

PILOTNÍ PROJEKT- NÁMĚT NA ÚZEMNÍ STUDII ČÁST 2. - REGULATIVY

JIRÁSKOVA ČTVRŤ - ZAHRADNÍ MĚSTO V 21. STOLETÍ

Pro spolek "Jiráskova čtvrť, z.s." zpracovali:

Ing. Jiří Fiala, aut. ing.

Ing. Tomáš Urban

Spolek „Jiráskova čtvrť, z.s.“

Věkova 1516/14, 147 00 Praha 4 - Braník

Návrh regulačních pravidel pro Jiráskovu čtvrť

Preambule:

Územní regulace, zpracovaná kvalitními urbanisty a specialisty na městské inženýrství, je podmínkou pro vznik či udržení kvalitního životního prostředí. Jeho základy byly v Jiráskově čtvrti položeny před 100 lety na principech zahradního města. Přes řadu škodlivých zásahů, zejména v posledních 30 letech, má tato lokalita potenciál na udržení a zlepšení původního záměru. Je však nezbytné chránit její charakter a dodržet následující zásady.

Praha, říjen 2019

**Ing. Jiří Fiala, aut. ing.
Ing. Tomáš Urban**

Návrh regulačních pravidel pro Jiráskovu čtvrť

Obsah:

A _ Stručná charakteristika lokality Jiráskova čtvrť	str. 2
B _ Současné parametry Jiráskovy čtvrti	str. 5
C _ Regulační pravidla	str. 6
D _ Komentář k regulačním pravidlům	str.10
E _ Podklady	str.16
F _ Příloha: Jiráskova čtvrť – rozdělení území na bloky	str.17

A _ Stručná charakteristika lokality Jiráskova čtvrť

Území Jiráskovy čtvrti je jasně vymezeno morfologií zdejšího terénu. Rozkládá se na podlouhlém návrší nad pravým břehem Vltavy, vymezeném na severu zalesněným svahem údolí Kunratického potoka, na jihu mělkým údolím Branického potoka, na západě zalesněným srázem údolí Vltavy a pouze na východě navazuje na pláň, na níž bylo postaveno sídliště Novodvorská. Z cca 75% je tak území obklopeno souvislými lesními a parkovými plochami.

Jiráskova čtvrť byla **založena před 100 lety na principech zahradního města**, zakotvených v prvorepublikových „Zastavovacích předpisech přehledových, regulačních a zastavovacích plánů pro hl.m. Prahu“(17). Ty vycházely ze zkušeností generací architektů-urbanistů, hledajících zákonitosti, které vedou k vytvoření **uživatelsky přátelského a esteticky hodnotného životního prostředí**.

Byla tak navržena uliční síť pro obsluhu pozemků o průměrné velikosti 700 – 900 m², která zajistila dostatečné odstupy izolovaných rodinných domů mezi sebou i potřebnou velikost zahrad. S jinými typy domů regulační plány, zpracované počínaje rokem 1922 a později až do roku 1935 novelizované, nepočítaly. Zato zeleň byla od počátku součástí veřejných prostranství, která navazovala na hlavní kompoziční osy celé zástavby – podélných „sběrných“ ulic Psohlavců a Ohnivcova a příčnou osu severojižní v ulici Aksamitově - v místech dalekého rozhledu.

Základním architektonickým a urbanistickým celkem byly **bloky rodinných domů**, vymezené obslužnými komunikacemi. Zahrnovaly prostor předzahradek hluboký 5 m, prostor pro domy a prostor zahrad. Podrobná ustanovení, regulující umístování garáží na pozemcích, určující odstupy od hranic sousedních pozemků a ustanovení o nerušícím oplocení - do ulice i uvnitř bloku - měla za cíl vytvoření co největších souvislých prosluněných a provětrávaných ploch zeleně. Ta měla v celkových pohledech převládat. Vyžadovalo se, aby domy v bloku tvořily jednotný architektonický celek. Toho mělo být dosaženo shodnou maximální podlažností, (dvě nadzemní a podkroví), počtem bytů v domě, (dva plus menší domovníký), příbuznými tvary střech a pravidly pro volbu krytiny. Stavba prvního objektu se stala směrodatnou pro celý blok. Hustota zastavění, určená regulačním plánem, v Jiráskově čtvrti 6% -10%, nesměla být podstatně překročena.

V roce 1939 už bylo v Jiráskově čtvrti postaveno v souladu s regulačním plánem asi 90

z předpokládaných asi 165 rodinných domů, (18, cenová mapa z téhož roku), a čtvrť nabývala navrženou podobu. Shodou okolností, nebo spíš vzhledem k dostupnosti inženýrských sítí, byla především zastavěna území na východě, západě a podél ulice Údolní. Střed zůstal volný.

