

Zastavovací studie s regulačními výstupy centrálního prostoru sídliště Baba.

Zpracovatel:

Architektonické řešení:
FIALA+NEMEC, s.r.o.
Ing. arch. Stanislav Fiala
Spolupráce:
Ing. arch. Tomáš Oth

Dopravně-inženýrské řešení:
Ing. Aleš Merta
Spolupráce:
Ing. Lukáš Kofínek

Vizualizace:
Norbert Gařík / visualarch

Pořizovatel:

Městská část Praha 6
Odbor územního rozvoje
Československé armády 23
160 52 Praha 6

12/2023

FIALA+NEMEC

IČO: 28919033
DIČ: CZ28919033

Fakturační adresa:
FIALA + NEMEC, s.r.o.
Národní 135/14
110 00 Praha 1
Czech Republic/EU

Korespondenční adresa:
FIALA + NEMEC, s.r.o.
Národní 135/14
110 00 Praha 1
Czech Republic/EU

Bankovní spojení:
131-122516023701000
Komerční banka a.s.

Obsah:

A. Vymezení řešeného území

- A.1 Charakteristika z hlediska širších vztahů a dle vydané územně plánovací dokumentace
- A.2 Seznam vstupních podkladů

B. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

- B.1. Koncepce urbanistického řešení
- B.2. Dopravní napojení a technické řešení
- B.3. Funkční využití

C. Majetkoprávní vztahy, reparačnice

D. Funkční a prostorové regulační zásady

- D.1. Charakter zástavby
- D.2. Závazné územně technické regulativy
- D.3. Doporučující územně technické regulativy

E. Grafická část

Úvod:

Předmětem dokumentace Zastavovací studie s regulačními výstupy centrálního prostoru sídliště Baba je koncepční řešení revitalizace přirozeného centra stabilizovaného území vilové čtvrti Hanspauka v městské části Prahy 6.

Území, které je dnes hlavním přirozeným centrem, kde se soustřeďují mnohé lokální aktivity Baby a celé Hanspauky, je nyní ve velmi neutěšeném stavu, který zde zanechal ještě minulý komunistický režim. Jeho stav se prakticky nezměnil a nevyvinul minimálně posledních 45 let. Stále však má velice silný potenciál rozvinout se do formy mnohem krásnějšího a lépe fungujícího centra, které by se mohlo alespoň pokusit navrátit svým charakterem malebnost, kterou toto místo mívalo ještě v době, kdy zde byla náves se dvěma rybníčky, se Starou farou a dalšími objekty místní farnosti, kostel sv. Matěje, usedlost Špitálka a Hendlův dvůr se zájezdním hostincem.

Při úpravě současné křižovatky, která v šedesátých letech minulého století násilně určila nutný přirozený prostor před Starou farou a Špitálkou, by se mohla tato snaha setkat s naději a úspěchem.

Nyní máme velkou ambici zareagovat dnešním návrhem na potřeby mnohem rozvinutější a zastavěnější a zalidněnější městské části a místo návsi zde vytvořit malé náměstí, kde by se setkávaly všech zásadní potřeby běžné městské vybavenosti a komunitního života.

Předložená studie by mohla přinést impuls, jehož synergický efekt může významně redukovat negativní jevy, které místní autenticky popsal v dotazníkovém šetření, které je součástí základního vstupního podkladu, dokumentu „Koncepční studie Baba, participace občanů - Úvodní analýza využívání veřejných prostranství, výsledky sběru podnětů od veřejnosti týkající se stavu veřejných prostranství v oblasti Baba na Praze 6“ z prosince 2022. Navrhované řešení si klade za cíl zvýšení kvality veřejného prostranství rezidentů a jejich komfortu v jedinečné pražské lokalitě při důsledném upřednostnění pohybu pěších v širším okolí.

A. Vymezení řešeného území**A.1 Charakteristika z hlediska širších vztahů a dle vydané územně plánovací dokumentace:**

Pozemky, které jsou předmětem zastavovací studie se nachází na severozápadní části tradiční městské vilové části Hanspauka ve svazitém území, vymezené:

- z jihovýchodu: křižovatkou frekventovaných ulic Šárecká x Matějská x Na Stáhlavce, včetně nového dopravně-inženýrského řešení této křižovatky v návaznosti na záměr zřízení trolejbusové linky územím.
- z jihu: málo frekventovanou ulici Natanaelka od ul. Šárecká a její slepou větví.
- ze západu: přírodním parkem a hřbitovem přiléhajícím ke kostelu sv. Matěje.
- ze severu: stávajícími objekty Hendlova dvora a objektem restaurace U Matěje.

