

„Krajinářská studie pro zadání veřejné zakázky na revitalizaci venkovní části sídla IPR Praha v administrativním areálu Emauzy“

Příloha č. 1 výzvy - ZADÁNÍ KRAJINÁŘSKÉ STUDIE

Základním cílem očekávaného návrhu řešení areálu je jeho úprava tak, aby sloužil různým skupinám uživatelů a zájmů ve vhodné rovnováze při zachování respektu k jeho kulturní, historické a přírodní hodnotě.

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy současně plánuje rekonstrukci vlastních budov instituce, se kterými jsou vnější prostranství provázána. Rekonstrukce pláště, technologií a nové vnitřní uspořádání budov jsou předmětem dalších zakázek. Předpokládá se však, ve fázi dopracování soutěžního návrhu do podoby studie budou zpracovatelé obou částí vzájemně komunikovat a spolupracovat tak, aby bylo řešení obou úloh provázané a aby parter i zpřístupněné střechy budov tvořily s vnějšími prostory areálu jeden vzájemně se podporující celek.

Témata k řešení:

Uživatelé areálu

Areál by měl nabízet vhodné podmínky pro několik skupin uživatelů: zaměstnance instituce, návštěvníky přicházející do areálu na jednání, výstavy nebo večerní kulturní akce v Centru architektury a městského plánování (dále jen CAMP), lokální komunitu, která využívá venkovní prostranství k procházkám, relaxaci i venčení psů. V současné době areál někdy využívají i hlučné skupinami mládeže nebo lidé bez domova. Záměrem není některé ze skupin z užívání vyloučit, ale uspořádat areál ideálně natolik promyšleně tak, aby všechny skupiny uživatelů v něm našly vhodné prostředí, cítily se zde bezpečně a aby nedocházelo ke konfliktům nebo ničení majetku. Areál by měl být přirozeně rozdělen na části s různou intenzitou využívání. Součástí podkladů je průzkum potřeb zaměstnanců, ze kterého vyplývá jejich různorodost.

Funkce a aktivity

Areál spravuje a užívá významná pražská instituce. Revitalizace areálu by měla ve vhodné rovnováze nabídnout prostředí pro několik funkcí.

V oblasti technologií se jedná zejména o pokročilé způsoby vyžívání dešťových vod pro vegetaci, vyzkoušení perspektivních materiálových skladeb nebo netradičních typů vegetace. Areál nebo jeho určitá část či složka se může stát experimentální laboratoří nových postupů. Snahou IPR Praha je prostor areálu zároveň využít pro vyzkoušení některých postupů, uspořádání a technologií, které považuje za perspektivní a které by později mohl doporučit aplikovat i v jiných částech města.

V oblasti technologií jde zejména o pokročilé způsoby vyžívání dešťových vod pro vegetaci, vyzkoušení perspektivních materiálových skladeb nebo netradičních typů vegetace. Celý areál nebo jen jeho část či složka se může stát jakousi experimentální laboratoří nových postupů.

V oblasti aktivit by areál měl nabídnout prostor pro pracovní povinnosti i odpočinkové zájmy zaměstnanců. K dispozici jsou výsledky průzkumu, který IPR mezi svými zaměstnanci provedl a ze kterého vyplývá, že různé skupiny mají různé potřeby a zájmy. V areálu by měla svůj prostor najít jak skupina očekávající aktivní využívání, tak i ta, která preferuje především klid. Je vhodné uvažovat o takovém členění prostranství, které může tato očekávání naplnit.

V IPR Praha se konají kulturní a společenské akce v denních i večerních hodinách. Společenské akce a jednání navštěvují přední politické a kulturní osobnosti. Prostory CAMPu a jeho kavárny slouží veřejnosti i mimo tyto akce jako čítárna nebo místo pro schůzky. Vnější prostranství by se mělo tyto funkce vhodně propojit, podpořit je.

Areál užívají jako otevřený park místní obyvatelé k procházkám a odpočinku. Tato funkce by měla zůstat zachována. Mělo by být umožněno aktivnější využívání širokou veřejností. Je na zpracovateli navrhnout takový režim a uspořádání, které by napomohly pokud možno nekonfliktnímu naplnění těchto potřeb a požadavků.