Válka a změna politického systému po roce 1948 úspěšné dokončení záměru přerušily. Výstavba rodinných domů byla nesmírně ztížena a prakticky odkázána na svépomoc. Přednost dostávala hromadná výstavba bytových domů, popřípadě domů družstevních. Nezastavěné plochy Jiráskovy čtvrti se k tomu nabízely a omezení soukromého vlastnictví pozemků cizorodou zástavbu umožnilo. Nová státní správa původní regulaci ignorovala a snažila se vyhovět politickým tlakům. Tak se do mezer mezi rodinnými domy dostaly družstevní bytové domy ve střední části čtvrti. Limity pro tuto dostavbu stanovil Útvar hlavního architekta hl.m. Prahy. Jemu je třeba přičíst k dobru, že domy se třemi nadzemními podlažími nepřevyšovaly zásadně úroveň okolní zeleně, vytvářející v dálkových pohledech linii návrší a nenarušily krajinný ráz v dotčeném krajinném prostoru (zahrnujícího rozsáhlé území kaňonu Vltavy) (2). Dalším pozitivem je, že tyto domy respektují odstupové vzdálenosti mezi sebou i od rodinných domů. Ve střední části tak družstevní bytové domy vytvářejí určitou ohraničenou enklávu, která se dnes negativně projevuje především nedostatkem parkovacích stání. Jejich svépomocnou výstavbu realizovalo několik družstev v letech 1964 – 1970. Pozemky bytových domů zabírají cca 15% z celkové plochy stavebních pozemků Jiráskovy čtvrti. **Její podstatná část si tak zamýšlený charakter zahradního města zachovala.**

V návaznosti na výstavbu sídliště Novodvorská, byly postavené šestipodlažní panelové bodové domy podél severní strany ulice Psohlavců na jejím východním konci. Stalo se tak na úkor „nezastavitelných“ ploch veřejné zeleně. Díky odstupům mezi domy a vzdáleností od rodinných domů na protější straně ulice, jsou vnímány jako samostatná urbanistická skupina a původní zahradní město tak zásadně nepoškodily. V územním plánu i v návrhu Metropolitního plánu **nejsou tyto domy chápány jako součást lokality**. I když spádově náležejí k sídlišti, počtem obyvatel a parkujících automobilů Jiráskovu čtvrť ovlivňují.

Z hlediska urbanistické koncepce tedy patří Jiráskova čtvrť do historického pásma, definovaného Územním plánem jako „Kompaktní město“ (10).

Od šedesátých let se možnost stavět rodinné domy přece jen uvolnila a do roku 1989 tak jimi byly zbývající parcely zastavěny. Při povolování staveb byl stavební úřad na Praze 4 k architektonickým a urbanistickým požadavkům, tak zdůrazňovaným našimi předchůdci, naprosto lhostejný. Byl zde sice Útvar hlavního architekta hl.m. Prahy, ale důraz na jednotný a uspokojivý vzhled ulic v celém jejich průběhu, daný dodržováním kompozičních zásad, rytmizací, řazením a objemy hmot, tvarovou příbuzností, materiálovým a barevným řešením nikdo důsledně nedefinoval a neuplatňoval.

Z období před rokem 1989 jsou dva terasové domy, umístěné zcela necitlivě v ulici Ohnivcově. Díky poloze ve střední části strmého svahu sice nepřevyšují horizont hřebene branického ostrohu, v bližších pohledech jejich výška, objem a tvar výrazně narušují charakter lokality.

Je paradoxní, že žádoucí regulaci, alespoň ve velikosti zastavěné plochy a podlažnosti, zajistila omezení, stanovená tehdejšími normami na velikost rodinných domů. Díky tomu se v dostavovaných částech čtvrti zachovaly principy zahradního města se souvislými

vnitroblokovými prostory zahrad. **A do současnosti se průměrná zastavěná plocha v částech, zastavěných rodinnými domy, pohybuje pod 19%.**

Rok 1989 potřebný návrat stavebních úřadů k péči o vytváření kvalitního životního prostředí nepřinesl. V záměrně udržovaném zmatku polistopadových roků řád, podmíněný navázáním na prověřené regulace, překážel. V Jiráskově čtvrti tak byla na několika místech povolena přestavba rodinných domů na kapacitní domy bytové, u řady staveb zastavěná plocha překročila limity povolené platnými vyhláškami, **největší škodu pro celou lokalitu přinesla stavba řadových domů na ploše, od počátku určené pro veřejnou zeleň a rekreaci obyvatel. Domy byly postavené navzdory jednoznačnému zamítnutí záměru ze strany tehdy ještě fungujícího Útvaru hlavního architekta.**

Zahradní města byla zakládána v době, kdy nikdo netušil, že dojde ke klimatické změně. Dnes jsou nezastupitelnou součástí zelené infrastruktury a brání rozšiřování městského tepelného ostrova do okrajových částí Prahy. Počítá se s nimi při zvyšování odolnosti a snižování zranitelnosti Prahy vůči dopadům změny klimatu. Pokud mají svoji funkci spolehlivě plnit, nelze v nich zvyšovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch a velikost povrchů domů, absorbujících tepelné záření. (13)(14)

Urbanistické a architektonické škody, které Jiráskova čtvrť od války do dnešních dnů utrpěla, odstranit nelze. Cílem těchto regulativů je zabránit další devastaci lokality, upravit pravidla pro přestavby domů, zabránit přeplnění ulic parkujícími automobily a zvýšit bezpečnost pro automobilisty i chodce. Zabránit zvětšování zastavěných ploch. Ochránit většinu z toho, co tvoří uživatelsky zdravé, přátelské a esteticky hodnotné životní prostředí.