Z funkčního hlediska je pro lokalitu určující aktuální nejasné vymezení městských prostorů. Lokalita má několik těžišť: přítomnost kostela sv. Matěje se hřbitovem, dopravní uzel frekventované křižovatky se zastávkou autobusových linek směřujícím ke stanicím pražského metra a především objekty supermarketu a restauračních zařízení s dalšími službami. V rámci širšího okolí a každodenního života rezidentů má toto místo při další kultivaci přirozený potenciál fungovat jako plynulé zázemí občanské vybavenosti a lokální centrum s případným přesahem do širšího okolí v rámci pořádání jednorázových sezónních akcí, jako jsou například farmářské trhy a sousedské slavnosti.

Z dopravního a topografického hlediska leží řešené území přímo na hraně terénní plošiny, která jednoznačně vymezuje aktivity a pohyb v terénu a zároveň na páteřní komunikaci, která obsluhuje čtvrt Hanspauka a sídliště Babu. Význam této komunikace bude v blízké budoucnosti významně posílen trolejbusovou tratí s plánovanou zastávkou v bezprostřední blízkosti křižovatky ulic Šárecká x Matějská x Na Stáhlavce. Převýšení uvnitř řešeného území pak zvyšuje potenciál funkčního využití a přirozeného zapojení lokality ve více výškových úrovních přímo z přilehlého terénu.

Dle platného územně plánovacího vymezení je řešená lokalita zařazena do funkční zóny SV – všeobecně smíšené, což plně odráží jak stávající funkční charakter lokality, tak i přeložený návrh.

Obec: Praha [554782]

Katastrální území: Dejvice (okres Hlavní město Praha) [729272]

A.2 Seznam vstupních podkladů

- Koncepční studie Baba, Úvodní analýza využívání veřejných prostranství, výsledky sběru podnětů od veřejnosti týkající se stavu veřejných prostranství v oblasti Baba na Praze 6, IPR Praha, Hanuska – Hanus konzultace a analýzy, Archum Architekti, 12/2022.
- Záznam z jednání „Akce Baba – Centrum“, ÚMČ Praha 6, 18. 6. 2021

B. Urbanistické řešení a zásady architektonického řešení

B.1. Koncepce urbanistického řešení:

Základ urbanistické koncepce se rozvíjí kolem dvojice těžišť, dvojice eliptických jader, dvojice definovaných veřejných městských prostorů:

První eliptické jádro náměstí jasně vymezené loubím se živým parterem po svém obvodu na místě stávajícího solitérního objektu supermarketu.

Druhé eliptické jádro ve formě nově uspořádané okružní křižovatky, která nahrazuje pro chodce nepřátelské křížení ulic Šárecká x Matějská x Na Štáhlavce.

Návrh pracuje se základními, z lidského horizontu jasně čitelnými prostorovými elementy jako jsou: náměstí, loubí a pasáž. Vůči svému mírně svažitému okolí se navrhované centrum jasně vymezuje rovnou platformou, která plynule navazuje na přilehlý terén v jižní části řešeného území – první krok: rovná základní báze, platforma chcete-li. Krok druhý: na základní bázi je zdvojenou linií sloupů – loubím – definován pravidelný eliptický prostor s kašnou ve svém středu – náměstí je vymezeno. Krok třetí: po obvodu základní báze je vymezena hmota, která svým vnějším loubím určuje severní hranici prostoru ulice Šárecké. Šárecká ulice u křížení s ulicí Matějskou a navazující ulicí Natanaelkou dostává čistě vymezený prostor plynulou linií sloupů loubí a průběžnou římsou. Městské prostory jsou v místě navrhovaného centra přehledně vymezeny: ulice a náměstí, vzájemně spojeny prostory loubí a pasáží.

Základní báze - platforma – je navržena na místě demolovaného stávajícího objektu supermarketu. Uvnitř základní báze je umístěn provoz supermarketu, který je pro pěší přímo přístupný z východu. Přímý vstup je umožněn díky navázání na přirozenou svažitost přilehlého terénu.

