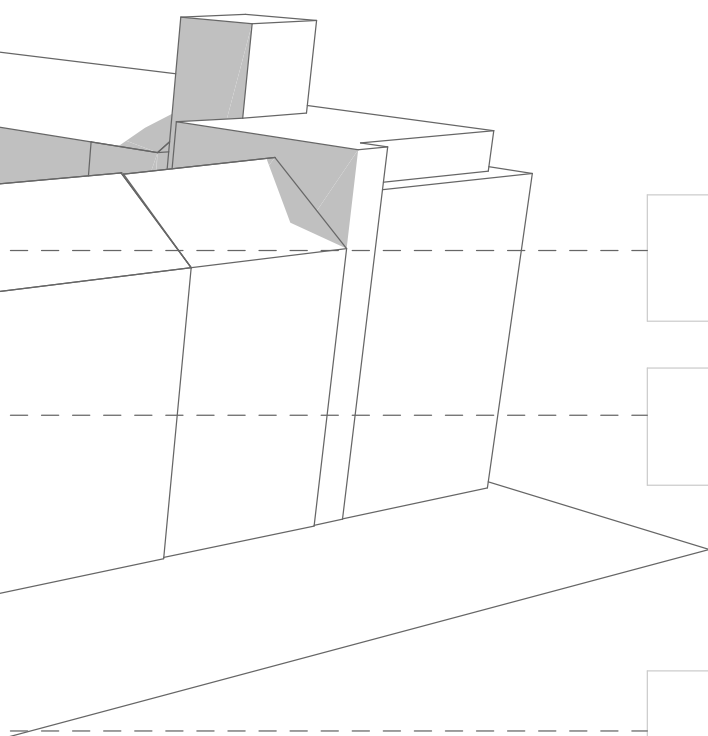
Adresa: Teherán, Irán

Realizace: 2015



KONCEPT





Regenerační patro

Kanceláře

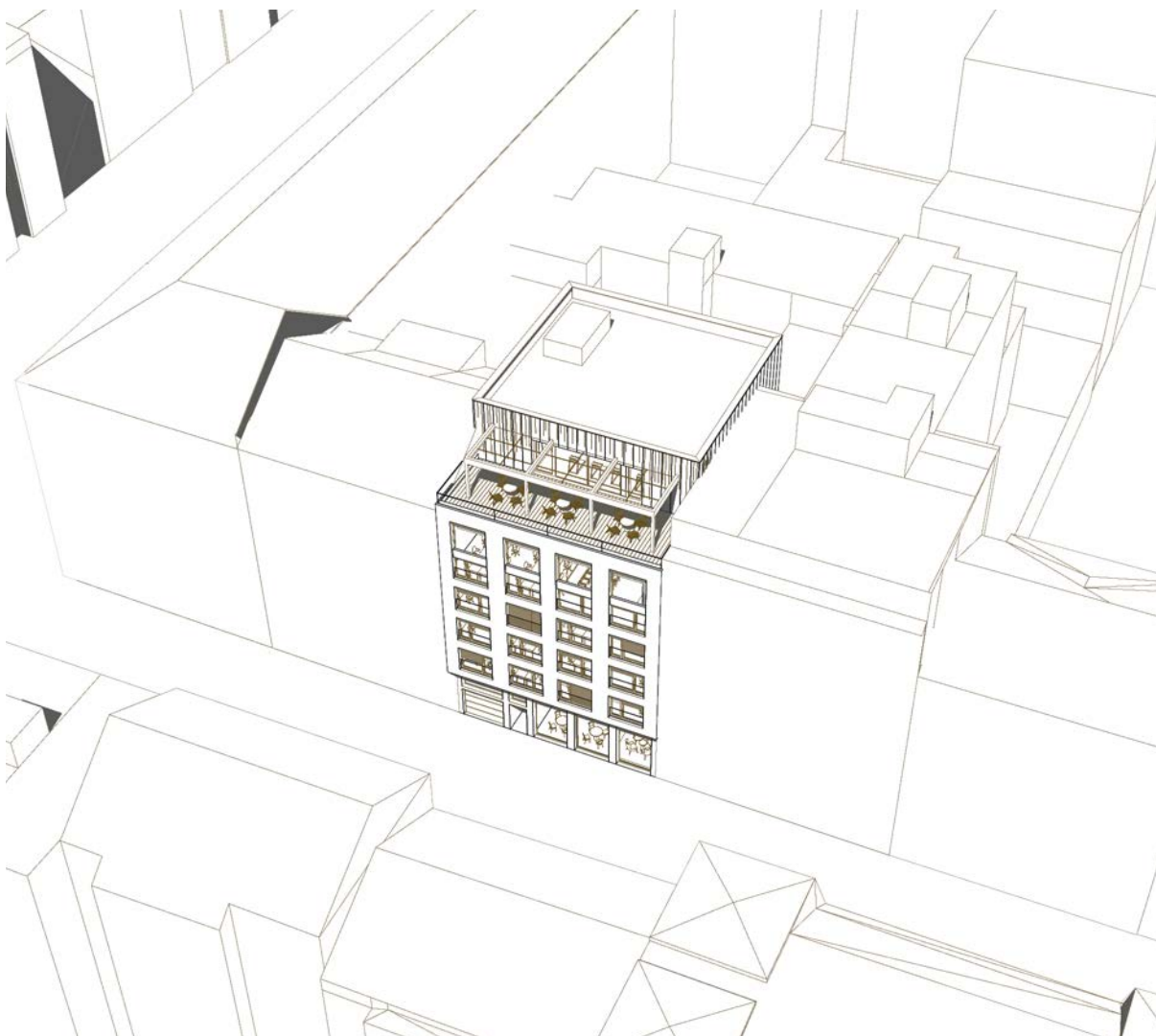
Podzemní parkování

NÁVRHOVÁ ČÁST

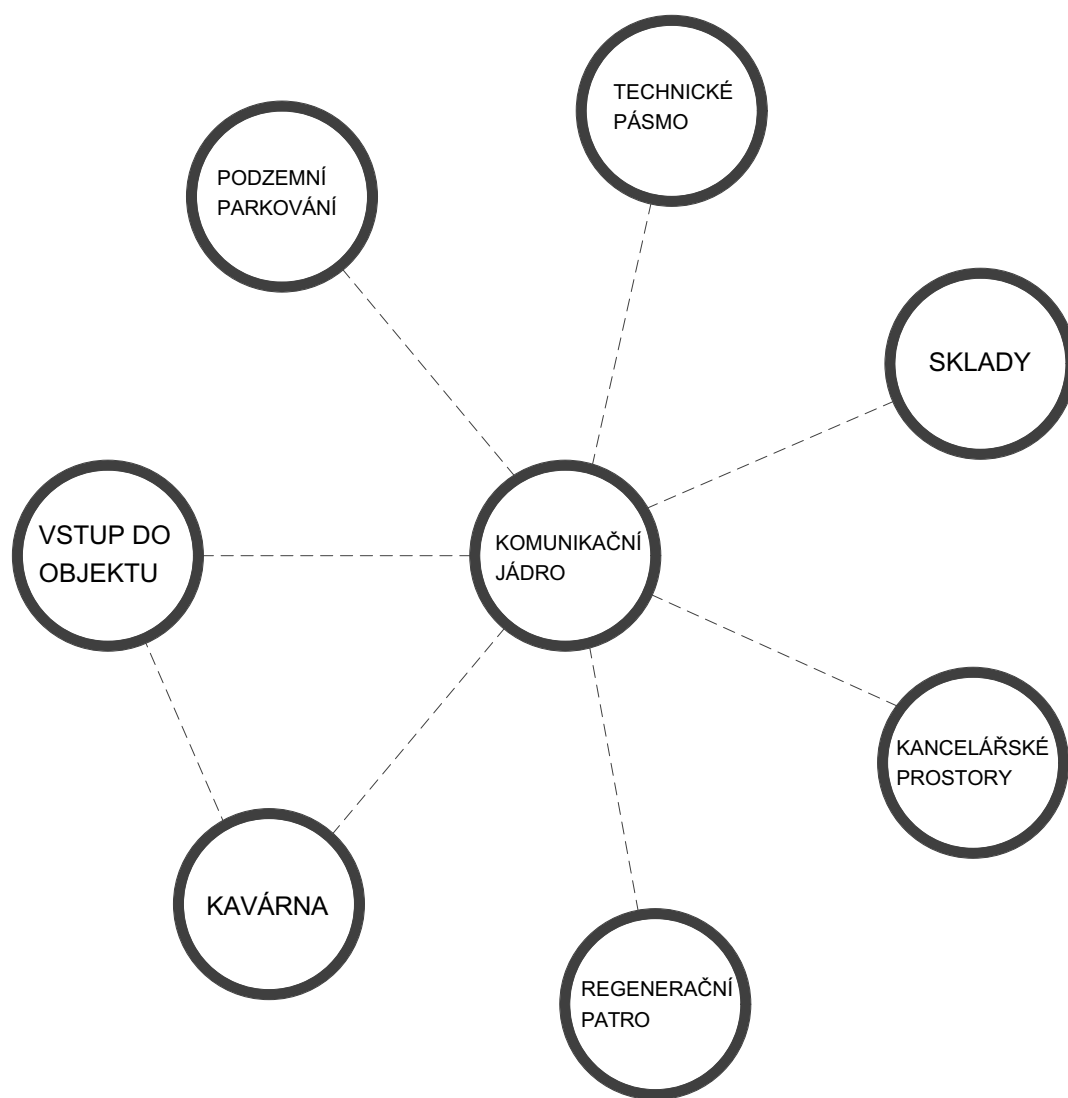
FILOSOFIE A PRINCIPY NÁVRHU

Coworkingové prostory v dnešní době neustále získávají na popularitě. Problematikou tohoto projektu je vytvoření optimálních podmínek pro člověka pracujícího v kanceláři. Tento projekt předpokládá návrh samostatné budovy, která slouží pro účely začínajících podnikatelů (tzv. startupů a freelancerů). Jsou zde také prostorové možnosti pro rozrůstající se firmy, u kterých dochází ke zvýšení počtů spolupracovníků. Hlavním účelem této budovy je vytvořit vhodné a příznivé prostředí pro práci v kancelářských prostorech. Důležitou roli zde hraje soustředění a vytvoření podmínek pro produktivní práci. V neposlední řadě jde také o vytvoření komunity a získávání sociálních kontaktů. Zásadní je tvorba prostor pro setkávání. V návrhu je počítáno rovněž s regeneračními a odpočinkovými prostory.