To vše v duchu Politiky architektury a stavební kultury České republiky (5):

"Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit a rozvíjet. Proto je nutné novou výstavbou respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. Základním cílem je podporovat kontinuitu charakteru prostředí, struktury zástavby, konfigurace terénu, působení sídelních a krajinných dominant a jejich kompoziční vztahy a vhodně rozvíjet identitu místa. Ta tvoří jednu ze základních kvalit prostředí, umožňuje obyvatelům identifikaci s místem, kde žijí..." (část VIII. Témata a cíle / Krajina a sídla / Téma 3 - Začlenění staveb do prostředí [str. 24])

B _ Současné parametry lokality

Poznámka: výměry ploch a zařazení domů vycházejí z údajů katastru nemovitostí (15). Zachycují tedy stav, v němž byly předány katastrálnímu úřadu vlastníky nemovitostí, zpravidla v rámci kolaudačního řízení. Dodatečné změny, pokud je vlastníci nenahlásili, nebylo možno do výkazů promítnout. To se týká jak zastavěných ploch, kde často chybí přístavby garáží a kůlen, tak zařazení mezi rodinné a bytové domy. Proto jsou následující údaje jen přibližné. Zastavěné plochy pozemků doplňkovými stavbami budou ve skutečnosti vyšší a počet bytových domů stoupne o několik domů, zatím vedených jako rodinné.

Plochy

Plocha lokality celkem:	cca 26,72 ha = 100%
- z toho zábor skupinou panelových domů u sídliště Novodvorská:	cca 1,59 ha
- zbývající plocha Jiráskovy čtvrti:	cca 25,13 ha
Plocha zastavitelného území:	cca 26,20 ha
Plocha veřejných prostranství	cca 7,48 ha
Plocha pozemků rodinných domů:	cca 15,09 ha = 78,4%
Plocha pozemků rodinných domů řadových:	cca 0,54 ha = 2,8%
Plocha pozemků bytových domů:	cca 3,33 ha = 17,3%
Plocha pozemků komerčních budov:	cca 0,28 ha = 1,5%
celkem:	cca 19,24 ha = 100%

Počty domů

Počet rodinných domů izolovaných: cca 169
Počet rodinných domů řadových: cca 12
Počet bytových domů: cca 37
Počet budov občanské vybavenosti: 0
Počet budov technické vybavenosti: 4
Počet komerčních objektů: 3

Počty obyvatel

Počet obyvatel: cca 2370
- z toho počet obyvatel panelových domů u sídliště Novodvorská: cca 530
- zbývající obyvatelé Jiráskovy čtvrti: 1840

Počty automobilů

Počet automobilů: cca 1200
Počet volně parkujících automobilů: cca 360

Ukazatele

Průměrná zastavěná plocha pozemků RD = **17,56%**
Průměrná zastavěná plocha izolovaného RD = **133,42 m²**

Hustota obyvatel:

- Celková hustota: 2370 obyv / 26,7 ha = **89 obyv / ha**
- Hustota bez panelových domů: 1840 obyv / 25,45 ha = **73 obyv / ha**

- Hustota lokality panelových domů : 530 OBYV / 1,59 ha = **333 obyv / ha**

C _ Regulační pravidla

(1) – Širší vztahy Jiráskovy čtvrti

Návrší, na kterém byla postavena Jiráskova čtvrť, je pohledově exponovanou součástí vltavského údolí – kompozičním krajinným prvkem zásadního významu v pražských dálkových pohledech. Zástavba je zde v bezprostředním kontaktu s lesním komplexem, koruny jeho stromů určují **přírodní horizont, který musí střešní krajina sledovat. Nesmí být narušen jednotlivými vyššími stavbami.** (2)(8)

(2) – Zařazení Jiráskovy čtvrti

Jiráskova čtvrť je dle Územního plánu pro Hlavní město Prahu (č.6/2009 ve znění pozdějších novel) (9) **stabilizované území** s kódem OB, tedy jako **plochy čistě obytné**. Hlavním využitím jsou tedy plochy pro **domy s byty pro bydlení**.

(3) – Využití a limity rozvoje stabilizovaného území

Z definice stabilizovaného území (11) vyplývá:

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.

