

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál shrnující předběžný souhrn technických podkladů pro vyhotovení zadání urbanisticko-architektonické soutěže „Nový Eden“ a dále dosavadní postup ve věci uvedené soutěže s cílem seznámit RMČ též s výběrem administrátora soutěže.

Administrátorem urbanisticko-architektonické soutěže byla vybrána více než renomovaná organizace s dlouholetou praxí při rozličných typech soutěží v oboru - **spol. MOBA studio s.r.o., zastoupená architektem Igorem Kovačevičem**.

Souhrn průvodních podkladů pro tvorbu zadání administrátorem akce je dokument s názvem **„Technický podklad pro administrátora urbanisticko – architektonické soutěže projektu „Nový Eden“**.

Předkládaný materiál chronologicky navazuje na dříve projednávané materiály RMČ k informaci ohledně řešení stávajícího stavu KD Eden a na materiál o splnění úkolu dle usnesení RMČ (usnesení č. 653 ze dne 27. 8. 2019, č. 898 ze dne 5. 11. 2019 a č. 708 ze dne 25. 8. 2020), a také na materiál RMČ schvalující zajištění sumarizace podkladů k přípravě soutěžních podmínek architektonicko-urbanistické soutěže „Nový Eden“ a k ní potřebné poptání administrátora akce (usnesení RMČ č. 750 ze dne 22. 9. 2020).

Oddělení koncepce a rozvoje, OŽR zpracovalo technické podklady pro administrátora urbanisticko-architektonické soutěže projektu „Nový Eden“, následně doplněné o připomínky členů KÚR, které byly diskutovány v bodě *Informace o záměrech na území MČ Praha 10* na 24. KÚR dne 4. 11. 2020.

Jedná se o živý materiál, který bude doplňován (zejména o funkční náplň záměru včetně procentuálního zastoupení jednotlivých funkcí atd.) a na základě něho vznikne ve spolupráci s administrátorem, KÚR a vedením MČ P10 samotné zadání urbanisticko-architektonické soutěže projektu „Nový Eden“.

KÚR projednal na svém 25. jednání dne 2. 12. 2020 materiál č. 8 s názvem „Technický podklad pro administrátora urbanisticko-architektonické soutěže projektu „Nový Eden“ (předmětné stanovisko viz přílohu č. 1) a souhlasí s technickými podklady pro administrátora urbanisticko-architektonické soutěže projektu „Nový Eden“, doporučuje jejich případné doplnění zainteresovanými stranami vedoucí ke vzniku zadání urbanisticko-architektonické soutěže projektu „Nový Eden“ a následných soutěžních podmínek.

Plné znění dokumentu „Technický podklad pro administrátora urbanisticko-architektonické soutěže projektu „Nový Eden“ je přílohou č. 2 tohoto materiálu.

Příloha č. 1 – Stanovisko 25. KÚR ze dne 2. 12. 2020

Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 8 programu 25. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 2. 12. 2020:

**Technický podklad pro administrátora urbanisticko-architektonické soutěže projektu
„Nový Eden“**

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s technickými podklady pro administrátora urbanisticko-architektonické soutěže projektu „Nový Eden“ a doporučuje jejich případné doplnění zainteresovanými stranami vedoucí ke vzniku zadání urbanisticko-architektonické soutěže projektu „Nový Eden“ a následných soutěžních podmínek.

Stanovisko bylo přijato počtem „4“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10

Příloha č. 2 – Technický podklad pro administrátora urbanisticko-architektonické soutěže projektu „Nový Eden“



oddělení konce
odbor životního prostředí a území

TECHNICKÝ PODKLAD PRO ADMINISTRÁTORA URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE PROJEKTU „NOVÝ EDEN“





01 TECHNICKÝ PODKLAD PRO ADMINISTRÁTORA URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉHO PROJEKTU „NOVÝ EDEN“

Název: Oddělení koncepce a rozvoje
 Odbor životního prostředí a územního rozvoje
 MČ Praha 10

Sídlo: Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10
 IČO: 00063941
 DIČ: CZ00063941

KONTAKTNÍ OSOBY:

Jméno: Ing. arch. Pavel Ludvík
 vedoucí oddělení koncepce a rozvoje
 tel.: 00420 267 093 695
 mobil: 00420 737 476 061
 e-mail: pavel.ludvik@praha10.cz

02 HISTORIE a ANALYTICKÝ ÚVOD

Kulturní dům Eden se nachází v Praze 10 - Vršovicích v oblasti někdejšího zábavního parku sídlišť Vlasta a nákupním centrem Eden. Byl postaven v roce 1980, uzavřen byl kvůli rychlému okolo roku 2000. V říjnu roku 2020 je budova v tak špatném technickém stavu, který neumožňuje provoz.

