URBANISTICKÉ POSOUZENÍ PROJEKTU STAVBY „BYTOVÝ DŮM ZA STRAHOVEM 344/33“ V LOKALITĚ TEJNKA, PRAHA 6 BŘEVNOV

ŠIRŠÍ SOUVISLOSTI, PODKLADY A CÍL POSOUZENÍ

O zpracování „nezávislého urbanistického posudku“ jsem byl požádán spolkem „Zelený Břevnov, o.s.“, Nad Závěrkou 1109/13 Praha 6, prostřednictvím ing. arch. Kláry Wagner. Spolek je účastníkem územního řízení o umístění výše uvedené stavby. Objednatelem mi byly v elektronické podobě poskytnuty podklady projektu stavby (architekt Schindler Seko architekti s.r.o.), vizualizace s průmětem stavby do Google street view, zákres vymezení památkové zóny Tejnka do ortofotomapy, mapku území s uvedením datování 1889, stanovisko kanceláře architekta Úřadu městské části Praha 6 ze 30. 3. 2016 a popis charakteru lokality od ing. arch. Jana Jaroše z 12. 5. 2015.
Cílem posudku by mělo být posouzení vhodnosti navrhované formy stavebního záměru ve vztahu k urbanistickým hodnotám a souvislostem dané lokality.

NAVRHOVANÁ STAVBA

Navrhovaná stavba tvaru ypsilon se čtyřmi podlažími (jedno je částečně podzemní) vychází z tvaru pozemku a pohledově uzavírá průhled ulicí Za Strahovem.

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ SITUACE

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen ÚPn) je rozhodující část dané lokality včetně stávajícího objektu a s převážnou částí objektu navrhovaného, součástí území typu OB – čistě obytné, bez stanovení kódu míry využití území. Jedná se tedy o území tzv. stabilizované. Navrhované funkční využití stavby je s funkcí OB v souladu. Příslušná vyhláška v platném znění v oddílu 8 ad (3) stanovuje: „Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“.
V případě posuzovaného stavebního záměru nejde určitě ani o zachování, ani o rehabilitaci, ale o případ „dotvoření stávající urbanistické struktury“. Je skutečností, že jak instituce tvůrce ÚPn (ÚRM – IPR), tak městské části jsou nakloněny vykládat v tomto bodě vyhlášku dle potřeby i značně extenzivně, ačkoliv její dikce je spíše restriktivní - což není kritika, ale konstatování. Pojem „dotvoření“ není rovněž nikde specifikován. Pak zbývá především stanovit, co je „stávající urbanistická struktura“, ale to Vyhláška v Oddílu 16 „Vymezení některých pojmů“ už nestanovuje.

URBANISTICKÁ STRUKTURA

Podle mého názoru musíme chápat urbanistickou strukturu vždy v souvislosti s určitými charakteristickými vlastnostmi urbanistické formy příslušné zástavby. Tím je dáno i územní vymezení jednotlivých morfologických typů území. Jinak by byl pojem struktura v dané souvislosti bezobsažný. V platném ÚPn ale v této podrobnosti není k dispozici dostatečná metodická opora, takže ji musíme hledat v analýze vývoje urbanistické formy území.

VÝVOJ ZASTAVĚNÍ ÚZEMÍ

Z mapových podkladů, které byly momentálně k dispozici, lze vývoj stručně popsat následovně. Nejstarší část Tejnky mezi dnešními ulicemi Za Strahovem a Nad Tejnkou,