Hmota na základní bázi - platformě, díky které je vymezen prostor ulice Šárecká s plynulým navázáním na prostor ulice Starého na jedné straně severovýchodní a prostor ulice Natanaelka na straně jižní je vyplněna obchodním parterem. Samotná hmota položená na základní bázi, vystupující nad platformu, je na několika místech prolomena tak, aby zprostředkovala vizuální a provozní kontakt s okolními prostory a dominantami: věží kostela sv. Matěje, vzrostlou zelení na hřbitově, prostorem ulice s autobusovou zastávkou a nebo zahradou se vzrostlými kaštanými v ulici Starého před hosticem U Matěje. Nad parterem je hmota zakončena ustupujícím podlážím, které má směrem ven, do ulice podobu tradiční šikmé střechy. Tímto hmotovým řešením výrazově navazujeme nejen na zastřešení Hendlova dvora a objektu U Matěje, ale i na novostavbu vily v ulici Natanaelka.

Návrh předpokládá užití vzrostlé listnaté zeleně jakožto městotvorného prvku, který zprostředkuje plynulý přechod k zeleni v přilehlém okolí.

Důležitým jednotícím prvkem parteru lokálního centra jsou cihelné dlažby. V řešeném prostoru severně od ulice Šárecká a západně od ulice Matějská navrhujeme všechny plochy v parteru pojednat tímto materiálem. Důvěrně známý formát cihly, který nabízí nespočet odstínů a možností kladení v ploše je vhodným prostředkem pro srozumitelné vymezení zón a koridorů v parteru městského prostoru. Díky tomuto kultivovanému materiálu můžeme podpořit hodnotný výraz navrhovaných městských prostor a jejich význam.

Pro obnovení vizuální paměti místa navracíme do řešeného území vodní plochu ve formě jezírka v centru okružní křižovatky. Archivní prameny dokládají, že v místě dnešní frekventované křižovatky byly dva rybníčky. Z hlediska lokálního mikroklimatu, ale i výtvarného akcentu, má vodní plocha v našem návrhu své opodstatnění. Vodní plocha v centru okružní křižovatky symbolicky podporuje/symbolizuje cirkulaci stejně jako kašna v centru navrhovaného náměstí.

B.2. Dopravní napojení a technické řešení:

Z hlediska pohybu pěších je přednostní plynulá návaznost na stávající terén a zastávku autobusu, výhledově i trolejbusu. Pěším je nabídnutý komfort pohybu v loubí a pasážíkch navazujících na hlavní pěší tahy v území tak, aby se nedostávali do křížení se silničním provozem mimo přehledné přechody pro chodce. Eliptické náměstí na rovné platformě umožňuje chodcům se volně rozptýlit nebo sblukovat ad hoc v návaznosti na poskytované služby v parteru.

Partnerem pro dopravné – technické řešení eliptické okružní křižovatky jsou specialisté Ing. A. Merta a Ing. L. Kofínek ze společnosti Pudis, a.s. Vedení s cílem dosáhnout plynulého provozu i ve špičkách a zároveň dosáhnout nezbytného zklidnění na pátélní komunikaci v ulicích Šarecká a Na Štáhlavce, navrhujeme eliptickou okružní křižovátku se čtyřmi větvemi. Tři původní větve jsou doplněny nově o čtvrtou, která odstraňuje historickou chybu v území, kdy objektu tzv. Staré fary bylo nemožné přímé napojení na přílehlou silniční komunikaci. Tímto nabízejeme nápravu dnes neuspokojivého stavu, kdy zásobování a parkování návštěvníků objektu Staré fary probíhá přejížděním chodníku v místě přechodu pro chodce. Zvolené poměry otáčení vozidel na okružní křižovatce odpovídají požadavkům na provoz kloubových trolejbusů s jejichž návratem předloženy návrh dopravního řešení počítá. Objekty Staré fary i Dětského Klubu Kodymka tak získávají větší veřejný předprostor při současném snížení rychlosti všech vozidel při průjezdu okružní křižovátkou.

Koncepce pohybu osobních vozidel a zásobování Baba Centra předpokládá jednosměrný provoz kolem hlavní hmoty objektu centra ve směru pohybu hodinových ručiček po nové obslužné komunikaci mezi ulicemi Šarecká a Matějská. Nová obslužná komunikace dopravně napojí i rezidenty Hendlova dvora a novostavby RD Natanaelka východně od objektu Baba Centra. Přínosem nové zřízené obslužné komunikace je provoz s převládajícím odbočováním vpravo a také zřízení vjezdu do areálu z ulice Šarecká v místě, kde dochází k nejméně intenzivnímu křížení s pěšími tahy v řešeném území.