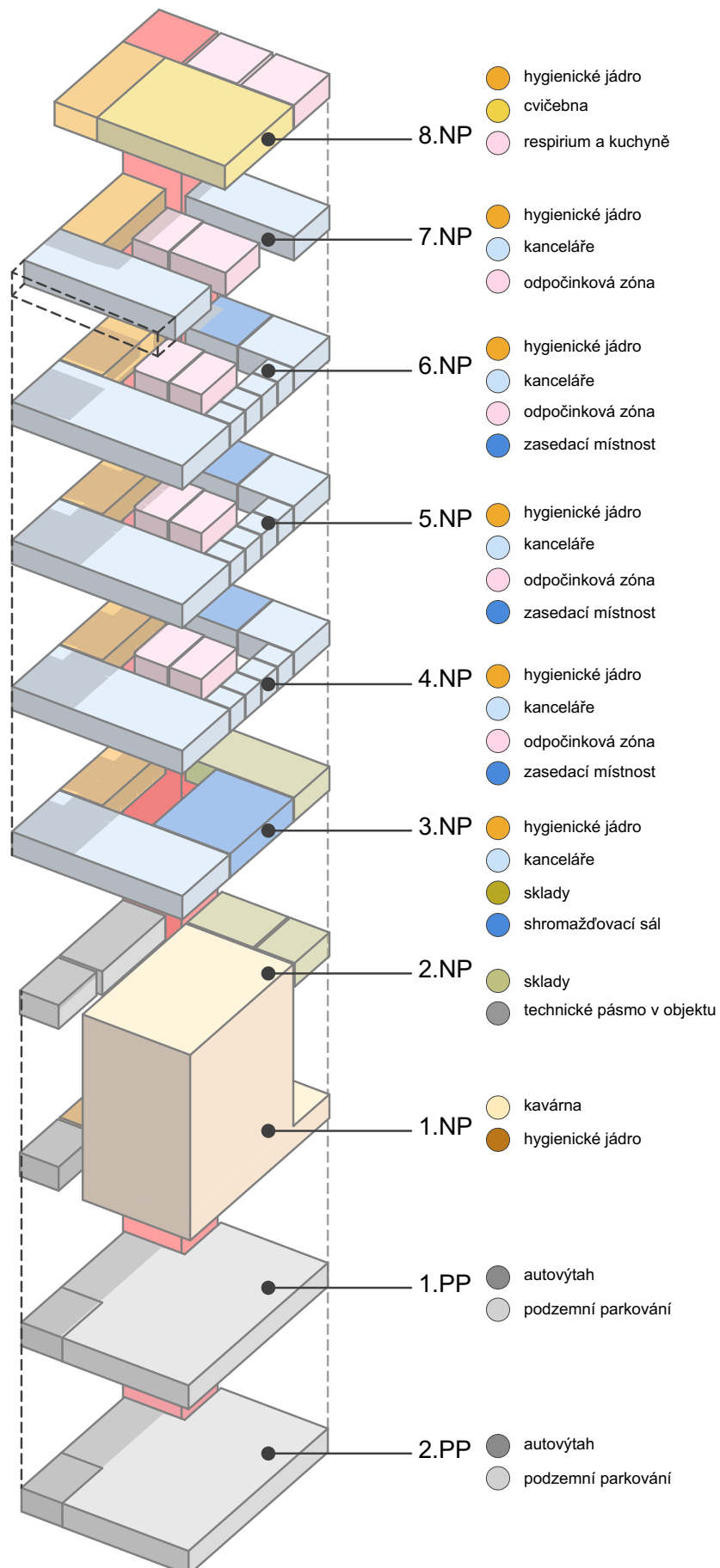
- **Dům, ve kterém lidé chtějí pracovat**
- **Dům příznivý z psychologického hlediska**
- **Dům, který vytváří příznivou atmosféru**