(4) – Charakter území Jiráskovy čtvrti

K zachování charakteru území, jako souboru podstatných skutečností urbanistických a architektonických (13), je nezbytné v Jiráskově čtvrti dodržet tyto parametry:

4.0 Parcelace

Podmínkou zachování stávající urbanistické struktury je zachování stávající parcelace a vyloučení snah:

- _ o zcelování pozemků, jehož cílem je výstavba domů překračujících charakteristické objemové parametry stávající zástavby,
- _ o dělení pozemků, jehož cílem je náhrada izolovaného rodinného domu dvojdomem.

4.1 Bloky

Na vymezení bloku v prvorepublikových zastavovacích předpisech (17), navazuje

současná právní úprava, která uvádí:

Blok je základní urbanistickou jednotkou a v pojmech je definován jako ucelená část území lokality tvořená souborem pozemků, zpravidla ohraničená uličními prostranstvími a v územně plánovací dokumentaci zpravidla vymezená uliční čarou;
(12)

4.2 Bloky rodinných domů

4.21_ definice rodinného domu

rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví;
(13, §2 Pojmy)

4.22_ při dostavbách a přestavbách nelze zvětšovat procento zastavěné plochy pozemku oproti současnému stavu. Ve výjimečných případech lze připustit zvýšení o 10%, maximálně však na 20% plochy stavebního pozemku.

4.23_ stávající podíly zastavěné plochy pozemků v jednotlivých blocích jsou uvedené na přiloženém situačním výkrese dvěma hodnotami: celkové % zastavěné plochy / % zastavěné plochy bez jednopodlažních doplňkových objektů (garáží, kůlen apod.), umístěných převážně při uliční čáře. **Pro povolování přestaveb rodinných domů se použije nižší z obou hodnot.**

4.24_ V blocích rodinných domů je možné nevyhovující objekty nahradit opět **pouze rodinnými domy podle výše uvedené definice a pouze při respektování charakteru okolní zástavby.**

4.25_ Výstavbu jiných než rodinných domů v Jiráskově čtvrti vylučuje šířka pozemků veřejných prostranství. (4)

4.26_ Charakteristické parametry zástavby v sousedních blocích s bytovými domy, (zastavěná plocha, výška, tvar střech atd.), **nelze uplatňovat na dostavby bloku rodinných domů.**

4.27_ Při posuzování vztahu k sousední zástavbě je nutné prověřit, zda zde domy nebyly přestavěny na domy bytové, ačkoliv jsou v katastru nemovitostí stále vedené jako domy rodinné. V souvislosti s tím je nutné prověřit i takto maskované daňové úniky.

4.28_ Jednotlivé domy, které v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (1, § 18 a § 19) byly v minulosti postavené do podoby, která neodpovídá charakteru okolní zástavby, (zastavěná plocha, tvar, výška, užívání stavby), a stavby postavené v rozporu s vydaným stavebním povolením, (nebo dokonce bez něj), **nemohou sloužit jako vzor, k němuž je možné vztahovat nově navrhované přestavby v blocích.**

4.3 Bloky bytových domů

V Jiráskově čtvrti mají bytové domy, postavené v minulém století, charakter solitérů na

volných pozemcích, převážně využitých pro veřejnou zeleň. Díky tomu, že respektují pomyslnou stavební čáru okolní zástavby rodinnými domy, a respektují tak průběh ulic, lze i zde hovořit o blocích a takto s nimi v zásadách pro zástavbu pracovat. **Pro současné i budoucí užívání je nutné zabránit snahám změnit dosavadní zapojení pozemků bytových domů do veřejných prostranství a vstup na ně zákazy či ploty veřejnosti omezovat.**

4.4 Uliční čára

Uliční čáry jsou zakreslené v Územně analytických podkladech (12). Jiráskova čtvrť je v nich vedena pod číslem lokality 361 s další upřesněním Z(06) O 0,3 ¾. Vymezují bloky rodinných domů, pro bytové domy, stojící jako solitéry na volných prostorech stanovené nejsou. V těchto případech je možné ztotožnit uliční čáru s hranicemi pozemků, na nichž domy stojí.

4.5 Stavební čára

Stavební čára, v Zastavovacích předpisech (17) uváděná jako regulační čára, představuje požadovanou vzdálenost uličních průčelí domů od uliční čáry. Historicky to bylo **5m** a na většině území Jiráskovy čtvrti je to dodrženo.

4.6 Výška zástavby

Charakteristická výška zástavby je pro jednotlivé bloky je uvedena v Územně analytických podkladech (12). Podle PSP § 25 (13), odpovídá výška dvojpodlažní zástavby stávajících bloků rodinných domů **hladině II**, tedy **0 m – 9 m**, což vyhovuje i na svažitéch pozemcích, které zabírají cca 50% zastavitelného území.

Výšková regulace, odvozená ze stávající zástavby, je klíčovým parametrem, který se uplatní jak při popisu charakteru prostředí, tak pro výškové limity nově umísťovaných staveb. (13)

(5) – Ulice

Ulici Údolní, která ohraničuje Jiráskovu čtvrť na jižní straně lze klasifikovat jako „lokální ulici“, ulice uvnitř území Jiráskovy čtvrti jako „přístupové ulice“ (12, §13).