Nová obslužná komunikace před napojením do ulice Matějská nově jednosměrně připojuje ulici Starého a nabízí tak řidičům návštěvníků restaurace U Matěje a kostela sv. Matěje se hřbitovem přímý návrat na pátélní ulici Matějská bez nutnosti průjezdu obytnou zónou, jak je tomu nyní. Tímto zdánlivě drobným krokem nabízejeme zvýšení bezpečnosti především rezidentům a napravujeme historické chyby v území.

Parkování je navrženo kompletně pod základní platformou s jedním vjezdem a výjezdem na západní straně. Díky topografii terénu je podstatně převýšení překonáno vozidly vně objektu a díky tomu redukován nárok na rozsah vnitřní rampy. Podzemní parkování nabízí kapacitu 84 stání při prostorovém uspořádání s výškovým posunem vždy o půl patra. Navržený počet parkovacích stání záměrně obsahuje rezervu pro návštěvníky a personál restaurace U Matěje, která se nachází v bezprostředním sousedství. Výpočet kapacity parkovacích stání dle platné legislativy je doložen v grafické příloze, přičemž: minimální počet vázaných stání pro bytové funkce je 18 parkovacích stání, minimální počet vázaných stání pro nebytové funkce jsou 3 parkovací stání. Maximální počet vázaných stání pro nebytové funkce je 6 parkovacích stání, u bytové funkce není maximální počet vázaných stání omezen. Minimální počet návštěvnických stání je 34, maximální počet návštěvnických stání je 61. Celkový minimální počet parkovacích stání je 55.

Pro návštěvnická stání na terénu je ponechána rezerva pro podélné stání na nové obslužné komunikaci v rovném severním úseku přílehlých k areálu Hendlova dvora. Do tohoto úseku jsou přemístěna i stávající návštěvnická stání Hendlova dvora, dnes umístěná v jižní části jejich pozemku podél příjezdové komunikace směřující ke vjezdu do jejich podzemního parkingu.

Zásobování supermarketu a komerčních jednotek v parteru je zajištěno samostatným zářivem situovaným pod hlavní platformou, kde je soustředěno i odpadové hospodářství - krytý, tiše, čistě, stranou od veřejných funkcí a provozu.

Cyklistům je nabídnutý průjezd územím „zezadu“ zřízením cyklostezky na ose Natanaelka – Matějská.

B.3. Funkční využití:

Platforma/základní báze: Supermarket, doprava v klidu, technické zázemí

Loubí: Městský živý komerční parter, služby

Ustupující podlaží: Bydlení, služby

C. Majetkoprávní vztahy, reparcelace

Shoda veřejného a soukromého sektoru jako předpoklad koncepčního rozvoje území. Tato preambule vystihuje základ přístupu k řešení komplexních vztahů místního centra, nového náměstí. Jednotliví vlastníci pozemků v řešené lokalitě nemohou, i při veškeré dobré vůli, z podstaty dosáhnout řešení, které přesahuje do širšího okolí. Předmětem zadání je řešení vztahů lokálního centra, a jako takové musí být zadání uchopeno - s přesahem nad jednotlivé vlastníky pozemků - s tímto záměrem je opodstatnitelné a obhajitelné vynaložit veškeré nutné úsilí k hledání shody napříč vlastníky, soukromými i veřejnými. Navrhované řešení cíleně neomezuje perspektivu vnímání lokality prostřednictvím katastrální mapy a vlastnických vztahů, ale snaží se nalížit na řešené území z perspektivy jednotlivého člověka, uživatele území, žijícího jak v docházkové vzdálenosti, tak i v širším perimetru.

D. Funkční a prostorové regulační zásady**D.1. Charakter zástavby:**

Zástavba je navržena jako sevěřená v definované uliční frontě za použití příslušných architektonických prvků.

D.2. Závazné územně technické regulativy:

a) Stavební – uliční čára:

V lokalitě je nově definována stavební čára, v jihovýchodní partii lokality křivkou plynule spojující stávající zástavbu ulice Natanaelka a ulice Starého. Severozápadní partie stavební čáry je stanovena s příhlednutím k dopravně-inženýrským požadavkům na průjezd a manipulaci nákladních vozidel zásobování. Předšazené půdorysné a hmotové prvky, jako např. arkýře, balkony, nesmí být před stanovenou stavební čarou.

b) Výška objektů:

Pro lokalitu je stanovena forma zástavby v bloku A: o maximálně dvou plných nadzemních podlažích, z toho o jednom ustupujícím podlaží, v bloku B: o maximálně jednom plném nadzemním podlaží bez podkrovi. Celkovou výšku ovlivňuje terénní konfigurace svazitosti lokality, výška je vztahována k úrovni náměstí - základní bázi – platformě a tudíž je proměnlivá. Výška římsy a atiky je stanovena údajem v nadmořské výšce jako jednotná po celé obvodu navržené stavební čáry.