FUNKČNÍ SCHÉMA



PROVOZNÍ SCHÉMA



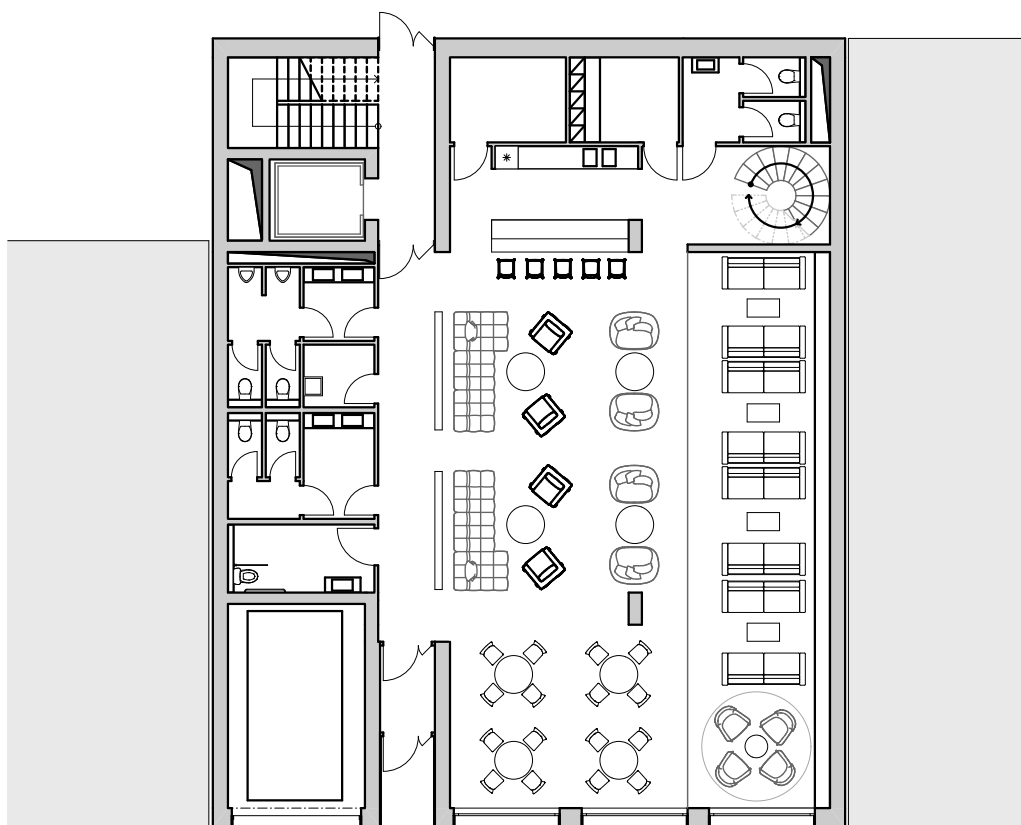


SITUACE

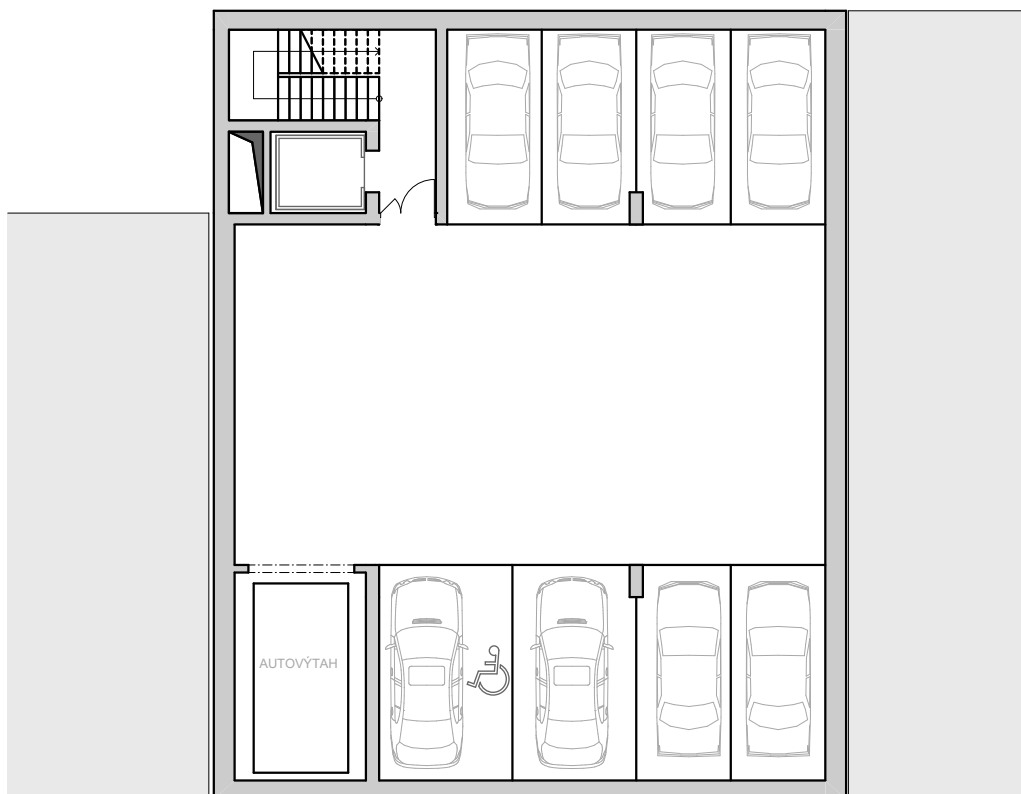
M 1:2000

PŮDORYSY

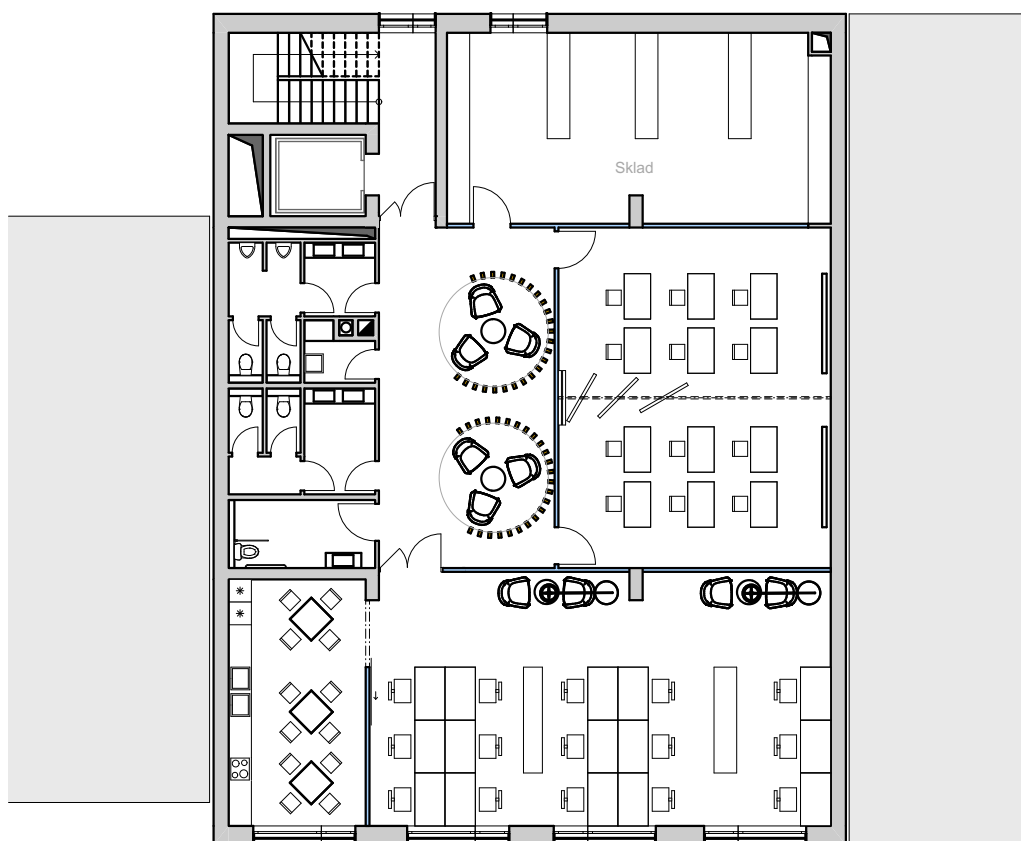
Přízemí M 1:200



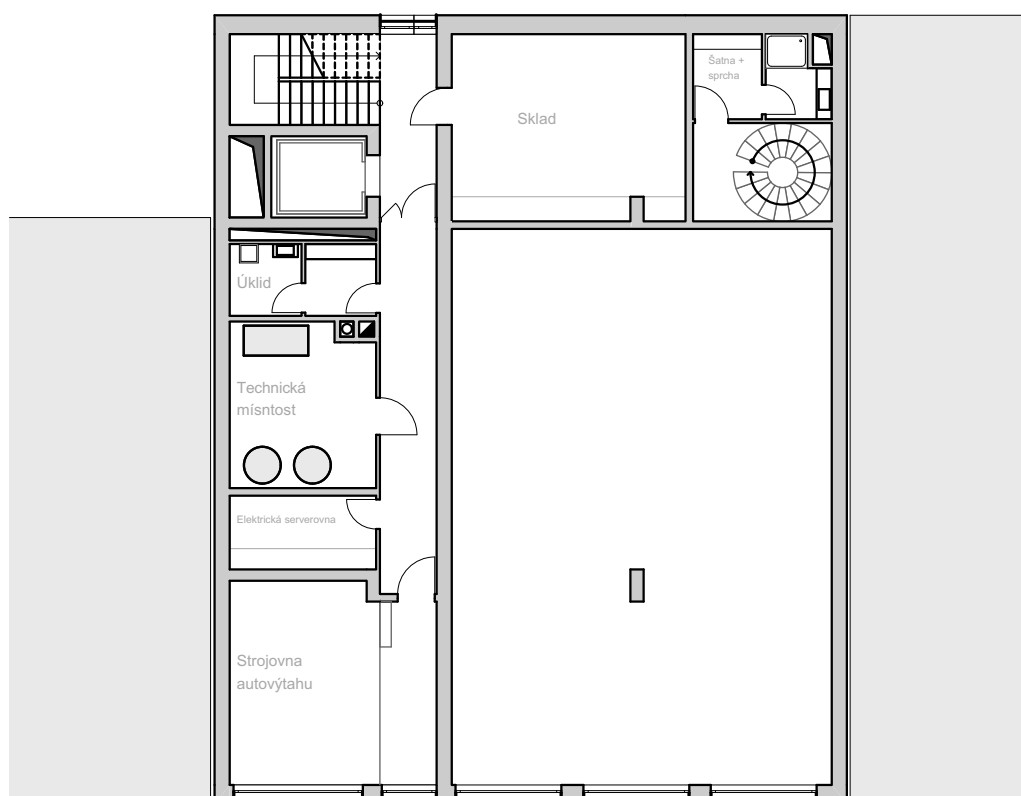
1.PP - 2. PP M 1:200



