

BROWNFIELDS

**Brownfield není prázdné místo,
ale další kapitola města.**

Petr Palička | EP Real Estate

**Praha
transformace území
zkušenost investora**

ÚVOD

Co se rozumí brownfielDEM

Území nebo nemovitost, jejichž původní využití zaniklo nebo je výrazně omezené a jejich nové využití vyžaduje komplexní přípravu.

Původní funkce

Obvykle průmyslové, energetické, dopravní, vojenské nebo jiné provozní areály.

Současný stav

Nevyužití nebo podvyužití, technické či ekologické zatížení a komplikované majetkové vztahy.

Možnost transformace

Nové využití založené na poloze, infrastruktuře, okolní městské struktuře a dlouhodobé poptávce.

VÝZNAM

Proč má regenerace brownfieldů smysl

Využití zastavěného území

Omezuje potřebu rozvoje na dosud nezastavěných plochách.

Obnova městské struktury

Umožňuje doplnit uliční síť, veřejný prostor a propojení s okolím.

Ekonomická aktivace

Vrací nevyužívaný majetek do ekonomického a společenského života.

Nové funkce

V závislosti na lokalitě může doplnit bydlení, práci, služby a občanskou vybavenost.

PRAHA

Brownfieldy v Praze

Jednotlivé lokality se výrazně liší velikostí, historií, vlastnictvím i připraveností k nové výstavbě.

- | | | |
|----|----------------------|--|
| 01 | Poloha | Často uvnitř města nebo v kontaktu se stabilizovanou zástavbou. |
| 02 | Doprava a síť | Výhodou může být existující dopravní a technická infrastruktura, zároveň však může jít o zdroj bariér. |
| 03 | Komplexita | Rozvoj obvykle vyžaduje koordinaci vlastníků, veřejné infrastruktury a povolovacích procesů. |

PŘÍSTUP

Co je nutné při transformaci řešit

Územní plánování

Budoucí funkce, kapacita, výškové a prostorové uspořádání.

Majetkové vztahy

Vlastnictví pozemků, věčná práva a koordinace dotčených subjektů.

Technická infrastruktura

Kapacity sítí, přeložky, dopravní napojení a návaznost investic.

Ekologická zátěž

Průzkumy, rozsah sanací a jejich vliv na etapizaci i ekonomiku projektu.

Veřejná vybavenost

Školy, veřejný prostor, zeleň a další potřeby vznikající městské struktury.

Etapizace

Postupné uvolňování území, provázání staveb a zachování funkčnosti okolí.

POSTUP

Od stávajícího areálu k novému využití



KONTEXT

Bubny–Zátory jako širší transformační oblast

ŠIRŠÍ ÚZEMÍ

Bubny–Zátory

Rozsáhlé transformační území s více vlastníky, záměry a veřejnými investicemi.



ROZSAH EP REAL ESTATE

Menší část Zátor

- areál bývalé Pražské teplárenské
- území Společného podniku

URBANISTICKÁ VIZE

Bubny–Zátory: nové město mezi dvěma akcenty

Rozsáhlý brownfield se má proměnit v plnohodnotnou městskou čtvrť propojující Letnou a Holešovice.



KONTEXT

Širší transformační území

Bubny–Zátory tvoří rozsáhlé území mezi Letnou, Holešovicemi a Vltavou. Rozvoj zahrnuje více vlastníků, záměrů a veřejných investic.

Dva urbanistické akcenty

Jižní bránu vymezuje Vltavská filharmonie. Severní pól tvoří výškové budovy v části Zátor.

Mezi nimi vzniká nová městská struktura.

JIŽNÍ BRÁNA

Vltavská filharmonie

Kulturní dominanta při nábřeží a jižní vstup do transformačního území.



JIŽNÍ AKCENT

Brána od Vltavy

Vltavská filharmonie vytváří výrazný veřejný a kulturní bod při nábřeží a představuje hlavní vstup do nové čtvrti od historického centra města.

Veřejná stavba určuje jižní pól celé urbanistické kompozice.

SEVERNÍ AKCENT

Severní dominanty v části Zátor

Výškové budovy vymezují severní pól nové čtvrti a orientační bod v širším území.



SEVERNÍ AKCENT

Městská dominanta

Výšková kompozice v části Zátor doplňuje městskou strukturu, vytváří druhý výrazný pól a posiluje čitelnost území.

Mezi severním a jižním akcentem vzniká nová městská osa.

IDENTITA MÍSTA

Historie jako součást budoucnosti

Křižíkova elektrárna není jen připomínkou průmyslové minulosti. Může se stát přirozeným nositelem identity a jedním z těžišť nové čtvrti.

Smyslem není vytvořit muzeum průmyslového dědictví, ale zachovat to, co dává místu charakter, a doplnit to novými funkcemi, veřejným prostorem a každodenním životem.

ZACHOVAT IDENTITU

DOPLNIT NOVÝ ŽIVOT



Křižíkova elektrárna jako součást nové městské čtvrti

ROLE INVESTORA

Co může soukromý investor ovlivnit

Kvalitu návrhu

Volbou týmu, zadáním a kontrolou urbanistické i architektonické kvality.

Koordinaci

Včasným řešením sítí, dopravy, sanací a návaznosti jednotlivých etap.

Dlouhodobou hodnotu

Vyvážením ekonomiky projektu, budoucího provozu a příspěvku k okolnímu městu.

Transformace brownfieldu je dlouhodobý proces, ve kterém se rozhodnutí z přípravy promítají do výsledné kvality území.

VIZE

Nová výstavba doplňuje identitu místa

Kombinace výrazných městských objektů, pracovních míst a dobré dostupnosti.



Výšková dominanta a městský prostor



Smišená městská struktura

VIZE

Aktivní parter a každodenní život

Obchody, služby, gastronomie a veřejný prostor v různých částech území.



Tržnice a gastronomické využití



Obchodní parter podél veřejného prostoru



Náměstí jako centrum nové čtvrti

DĚKUJI ZA POZORNOST

Petr Palička | EP Real Estate