

Revitalizace bývalé továrny Julius Meinl



Místo s vůní historie

www.sokolovska284.cz

PENTA
REAL ESTATE

1/ Revitalizace areálu Sokolovská 284



Pražská centrála firmy Julius Meinl byla postavena v roce 1922 na pomezí v té době se rozrůstající Libně a Vysočan. Objekt je součástí stabilizované městské blokové zástavby, tvoří severní polovinu bloku mezi ulicemi Sokolovskou, Drahobejlovou, U Skládky a K Moravině. Původně zde byly výrobní prostory, sklady a kanceláře firmy Julius Meinl. Pražila se zde káva, vyráběly marmelády, sušenky, skladovalo víno. Po znárodnění sloužil areál různým funkcím. V současnosti je objekt ve špatném stavebně-technickém stavu, využívá se v podstatě jen jeho přízemí. Celý areál tak čeká na novou funkci, která ho začlení zpět do života této části města.



Areál koupila v roce 2020 společnost Vysočanská ASSET s.r.o. vlastněná developerskou společností Penta Real Estate s.r.o. Jejím záměrem je proměnit dnes nevyužitou část bloku domů v atraktivní místo pro život. Kromě nových bytů v přízemí objektu vzniknou také obchody a služby, které ožíví a zkultivují přilehlé ulice. Budou sloužit novým i stávajícím obyvatelům Libně a Vysočan. Podstatná část dnes zpevněného a nevyužívaného dvora bude proměněna v klidný zelený vnitroblok, který zlepší jak mikroklima, tak estetickou hodnotu místa pro nové rezidenty i pro stávající obyvatele jižní části bloku.

Na projektu revitalizace pracuje architektonické studio A.D.N.S. architekti, jehož návrh vybrala nezávislá odborná porota v mezinárodní architektonické soutěži, které se zúčastnilo celkem 139 ateliérů.

Cílem této výstavy je představit záměr, jeho výchozí diskusí a informovat o historii této části Prahy i firmy Julius Meinl. Výstava zároveň informuje, jakým způsobem se může veřejnost zapojit do dokončení návrhu.

Kdo revitalizaci připravuje



Jan Vodvářka
projektový manažer

Penta Real Estate s.r.o. se zaměřuje především na oživení dlouho zapomenutých míst a brownfieldů v území hlavního města Prahy, a to se zaměřením na kancelářský a rezidenční segment. Penta stojí například za projekty Waltrovka a Nuselský Pivovar jejichž společnou ambicí je vytvořit v místech bývalého brownfieldu novou moderní rezidenční čtvrť doplněnou o kvalitní servisní retail a parkové plochy, včetně urbanistického propojení s širším okolím. Mezi další projekty skupiny Penta Real Estate s.r.o. patří přestavba areálu železniční stanice Masarykovo nádraží nebo administrativní centrum Florentinum, které získalo řadu ocenění, včetně nejprestižnější ceny v mezinárodní soutěži Central & Eastern European Real Estate Quality Awards.

www.pentarealestate.com



A.D.N.S. architekti vznikl v roce 1991 a již od počátku své existence se zabýval návrhy městských domů, konverzí velkých územních celků v Praze, lokalitami po velkých odstavných nádražích, přístavech a územím u řeky Vltavy. Vedle řady realizovaných administrativních a bytových domů v centru Prahy, na Vinohradech, v Holešovicích či Karlíně jsou A.D.N.S. architekti autory základní urbanistické koncepce nové zástavby území Rohanského ostrova a spoluautory vlajkové lodi této lokality, budovy Danube. Jsou vedoucími architektky konverze Českých přístavů v Holešovicích a na Smíchově. V současné době se podílejí na přeměně Nákladového nádraží Žižkov, jsou autory památkové koncepce pro rekonstrukci celého objektu nákladového nádraží. A.D.N.S. architekti se vždy účastnili koncepčních soutěží a hledali tak příležitosti pro uplatnění nejen v Praze, ale i v dalších českých, rakouských a německých městech. Na projektu společnosti Penta Real Estate ve Vysočanech, který v mezinárodní soutěži získal 1. cenu, se podílel tým A.D.N.S. architekti, jmenovitě Petr Dvořák, Martin Němec, Tomáš Hanák a Veronika Štojdlová.

www.adns.cz



Místo s vůní historie

www.sokolovska284.cz

PENTA
REAL ESTATE

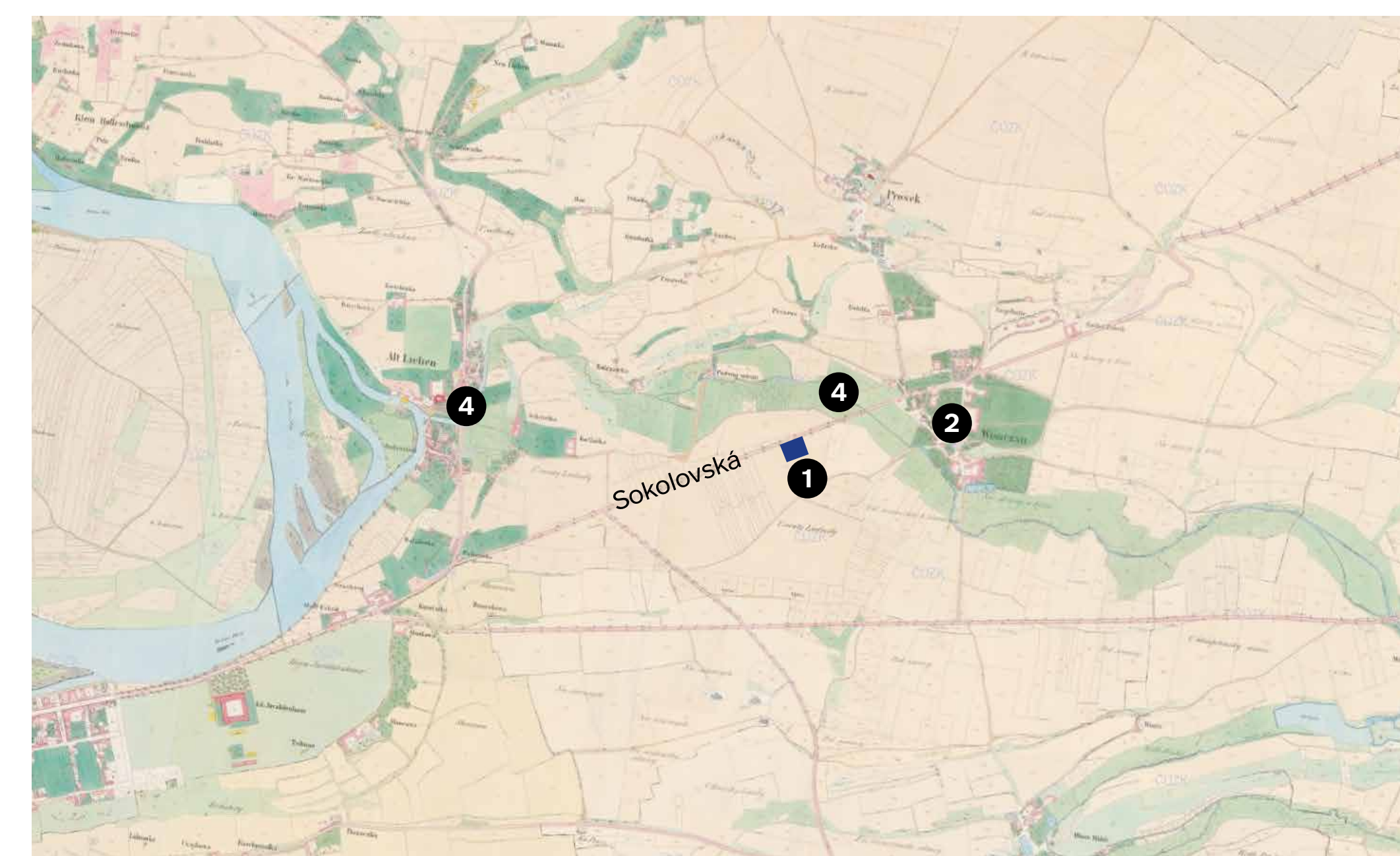
2/ Příběh území



Sídlo společnosti Julius Meinl bylo postaveno v roce 1922 jako součást obytné čtvrti, která ve 20. století propojila Vysočany a Libeň. Zdejší bytové domy měly uspokojit poptávku po bydlení v rychle se rozrůstajících průmyslových čtvrtích na severovýchodě Prahy. Do nové budovy firma Julius Meinl umístila kanceláře, výrobu i sklady. Pražila se zde káva, vyráběly likéry, marmelády, sušenky, ve sklepeních se skladovaly sudy a lahve vína. Na konci 2. světové války byl objekt výrazně poškozen při spojeneckých náletech.

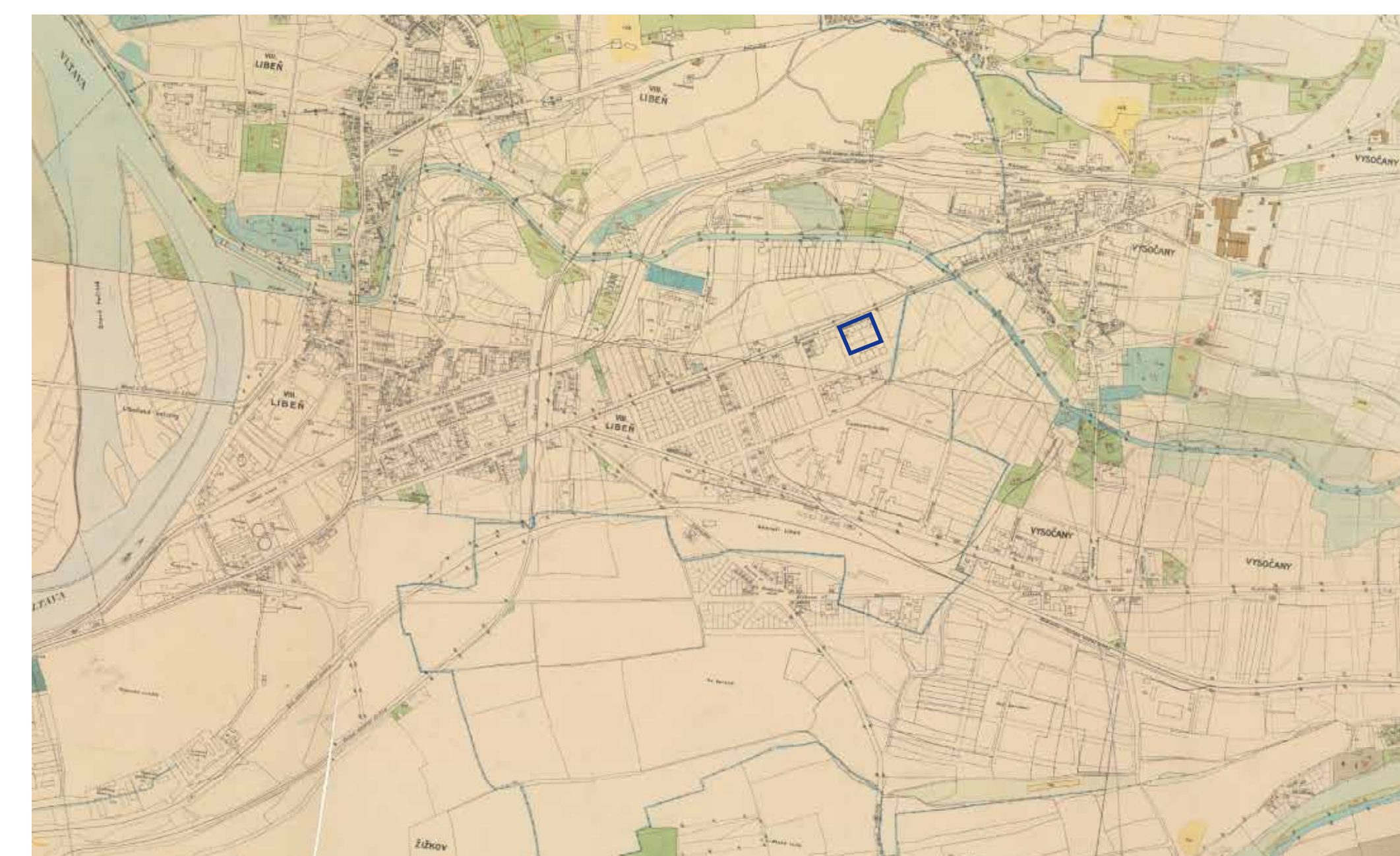
Historie území

Blok domů, jehož součástí je i bývalá centrála firmy Julius Meinl, stojí na pomezí Vysočan a Libně. Osada Libeň vznikla na přelomu 13. a 14. století a skládala se ze dvou tvrzí. Jedna stála v oblasti dnešních Thomayerových sadů, druhá na hranici s Vysočany. První písemná zmínka o Vysočanech pochází z roku 1239. Po dlouhé období byly Vysočany, sestávající z několika zemědělských usedlostí, majetku církve. Libeň a Vysočany byly spojeny komunikací, která procházela přes Karlín do centra města a v tomto úseku byla obklopena poli.