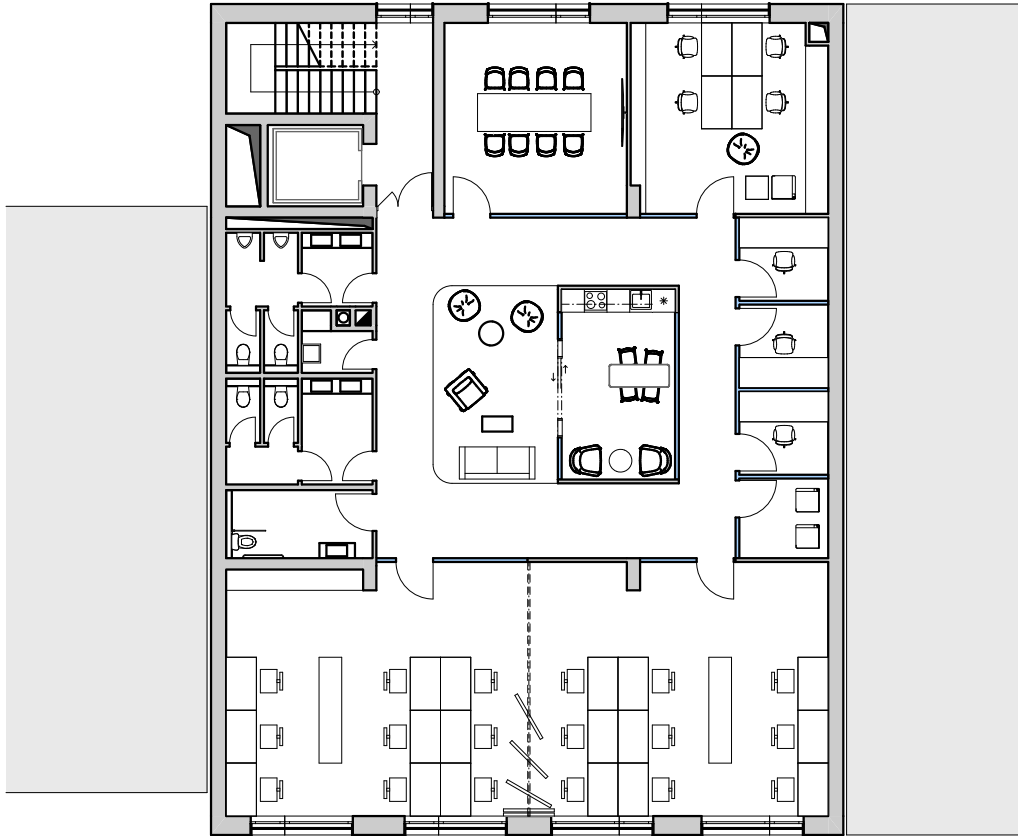
3. NP M 1:200



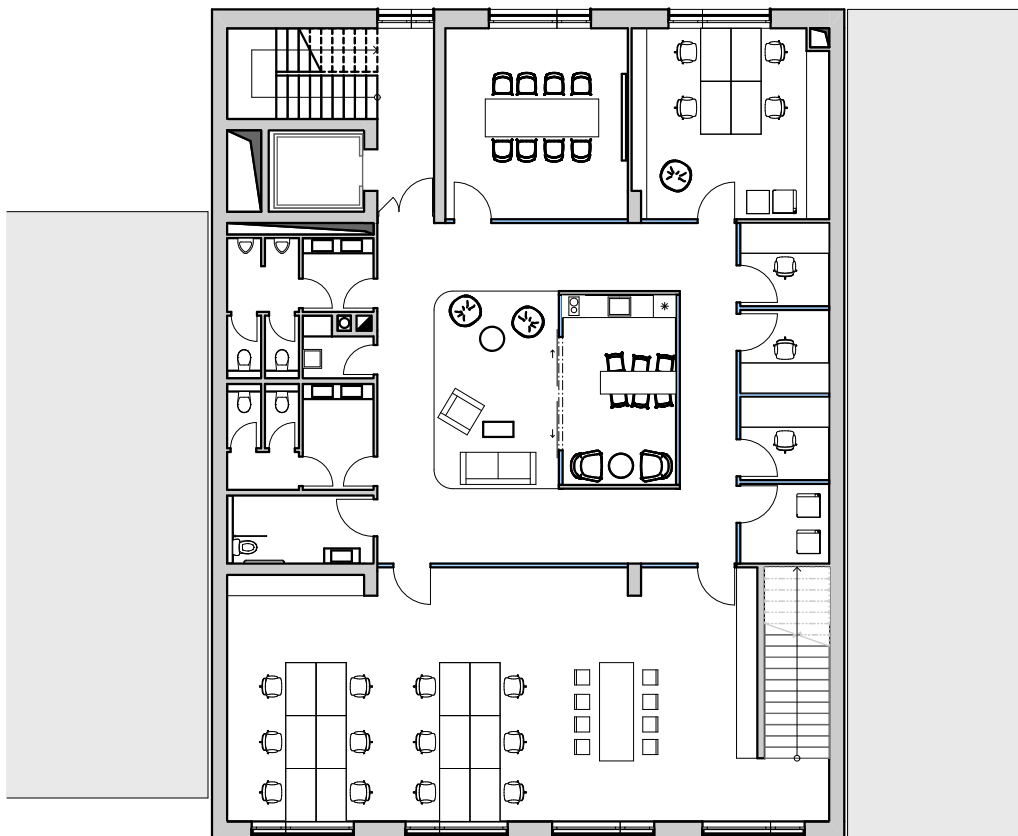
2.NP M 1:200



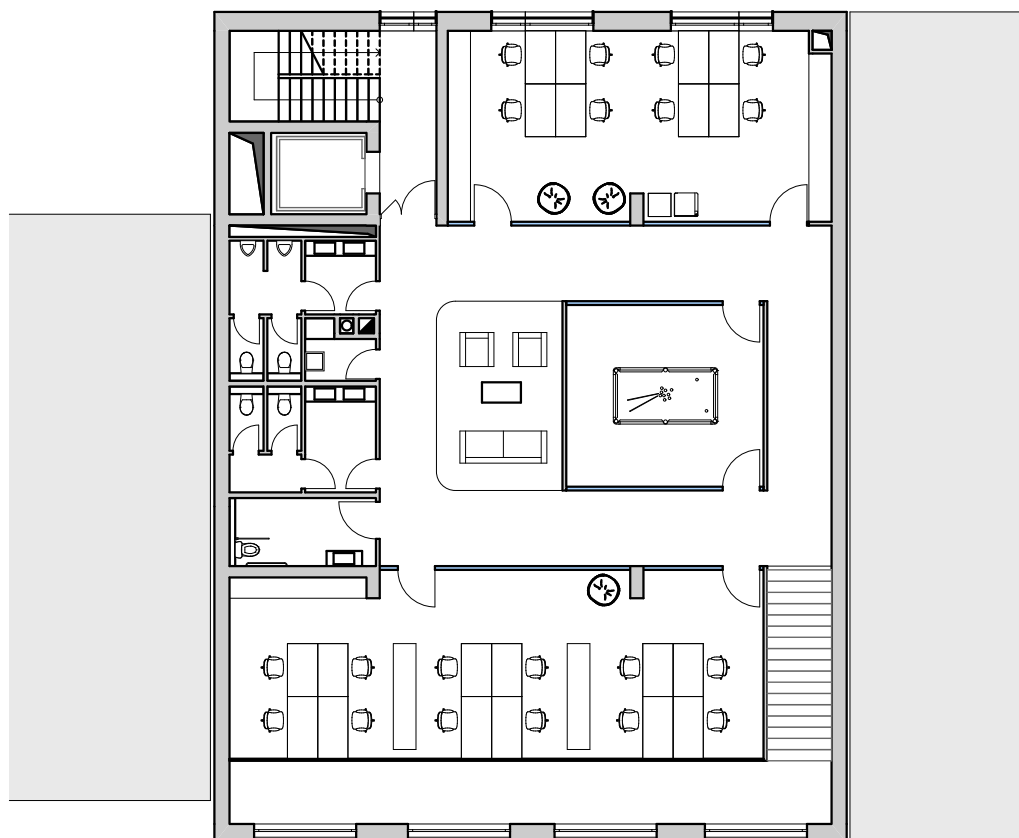
4. NP- 5.NP M 1:200



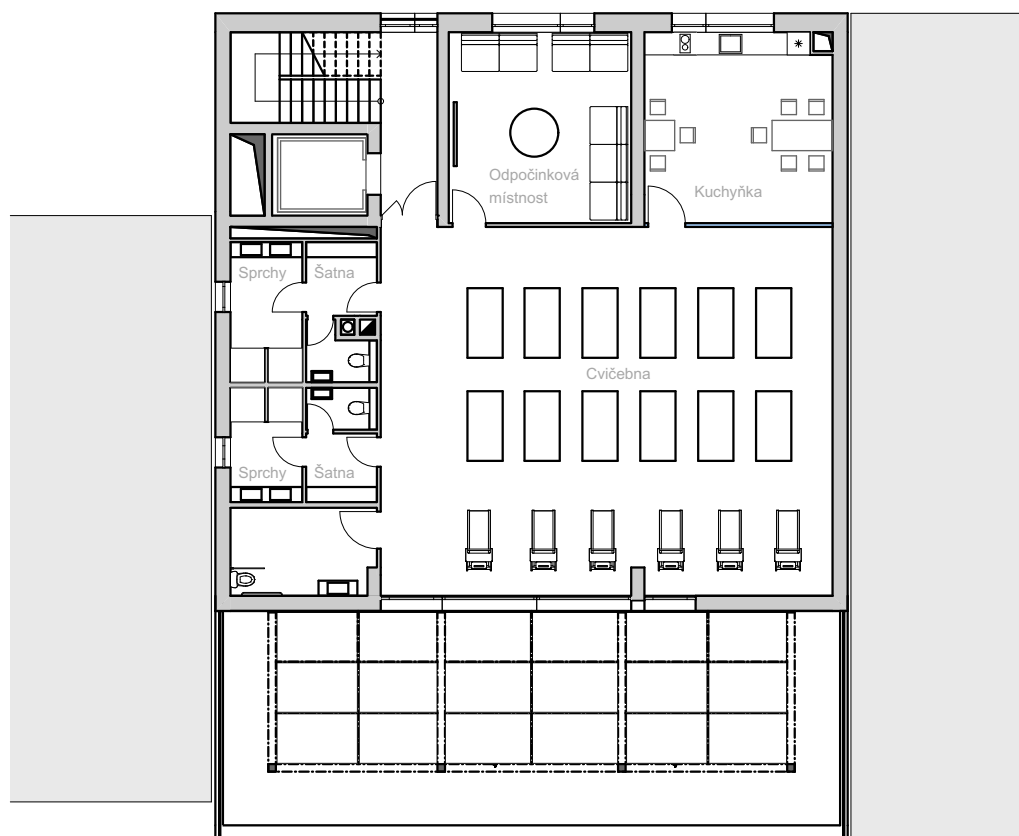
6.NP M 1:200



7.NP M 1:200



8.NP M 1:200



KONCEPT NÁVRHU