Veřejná prostranství, jejichž součástí jsou vozovky, jsou nedokončená a vyžadují provedení úprav, které by zajistily dobudování vozovek a chodníků podle požadavků platných ČSN. Prioritami úprav musí být bezpečnost pro chodce, cyklisty a motoristy. Současně je nutné odstranit stávající majetkoprávní nesrovnalosti. Při návrhu na úpravu veřejných prostranství je nutné vycházet z Generelu veřejných prostranství (16).

(6) – Parkování automobilů

Při povolování přestaveb a změn staveb bude vyžadováno, aby vázaná stání, v počtu stanoveném podle PSP § 32 (13), byla důsledně umísťována na stavebním pozemku. Pokud to poměry na pozemku neumožňují, sníží se HPP domu, z níž je počet stání odvozený.

Možnost, že stání návštěvnická lze při splnění požadavků odstavců 1 a 2 přiměřeně k charakteru uličního profilu umístit do uličních prostranství (13, §33), je nezbytné doplnit podmínkami pro takové stavební úpravy na stáních, které zajistí zasakování srážkové vody.

(7) - Požadavky na oplocení

Návrhy oplocení, (průhledné x neprůhledné), a jeho výšky podél uliční čáry a uvnitř bloku musí respektovat ustanovení PSP v § 30 (13). Mezi pozemky uvnitř bloku rodinných domů je možné navrhovat pouze oplocení průhledné, které se pohledově co nejméně uplatňuje a neruší vnímání vnitroblokového prostoru jako souvislý prostor.

Okolo bloků a uvnitř bloků bytových domů s charakterem solitérní sídlištní zástavby se oplocení nepřipouští.

(8) - Zadržování vody

Při úpravách a přestavbách domů se odvádění srážkové vody upraví tak, aby v maximální míře voda zasakovala do půdní vrstvy a do podzemních vod. Ve starší zástavbě čtvrti, kde bylo povoleno odvádět srážkové vody do jednotné kanalizace, se přípojky zruší. Nové zpevněné plochy musí mít propustné nebo polopropustné povrchy (14). Maximální zastavěnou plochu pozemku nesmí překročit ani podzemní část domu.

(9) – Snižování teplot

Při povolování stavebních úprav domů a jejich okolí a při povolování jejich přestaveb je nutné prosazovat opatření na snižování teploty veřejných prostranství i vnitroblokových prostorů.

D _ Komentář k regulačním pravidlům

ad (1) – Širší vztahy Jiráskovy čtvrti

Z hlediska ochrany krajinného rázu ÚAP hlavního města Prahy (8), na základě studie, kterou v roce 2008 vypracovala společnost LÖW & spol., s.r.o. pod vedením Doc. Ing.arch. Jiřího Löwa (dále jen „studie“), uvádějí:

Lokalita Jiráskovy čtvrti zařazena do oblasti krajinného rázu č. 49 „Krčské údolí Kunratického potoka“ a přímo sousedí s územím krajinné veduty.

Studie k ochraně krajinného rázu této oblasti KR uvádí mj. následující doporučení: „*Přísně respektovat odlišnou strukturu využití svahů a dna údolí.*“ a „*Strukturní matici Branického ostrohu odlišit pro zvýšení jeho dominance od matic ostatních.*“

Z hlediska členění území hl. m. Prahy na místa krajinného rázu jsou zalesněné svahy obklopující Jiráskovu čtvrť ze severu, západu a jihu hodnoceny jako „exponované polohy míst krajinného rázu“ jejichž krajinářská hodnota je zásadní (stupeň 1). Krajinářská hodnota místa zahrnujícího Jiráskovu čtvrť je pak hodnocena jako významná (stupeň 2) a jsou do ní zařazeny „hodnotné celky (harmonická městská a příměstská krajina...)“

V oddílu „Hodnocení snesitelnosti zásahu do místa krajinného rázu“ je pak stanoven princip: „Připravovaný zásah do místa krajinného rázu (dále jen „místa KR“) je především třeba definovat jako typ matrice a ten potom srovnáváme s maticí stávající“, přičemž zásah jiného typu oproti matici místa KR, znamenající vytvoření nové krajinné dominanty, měnící k horšímu krajinářskou hodnotu zvýšeně chráněných míst KR je nepřípustný(!).

Dle studie pak zvýšenou ochranu zaslouží ta místa KR, která jsou součástí horizontů a vedut.