Legenda k mapě stabilního katastru
1 areál továrny Julius Meinl
2 historické centrum Vysočan
3 historické centrum Libně
4 říčka Rokytka

V důsledku industrializace Prahy v druhé polovině 19. století se průmyslový ruch postupně rozšířil z Karlína a Holešovic do Vysočan a Libně a obě původně zemědělská sídla se postupně proměnila v průmyslové čtvrti. S rozvojem průmyslu došlo k prudkému nárůstu počtu obyvatel a potřebě nového bydlení. Za tím účelem byla mimo jiné jižně od tehdejší Královské třídy (dnešní Sokolovské ulice) v prostoru mezi Libní a Vysočany založena nová obytná čtvrť, jejíž součástí se po roce 1922 stala i centrála Julius Meinl. Postupně tak došlo k propojení Vysočan a Libně souvislou zástavbou. Libeň se stala součástí Prahy v roce 1901, Vysočany v roce 1922.



Orientační plán královského hlavního města Prahy z roku 1909–14 s vyznačenou strukturou ulic budoucí čtvrti mezi Libní a Vysočany, zdroj: Geoportal Praha



Plán hlavního města Prahy z roku 1920–24, na kterém jsou patrné základy dnešní blokové zástavby mezi ulicemi Sokolovskou a Českomoravskou, včetně první části areálu Julius Meinl, zdroj: Geoportal Praha

Místo s vůní historie

Historie areálu Julius Meinl v Libni

1922

Výstavba objektu

Za účelem výstavby centrály české dceřiné společnosti koupila firma Julius Meinl v roce 1921 pozemek o ploše 2000 sáhů (7212 m²) na rozhraní Libně a Vysočan při tehdejší Královské třídě. Okamžitě byly zahájeny práce na projektu a záhy i vlastní výstavba. Autorem návrhu sídla firmy byl Rudolf Hildebrand. Objekt postavila stavební firma Dr. Ing. Karel Skorkovský. O rok později již stála na rohu dnešních ulic Sokolovské a U Skládky první část sídla firmy s kanceláři, skladem a pražírnu kávy, později i výrobou likérů.

1927–1934

Dostavba areálu

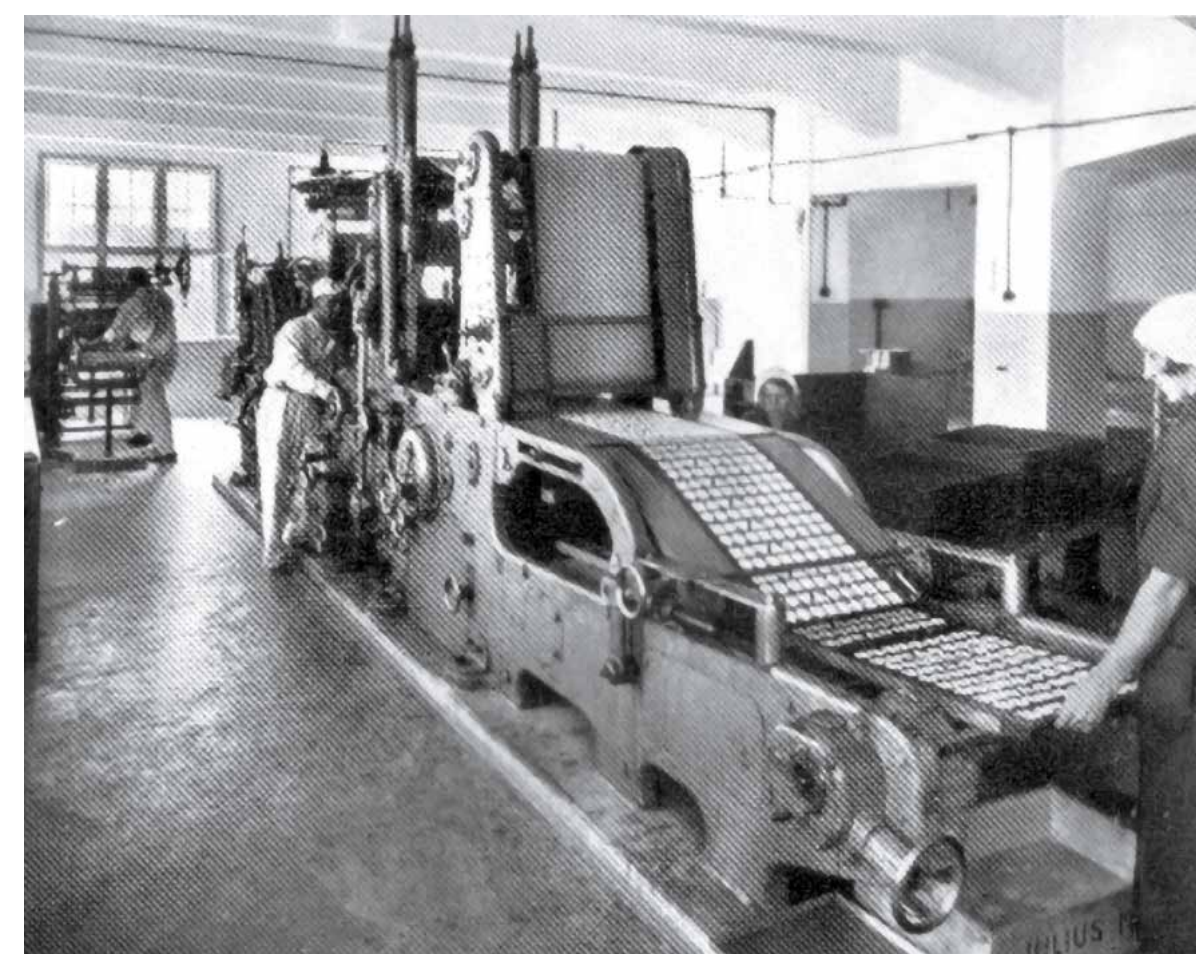
Objekt byl postupně dostavován. V letech 1927 a 1928 byla původní stavba prodloužena podél Sokolovské ulice. Umístěny zde byly pražírna kávy, výroba čaje a balárna. Jako poslední byla v roce 1934 podél ulice K Moravině dostavena moderní továrna na sušenky a marmelády. Ve sklepeních budovy se skladovalo víno. Továrna byla vybavena moderními stroji a technologiemi.



Balárna čaje v továrně Julius Meinl v Libni, 1936, zdroj: Muzeum cenných papírů, nadační fond, Praha, sbírkový fond AQ



Pytlování čerstvě upražené kávy v továrně Julius Meinl v Libni, Foto Otto Dítě Vinohrady, 1928–30, zdroj: Muzeum cenných papírů, nadační fond, Praha, sbírkový fond T



Pásová výroba sušenek v továrně Julius Meinl v Praze, 1935, zdroj: Muzeum cenných papírů, nadační fond, Praha, sbírkový fond AQ

1945

Poškození areálu při bombardování

25. března 1945 byl objekt výrazně poškozen při spojeneckých náletech na průmyslové části Prahy. Střední trakt budovy s pražírnu kávy a balárnou byl zcela zničen. Továrna na kekсы a těstoviny byla poškozena jen lehce a dala se snadno opravit a znovu zahájit výrobu. Výroba marmelád zůstala zcela neporušena, stejně jako výroba likérů a kupodivu i vinné sklepy.



Letecký snímek Prahy z roku 1945, na kterém je vidět bombardováním poškozená středová část budovy firmy Julius Meinl, zdroj: IPR Praha



Objekt centrály Julius Meinl před válkou, zdroj: SupremeXP



Dvůr centrály Julius Meinl před válkou, zdroj: SupremeXP

Po válce

Poválečná rekonstrukce objektu

Obnova budov továrny probíhala postupně. Po válce byly stavby nových objektů zakázány, i na opravy se nahlíželo velmi přísně. Továrna Meinl však byla důležitá pro zásobování obyvatel, a proto na její rekonstrukci byla udělena výjimka. Opravy objektu probíhaly až do konce září 1947, kdy zbývalo jen dokončit fasády a vnitřní vybavení obnovených prostorů.

Znárodnění

Osud areálu po znárodnění

K historii objektu po znárodnění nejsou k dispozici souhrnné informace. Dlouhodobě byl objekt sídlem Potravin Praha, závodu 12-13. Ze stížnosti z roku 1967 adresované Obvodnímu národnímu výboru Praha 9 lze soudit, že objekt nebyl v dobrém stavu a sloužil převážně jako skladovací prostor. Od devadesátých let sloužil objekt různým funkcím, např. jako archiv Městského soudu v Praze či jako centrum hyperbarické medicíny. Dnes se využívá už jen malá část objektu.