Hmotové řešení domu se snaží velikostně navázat na existující zástavbu tohoto bloku. Návrh domu v plné míře vyplňuje metráž dané parcely. Hmotu by se dalo rozdělit na tři sektory (parter, sektor kanceláří a regenerační patro s cvičebnou).

Jako obkladový materiál fasády domu bylo zvoleno tmavé černé režné zdivo. a to tak, aby se dodrželo střídání tmavších a světlejších fasád bloku. Jako výrazový prvek byl zvolen elaxovaný oranžový hliník pro vytvoření kontrastu na pavidelné rastrové fasádě.

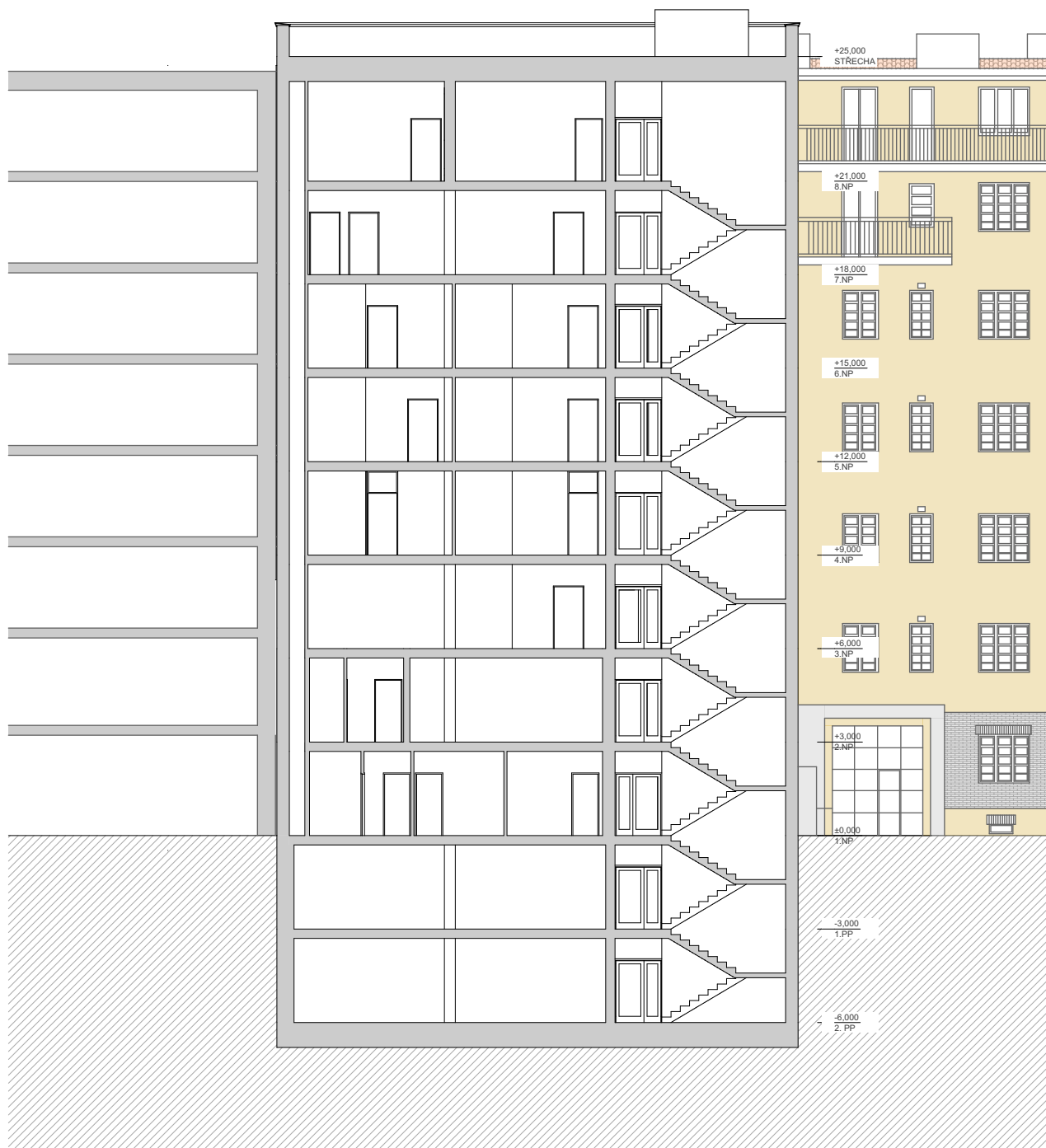
Nosná konstrukce domu je tvořena železobetonovým systémem se sloupy a stěny.