Otevřenost, rozhraní a přístupy

Záměrem vedení IPR Praha je zachování otevřenosti areálu pro veřejnost. Před nedávnou dobou byla odstraněna fyzická bariéra mříží vsazených do betonových plastik u vstupu z Vyšehradské ulice. Umístění atraktivního a plně přístupného prostředí v centru města je však spojeno i s některými jevy, které kladou zvýšené nároky na ostrahu, údržbu a úklid areálu. Dochází ke střetu potřeby klidného prostředí pro práci zaměstnanců a volným užíváním parkových ploch skupinami mládeže v odpoledních hodinách nebo přespáváním v noci. Návrh by měl zvážit vhodné uspořádání tak, aby otevřenost zůstala zachována, zároveň by však samotné řešení areálu mělo směřovat k přirozené regulaci míry otevřenosti jeho jednotlivých částí pomocí vlastního krajinářského a architektonického řešení. Není vyloučeno navrhnout v nezbytně nutném rozsahu i režimové uzavírání některých vymezených částí areálu tak, aby bylo možné v něm umístit náročnější vybavení nebo poskytnout zaměstnancům klidný prostor. Neuvažuje se však s opětovným uzavřením areálu v celém rozsahu.

Přístupy do areálu z ulic Vyšehradská, Na Moráni a Pod Slovany budou zachovány. Je třeba znovu zvážit řešení formy okrajů areálu: oplocení do ulice Na Moráni, opěrná zeď, zábradlí a schodišť do ulice Pod Slovany a ohradní zeď do ulice Vyšehradské. Stejně důležitým tématem je dobrá provázanost s areálem sousedního benediktinského opatství, které má zpracovánu vlastní studii rozvoje areálu.

Předběžně předpokládáme, že hlavní vstup do areálu bude z Vyšehradské ulice. V Budově A bude umístěno ředitelství a prostory Campu zůstanou na svém místě. Předpokládáme možné rozšíření prostorů pro veřejnost i do přiléhajících částí přízemí budovy A i C, v návaznosti na CAMP a kavárnu. Před budovou A a Campem je třeba počítat se slavnostním příležitostným vjezdem a krátkodobým parkováním malého počtu návštěv nebo zastavením poštovních a doručovacích vozidel. Další možnost vjezdu a parkování je z Vyšehradské ulice v místě současných vrat a garáže, kde by mělo být umístěno nezbytné menší množství parkovacích stání. Přesný počet požadovaných stání není zadán, protože jeho dodržení není prioritou zadání. IPR Praha disponuje dále 6 parkovacími stáními v ulici Pod Slovany. Z ulice Pod Slovany bude také zřízen hlavní přístup pro zásobování přes podzemní prostory do budovy C.

Části areálu

Prostranství před vstupem do CAMPu a budovy A by mělo být předprostorem hlavního vstupu s největší frekvencí pohybu návštěvníků a s možností předjezdu a krátkodobého zastavení nezbytného menšího počtu vozidel.

Severní část areálu při Vyšehradské ulici je torzem nedokončeného záměru vystavět další objekt na nároží ulic Vyšehradské a Na Moráni. Pozemek navazující na štítovou fasádu sousedního domu je stavební a jako takový by měl být do budoucna zachován a využit. Variantní prověření podoby možné zástavby je jedním z podkladů. Úvaha nad uspořádáním areálu i budov by měla pracovat i s vyjasněním názoru na vhodnou variantu uspořádání navrhované dostavby, především jejího parteru. Součástí tohoto zadání je tak i úvaha nad co nejefektivnějším sladěním požadavku na budoucí využití pozemku pro možnou přístavbu vícepatrové budovy s cenným parterem a zároveň splněním nároků na další požadované funkce areálu, které jsou součástí tohoto zadání. Funkce a podoba dalších částí prostranství směrem do Vyšehradské ulice - monumentální schodiště, skleník, zahrádka - může být znovu promyšlena a nově využita při zachování vědomí památkové ochrany a respektu k původnímu architektonickému návrhu Karla Pragera.

Přízemní část budov má rozsáhlou plochou střechu, jejíž vhodné zapojení do fungování areálu má velký potenciál. Návrh funkce a uspořádání této střechy bude řešeno ve spolupráci s autory řešení uspořádání budov a úkolem zhotovitele této zakázky bude krajinářská část tohoto řešení. Přístup na střechu je možný jak z druhého nadzemního podlaží budov A a C, tak je možné uvažovat i o zřízení nebo vybudování nových přístupů, které však musí být prověřeny z pohledu památkové ochrany.

Komunikace vedoucí od vjezdu z Vyšehradské ulice směrem do nitra areálu je hranicí mezi pozemky benediktinského opatství a institutu. Její funkce bude koordinována s projektem rekonstrukce areálu opatství. Provoz automobilů směrem do areálu IPR, mezi budovami A a C, by však měl být významně omezen, v běžném režimu téměř eliminován. Je však třeba počítat s možností příjezdu vozidel pro účely např. stěhování, údržby nebo oprav.

