

Text krycího listu lokality:

Z 01	Z 02	Z 03	Z 04	Z 05	Z 06	Z 07	Z 08	Z 09	Z 10	Z 11	Z 12	Z 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20
------	------	------	------	------	-------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

TYP STRUKTURY: zahradní město

353 / Jiráskova čtvrť

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 4

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 4

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Braník, Hodkovčický

ROZLOHA

26 ha



CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Jiráskova čtvrť se strukturou zahradního města.

Lokalita Jiráskova čtvrť je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství s kompoziční osou v ulici Aksamitova a hlavní třídou Údolní, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a posílení propojení do rekreační lokality u Branického pivovaru.

CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Jiráskova čtvrť se strukturou zahradního města. Lokalita Jiráskova čtvrť je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství s kompoziční osou v ulici Aksamitova a hlavní třídou Údolní, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a posílení propojení do rekreační lokality u Branického pivovaru.

Připomínka č. 1:

Navrhujeme změnit odstavec „Cílový charakter lokality“ takto:

„Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Jiráskova čtvrť se strukturou zahradního města.

Lokalita Jiráskova čtvrť je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení a obnova charakteristických prvků, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství s kompoziční osou v ulici Aksamitova a hlavní třídou Údolní, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a posílení propojení do rekreační lokality U Branického pivovaru.

Skutečnost, že se na některých místech v lokalitě nacházejí ojedinělé objekty, či jejich soubory, přesahující svými rozměrovými parametry zástavbu zahradního města, neopravňuje k umístění dalších takových objektů do plochy zahradního města.“

Tvarové, materiálové a barevné provedení stavebních úprav či novostaveb nesmí v navazující zástavbě působit rušivě, jejich výšky, zejména ve svažitých územích, musí být odstupňované podle sklonu ulice.

Charakteristickým prvkem jsou souvislé prostory vnitroblokové zeleně. K jejich udržení je nutné zachovat nastavenou dvorní stavební čáru a průhledné a nerušící oplocení mezi sousedy. K udržení kvality sousedství nelze mezi rodinné domy nelze umístit domy bytové.

Odůvodnění:

Návrh správně popisuje lokalitu, ale zdůrazňuje pouze zachování a rozvoj charakteristických prvků. V dílčích případech však již došlo k jejich narušení, je proto třeba navrhnout i obnovu. Rovněž je třeba zdůraznit, v souladu s vysvětlením k čl.63, že není přípustné nahrazovat zástavbu zahradního města hmotnějšími objekty. Několik družstevních bytových domů, převyšujících o jedno či dvě podlaží okolní zástavbu, a respektujících vzájemné odstupové vzdálenosti i vzdálenosti od rodinných domů, zde tvoří vcelku ohraničenou enklávu v centrální části Jiráskovy čtvrti, která se negativně projevuje především nedostatkem parkovacích stání. Z celkové plochy stavebních pozemků čtvrti zabírají pouze 16%.

Jedním z cílů Politiky architektury a stavební kultury České republiky je kvalita susedství, posilování vazby mezi uživatelem a „jeho“ prostorem, posilování soudržnosti společenství a identifikace obyvatel s danou lokalitou i upevnění vazeb v rámci komunity. Zájem nájemníků v bytových domech, (často totální nezájem), a jejich životní styl se výrazně liší od obyvatel rodinných domů. Krajinými případy jsou vztah k bytu jako k noclehárně či koupě bytu k dalšímu pronajímání. Trvalé problémy s péčí o společný majetek a o veřejné prostory provázejí všechna sdružení vlastníků bytů. Pokud sdružení vlastníků nefunguje, je obtížné najít partnera při řešení susedských sporů. Do komunity, charakterizované určitou pospolitostí, se vnese anonymita sídlišť se všemi negativními důsledky.

Připomínka č. 2:

Navržená výšková regulace podle našeho názoru nereflexuje hodnoty původní zástavby zahradního města komponovaného s výškovým regulativem 1 patra a podkroví, (dnešní terminologií 2 nadzemních podlaží a podkroví). Navrhujeme proto pro celou lokalitu stanovit homogenní výškovou regulaci v kategorii 2.