V roce 1980 rozhodl obvodní národní výbor Praha 10, že společně s 11 připojenými obcemi vlastní kulturní dům. Projekt byl svěřen architektům Haně Peškové a Daliboru Peškové. Železobetonový skelet se zavěšeným pláštěm z kovových a skleněných panelů, částečně kamennými, dřevěnými podhledy, plochou střechou.

Po dokončení měl dům tři provozy - víceúčelový sál (600 míst v řadách, 550 při stolovém kinu (291 pevných sedadel) a restauraci (105 míst). Před sálem byl foyer sloužící jako přestávky nebo drobné výstavy. Výměra podlahové plochy je 4 960 m².

Stávající budova Kulturního domu Eden a jeho okolí leží také na pomezí sídliště Vlasta, naproti továrně Koh-i-noor mezi roky 1972 a 1977. Sídlíště Vlasta je soubor panelových stavů mezi ulicemi Vršovická, Moskevská a Kirgizská a železniční tratí. Na místě sídliště původně komplex vozatajských kasáren, které byly postaveny v letech 1880–1890 (vojáci se sem stali v roce 1888). Byly tu štábní budovy, baráky mužstva i byty důstojníků, stáje a sklady. Do roku 1918 rakouský vozatajský prapor č. 3, mezi roky 1918–1933 československý vozatajský prapor č. 3 těchto jednotek sem byl umístěn 1. čsl. automobilový prapor. Kasárny byly zbourány postupně v letech 1965–1983. Dnes tuto historii připomíná pouze budova v Magnitogorské ulici. Sídlíště vzniklo jako řešení důsledku invaze sovětských vojsk do Československa v roce 1968. V letech 1968–1972 proti továrně Koh-i-noor sídlíště s velkoobchodní potravín Vlasta, v letech 1972–1977



připojené obce Dolní Měcholupy, Horní Měcholupy, Petrovice a Štěrboholy k 1. 1. 1968 a E Dubeček, Hájek, Kolovraty, Královice, Křeslice, Lipany, Nedvězí, Pitkovice a Uhříněves k 1. 7 1971 získala územní rozhodnutí stavba pětipatrové multifunkční budovy Vlasta, která samostatných bloků. Projektantem byl Krajský projektový ústav Praha 7, šéfprojektantem Klimeš. Investorem byly Pramen Praha, Ministerstvo národní obrany, obvodní výbor K Obvodní národní výbor Praha 10 a Ministerstvo vnitra. Kolaudace proběhla v roce 1976. Bi počátku projektována jako multifunkční (polyfunkční, víceúčelová). V současné době zde v radnice sídlí mj. Policie ČR, Vojenský úřad sociálního zabezpečení či Úřad práce. Je tu ta galerie a několik provozoven poskytujících služby.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Pro získání uceleného urbanisticko - architektonického pohledu na předmětnou lokalitu, jejích veřejných prostranství a na navrhovanou podobu nové zástavby ve spojitosti se zástava považuje zadavatel za vhodné řešit věc jak v **užších souvislostech** (objekt KD EDEN a jeho okolí), tak v **souvislostech širších** (vizte dále např. návrh Generelu veřejných prostranství Pra

Základní klíčovou **plochou, jež by měla být v rámci užších vztahů řešena, je plocha pozí 1872/3 a 1872/2 se svěřenou správou MČ Praha 10**. Ta bezprostředně souvisí s objektem I uceleností a polohou umožňuje napojení objektu na důležitá veřejná prostranství (a kc hlavně umožňuje povahou své vlastnické struktury a menším měřítkem real **v krátkodobějším časovém horizontu**. Pozemky parc. č. 1872/3 a 1872/2 v k. ú. Vršovice : platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v jedné funkční ploše, a to SMJ městského jádra s kódem míry využití území H).

Další plochou, jež by mohla být potenciálně vhodná **ke střednědobému rozvoji a k přidí pozemků parc. č. 1872/3 a 1872/2**, jsou pozemky parc. č. 2208/3, 1873/86 a 2199/16, ve vl a svěřené správě MČ Praha 10, a pozemky parc. č. 2206/2, 2206/3, 2206/4 a 2199/12, ve vl: Tyto jižně situované pozemky od pozemků parc. č. 1872/3 a 1872/2 se již nacházejí v funkčních ploch (SP – sportu, OB – čistě obytné a ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy) a výlučné správy MČ Praha 10. Jejich přímá návaznost na hlavní plochu pozemků parc. č. 1872, však dělá víc než potenciálně vhodnými k dalšímu rozvoji, obzvláště když vlastnictví v tom vždy veřejné (je možno uvažovat o zažádání do svěřené správy MČ Praha 10). Navíc, tyto p do budoucna vizi dotvoření důležitého propojení veřejných prostranství od ulice Vršovick parku – Drážní promenádě.