Předběžnou úvahou zadavatele je nastavit hierarchii intenzity využívání vnějších prostranství areálu od nejintenzivnější u vstupu z Vyšehradské ulice, v návaznosti na CAMP a kavárnu, po nejklidnější část v okolí budovy B směrem k ulici Pod Slovany tak, aby prostory areálu nabídly ve vhodné rovnováze a návaznosti různá prostředí pro různé skupiny a potřeby uživatelů. Přesné naplnění takového zadání je na úvaze zhotovitele.

Je třeba vzít v úvahu, že velká část venkovních ploch areálu je podsklepena historickými sklepy. Skladby všech souvrství i všechny navržené výsadby a další úpravy musí tuto skutečnost respektovat.

Součástí areálu a jeho řešení je i vysoká historická opěrná zeď s terasami do ulice Pod Slovany a propojující schodiště.

Parkování

Požaduje se zajistit parkování v areálu v následujícím rozsahu:

1. 4 služební auta IPR (z toho v současné době je 1 dodávka, 1 elektroauto) - trvalé parkování v areálu. Auta se používají denně, dodávka také téměř denně. Parkování v ulici Pod Slovany není možné z důvodu bezpečnosti.
2. 2 služební skútry - trvalé parkování, musí být pod dozorem vrátnice nebo zamčené
3. 1-2 invalidní stání v areálu (pro zaměstnance i návštěvníky)
4. 2 místa pro krátkodobé zastavení před hlavním vstupem do budovy A - doručovací služby, významné návštěvy
5. 1 místo pro pravidelné zásobování CAMPu - kavárny (v úvahu do budoucna připadá i rozšíření nabídky jídel a intenzivnější frekvence zásobování)
6. Prostor pro nárazové parkování přenosového vozu televize, vyložení techniky pro občasnou údržbu v areálu apod.
7. Zásobování - občasná dodávka většího množství zboží a služeb by probíhala suterénem a výtahem do budovy C z ulice Pod Slovany.
8. 4 stání v ulici Pod Slovany (výhledově 6), k využívání přes den jako návštěvnická stání, případně rezervovaná stání pro zaměstnance (přístup po schodech není vhodný pro osoby se sníženou schopností pohybu)

9. Ke zvážení v souvislosti s dalšími funkcemi areálu: variabilní plocha, kde v případě méně časté nárazové akce může zastavit delegace 5-6 vozidel, technika při přípravě výstavy nebo akce v CAMPu. Jinak by plocha byla využívána pro jiný vhodný účel. Není závazné.

Příroda a krajina

Studie (návrh) se bude věnovat zejména následujícím tématům z pohledu krajinných úprav:

a) Terénní úpravy:

Popis navržených terénních úprav v areálu s uvedením základního popisu technologie provedení. Jde především o svah nad ul. Pod Slovany, dále o „zbytkové“ plochy ve svahu mezi budovou C a sousedním objektem.

b) Svah k ulici Pod Slovany: Návrh koncepce svahu z hlediska terénních úprav, vegetačních úprav, plánu péče a funkčního využití v rámci areálu

c) Návrh rekonstrukce schodiště „Podskalí“ - v návaznosti na vedlejší svah

d) Hospodaření s vodou:

Návrh koncepce hospodaření s vodou v areálu z hlediska zachytávání a zadržování srážek pro zpevněné i nezpevněné povrchy a využití spodních vod z objektu sklepů pod areálem. Návrh systému využívání zachycené vody pro zavlažování trávníků, záhonů a dřevin v areálu s využitím čerpání spodních vod ze sklepů a napojení na vodovodní řad v případě nedostatku srážkových a spodních vod. Návrh zavlažovacího systému v areálu (definování použitých technologií)

e) Dřeviny a záhony:

Celková koncepce dřevin v areálu vycházející z krajinářsko-architektonické koncepce a informací pasportu zeleně a pedologického průzkumu.

Návrh bude zohledňovat celkovou kompozici areálu a specifické podmínky jednotlivých ploch.

Specifikace použitého školkařského sortimentu, specifikace požadavků na

zapěstování a kvalitu použitého sortimentu dřevin. Základní plán péče o dřeviny z hlediska arboristických zásahů a zavlažování a další péče.

Keře a keřové skupiny - funkční využití keřů v areálu z hlediska prostupnosti/neprostupnosti (druhové složení, kvalita použitého sortimentu a péče).

Koncepce záhonů v areálu:

Návrh koncepce záhonů - koncepční pojetí záhonů, popis druhového složení a cílového stavu. Popis založení záhonu z hlediska souvrství a substrátů, použitých technologií a základních způsobů péče

f) Trávníky a půdní substráty:

Celková koncepce travnatých ploch.