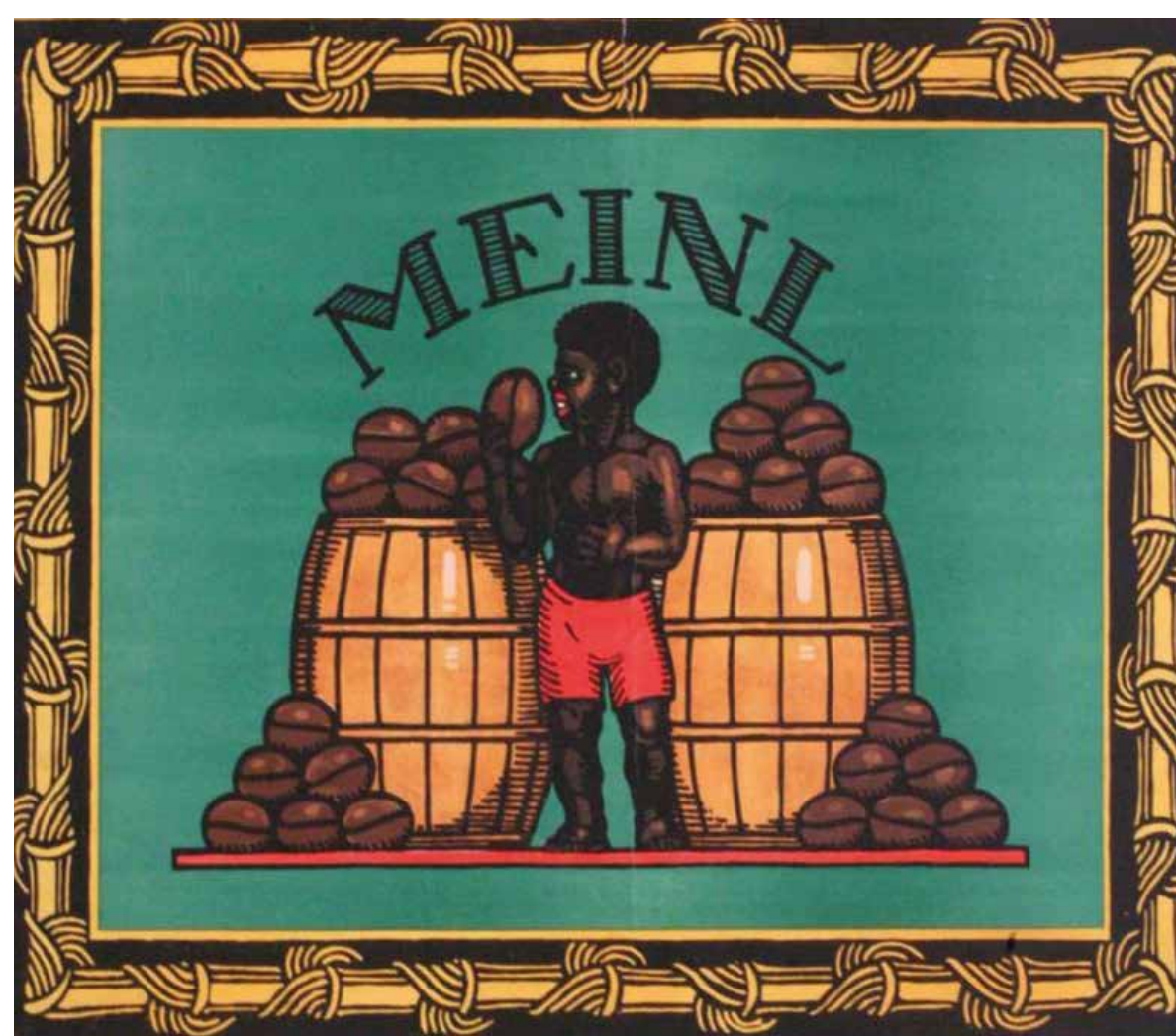
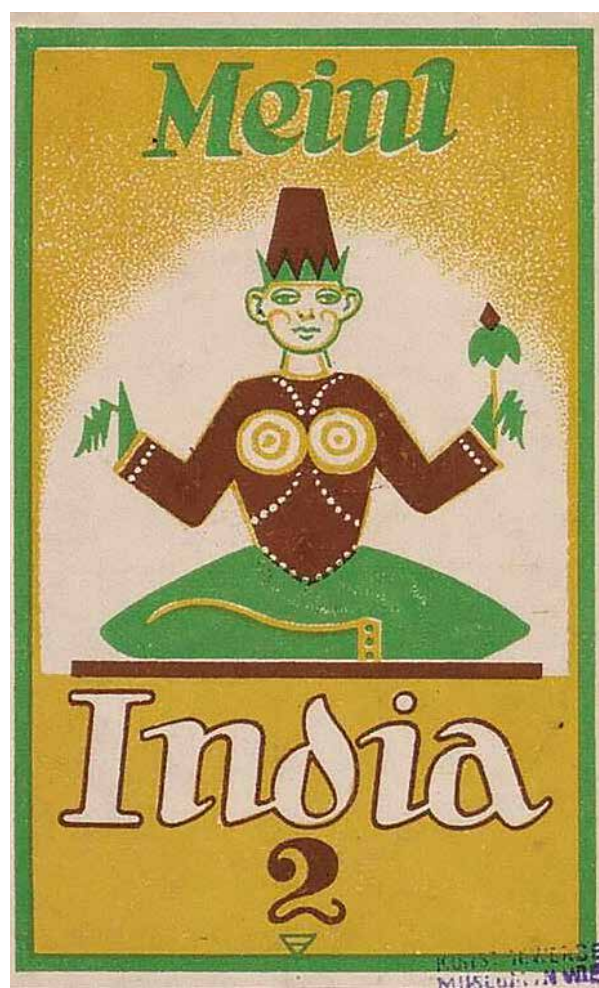
www.sokolovska284.cz

PENTA
REAL ESTATE

3/ Historie firmy Julius Meinl v Čechách



Podnik, který byl vybudován jako čistě rodinná firma, během své existence měnil obchodní značky, ale jméno zůstalo po celou dobu stejné – Julius Meinl. Zakladatel tohoto světoznámého gigantu se narodil v Čechách. Jeho syn z rodinné firmy vybudoval největší potravinářský podnik v monarchii, který měl pobočky po celé Evropě a zboží dovažel z celého světa.



1824

V Kraslicích v západních Čechách se narodil Julius Meinl, zakladatel firmy. Vyučil se v obchodě svého strýce a ve 26 letech se vydal na zkušenou do Vídně.

1862

Julius Meinl založil ve Vídni svůj první obchod, který se postupně orientoval především na lahůdky a dovoz koloniálního zboží, mezi jiným i kávy. Meinlův obchod s kávou a čajem se mezi Vídeňany dobře uchytíl. V roce 1877 přišel s novinkou – kávou praženou přímo v obchodě. Aby byla pro zákazníky stále čerstvá, pražil ji vždy jen tolik, kolik jí za den prodal. Julius připravoval i vlastní směsi, které se staly mezi zákazníky velmi oblíbené.



1869

Ve Vídni se narodil Julius Meinl II. Po vystudování gymnázia a obchodní akademie se vydal na zkušenou do Londýna, a to přímo na Mincing Lane, kde se v té době uzavíralo téměř 90 % celosvětového obchodu čajem. Po návratu se mladý Julius zapojil do chodu vzkvétající firmy a v roce 1894 převzal její řízení.

1900

Na konci století měla firma celkem 11 filiálek ve Vídni, Budapešti a Brně a zaměstnávala 294 lidí. V roce 1907 vznikl první obchod v Praze na Jungmannově náměstí, který se později přesunul na Václavské náměstí. Meinl začal vyrábět i rum, čokoládu, kakao a čajové směsi. Vyvíjel také nové druhy kakaa, čokolády a dalších pochutin.



1903

Ve Vídni se narodil Julius Meinl III. Po studii na gymnáziu se v roce 1925 zapojil do vedení firmy.

1913

Firma se stala největším potravinářským podnikem v monarchii složeným ze dvou továren, 90 filiálek, 200 skladů v Rakousku, 23 filiálkami v Uhrách a dalších koutech Evropy, dávající práci více než 800 lidem.



1914

Na Štědrý den ve věku nedožitých 91. let zemřel Julius Meinl nejstarší. Pohřeb se konal v metropolitní katedrále sv. Štěpána ve Vídni.

1914–1918

První světová válka rozvoj firmy výrazně zbrzdila. Julius Meinl II se však stal politicky činným. Byl stálým poradcem ministerstva války pro válečné dodávky, naslouchal mu i císař Karel I. Díky široké škále výroby marmelád, sušenek, keksů a kávy či cikorky patří mezi pravidelné armádní dodavatele a svým továrnám zajistil přežití těžké doby.

1918

Zánik monarchie Meinlovy plány na rozvoj podniku poněkud ztížil. Téměř přes noc se podnik ocitl v osmi různých státech, ve kterých se přijímaly nové zákony a nařízení na ochranu trhu, vznikaly celní bariéry.

1922

Vznikla společnost Julius Meinl akc. spol. v Praze, která převzala 19 filiálek firmy Meinl v Čechách a na Slovensku. Její sousedství se stal také podnik Josefa Lipperta, který se specializoval na luxusní potravinářské zboží a lahůdky.

1938

Oba Meinlové byli liberálního myšlení. Manželka Julia Meinla III byla židovka a on byl veřejně známý jako odpůrce nacionálního socialismu. Po obsazení Rakouska Julius Meinl III emigroval do Velké Británie.

1938–1944

Julius Meinl II. zůstal v Rakousku a po dobu války se i nadále podílel na vedení firmy. Přes svoje dřívější liberální postoje se přizpůsobil situaci a s nacisty aktivně spolupracoval. V roce 1939 se firma ve velkém zapojila do zásobování wehrmachtu a po dobu války vykazovala zisk. Změnil se však sortiment. Nad kávou a čajem výrazně převládly lihoviny, víno či cukr.

1944

Zemřel Julius Meinl II. Za svého dědice určil adoptivního syna Fritze Meinla ale s podmínkou, že pokud zvítězí spojenci, připadne celý podnik vlastnímu synovi Juliu Meinlovi III, což se také stalo.

1945

Vzhledem k tomu, že Julius Meinl III získal za války anglické občanství, nebyla česká část podniku po válce zkonfiskována. Do jejího vedení byl však dosazen národní správce, dosavadní prokurista firmy Ing. Svatopluk Čech.

1948

Vyhláškou ministerstva vnitřního obchodu byl veškerý majetek firmy Julius Meinl na území Československa znárodněn. Ke stejnému dni byl zřízen národní podnik Pramen, do kterého byl tento majetek začleněn. Po více jak 40 letech tak skončila činnost firmy Julius Meinl na českém území.

1991

Firma se pokusila o návrat na český trh a začala budovat síť prodejen potravin. Silný boj velkých řetězců o náš trh však vedl k tomu, že firma Julius Meinl prodala v roce 2005 svých 88 prodejen řetězci Albert a opustila český trh podruhé.

2013

Firma Julius Meinl otevřela v Praze gurmánský palác. Koncept však neuspěl a v následujícím roce firma opustila český trh potřetí.

Místo s vůní historie

www.sokolovska284.cz

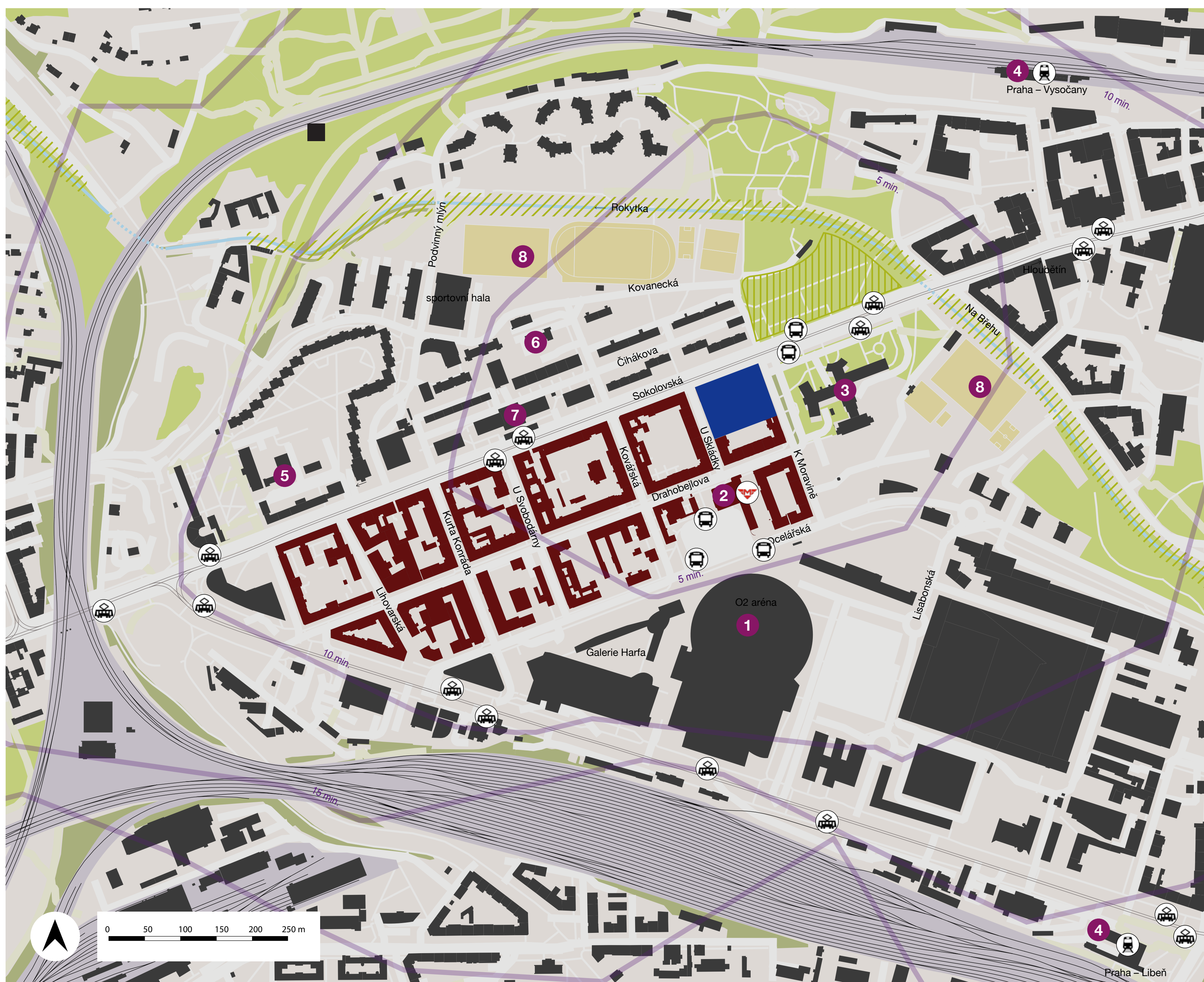
PENTA
REAL ESTATE

4/ Současný stav území



Areál Sokolovská 284 je součástí stabilizované městské struktury. Mezi hlavní hodnoty řešeného území patří velmi dobrá dostupnost centra města hromadnou dopravou, občanská vybavenost navazující městské čtvrti a dostupnost zelených ploch vázaných na Rokytku. Areál je však dnes opuštěný a nepřispívá k oživení této části města ani k humanizaci Sokolovské ulice, která je významnou dopravní tepnou. Navazující veřejná prostranství nejsou příliš kvalitní, slouží především k rychlému procházení a parkování vozidel.