nesoucí znaky pravidelného založení, je dobře patrná na mapě stabilního katastru (1840 – 1842). Na mapce uváděné letopočtem 1889 je zástavba v centrální části území až k dnešní ulici Bělohorské a rozšiřuje se obousměrně. Je na ní už také objekt našeho zájmu u vidlice původních cest. Na mapě 1 : 5 000 z roku 1910 je pak již zakreslena regulace pěti, v té době částečně zastavěných bloků mezi dnešními ulicemi Bělohorskou, Za Strahovem a Liborova (samotný regulační plán neznám). Regulační plány první republiky z poloviny 20. a 30. let pak stabilizovaly západní část ulice Šlikovy a potvrdily zástavbu východní a jižní fronty ulice Za Strahovem. Výseč bloku jižně od ulic Nad závěrkou a Za Strahovem s torzem ulice Smiřického je v regulaci z roku 1925 kreslena ještě jako sad, v regulaci ze 30. let se soliterní zástavbou a posléze byla podél uličních front souvisle zastavěna, jak ukazuje mapa 1 : 5 000 z roku 1932. Mezi válkami se stabilizovaly a postupně zastavěly fronty bloků mezi ulicemi Bělohorskou a Šlikovou. Z regulačních záměrů 30. let souvisejících s výstavbou sletového areálu na Strahově (například jedna z os směřující do ulice Za Strahovem) se neuskutečnilo prakticky nic. Někdy v polovině 50. let se v souvislosti se Spartakiádami vytyčily dvě větve ulice Maratónské, ale realizovala se jenom ta západní, s redukovaným vyústěním do ulice Za Strahovem u východní fronty našeho objektu. Jádro domkařské zástavby Tejnky mezi ulicemi Za Strahovem a Nad Tejnkou, přes neustálý atak dílčích přestaveb a dostaveb, si zachovává specifickou strukturu a jedinečnou urbanistickou formu měřítkem a charakterem odlišnou od okolní zástavby blokové.

ANALÝZA HISTORICKÝCH OSNOV ZÁSTAVBY

Smyslem analýzy je poznat urbanistický vývoj území. Prostřednictvím historické mapové a plánové dokumentace a dalších podkladů jsou u stávající urbanistické struktury na aktuálním mapovém podkladu analyzovány jednotlivé vývojové, plánovací a realizační fáze.

Na grafické příloze jsou vyznačeny 2 hlavní typy urbanistické struktury území:

- Charakteristická vesnická historická osnova Tejnky
- Realizovaná regulační osnova z počátku 20. století

Hranice, resp. vymezení obou formově odlišných urbanistických struktur jsou jak na mapě, tak ve skutečnosti zcela zřetelné.

Dále jsou v analýze pro doplnění vyznačeny :

- Regulace a záměry z období 1. republiky
- Záměry a zásahy z cca poloviny 50. let 20. století

ZÁVĚR

Předmětný pozemek se stávajícím objektem, resp. navrhovaná novostavba, leží na hranici dvou, morfologicky a vývojově zcela odlišných urbanistických struktur. Patří však polohově i typově jednoznačně, bez ohledu na vymezení památkové zóny k charakteristické struktuře starší, původní zástavby Tejnky a podle toho by s ním mělo být, v duchu výše uvedeného znění vyhlášky, nakládáno. Navrhovaný stavební záměr za dotvoření této struktury nepovažuji.

V Praze dne 23. 5. 2016 Michal Hexner, Doc. ing. arch., CSc., ČKA 01 087

Příloha: Tejnka východ - analýza historických osnov zástavby.


LEGENDA:
OSNOVA PŮVODNÍ HISTORICKÉ ZÁSTAVBY
BLOKOVÁ STRUKTURA Z POČÁTKU 20. STOL.
PŘEDMĚTNÉ POZEMKY ZE STÁV. OBJEKTEM
NAVRHOVANÁ STAVBA
ZÁMĚRY REGULACÍ 20.-30. LÉTA-NEREALIZ.
50. LÉTA 20. STOLETÍ
TEJNKA VÝCHOD-ANALÝZA HISTORICKÝCH OSNOV ZÁSTAVBY
PŘÍLOHA K URBANISTICKÉMU POSOUZENÍ STAVBY „BYTOVÝ DŮM ZA STRAHOVEM 344/33"
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
ING. ARCH. MICHAL HEKNER
ČKA 01 887
ČESKÁ REPUBLIKA