Výška římsy: 277,550 m n. m.

Výška atiky/hřebene: 282,400 m n. m.

c) Tvar a sklon střech:

Střechy domů v lokalitě budou v části přiléhající ke stavební čáře řešeny jako šikmé pultové - s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou. Štít nesmí být orientován do ulice. Případný střešní vikýř nesmí mít charakter plného hmotového podlaží svou hmotou či četností. Ostatní části domů budou mít střechy řešeny jako ploché s úpravou tvz. zelené vegetační střechy s intenzivní zelení nebo pobytovou terasou s cihelhou dlažbou nebo dlažbou ze dřeva, které není tropického původu.

d) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury:

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru od ohruby komunikace po fasádu domů budou mít

účel veřejného prostranství, které může být libovolně využito v závislosti na druhu služeb v přiléhajících domech. Musí být způsobile příležitostnému přejezdění mechanizací. Dělení zpevněné plochy v parteru plochy se nepripouští. Parkování a odstavení vozidel v lokalitě je přípustné jen na vymezeném úseku nově místní obslužné komunikace v severní části, výjima případů dle ustanovení pravidel silničního provozu. Veškeré nadzemní prvky měření a instalace technické infrastruktury a inženýrských sítí budou umístovány pod povrch zpevněných ploch nebo za fasádu objektu domu.

e) Doplnkové stavby:

Výstavba doplňkových staveb ke stavbě vymezené uliční/stavební čarou se v řešené lokalitě nepripouští ani v režimu dočasném.

D.3. Doporučující územně technické regulativy:

a) Materiálové a barevné řešení:

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě by mělo odpovídat významu zástavby - pohledově uplatnění původních materiálů jako jsou lícové zdivo cihelné dlažby, přírodní kámen, pohledově betony s případným probarvením ve hmotě, uslektitlé kovy a velkoformátové zasklení.

b) Doprava v křidu, parkování:

Nejsou povoleny jakékoli úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřizování dalších parkovacích míst.

c) Zeleň:

Veřejný prostor vymezený obrubou zpevněné plochy je možno ozelenit s použitím dlouhověkých listnatých druhů dřevin.

E. Grafická část

Seznam výkresů

001	Půdorys střechy – ortofoto – stávající stav	M1:1000
002.L2	Půdorys střechy – ortofoto – varianta L2	M1:1000
002	Půdorys střechy – ortofoto – varianta L	M1:1000
002.P	Půdorys střechy – ortofoto – platforma - varianta L	M1:1000
104.L2	Půdorys střechy – varianta L2	M1:500
103	Půdorys střechy – ortofoto – varianta L	M1:500
101.1	Půdorys přizemí – varianta L	M1:500
201	Půdorys 1, suterén – varianta L	M1:500
202	Půdorys 2, suterén – varianta L	M1:500
203	Půdorys 3, suterén – varianta L	M1:500
R1.1	Regulační plán	M1:500
301	Řez A	M1:500
302	Řez B	M1:500
303	Řez C	M1:500
304	Řez D	M1:500
401	Vizualizace 01 - Severovýchodní nadhled základní platforma	
401.L2	Vizualizace 01 var. L2 - Severovýchodní nadhled	
401.L	Vizualizace 01 - Severovýchodní nadhled	
402.L2	Vizualizace 02 var. L2 - Jihovýchodní nadhled	
402	Vizualizace 02 - Jihovýchodní nadhled	
403.L2	Vizualizace 03 var. L2 - Západní nadhled, ulice Natanaelka	
403	Vizualizace 03 - Západní nadhled, ulice Natanaelka	
404.L2	Vizualizace 04 var. L2 - Východní pohled, ulice Na Štáhlavce	
404	Vizualizace 04 - Východní pohled, ulice Na Štáhlavce	
405	Vizualizace 05 - Západní pohled, ulice Natanaelka	
501	Výpočet počtu parkovacích stání dle PSP 2018	