Z výše uvedených závěrů a vůbec z celé studie lze vyvodit tyto závěry:

- celý Branický ostroh s jeho svahy i hřbetem tvoří silně exponovaný, krajinářsky velmi významný prvek formující krajinný ráz celého přilehlého Vltavského údolí;
- Branický ostroh je součástí krajinné veduty a tvoří významný pohledový horizont rozsáhlé části pražského vltavského údolí;
- Branický ostroh je charakterizován téměř souvisle zalesněnými svahy – ode dna údolí až pro hřbet, přičemž tato vegetace zcela zakrývá zástavbu Jiráskovy čtvrti na „náhorní plošině“ ostrohu a je součástí horizontu – tato skutečnost dává této části krajiny výrazně přírodní charakter;
- Matrice zástavby Jiráskovy čtvrti je relativně homogenní, bez výrazných stavebních dominant zasahujících do pohledového horizontu.

Tyto závěry definují krajinné hodnoty dotčené části krajiny (oblasti a míst krajinného rázu), které by realizací stavebních záměrů nerespektujících výškovou hladinu stávající zástavby (a převyšujících úroveň stromové vegetace lemující Jiráskovu čtvrť - na okolních Branického ostrohu) - byly neúnosně narušeny.

ad (2) – Zařazení Jiráskovy čtvrti

Hlavní využití:

- trvalé bydlení v (izolovaných) rodinných domech, umístěných v zahradách;
- výsadba stromových a keřových dřevin na veřejných prostranstvích a v zahradách (a to včetně liniových výsadeb do 3 m výšky podél hranic jednotlivých pozemků, sloužících k jejich pohledovému oddělení).

Podmíněně přípustné využití:

- trvalé bydlení ve stávajících řadových a bytových domech, respektujících výškovou úroveň zástavby rodinných domů (která je pro charakter lokality určující) - stávající zastoupení zástavby řadovými rodinnými a bytovými domy v lokalitě je nutno brát jako stabilizované, bez možnosti dalšího zvyšování podílu těchto staveb v lokalitě;
- objekty občanské vybavenosti (*např. veřejného stravování*) nenarušující či neomezující svým provozem (tzn. zejména hlukem, **dopravní zátěží**, exhalacemi či světelným znečištěním) využití ploch bydlení v lokalitě (snížením **kvality prostředí**) a bez možnosti vyhrazení parkovacích míst na veřejném prostranství;
- objekty drobné nerušící výroby.

Nepřípustné využití:

- výstavba nových bytových domů či nových řadových rodinných domů;
- nástavby a přístavby stávajících bytových domů;
- nástavby, přístavby a stavební úpravy stávajících rodinných domů, kterými by došlo k narušení výškově hladiny stávající okolní zástavby (*případně k překročení výškové úrovně stromových korun přilehlého lesního porostu, plnicího v dálkových krajinných pohledech ze severu, SV a východu funkci vizuální bariéry, potlačující projev zástavby Jiráskovy čtvrti v okolním krajinném prostoru*);
- objekty občanské vybavenosti nadmístního významu;
- výstavba obytných staveb pro individuální či hromadnou rekreaci.

ad (3) – Využití a limity rozvoje stabilizovaného území

Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech (12, opatření č.6(2009)

Nepřípustným využitím je v této ploše jakékoliv využití, které nesouvisí s bydlením a u kterého nelze eliminovat možné negativní účinky na okolí. Jsou zde nepřípustné všechny druhy výrobních a skladových činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují pozemky souseda a přilehlá veřejná prostranství. (6, str.23)

ad (4) – Charakter území Jiráskovy čtvrti

ad 4.1 Bloky

K zachování charakteru území je nutné respektovat následující požadavky Zastavovacích předpisů přehledových, regulačních a zastavovacích plánů pro hlavní město Prahu (17):

Jest úkolem podrobného regulačního a parcelačního řízení, aby stanovilo podrobné předpisy, zaručující výstavbu celých bloků z jednotného hlediska a zabezpečilo vyrovnané a vzhledově uspokojivé výškové zastavění ulic.

Při tom budiž hleděno k tomu, aby zastavění bylo určeno tak, aby zeleň zahradní v celkových pohledech převládala a aby hustota zastavění v plánu vyznačená nebyla podstatně zvětšována.

Ad 4.2 Bloky rodinných domů

ad 4.21_ I když PSP připouštějí uvolnění uvedené definice rodinného domu, dále na ní trvají s odkazem na stále platné a nezměněné definice rodinného domu v jiných právních předpisech.

Definice rodinného domu není jen otázkou stavebních předpisů, ale mnohem širšího legislativního kontextu, např. i v daňové oblasti. Na definici ve stavebních předpisech odkazuje např. vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, a řada dalších předpisů s pojmem pracuje, ale nedefinuje ho (např. zákon 586/1992 Sb., o daních z příjmu). Některé další předpisy navíc pojem přímo definují – a to identicky jako vyhláška č. 501/2006 Sb. (např. zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty). V novém nařízení tedy nelze nevyhovující definici přímo změnit.(13)

ad 4.22_ Ve výjimečných případech lze připustit zvýšení zastavěné plochy maximálně na 20% plochy stavebního pozemku. Nelze tedy měnit měřítko zástavby a snižovat plochu volného terénu, potřebného pro zasakování srážkové vody. Z tohoto důvodu nelze vybudování zahrady na střeše podzemního podlaží považovat za rovnocenné řešení, protože brání přirozenému zasakování vody.

ad 4.23_ Cílem je zachovat volný vnitroblokový prostor, jehož vnímání jednopodlažní objekty ovlivňují méně.