Plocha **dlohodobějšího rozvoje je plocha širších vztahů**, jež tvoří z architektonických či i hledisek provázanost s pozemky parc. č. 1872/3 a 1872/2, avšak **z určitých důvodů (e vlastnických, časových, místních aj.) není již možné ji zahrnout do užšího řešeného územ zohledněny důležité body, plochy a směry zájmu v okolí** (celá lokalita Edenu, sídliště ' promenáda aj.), čemuž by v tomto případě odpovídalo i měřítko a detail návrhu. Plocha



Hlavní využití:

Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských i občanské vybavení a bydlení.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou po nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikační zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová veřejná infrastruktura.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřesahující 200 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící zařízení, stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních center, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory, které jsou posuzovány jako bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušovat souvisejícího území.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s lokalitami a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s územním plánováním.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický
H	2,2	2,6	0,25	do 4	kompaktní zást
			0,3	5	kompaktní zást
			0,35	6	zástava měst
			0,4	7	zástava měst
			0,4	8 a více	rozvolněná zást

PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST A TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY JSOU INFORMATIVNÍ

Koeficient zeleně KZ se volí se na základě průměrné podlažnosti, definované jako celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha. Způsob výpočtu průměrné podlažnosti a KZ upřesňuje Příloha A Odůvodnění - Metodická příloha.

ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA je zástavba s nízkou mírou využití území, tvořená samostatnými stavbami či malými skupinami staveb (izolované domy, dvojdomy), které obvykle netvoří souvislou uliční frontu. ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb, nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu. ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU zahrnuje uzavřené nebo polootevřené bloky a objekty, tvořící souvislou uliční frontu. KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou.

VELMI KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena uzavřenými bloky, tvořící souvislou uliční frontu s vysokou mírou využití území.



- HPP stávajícího objektu KD Eden:

2. PP	69 m ²
1. PP.....	1 265 m ² + 170 m ² plocha lodgii
1. NP.....	1 347 m ²
2. NP.....	1 470 m ²
3. NP.....	1 070 m ²
4. NP.....	526 m ²
Σ	5 917 m² HPP

- Platný ÚP SÚ HMP: SMJ-H...KPP (koeficient podlažních ploch)....2,2
 → výpočet KPP....[KPP = HPP / plocha záměru]

- KPP pro stávající stav objektu KD EDEN:
 $KPP_{ss} = 5\,917 / 6\,202 = 0,954 < 2,2 (2,6)....splněno$

- Možná výměra HPP k naplnění ÚP SÚ HMP:
 → výpočet HPP....[HPP = KPP x plocha záměru]
 → maximálně přípustná HPP = 2,2 x 6 202 = 13 644 m²
 → rezerva oproti stávajícímu stavu + 7 727 m²

Výše popsaným výpočtem možné výměry HPP k naplnění ÚP SÚ HMP byla ověřena stávající kapacita HPP KD Eden včetně souvisejících ploch veřejného prostranství, vše ve správě MČ ve funkční ploše SMJ-H platného ÚP SÚ HMP. Stávající HPP KD Eden činí 5 917 m², k do plochy dané platným ÚP SÚ HMP je možno zvětšit zastavovanou plochu o více jak polovinu c ploše (od + 7 727 m² do + 10 202 m²). Máme za to, že daná plocha **umožňuje citlivé dotváření urbanistické struktury (adekvátní navýšení HPP)**, ať už v podobě **využití stávajícího (rozšířením/použitím části objektu) nebo vytvořením kompletní struktury nové**. Tento aspekt je na odůvodnění autora návrhu, za předpokladu dodržení platných PSP, U, ÚP SÚ HMP aj. Při návrhu se uvážil práci se stávající hmotou KD Eden, její ponechání jako celku či ve fragmentu, buď jako součástí návrhu ekonomická rozvaha (např. z hlediska ekonomiky budoucího provozu, z hlediska stávajících konstrukcí a postupu výstavby aj.).

FUNKČNÍ VYUŽITÍ

Stávající převážně monofunkční využití objektu (komerční funkce zábavního charakteru) je v tomto místě za neudržitelné.