Založení nových trávníků s využitím podkladu pedologického průzkumu

Definování požadovaného souvrství a struktury substrátů pro trávníkové plochy

Definování složení trávníkové směsi pro jednotlivé plochy se zohledněním výsušnosti, sešlapu, psí moči a stínu.

Definování základní péče o trávníkové plochy (seč, závlaha, vertikutace, aerifikace, pískování, dosevy, hnojení apod.).

g) Koncepce zpevněných povrchů:

Návrh zpevněných povrchů cest, chodníků, teras, předprostorů vchodů apod. - definování materiálů a jejich údržby.

h) Parkování

Zpracovat koncepci parkování v areálu dle zadání z předchozího odstavce.

Řešit zejména popis tras pro vozidla údržby se zohledněním vysazených dřevin s cílem minimalizovat poškození kořenů, destrukce travního drnu, zhutňování.

Navlhnut měkká a tvrdá opatření zamezení vozidel služeb a návštěv ve vjezdu na nezpevněné plochy.

i) Mobiliář

V rámci koncepce prvků mobiliáře v areálu k této koncepci vytvořit i stručný katalog prvků. U jednotlivých prvků popsat i způsoby jejich údržby (opravy, náhradní díly, požadavky na provoz apod.).

Umístění odpadů a odpadkových košů.

j) Koncepce osvětlení ploch

Návrh koncepce osvětlení ploch a budov z hlediska vizuálního působení, rozmístění, funkčnosti, údržby a materiálu/technologií svítidel

k) Drobná architektura a vodní prvky v areálu

Prověřit a navrhnout prvky pro relaxaci zaměstnanců a návštěvníků areálu při dodržování provozního řádu areálu.

Vyhodnotit drobné prvky pro podporu biodiverzity v areálu typu pítka pro ptáky, ptačí budky a habitaty pro hmyz, opylovače apod. a vhodně začlenit do koncepce.

l) Koncepce informačního systému v areálu

Navrhnout prvky (a způsoby jejich umístění) a vizuál informačního systému v areálu pro trvalé i dočasné informační prvky.

m) Zázemí údržby areálu

Ve spolupráci s týmem řešícím uspořádání budov navrhnout umístění a prostorové dispozice zázemí pro údržbu areálu/zahradníka (zázemí vhodné pro zahradnické služby, místnost/sklad materiálu a nářadí).

Prověřit umístění skleníku a zařízení pro pěstování sadby do záhonů apod.

Prověřit umístění komunitní zahrady pro zaměstnance v areálu.

V rámci studie (návrhu) vnějších ploch areálu je třeba vypracovat zejména následující součásti:

1. SWOT analýzu území areálu: Rozvaha silných (pozitiv) a slabých (negativ) stránek, hrozeb a příležitostí bude sloužit především pro zpracovatele studie k tvorbě kvalitního návrhu. Analýzu dodavatel vypracuje ve spolupráci se správcem areálu (IPR a jeho pověření zaměstnanci)

2. Návrh krajinářského řešení se zapracováním všech témat uvedených v této příloze výzvy. Návrh bude dokumentovaný podrobně a výstižně ve výkresech, v textu a tabulkách v takové formě, aby sloužil k zachování požadovaného standardu i během následných projekčních a realizačních prací zadávaných pomocí procesu Design & Build.

Dokumentace bude obsahovat zejména:

- Autorskou zprávu
 - Výkres situace nebo více výkresů všech vnějších prostranství areálu a krajinářského řešení střešních zahrad v podrobnosti měřítko minimálně 1:200
 - Details řešení v potřebném rozsahu
 - Vizualizace charakteristických prostranství areálu v počtu minimálně 6 kusů
 - Podrobné specifikace prvků a řešení, které stanoví jejich standard tak, aby byla v průběhu procesu Design & Build dodržena očekávaná kvalita řešení
3. Návrh etapizace kroků: Návrh postupu realizace a možné časové etapizace řešení. Identifikaci prvních, přípravných kroků, které je možné uskutečnit ještě před zahájením samotné rekonstrukce budov a areálu.
 4. Návrh následného managementu území: Soupis základních bodů péče o zrekonstruovaný areál, specifikace požadavků na služby (údržba a zahradnické péče, údržba ploch a úklid, apod.), doporučení opatření pro opatření při pořádání různých akcí a pro běžný provoz areálu vzhledem k ochraně a údržbě majetku. Identifikace finanční náročnosti péče o celistvé prvky v areálu (travníky, záhony, dřeviny, zavlažovací systém, zpevněné povrchy, mobiliář apod.)