Ad 4.25_ § 22 Pozemky veřejných prostranství (4)

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

Jediná ulice, která má šířku 12 m, je ulice Psohlavců. Ostatní ulice mají max. šířku 8,0 m. Vzhledem k zásadě, dodržet jednotné urbanistické parametry v bloku, i pro ulici Psohlavců platí omezení na zástavbu rodinnými domy, neboť ulice na opačné straně bloku šířku pro

bytové domy nespĺňují.

ad 4.28_ Rodinné domy sdružené a skupinové buděež navržené, provedeny a udržovány jako jednotný architektonický celek. Proto stavba prvního objektu bude směrodatnou pro celou skupinu a stavební úřad jest povinen vhodným opatřením splnění tohoto požadavku zabezpečiti.

Stejně má stavební úřad postarati se o to, aby také skupiny rodinných domů v témže bloku, po případě i skupiny několika bloků tvořily vhodné architektonické celky, aby dobře zapadaly do svého okolí. Jednotlivé objekty jest na všech viditelných stranách náležitě fasádovati. To se týká zejména území svažitých, kde nutno výšky jednotlivých domů dle sklonu ulice odstupňovati.

V blocích rodinnému zastavění vyhrazených nelze umístit'ovati objekty, jež jsou určeny k jiným účelům. (17)

OUR definuje vymezení území, vzhledem ke kterému bude záměr posuzován z hlediska souladu s charakterem území. Jedná se zpravidla o blok, ve kterém se záměr nachází, případně tento blok a protějšší blok, případně větší území. Záleží na konkrétní situaci a podstatné je, **aby vymezené území představovalo skutečný charakter území bez historických chyb, které někde mohly nastat.** (Například ve staré vilové čtvrti je nutno záměr vztahovat k charakteru rezidenčních vil a nikoliv k ojedinelému panelovému domu, který se v některém období mezi vilami objevil.) (19)

ad 4.3 Bloky bytových domů

...do veřejných prostranství patří všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, jak stanoví zákon o hlavním městě Praze a shodně zákon o obcích (12, §13).

ad. 4.4 Uliční čára

Uliční čáru **nelze při stavebních úpravách či přestavbách domů překročit** . (To se už na několika místech stalo a poškodilo to veřejná prostranství).

Ad 4.5 Stavební čára

Podle PSP (13, §21) je Stavební čára hranice vymežující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Pro Jiráskovu čtvrt' se použije stavební čára otevřená.

Pokud stavební čáry vymezené nejsou, ve smyslu PSP (13, §22) je lze odvodit:

- a) *ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;*

Rodinné domy nutno situovati zpravidla za regulační čarou uliční tak, aby průčelní zahrádka (předzahrádka), tj. prostor mezi ulicí a stavbou, nebyl nikdy užší než 5m.(17)

ad (5) – Ulice

Se stoupající motorizací dochází k tomu, že ulici Údolní využívají řidiči ze širokého okolí pro zkracování cesty na Modřanskou třídu a stoupá i zatížení průjezdnou dopravou po lokálních ulicích Psohlavců a Ohnivcově. Zejména poslední jmenované ulice zvýšené zátěži neodpovídají svými technickými parametry, (šířky, rozhledové poměry, zatížení vozidly apod.). **Na cca 50 % ulic chybí chodníky a chodci jsou nuceni chodit po vozovce.** Výrazně stoupl počet automobilů, které na ulicích parkují.

Obecné požadavky na umístování staveb (4, §232):

... Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a **bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích**. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na **dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky**.

V souvislosti s tím je nutné odstranit chyby v katastru nemovitostí a katastrální mapě, kde některé ulice chybí, či jejich průběh neodpovídá zařazení a vlastnictví pozemků, po nichž jsou vedené.

PSP (13, §16):

(1) Při navrhování a zřizování veřejných prostranství musí být přihlédnuto k jejich obytné kvalitě, významu místa a potřebám pěšího pohybu.

(2) V uličních prostranstvích s výjimkou uličních prostranství, na kterých je umožněn smíšený provoz (obytné zóny nebo pěší zóny, se podél uliční čáry zpravidla zřizuje chodník.

ad (6) – Parkování automobilů

Počty vázaných a návštěvnických stání se určují podle PSP (13, §32) . Umístění stání upřesňuje PSP (13, §33).

Požadavek na snížení HPP se opírá o stanovisko, které říká, že pokud poloha a parametry stavební parcely neumožňují řešení dopravy v klidu v souladu s platnými předpisy, nebyla by taková stavba v souladu s ÚP ani s cíli a úkoly územního plánování a nerespektuje vyhlášky č. 501/2006 Sb. (6, str. 148)

ad (7) - Požadavky na oplocení

V Jiráskově čtvrti, zejména, pokud budou provedena opatření na zklidnění průjezdné dopravy, nepřichází v úvahu budování vysokých plných plotů v uliční čáře, jak se už na několika místech stalo.