Další hodnoty a problémy území vycházejí z expertní analýzy území a jsou shrnuty na tomto panelu. Po prvním sousedském setkání budou doplněny o názory místních obyvatel.



Expertní analýza území

budovy	pěší vzdálenost do 5 minut
městská zeleň	pěší vzdálenost do 10 minut
izolační zeleň	pěší vzdálenost do 15 minut
tramvajová trať	Sokolovská 284 – areál bývalé centrály Julius Meinl
železniční trať	území s relativně dochovanou strukturou městské blokové zástavby
zastávka tramvaje	říčka Rokytky a na ni vázané přírodní plochy
zastávka autobusu	zelené plochy propojující území s Rokytkou
stanice metra	
železniční stanice	

Významné cíle a občanská vybavenost v území

- Galerie Harfa a O2 arena
- stanice metra Českomoravská
- poliklinika Vysočany
- železniční stanice
- základní a mateřská škola Na Balabence
- mateřská škola Kovářská
- kulturní středisko Gong
- sportovní areál



Hodnoty území, které budou v návrhu zachovány, využity a dále rozvíjeny

- Objekt Sokolovská 284 je součástí kvalitně založené části blokové zástavby kolem ulic Sokolovské, Drahobejlovy a Ocelářské, která tvoří jeden z nejhodnotnějších základů obytného města v území.
- Objekt bývalé centrály Julius Meinl má své nesporné architektonicko-urbanistické kvality. Hodnotné je měřítko a členění fasády do ulice Sokolovské, která podtrhuje výrazně městský charakter navazující blokové struktury.
- Především ulice Sokolovská a U skládky jsou významnými pěšími propojeními důležitých cílů v území (Galerie Harfa a O2 areny, stanice metra Českomoravská a Vysočanské nemocnice) s potenciálem vytvoření aktivního parteru.
- Lokalita je přímo napojena na městskou hromadnou dopravu (metro, tramvajové linky, v docházkové vzdálenosti jsou železniční stanice Praha Libeň a Praha Vysočany), která poskytuje výborné spojení s centrem Prahy a okolím.
- Nedaleká Rokytky a na ni vázaná rozsáhlá přírodní území s pěšími cestami i celoměstsky významnou cyklotrasou nabízí prostor pro aktivní trávení volného času, odpočinek a relaxaci.
- V okolí, v docházkové vzdálenosti, je dostupná základní občanská vybavenost – škola, školka, lékaři, obchody a služby.
- Lokalita je přímo napojena na funkční a dostatečně kapacitní technickou infrastrukturu – komunikace a inženýrské sítě.



Problémy území, které budou v návrhu řešeny

- Areál Julius Meinl je dnes v podstatě opuštěný a nepřispívá ke kvalitě a oživení čtvrti vázané na Sokolovskou ulici.
- Objekt postupně chátrá a výrazně se zhoršuje jeho stavebně-technický stav.
- Ulice Sokolovská, Drahobejlova, U Skládky a K Moravině, stejně jako další ulice v území mezi ulicemi Sokolovskou a Ocelářskou slouží především k rychlému pohybu územím a parkování vozidel. Veřejná prostranství v tomto území postrádají pobytové kvality.
- Blok domů vymezený těmito ulicemi není směrem do ulice U Skládky dostavěn, východní strana ulice U Skládky je v části přiléhající k Sokolovské ulici prostorově vymezena pouze nevzhlednou zdí a branou vymežující dvůr areálu.
- Dvůr areálu nemá, s ohledem na svou původní funkci, žádné pobytové kvality a je z velké části zpevněn a využíván pouze pro parkování vozidel.
- Drobné obchody a služby v parteru domů v území mezi ulicemi Sokolovskou a Ocelářskou jsou většinou spíše nižší kvality a neodpovídají významu této čtvrti.



Místo s vůní historie

www.sokolovska284.cz

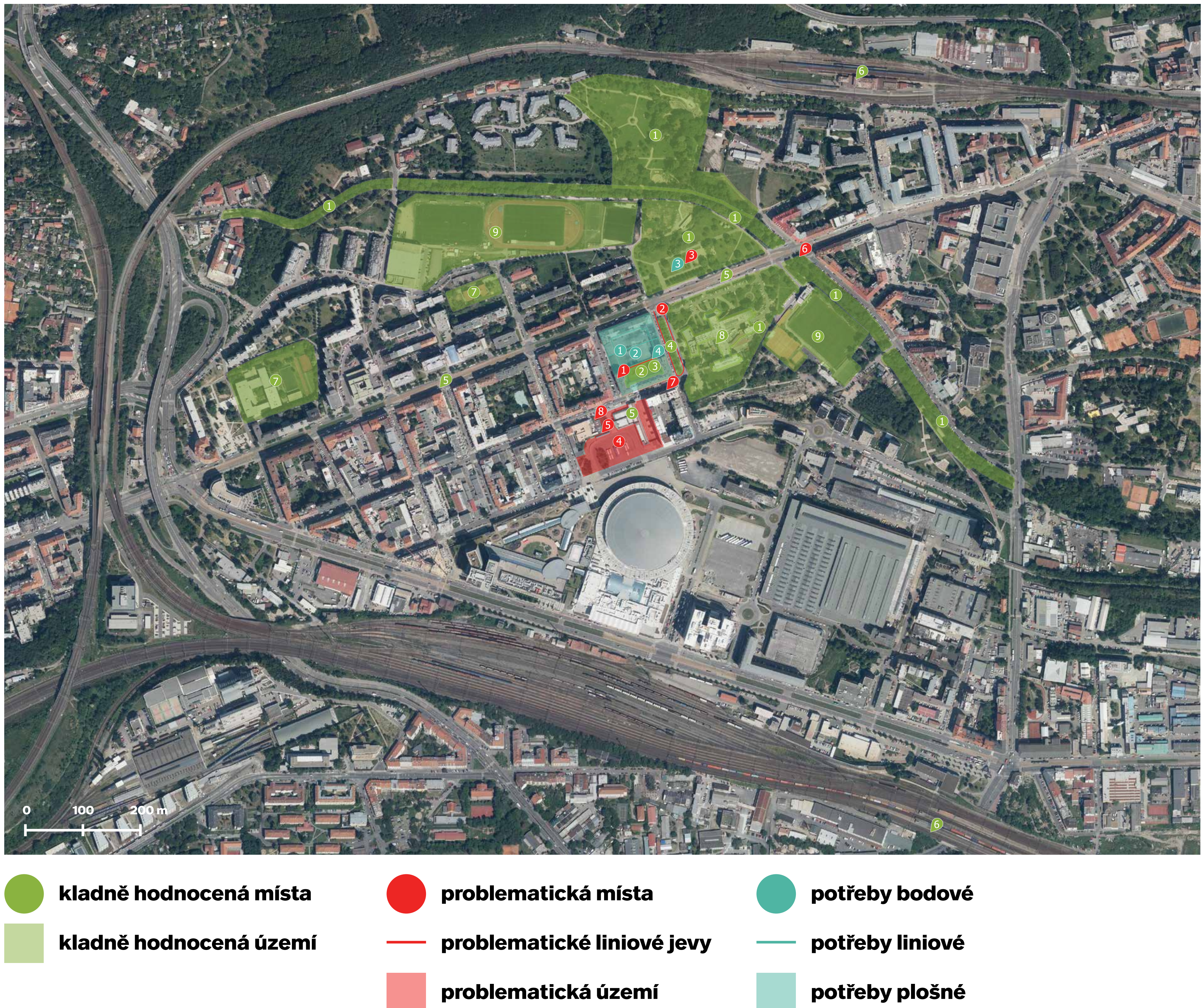
PENTA
REAL ESTATE

5/ Jak vidí území místní obyvatelé?



Setkání s veřejností nad mapou

Podněty uvedené na tomto panelu jsou výstupem ze setkání s veřejností, které se uskutečnilo 27. listopadu 2021 přímo v areálu Sokolovská 284. Setkání se zúčastnilo více než 100 osob, zejména obyvatel z okolí. Cílem setkání bylo informovat o historii areálu i základních principech záměru na jeho revitalizaci a především zjistit hodnocení současného stavu lokality z pohledu místních obyvatel (hodnoty, problémy, potřeby i jejich obavy, na které může revitalizace reagovat). Cílem diskuze nebylo nalézt společné stanovisko na současný stav a možný vývoj území, ale zjistit a zaznamenat názory a podněty od všech účastníků, které tak mohou být rozdílné.



Hodnoty

Veřejná prostranství – zeleň

1. V širším okolí je množství zelených ploch – park Podviní, zeleň kolem Rokytky.
 2. Stávající zeleň v jižní části vnitrobloku je pro obyvatele navazujících bytových domů hodnotou.
 3. Jižní část vnitrobloku je uzavřená, jde o intimní, polosoukromý prostor obyvatel přilehlých bytových domů.
 4. Hodnotou je pás zeleně se vzrostlými stromy v ulici K Moravině.
- Čistota okolí a relativně dobrá údržba veřejných prostranství.

Doprava

5. Území je výborně napojeno na hromadnou dopravu – zastávky tramvaje na Sokolovské ulici i stanice metra Českomoravská jsou v bezprostřední blízkosti.
 6. V docházkové vzdálenosti jsou železniční stanice Vysočan a Libně, železnice tak nabízí velmi rychlé spojení do centra i ven z města.
- Parkování není v poslední době problém – situace se zlepšila po zavedení fialových zón. Pravděpodobně to však souvisí s pandemií covid-19.

Občanská vybavenost, maloobchod, služby

7. Zatím dostatečná kapacita základní a mateřské školy.
 8. Zdravotní středisko je přímou součástí čtvrti.
 9. V širším okolí je množství ploch a areálů pro sportovní vyžití – fitness stezka podél Rokytky, sportovní hřiště, tenisové kurty.
- V širším okolí jsou malé obchody – pekařství, řezník, ryby, které navštěvují místní obyvatelé. Jsou mimo jiné místem setkávání, lidé jsou v kontaktu s prodávací – jde o jiný zážitek než anonymita nákupních center, např. Harfy.

Charakter území, kvalita bydlení, komunita

- V domech v sousedství areálu Sokolovská 284 žije řada starousedlíků.
- Větší část bytů je obsazena trvale žijícími obyvateli, nejde o neobydlené byty, případně využívané ke krátkodobým pronájmům.
- Jde o relativně klidnou čtvrť.