Cílem je proto na základě analýzou zvoleného hmotového řešení (vycházejícího z nové stávající či nové zástavby) podpořit architektonicky ucelenou podobu sídliště Vlasta (včetně navazovat a dotvořit přirozené „náměstí“ a centrum před „Edenem“) či novou podobu radnice 10 a její návazné veřejné prostory, ale zároveň najít i životně schopnou funkci, popř. komplementující soudobým potřebám a hodnotě tohoto místa.



PLATNÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTY VZTAHUJÍCÍ SE K NÁVRHU

V souvislosti s dotvářením urbanistické struktury v okolí Edenu je nutno připomenout i v veřejného prostranství, specifikovaný v rámci **Generelu veřejných prostranství P10 (GVP10)** plocha okolí KD Eden, včetně návazného uskupení sídliště Vlasta, je zde označena jako neúzemí. Nicméně, je zde poměrně jasně naznačeno cílené propojení návazných prostorů Magnitogorská sahající až ke křižovatce ulic Vršovická a Kodaňská. Dnes jsou tyto plochy pro „zářadky“ KD Eden a OC Eden, jež by do budoucna zasloužily lepší prostupnost a návaznost s předprostoru (náměstíčko s fontánou) či směrem k nově kultivovaným veřejným prostranstvím vzniknou budoucí rekonstrukcí radnice MČ Praha 10. Zároveň, pokud bereme v potaz souvislosti, by mohlo být „zájmovým bodem propojení“ také do budoucna opouštěné dráhy, v něm vznikající Drážní promenáda...

- vizte obrázek níže - GVP P10:

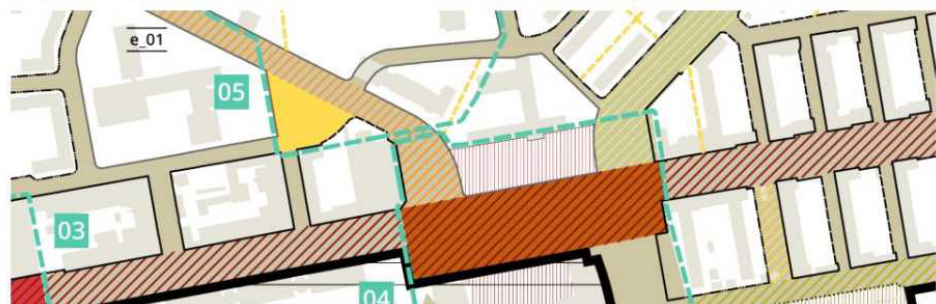
„Celoměstské smíšené veřejné prostranství“ = Místa důležitá pro orientaci v městě, často se jedná o plochy vázané na specifické typy staveb (stadiony apod.), tedy proměnlivou intenzitou využití. Mívají velkorysé měřítko a obvykle kombinují nezpevněné plochy.

04 EDEN, Vršovice

KŘÍŽENÍ VRŠOVICKÉ, KODAŇSKÉ, BĚLOCERKEVSKÉ

50.0689522N — 14.4679708E

Významné místo s intenzitou pohybu převyšující v současné organizaci možnosti a místo díky velké dopravní zátěži, neukotvení v zástavbě a problematickému pěšimu pobytový význam. Otázkou do budoucna je, zda má tedy být pouze významným bodem s efektivně řešenou dopravou (i v tomto případě s nutnými opatřeními směrem cyklistickému zprostupnění), nebo skutečně obytným náměstím. Ve variantě zakresle se přerozděluje obytná a reprezentativní funkce do druhé „fronty“, do předprostředí centra, budovy Ministerstva životního prostředí, stadionu Eden a potenciálního náměstí Kodaňské a Kavkazské. Posílení těchto před negativními efekty dopravy chráněnější celkové koncepci životaschopnost, přesto není jediným možným řešením. Protože právě v tomto místě nejen organizace veřejného prostranství ale už samotné (ne)vyměření zástavby, je vhodné, aby byla pro celé území zpracována komplexní urbanistická studie, která byla podkladem pro další kroky směrem k revitalizaci důležitého bodu na mapě Prahy





Dle **Územně analytických podkladů hl. m. Prahy** je možno výšku stávající zástavby či pomoci „**výšky obvodových linií střech**“.