Mezi pozemky uvnitř bloku PSP určují pouze nejvyšší výšku, nikoliv provedení. Zde je třeba vycházet z požadavku, aby oplocení charakterem navazovalo na oplocení v místě obvyklé.

Ohražení stavení k ulici – pokud se nestaví do čáry regulační – budiž v každém bloku jednotné a průhledné. Ohražení k sousedům budiž také průhledné a tak provedeno, aby v celkových pohledech se co nejméně uplatňovalo. (17)

Požadavek na zachování veřejně přístupného prostoru okolo a uvnitř bloků bytových domů vyplývá z definice stabilizovaného území, kde je možné pouze **zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury**. Dále vyplývá z podmínky PSP (13, §16):

(1) Při navrhování a zřizování veřejných prostranství musí být přihlédnuto k jejich obytné kvalitě, významu místa a potřebám pěšího pohybu.

ad (8) - Zadržování vody

Zahrady, zřízené v lepších případech na střepech podzemních podlaží, (horší jsou nepropustné dlažby teras), přesahujících půdorys nadzemní části domu, nemohou nahradit úbytek akumulacího prostoru v rostlé zemině. Výrazně tak zhoršují situaci s odváděním srážkových vod, která souvisí s málo propustným podložím Jiráskovy čtvrti.

Voda z ulic, sousedících s lesními a parkovými plochami, se ponechá odtékat k vsakování v těchto plochách. V rámci technických opatření na ulicích, při jejich přestavbách a údržbě, je nutné odvádění vody do volného terénu upravit tak, aby se zamezilo vzniku erozních rýh. Tzn. například na vhodných místech (v plochách uliční zeleně) vytvořit řadu menších akumulacího depresí (drobných suchých poldrů) zachycujících část dešťových vod stékajících po povrchu komunikací a umožňujících jejich retenci na místě.

Technická opatření pro zadržování vody uvádí PSP (13, § 38) a příručka Bavorského zemského úřadu pro životní prostředí (20). Dále pak „ČSN 75 9010 pro návrh, výstavbu a provoz vsakovacích zařízení srážkových vod“ a odvětvová technická norma vodního hospodářství „TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami“. (20)

ad (9) – Snižování teplot

Ke snižování teplot přispívají:

- _ úsporné urbánně-stavební struktury s nízkým koeficientem obalové plochy budovy vůči užité ploše,
- _ volba povrchových materiálů a barevných řešení, která snižují akumulaci tepla v obvodových a střešních pláštích domů,
- _ realizace staveb ve standardech jdoucích nad rámec minimálních požadavků legislativy; směřování k výstavbě budov v pasivním energetickém standardu,
- _ využívání místně dostupných obnovitelných zdrojů energie v budovách (například tepelná čerpadla, kotle na biomasu, solárně-termické kolektory, fotovoltaické panely na střeších a jiných pevných konstrukcích objektů) (14).
- _ velikost domů odpovídající charakteru stabilizované okolní zástavby.

E _ Podklady

- 1) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (Stavení zákon), vč. prováděcích vyhlášek, vše v platném znění;
- 2) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění;
- 3) Usnesení vlády ČR ze dne 14.1.2015 č. 22 k politice architektury a stavební kultury České republiky;
- 4) Vyhl.č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na užívání území
- 5) Politika architektury a stavební kultury České republiky, MMR a ÚUR, (2015);
- 6) Závazná stanoviska orgánů územního plánování, Příklady s komentářem, MMR, (2018);
- 7) Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech, MMR a ÚUR, (2015);
- 8) ÚAP hl.m. Prahy, Doc.Ing.arch. Jiří Löw, (2008)
JEV 17 - „Oblast krajinného rázu a její charakteristika“
JEV 18 - „Místo krajinného rázu a jeho charakteristika“
- 9) Územní plán hl. m. Prahy
- 10) IPR PRAHA – Územní plánování, Prostorová regulace
- 11) Změna územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy Z 1000/00
- 12) Územně analytické podklady;
- 13) Pražské stavební předpisy (2018)
- 14) Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu, (2017);
- 15) Český úřad zeměměřičský a katastrální, (údaje z katastru nemovitostí);
- 16) Generel veřejných prostranství MČ Praha 4, Unit architekti s.r.o. (2018);
- 17) Zastavovací předpisy přehledových, regulačních a zastavovacích plánů pro hlavní město Prahu, 2.12.1935;
- 18) Historické regulační a cenové plány;(1922, 1924, 1935, 1938, 1939)

- 19) Pravidla pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích, MČ5 (2018)
- 20) Přírodě blízké odvodnění dopravních ploch v sídlech, Bavorský zemský úřad pro životní prostředí (Mnichov, 2005)