Problémy

Veřejná prostranství, zeleň

1. Zeď ve dvoře vnitrobloku není moc hezká a snižuje kvalitu celého vnitrobloku.
- V nejbližším okolí bloku chybí lavičky.
- Ulice jsou poměrně temné.

Doprava

2. Ulice K Moravině je jednosměrná, auta musí projet ulicí K Moravině a až na konci se otočit. To generuje zbytečnou dopravu a hluk z ní obtěžuje obyvatele domů v celé délce ulice K Moravině.
- Provoz především z O2 areny a O2 universa generuje velký problém s parkováním. Návštěvníci velkých akcí zaparkují všude, kde se dá, a obyvatelé čtvrti nemají večer kde zaparkovat.
- Problém s parkováním nastává i v ranních hodinách, kdy v okolních ulicích parkují lidé, kteří přijedou do Prahy a dále pokračují MHD.
- Na Sokolovské ulici je velký provoz, slouží z velké části k tranzitu. Situace se zkomplikovala po zrušení dvou pruhů spolu s aktuálním uzavřením Prosecké ulice.

Občanská vybavenost, maloobchod, služby

- Na rozdíl od Libně nebo Holešovic menší místní podniky, obchody a služby, ve kterých se dříve místní potkávali, krachují. Část zákazníků pravděpodobně stahuje Harfa a nežije zde takový počet obyvatel, který by lokální podniky užíval.
- V území je nedostatek prostorů, kde by se mohli obyvatelé neformálně potkávat – např. kavárny apod., Harfa takovým prostorem není.

Charakter území a kvalita života jeho obyvatel

3. V parku naproti poliklinice se občas zdržují bezdomovci.
 4. V prostoru vedle stanice metra se scházejí uživatelé drog, místní se tomuto místu raději vyhýbají.
 5. V prostoru kolem stánku v Drahobejlově ulici se sdružují bezdomovci.
 6. Na křižování ulic Na Břehu a Sokolovské je nepříjemná světelná reklama, která osvětluje interiéry bytů v okolí.
- Návštěvníci akcí v O2 aréně generují hluk a nepořádek.
- Akustika staré blokové zástavby je problematická (vnitrobloky, úzké ulice a relativně vysoké domy), vše je slyšet.

Technická infrastruktura

7. V ulici Drahobejlova je hlavní přístup k horkovodu. Velmi často zde dochází k haváriím a následným opravám.
 8. V okolí nejsou dostatečná kapacitní místa na tříděný odpad. V okolí je jediné místo na tříděný odpad v ulici Drahobejlova.
- Problém s tlakem vody v lokalitě.
- Kanalizační rozvody jsou staré.

Obavy obyvatel

Doprava

- Pokud bude hlavní vjezd do areálu z ulice K Moravině a zůstane zachována její jednosměrnost, budou domy v ulici K Moravině zatíženy nárůstem dopravního provozu.

Občanská vybavenost, maloobchod, služby

- S nárůstem počtu obyvatel hrozí přetížení škol a školek.

Charakter území a kvalita života jeho obyvatel

- Nová zástavba může svým prostorovým uspořádáním zhoršit světelné podmínky v okolí.
- Pro místní komunitu je rizikem nastěhování lidí bez vztahu k místu. Může dojít k narušení stávajícího klidového charakteru lokality.
- Obavu vzbuzuje i stávající trend, kdy jsou byty v Praze skupovány jako investice. Nikdo v nich nebydlí, případně jsou užívány ke krátkodobým pronájmům.
- Obava z umístění světelných reklam na objektu, které by osvětlovaly i byty v okolí.
- Obyvatelé z okolních domů se obávají hluku a prachu ze stavby.

Potřeby obyvatel

Veřejná/poloveřejná prostranství, zeleň

1. Částečná prostupnost vnitrobloku, ve kterém by mohli být volnočasové aktivity pro místní, dostatek zeleně, ale např. i umělecká díla.
 2. Propojení dvorů staré a nové zástavby bloku, které by zvýšilo obytnou kvalitu vnitrobloku.
 3. Obnova kašny v parku naproti poliklinice.
 4. Vhodně řešit vizuální napojení stávající a nové zástavby bloku.
- Co nejzelenější vnitroblok.

Doprava

- Rozšířit modré parkovací zóny (parkování pro rezidenty) na úkor fialové zóny.
- Vybudovat v rámci objektu víc parkovacích stání a nabídnout je obyvatelům z okolí.

Občanská vybavenost, maloobchod, služby

- V přízemí nového objektu by mohly být např. městem dotované prostory pro služby, které nemají peníze na vysoký tržní nájem – např. švadlenka, pedikúra, které budou sloužit místním obyvatelům.
- Vytvořit v přízemí objektu prostory, kdy by se mohli neformálně potkávat místní obyvatelé. Například kavárna s dětským koutkem pro maminky s dětmi, klidný prostor pro seniory či pro relaxaci po práci.
- Menší obchůdky s kvalitními produkty – pekárna, kavárna, cukrárna apod.
- Ordinance pediatra, stomatologa.

Místo s vůní historie

www.sokolovska284.cz

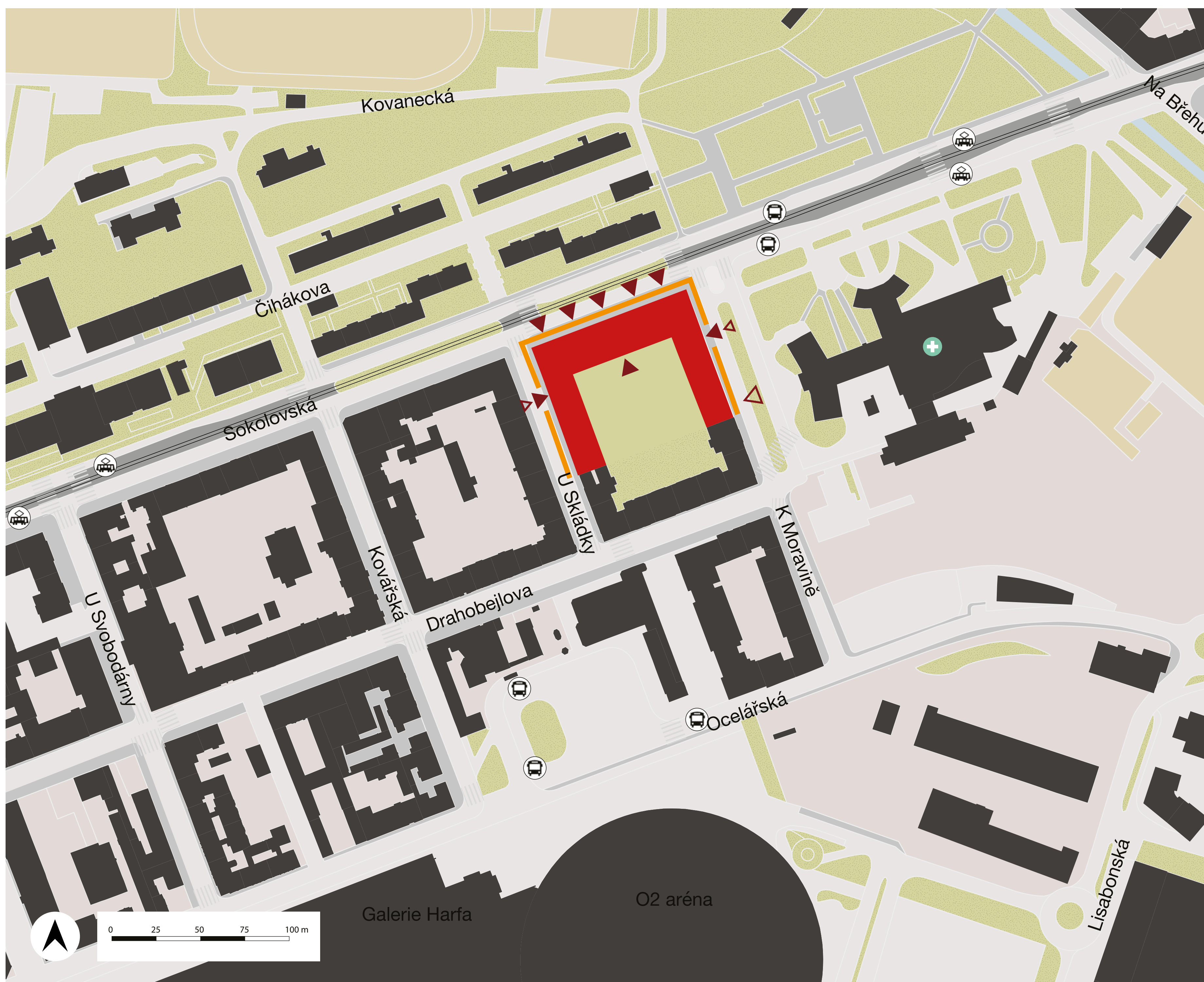
PENTA
REAL ESTATE

6/ Principy revitalizace areálu



Rozvoj území připravuje soukromý investor, firma Penta Real Estate s.r.o., která za tímto účelem založila firmu Vysočanská ASSET s.r.o. Záměrem investora je dotvořit stabilizovanou blokovou zástavbu při Sokolovské ulici a výrazně přispět ke kvalitě této části města výstavbou architektury nejvyšší kvality a oživením a zkvalitněním navazujících veřejných prostranství. Cílem revitalizace areálu je uchovat a podpořit hodnoty území a pokusit se vyřešit jeho problémy.

Architektonický návrh stavby vzešel z mezinárodní architektonické soutěže. Míra zastavění a forma navrhované zástavby bude vycházet ze stávajícího uspořádání území a podmínek vymezených v územním plánu města. Vítězný návrh je v současné době upravován a dále rozpracováván. Snahou investora je do finálního návrhu promítnout také hodnocení současného stavu území místními obyvateli, tedy pokusit se vyřešit jeho problémy a uchovat současné hodnoty. Revitalizace by měla odpovědět i na potřeby obyvatel například doplněním chybějící občanské vybavenosti.



Expertní analýza území

budovy	stanice metra	živý parter s obchody a službami
říčka Rokytka	poliklinika Vysočany	zelený vnitroblok
tramvajová trať	sportoviště	vstupy do objektu
zastávka tramvaje	zeleň	hlavní vjezdy do objektu
zastávka autobusu	dostavba městského bloku	obslužní vjezdy do objektu

- Budou zkvalitněna navazující veřejná prostranství. Aktivní parter objektu přispěje k jejich oživení a zlepšení jejich pobytových funkcí. Přilehlé ulice již nebudou pouze nejkratší spojnici významných cílů a prostorem pro rychlé procházení.
- Nový objekt bude na existující dopravní infrastrukturu napojen tak, aby byla minimalizována dopravní zátěž ulic U Sklárky, Drahobejlovy a K Moravině. Parkovací stání obyvatel nových domů budou umístěna v maximální možné míře v podzemí domu tak, aby nezatížila okolní veřejné prostory ani vnitroblok.
- Nový objekt bude postaven tak, aby byl svým provozem šetrný k životnímu prostředí a nabízel zdravé a komfortní bydlení.



Návrh revitalizace dále přispěje k naplňování strategických cílů hlavního města Prahy

- Bude maximálně využít potenciál veřejné dopravy a bydlení v přímé návaznosti na metro a zastávky tramvají a dostupnou občanskou vybavenost v okolí s cílem snížit závislost nových obyvatel na osobním automobilu.
- Nové bydlení vznikne transformací průmyslového areálu, nedojde tak k rozpínání města do krajiny. Naopak ve vnitrobloku bude snížen podíl zpevněných ploch. Zahušťování města.
- Revitalizace areálu přispěje sadou opatření k naplňování klimatického závazku, který v tomto roce schválilo hlavní město Praha.