//data převzata z: <https://www.geoportalpraha.cz/cs/mapy/mapa-online/>



Regulovaná výška budov nejbližší okolní zástavby (bráno dle obvodových linií střech budov či OC Eden) odpovídá dle PSP nejčastěji hladině VII = 21m – 40m, popřípadě při vzdálenějších hladinám nižším. Hladina výšky samotného objektu KD Eden je však pouze v kategorii IV = 9 výškový skok je potřeba v návrhu zohlednit a v případě dostavby stávajících hmot citlivě dot se však konstatovat, že při vhodném způsobu dotvoření tamní urbanistické struktury uvažovat se zvýšením stávající výškové hladiny KD Eden, např. formou lokálních dominant dotvoření uliční fronty v místě ul. Vršovická návazností na výškovou hladinu budovy ÚMČ Pr

Výškové kategorie udává také návrh MP (zde lokalita 101/Koh-i-noor s heterogenním typ zástavby a obytným využitím). Ten předmětné pozemky klasifikuje jako součást stabilizov udává jí 4 výšková rozmezí podlažnosti: 2 (1-2RNP) a 4 (3-4RNP) směrem k veřejnému s fontánou a 6 (5-6RNP) a 12 (9-12RNP, max 40m) směrem k objektům sídliště Vlasta a ul. I výšková rozmezí opět poukazují na přechod mezi vyšší a nižší zástavbou a na nutno kompromisní vybalancování vzhledem k důležitosti místa a navrhovaným hmotám či jejich fu


 geoportal Mapa On-Line
 Praha


www.geoportalpraha.cz, © Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, stránka vytvořena: 12.10.2020 13:50:23

STŘECHY	
	šikmé
	rovné
	atypické

03 CÍL TOHOTO DOKUMENTU a PŘEDMĚT ZADÁNÍ

Cílem tohoto dokumentu je **vytvořit podklad pro pozici administrátora** v rámci plánování architektonické soutěže projektu revitalizace okolí KD Eden („Nový Eden“), a zároveň tak **vstupní body k řešení**, jež by měly být naplněny v rámci následných soutěžních fází projektu. Požadovaným obsahem dokumentu v rámci soutěžního návrhu bude pak získání **uceleného architektonického pohledu na předmětnou lokalitu** (v širších i užších souvislostech), na veřejných prostranstvích a na navrhovanou podobu nové zástavby ve spojitosti se zástavbou st

Součástí také bude:

návrh hmotového řešení zapracovaného do stávající urbanistické struktury



- **podrobné bilance** (HPP, ČPP, obestavěný prostor apod.) – přílohou zadání soutěže bude k tomu určená šablona

Žadoucí je v této věci předložit jak **prověřovací část analytickou** (zohledňující více variant **návrhovou s komplexním odůvodněním zvoleného určitého řešení**).

V rámci výše zmíněného lze již nyní specifikovat jeden z nejdůležitějších vstupních bodů k **stávající stav a budoucí využití KD Eden**. Při vědomí historické hodnoty KD Eden a erudovanosti této architektonické soutěže připouští zadavatel možnost jak objekt plně zachovat, tak jej cizími vhodnými architektonickými prostředky či plně nahradit strukturou novou. Každé toto rozhodnutí je autorem řádně odůvodněno. Obdobný postup je pak požadován i v případě návrhu funkcí, které bylo pro počáteční úvahy zvoleno jako – bydlení, komerce a kultura. Jejich nynější forma byla provedena na základě možných budoucích potřeb a reálných zkušeností zadavatele. To však není neměnné, naopak dává možnost následného zpřesnění v dalších zadávacích fázích, tedy v rámci zadání vybraným administrátorem akce či v brainstormingové části zvolené formy soutěže.

04 HARMONOGRAM SOUTĚŽE

Zahájení soutěže: **březen 2021**

Dokončení soutěže: **březen 2022**

05 PODKLADY TÝKAJÍCÍ SE TOHOTO DOKUMENTU

- výše zmíněné požadavky OKR/OŽR, formulované v rámci „Technického podkladu pro administrátora k arch. soutěži projektu „Nový Eden“, včetně obrazových příloh
- další požadavky vzniklé na základě následných jednání se zástupci OKR/OŽR/MČ Praha 10
- další podklady z dostupných zdrojů (v případě potřeby budou zajištěny správcovskými subjekty):
 - vymezení řešeného území (užší a širší řešené území)
 - zaměření budovy (projekt KD Eden a zhodnocení jeho aktuálního stavebního stavu)
 - dendrologický průzkum
 - geologický průzkum (základové poměry v lokalitě)
 - hydrogeologický průzkum (hladina spodní vody v lokalitě)
 - katastrální mapa vč. vlastnických vztahů
 - technická mapa včetně vedení inženýrských sítí
 - data z UAP IPR Praha (3D model území aj.)
 - možná omezení daná ÚP, MP, vydanými územními rozhodnutími v řešeném území
 - záměry v řešeném území (soukromé, MČ Praha 10, HMP) – dokumentace k realizaci Drážní promenády, návrh Generelu veřejných prostranství Prahy 10 aj.