POHLEDY





ŘEZ SCHODIŠTĚM M 1:200





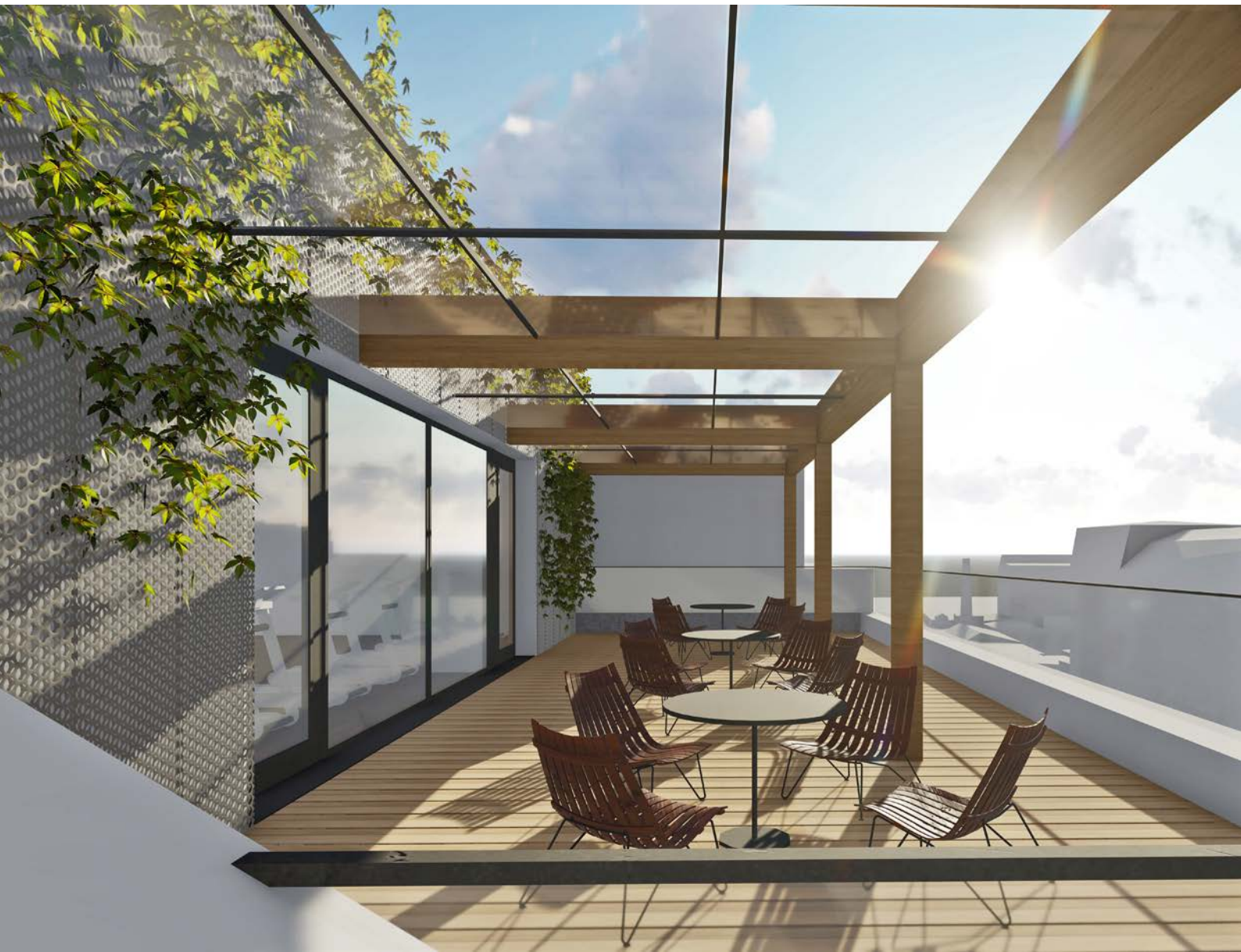
Café

Noir

Désir











Désir

MARKET

ZDROJE

Internetové zdroje

Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2016

archiweb.cz

wikipedia

ct24.ceskatelevize.cz

prahaneznamy.cz

geoportalpraha.cz

oldmapsonline.org

mapire.eu

iprpraha.cz

arcgis.com

Literatura

Jan Jungmann Holešovice-Bubny

IPR Koncepce pražských břehů