Hlavní principy návrhu

- Bude respektována stávající bloková struktura zástavby při Sokolovské ulici. Stav stávajícího objektu nedovolí jeho rekonstrukci, avšak nový objekt vznikne na jeho půdorysné stopě. Blok bude logicky doplněn po svém obvodu a dostavěn svébytnou rezidenční strukturou.
- Architektura nového objektu naváže na historii místa a na hodnotné architektonické prvky stávajícího objektu. Do Sokolovské ulice budou replikovány nejhodnotnější architektonické prvky současné fasády, které evokující solidnost, městský charakter a obchodní bulvár.
- Výška nového objektu bude vycházet z širšího kontextu proměnlivých výškových hladin v území. Průčelí objektu do Sokolovské ulice odkazující na členění stávající fasády bude zvýrazněno nárožními dominantami.
- Výška zástavby bude řešena tak, aby byly respektovány normativní požadavky na osvětlení okolních bytových domů.
- Ve vnitrobloku bude vytvořen příjemný, bezpečný a klidný zelený prostor. Bude snížen podíl zpevněných ploch ve vnitrobloku a řešeno zde bude hospodaření s dešťovou vodou tak, aby byla maximálně zasakována přímo v místě. To mimo jiné přispěje i ke zlepšení mikroklimatu vnitrobloku, tedy ke zlepšení životních podmínek jeho stávajících obyvatel.
- V parteru nového objektu do Sokolovské ulice vzniknou prostory pro menší obchody a služby, které výrazně ožíví ulici a přispějí k posílení jejího městského charakteru.

Místo s vůní historie

www.sokolovska284.cz

PENTA
REAL ESTATE

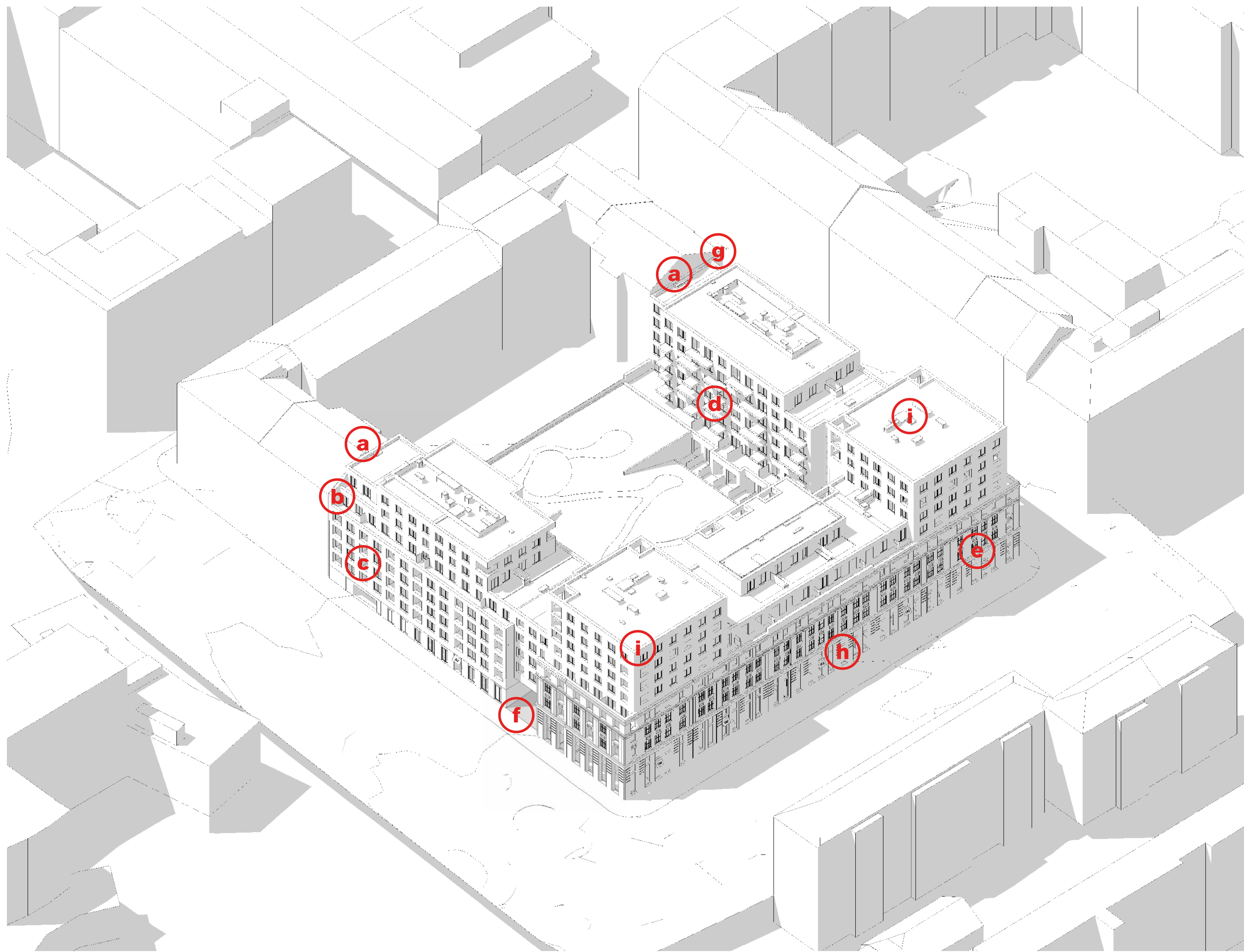
7/ Návaznost na okolí



Objekt Sokolovská 284 je součástí kvalitně založené městské blokové zástavby. Stávající obytný blok vymezený ulicemi Sokolovskou, U Skládky, Drahoobjlovou a K Moravině bude po svém obvodu logicky doplněn do uzavřeného bloku. Revitalizace dnes chátrajícího a nevyužitého objektu výrazně přispěje ke zvýšení kvality celé obytné čtvrti a ke zvýšení hodnoty nemovitostí v okolí. V areálu vznikne přibližně 300 bytů od dispozic 1+kk až po 4+kk.



- a**
Napojení na sousední objekty
Výška objektů vychází z výšky navazujících domů. Napojení na ně je koncipováno tak, aby nedošlo ke zhoršení osvětlení bytů v navazujících bytových domech.
- b**
Ustupující atiky
Napojení na stávající bytový dům K Moravině je řešeno formou ustupujících atik, které reagují na jeho římsy a sklon střechy. Toto řešení nezhorší světelné poměry v bytech stávajících domů.
- c**
Pevné uliční fasády
Do ulice jsou orientovány pevné kompaktní fasády objektu, které svým členěním reagují na architekturu obytných domů v okolí.
- d**
Rozvolněné dvorní fasády
Rozehrané dvorní fasády s řadou balkonů a lodžii se zelení lépe propojují nové byty s vnitroblokem.
- e**
Fasáda do Sokolovské ulice
Do Sokolovské ulice budou replikovány nejhodnotnější architektonické prvky současné fasády, které evokují solidnost, městský charakter a obchodní bulvár.



- f**
Vstupy do vnitrobloku
Velkorysé průhledy do zeleného vnitrobloku jej pohledově propojí s ulicemi U Skládky a K Moravině a přispějí k jejich kultivaci.
- g**
Snižené křídlo
Objekt navazující na stávající bytový dům v ulici U Skládky je snížen tak, aby byly zajištěny odpovídající podmínky osvětlení okolních bytů.
- h**
Živý parter
V parteru nového objektu do Sokolovské ulice vzniknou prostory pro menší obchody a služby, které výrazně ožijí ulici a přispějí k posílení jejího městského charakteru.
- i**
Nároží do Sokolovské ulice
Zvýrazněním nároží do Sokolovské ulice bude podtržena symetrie stávajícího bloku.

Místo s vůní historie

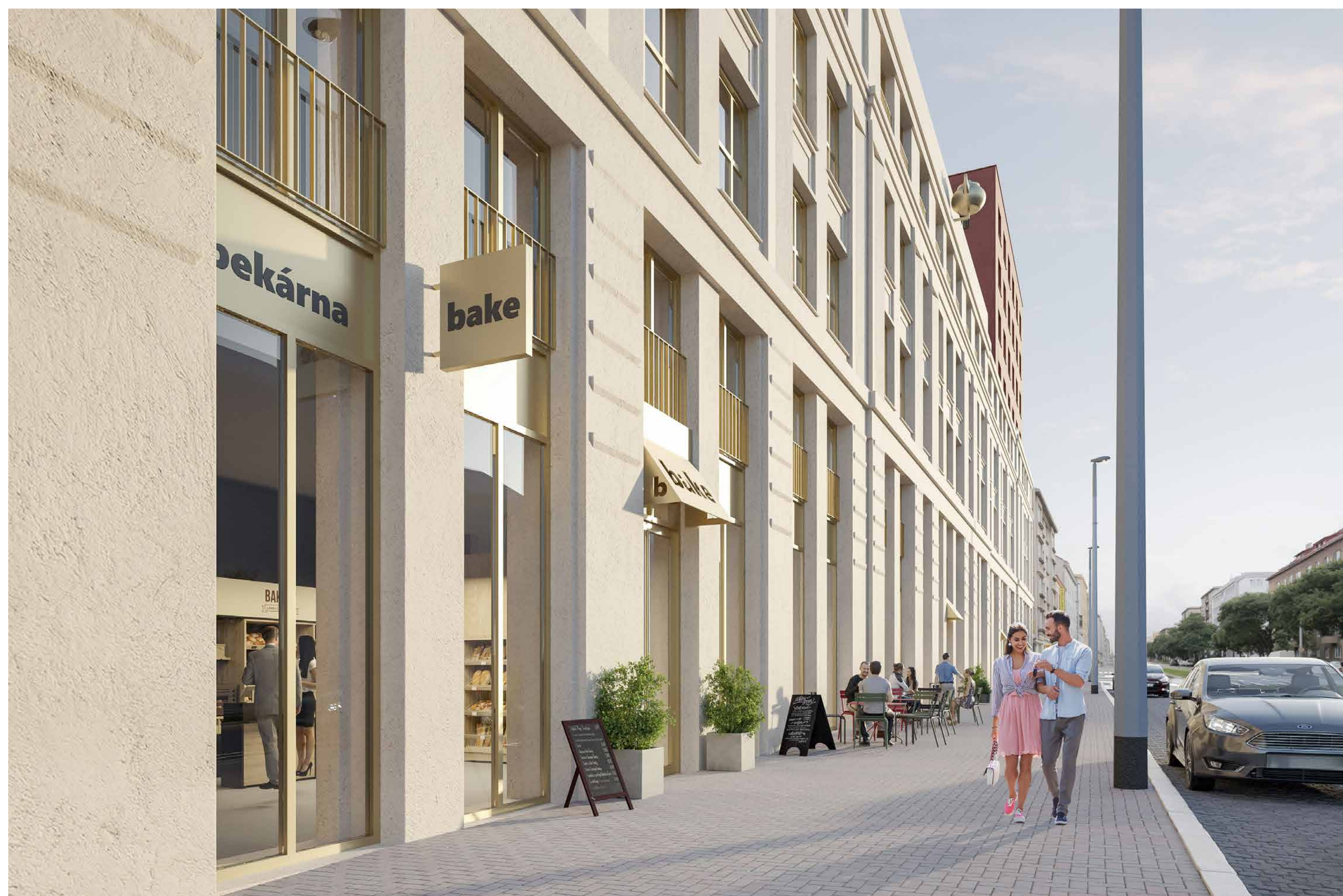
www.sokolovska284.cz

PENTA
REAL ESTATE

8a/ Veřejná prostranství a aktivní parter



Nový objekt je zasazen do stávající struktury veřejných prostranství. Nevznikají tak nové veřejné prostory, avšak aktivní parter objektu oživí a výrazně zlepší pobytové funkce navazujících ulic. To se stane impulzem pro zvýšení kvality veřejných prostranství v celé čtvrti. Ke zkvalitnění životních podmínek v území, zejména pro obyvatele jižní části bloku, přispěje nový zelený vnitroblok, který nahradí dnes z velké části zpevněnou plochu dvora.