Odůvodnění:

Podle čl. 97 ve spojení s čl. 4 písm. 1) a poznámky pod čarou č. 9 návrhu MPP jsou podlažnosti vymezeny pomocí tzv. regulovaných nadzemních podlaží dle § 2 PSP (tj. podlaží, jejichž podlaha je výše než 80 cm pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby), současně jsou však zohledňována jen nadzemní podlaží pod tzv. hlavní římsou stavby.

Do počtu regulovaných nadzemních podlaží se tedy nezapočítávají ani podlaží, která jsou sice nad převažující úrovní terénu, ale jejich podlaha je více než 80 cm pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby. Typicky se to týká budov umístěných v příkrém svahu nad ulicí: nejspodnější podlaží nad ulicí je zde typicky podlažím podzemním. Zejména na tento jev narážíme ve vilové čtvrti, která byla za první československé republiky založena s regulativem jednoho patra, tedy dnešní terminologií dvou nadzemních podlaží.

Obdobně se do počtu regulovaných nadzemních podlaží nezapočítávají podlaží nad hlavní římsou, tedy podkroví (byt' s vikýři či štítem), ustoupená podlaží apod.

Vzhledem k tomu, že lokalita je podle návrhu územního plánu označena jako stabilizovaná, s čímž plně souhlasíme, jsme toho názoru, že regulovanou podlažnost je třeba vymezit podle zástavby stávající, charakteristické, nikoli podle lokálních dominant, staveb výjimečných či dokonce architektonických excesů dob minulých. Ochranu vlastníků těchto stávajících výjimečných budov dostatečně zajistí ustanovení čl. 101 návrhu.

Překročením uvedeného výškového regulativu novou výstavbou (resp. nástavbami, přestavbami), by mohlo dále dojít k tomu, že se hřebeny střech nových budov dostanou do výškové úrovně přesahující úroveň vrcholů korun stromů, pokrývajících severní a západní svahy Branického ostrohu (součást parkového lesa - 874 / Branický les). Tento porost tvoří

vegetační kulisu zakrývající v dálkových pohledech zástavbu na plošině Branického ostrohu a tvoří jeho souvislý horizont přírodního charakteru. Takové narušení horizontu jednoho ze svahů utvářejícího ráz vizuálně souvisejícího vltavského údolí, by znamenalo výrazně negativní zásah do jedinečných charakteristik a hodnot určujících pražskou městskou krajinu (resp. zásah do krajinného rázu).

Připomínka č. 3:

Silně svažité pozemky mezi ulicemi Údolní a Psohlavců, parc. č. 2121/1, 2121/2 a 2121/5 k.ú. Braník, požadujeme vyjmout ze zastavitelné obytné lokality Jiráskova čtvrť a zařadit do nestavebních ploch městských parků (parkový les) – přiřadit pozemky k přímo sousedící ploše 874 / U Branického pivovaru.

Odůvodnění:

Uvedené pozemky byly už v předválečných územních plánech určeny pro veřejnou zeleň. Jsou pokryté souvislým travním porostem s řadou vzrostlých stromů. Dodnes jsou jako přírodní parková plocha užívány a udržovány. Přímo ve středu plochy, tvořené uvedenými pozemky navíc po 2. světové válce vzniklo pietní místo s pomníkem, připomínajícím padlé při Pražském povstání v roce 1945.

Umístění zástavby do této lokality by navíc představovalo značné bezpečnostní riziko při vyjíždění osobních automobilů na ulici v nepřehledné zatáčce a v blízkosti křižovatky – tyto skutečnosti jsou dobře patrné na příkladu sousedních domů, v nižší části ulice Údolní, které byly povolené v rozporu s územním plánem a zasáhly až do původního uličního prostoru. Podobné nevyhovující dopravně bezpečnostní parametry má i ulice Psohlavců, v úseku přímo nad severním okrajem uvedených pozemků, kde bude nutné provést potřebná stavební opatření k zajištění minimální šíře komunikace, která mohou až na pozemky zasáhnout.

Další zastavování a snižování výměry nezpevněných ploch, umožňujících vsakování srážkových vod, je v rozporu se Strategii pro klimatickou změnu MHMP.