Sokolovská ulice

V přízemí do Sokolovské ulice vzniknou prostory pro obchody a služby. Ty budou pronajímány s cílem, aby jejich provoz nerušil pohodu bydlení v nových i stávajících bytech a zároveň nabídl novým i stávajícím obyvatelům obchody a služby, které v okolí chybí. Investor již dnes jedná s budoucími nájemci, v plánu je například umístění malého supermarketu, drogerie, trafiky či kavárny. Tyto provozny mohou částečně přejít do veřejného prostoru Sokolovské ulice například stolkem se židlí, vystaveným zbožím či zelení v nádobách.

Místo s vůní historie

www.sokolovska284.cz

PENTA
REAL ESTATE

8b/ Veřejná prostranství a aktivní parter



Ulice K Moravině

Podobně jako v Sokolovské ulici budou i v ulici K Moravině v parteru objektu vybudovány nebytové prostory. V současnosti je projednávána možnost umístit zde lékárnu. Investor bude s městskou částí jednat o možnostech, jak může přispět ke zkvalitnění prostoru této ulice. Kromě rekonstrukce povrchu chodníku je jednou z možností například založení kvetoucích trvalkových záhonů pod stávajícími stromy v zeleném pásu uprostřed ulice a dále zkrácení dopravních tras přes zelený pás.

Ulice U Skládky

Ulice U Skládky je dnes výrazně degradována nevzhledným oplocením areálu, ale i nekvalitním povrchem chodníků. Nový objekt v této ulici doplní blokovou strukturu zástavby a výrazně zkvalitní její celkový obraz. Aktivní parter na nároží s ulicí Sokolovskou učiní z této ulice víc než jen nejkratší spojnici na stanici metra. Zvážit lze i umístění menších stromů ve velkoobjemových nádobách v pásu pro parkování automobilů, které však musí být projednáno se zástupci města.



Vnitroblok

Ve vnitrobloku bude vytvořen příjemný, bezpečný a klidný prostor, který budou primárně využívat obyvatelé přilehlých domů a jejich návštěvy. Vstupy do vnitrobloku z obou bočních ulic budou chráněny uzamykatelnými branami, přesto velkorysé průhledy do vnitrobloku přispějí k jejich kultivaci. Převážná část vnitrobloku bude zelená. Založen bude trávník, vysázeny keře, trvalky i vzrostlé stromy, které spolu s mobiliářem a drobnou architekturou vytvoří menší prostory různého charakteru vhodné pro klidné posezení a relaxaci, rodinný piknik, hry dětí apod. Zelený charakter může podpořit i soukromá drobná zeleň na terasách bytů směřovaných jak do vnitrobloku, tak do přilehlých ulic.

Novou formu získá stávající zeď oddělující sousední vnitroblok. Přetvoření severní části vnitrobloku na zelený obytný prostor výrazně zvýší obytnou kvalitu vnitrobloku jako celku.

Místo s vůní historie

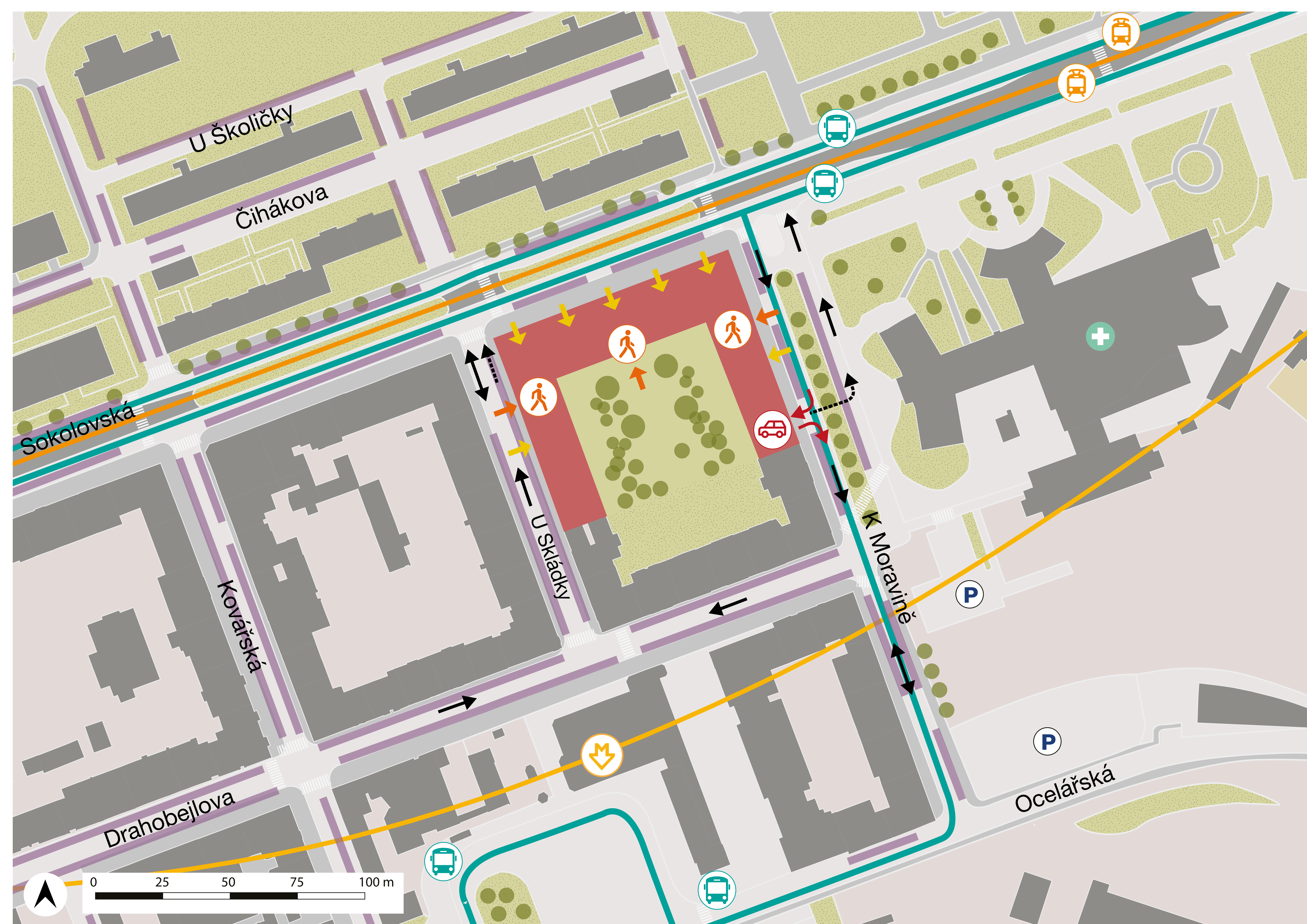
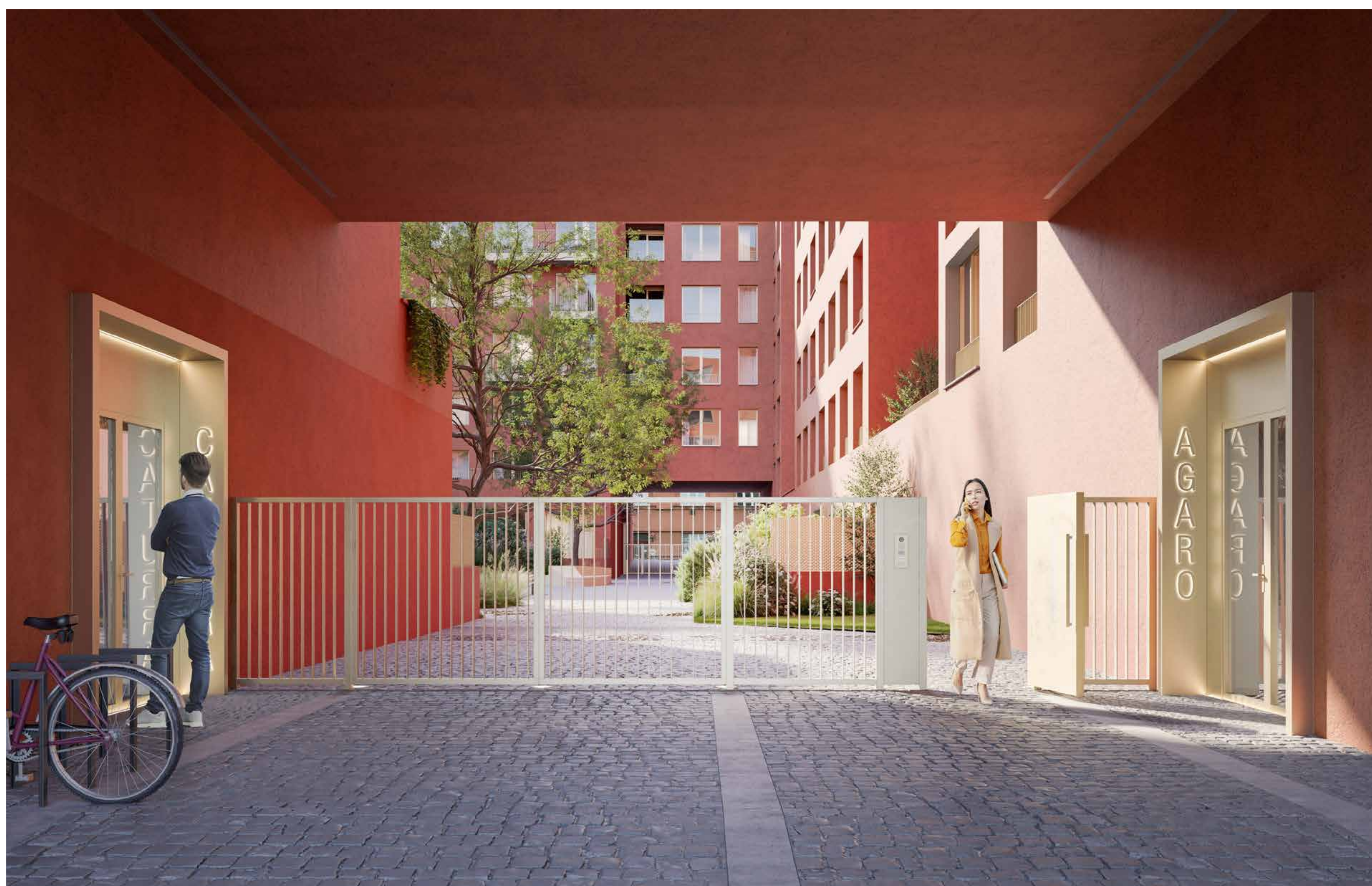
www.sokolovska284.cz

PENTA
REAL ESTATE

9/ Doprava a mobilita



Vzhledem k umístění areálu v území, které je dobře pokryto Pražskou integrovanou dopravou – metrem se stanicí Českomoravská, tramvajovými linkami v Sokolovské ulici i železničními zastávkami Praha-Libeň a Praha-Vysočany, se pro obslužení areálu dle principů plánu mobility Prahy a okolí počítá s primárním využíváním veřejné dopravy. Území je s centrem města spojeno i cyklostezkou A26. Tak je reálná šance postupně zde snižovat podíl individuální automobilové dopravy.



Expertní analýza území

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| budovy | parkoviště |
| stanice metra linky B – Českomoravská | Poliklinika Vysočany |
| linka metra B | sportoviště |
| zastávka tramvaje | zeleň |
| tramvajová trať | dostavba městského bloku |
| zastávka autobusu | sportoviště |
| zastávka autobusu | zeleň |
| fialová (smíšená) parkovací zóna | dostavba městského bloku |

Vstupy do bytových domů i do nebytových prostorů budou z navazujících ulic, částečně i z vnitrobloku. Hlavní vstupy do vnitrobloku pro pěší jsou pak situovány do ulice K Moravině a U Skládky.

Parkovací stání obyvatel nových domů budou umístěna ve dvou patrech podzemních garáží pod objekty. Část podzemních parkovacích stání bude vyhrazena i pro návštěvníky. Celkem bude vybudováno přibližně 300 parkovacích míst. Hlavní příjezd i výjezd z podzemních parkovišť bude do ulice K Moravině. S městem je projednávána možnost nové organizace dopravy v této ulici tak, aby všechny automobily nemusely projíždět celou ulicí.

Dopravní napojení nově vzniklého rezidenčního komplexu z ulice K Moravině neovlivní negativně dopravní poměry v území. Nebudou zvýšeny kapacity na jednotlivých dopravních trasách nad normativní hladinu a poměry intenzivně využívané ulice Sokolovské neovlivní prakticky vůbec.

Místo s vůní historie

www.sokolovska284.cz

PENTA
REAL ESTATE

10/ Klimatický závazek



Praha se v roce 2019 přijetím přelomového usnesení zastupitelstva vypravila po vzoru předních evropských měst na cestu k uhlíkově neutrální metropoli. Cílem hlavního města je snížit emise CO₂ o 45 % do roku 2030.

Motivem k tomu je nejenom ideál ekologicky šetrné a k životnímu prostředí přívětivé lokální politiky, nýbrž i zvýšení potenciálu Prahy jako místa pro kvalitní život. Nezbytná je i celková restrukturalizace pražské ekonomiky tak, aby více využívala zelené a udržitelné technologie. Na tomto panelu je představeno, jak projekt revitalizace areálu Sokolovská 284 přispěje ke klimatickému závazku Prahy.



Energetika a budovy

Spotřeba energie v budovách se podílí na výchozí uhlíkové stopě města téměř 75 %. Opatření ke snížení produkce CO₂ v tomto sektoru tak musí být velmi ambiciózní.

Projekt revitalizace areálu Sokolovská 284 přispěje ke snížení uhlíkové stopy následovně:

- návrh využívá pasivních principů úspory energie z provozu – orientace ke světovým stranám, velikost oken, velikost otvorů, hloubka lodžii, akumulační vlastnosti použitých materiálů,
- členitost hmoty podpoří přirozenou cirkulaci vzduchu a jeho ochlazování v letních měsících,
- střechy budou vhodně izolovány a budou odvádět dešťovou vodu do retenčních nádrží pro opětovné využití v zahradě vnitrobloku,
- v rámci řešení vzduchotechniky objektu bude použit princip rekuperace, tedy zpětného získávání tepla z odpadního vzduchu,
- využity budou prvky exteriérového stínění bytů, které pomohou předcházet přehřívání bytů,
- napojení objektu na horkovod bude eliminovat potřebu lokálních zdrojů tepla a potenciální znečištění.

Cirkulární ekonomika

Základním cílem cirkulární ekonomiky v Praze je minimalizovat vznik odpadů a udržet co největší část potřebných materiálů, produktů a odpadu uvnitř či v blízkém okolí města.

Projekt revitalizace areálu Sokolovská 284 přispěje ke snížení produkce odpadů a zvýšení podílu jeho využitelnosti:

- v rámci objektu budou vybudována dostatečná kapacitní místa pro třídění různých druhů odpadů, včetně bioodpadu. Počítá se i dostatečnou rezervou jejich kapacity tak, aby v budoucnosti mohla být přijata opatření s cílem vytřídit do větší druhové skladby co nejvyšší podíl domovního dopadu.

Udržitelná mobilita

Individuální automobilová doprava je dalším významným producentem CO₂ v Praze. Podpora udržitelné mobility především v podobě veřejné, pěší, cyklistické a multimodální dopravy výrazně přispěje ke snížení uhlíkové stopy nové čtvrti.

Projekt revitalizace areálu Sokolovská 284 přispěje ke snížení zátěže automobilovou dopravou následovně:

- pro obsluhu areálu se počítá s primárním využíváním veřejné dopravy, z tohoto důvodu nejsou navýšovány počty parkovacích stání pro rezidenty nad rámec požadavků Pražských stavebních předpisů,
- v objektu bude infrastruktura pro cyklisty, včetně prostoru pro mytí kol tak, aby obyvatelé objektu mohly využívat kola jako plnohodnotný prostředek dopravy po městě.

Zlepšování mikroklimatických podmínek

Specifikem velkých měst je tzv. efekt městského tepelného ostrova, kde asfaltové a betonové povrchy vozovek, ploch a sídlišť vytvářejí „tepelné ostrovy“, z nichž sálá horko i v noci. Adaptační strategie Prahy se snaží o zmírnění tohoto efektu a využívat především přirozené vlastnosti vegetace, která dokáže ochlazovat okolí, zadržovat, akumulovat a zasakovat srážky do podzemních vod.

Projekt revitalizace areálu Sokolovská 284 přispěje ke zlepšování mikroklimatických podmínek Prahy následovně:

- oproti stávajícímu stavu bude většina plochy vnitrobloku nezpevněná – zelená,
- podstatná část vnitrobloku zůstává nepodsklepená, dešťová voda je tak z velké části zasakována na pozemku,
- toto řešení umožní založení a dlouhodobou udržitelnost plnohodnotné zeleně, včetně vzrostlých stromů,
- dešťová voda ze střech bude svedena do akumulačních nádrží a využita pro zálivku zeleně vnitrobloku.



**Pražská mise
Nulové emise**

Místo s vůní historie

www.sokolovska284.cz

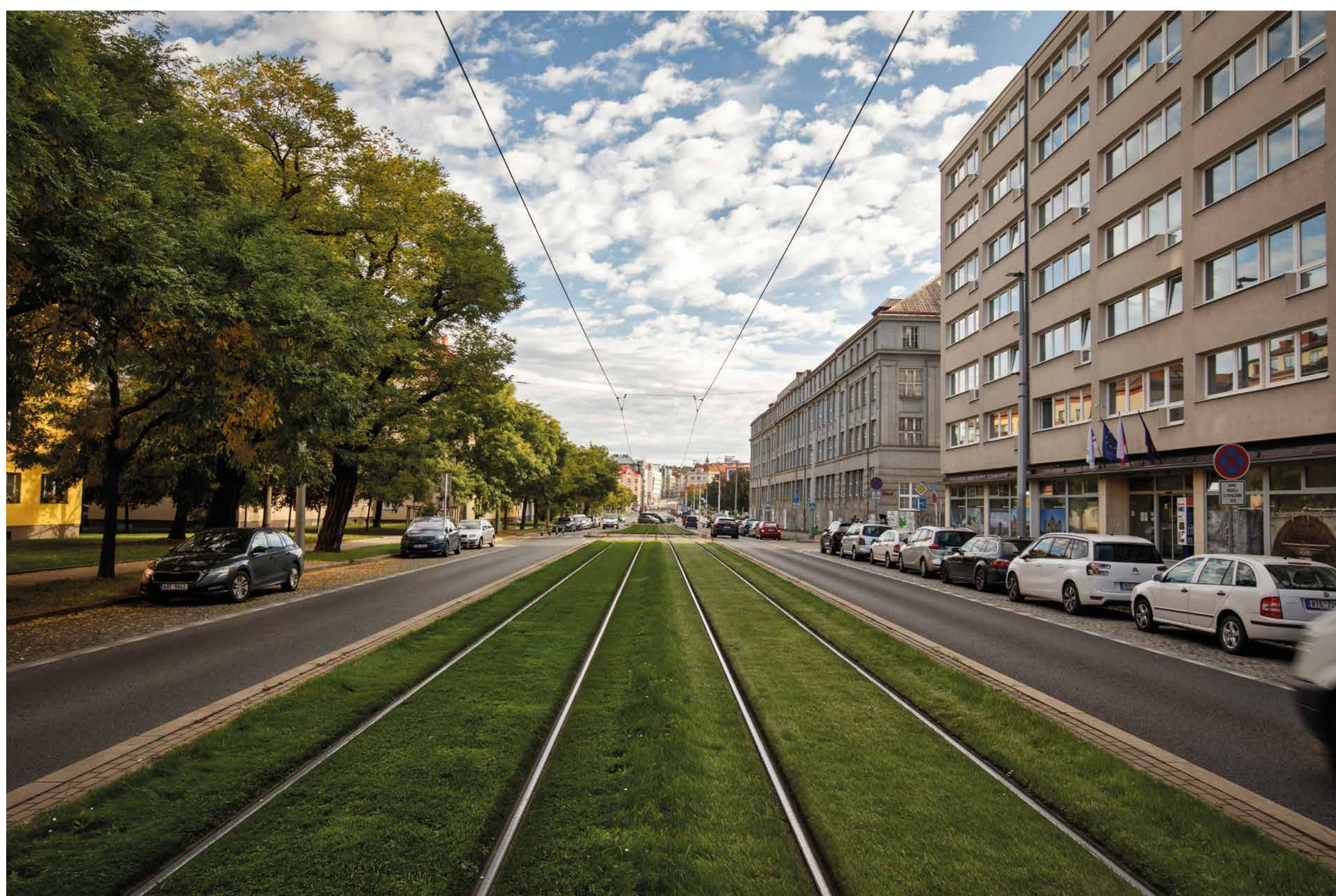
PENTA
REAL ESTATE

11/ Zapojte se



Jak je možné se do přípravy návrhu revitalizace zapojit?

Místní obyvatelé jsou nejlepšími znalci území, které každodenně užívají. Vědí, co v území funguje, co je naopak třeba zlepšit a co v oblasti chybí. Cílem revitalizace je, aby území sloužilo a poskytovalo kvalitní prostředí pro spokojený život nejenom nových, ale i současných obyvatel a návštěvníků území. Zajímá nás, jak se vám v oblasti žije a jaké potřeby by revitalizace areálu Julius Meinl mohla naplňovat. Zároveň vás chceme pravidelně informovat o vývoji projektu a dalších aktualitách spojených s jeho realizací.



K jakým tématům se můžete vyjádřit?

Revitalizaci areálu Sokolovská 284, bývalé centrály Julius Meinl, připravuje soukromý investor, předmětem konzultace tedy nebude míra zastavění a forma zástavby, která vychází z platné územně plánovací dokumentace a struktury okolní stabilizované zástavby. Veřejnost však může podávat podněty ke zlepšení stavu veřejných prostranství nebo k chybějící občanské vybavenosti, která by mohla být realizována v parteru nového objektu. Investor společně s architekty poté takto získané podněty zpracuje a zveřejní, jakým způsobem budou do projektu revitalizace zapracovány.

Kdy a jak se můžete zapojit?

Zajímá vás budoucnost areálu Sokolovská 284? Kde se dozvíte více informací o připravované revitalizaci a jak se můžete zapojit? Co vše již proběhlo a co se chystá?

2020

Mezinárodní architektonická soutěž

Nový majitel areálu společnost Vysočanská ASSET s.r.o. uspořádala mezinárodní architektonickou soutěž na budoucí podobu areálu. Zúčastnilo se jí 139 ateliérů z celého světa. Nezávislou odbornou porotou byl vybrán návrh společnosti A.D.N.S. architekti.

2021

Práce na návrhu stavby

Investor společně s architekty pracuje na návrhu stavby, v kterém budou zohledněny potřeby investora, ale i požadavky hlavního města Prahy, městské části, dotčených orgánů a řady dalších. Zásadním podkladem pro dokončení návrhu stavby budou i podněty od obyvatel navazujícího území a uživatelů území.

27. listopad 2021

První sousedské setkání

Hodnocení současného stavu území a potřeb jeho obyvatel a představení základních principů záměru.

březen–duben 2022

Vyhodnocení komentářů a jejich zohlednění v projektu

Obdržené komentáře budou zpracovány a tam, kde to bude možné, budou v návrhu zohledněny.

březen 2022

Veřejná konzultace návrhu

Možnost podat online komentáře na webu projektu.

1. březen 2022

2. sousedské setkání

Představení návrhu stavby.

listopad 2021 – leden 2022

Dokončení návrhu stavby

Dokončení návrhu stavby, včetně zohlednění podnětů z 1. sousedského setkání.

Místo s vůní historie

www.sokolovska284.cz

PENTA
REAL ESTATE