

REGULACE A REALIZACE

V devadesátých letech, po sametové revoluci, došlo k celkovému uvolnění a z toho plynoucí negaci jakéhokoli plánování, jakýchkoli pravidel a regulací. Vznikaly novostavby objektů, které svou hmotou nebo výrazem narušují okolní kontext zástavby, a to i v místech, které svým významem zasahují do kulturního dědictví tohoto státu, v Praze pak obzvláště do panoramatu památkové rezervace, zapsané do seznamu UNESCO.

Po zklidnění počáteční euforie bylo zřejmé, že územní plánování není disciplína zrozená totalitním režimem, a že její uplatňování v různých podobách provází všechny vyspělé civilizace. Jako nástroj určité ochrany a záruka optimální (dohodnuté) míry využití území, včetně objemu staveb, začal být chápán územní plán zóny, později regulační plán. Jeho praktické využití má však řadu komplikací.



Obr. 1: Pragoprojekt, Atelier Gama, Malá Šárka - realizace



Obr. 2: Vlado Milunič - Hvězda - realizace

Možná i z tohoto důvodu je jich v současné době schváleno poměrně malé množství, zpracovány jsou především v centrálních částech měst, kde plní spíše úlohu památkové ochrany než regulační funkci nových rozvojových ploch.

Pořízení regulačního plánu je dlouhodobá záležitost. Zejména projednání může znamenat zdržení tohoto procesu až o několik let, a to nejenom díky složitým majetkoprávním poměrům, ale někdy i taktickým manévřům orgánů státní správy na nejvyšší úrovni. V praxi to může znamenat, že než dojde ke schválení regulačního plánu, bude již celé území zastavěno a nebude tedy již co regulovat.

V současné době je v Praze rozpracováno asi deset regulačních plánů, žádný však na území města není schválen. Přesto se však v Praze staví a stavět bude. Za takové situace je třeba hledat náhradní nástroje, které by mohly při povolování staveb do jisté míry regulační plán nahra-



Obr. 3: Atelier Gama - U Kříže - realizace

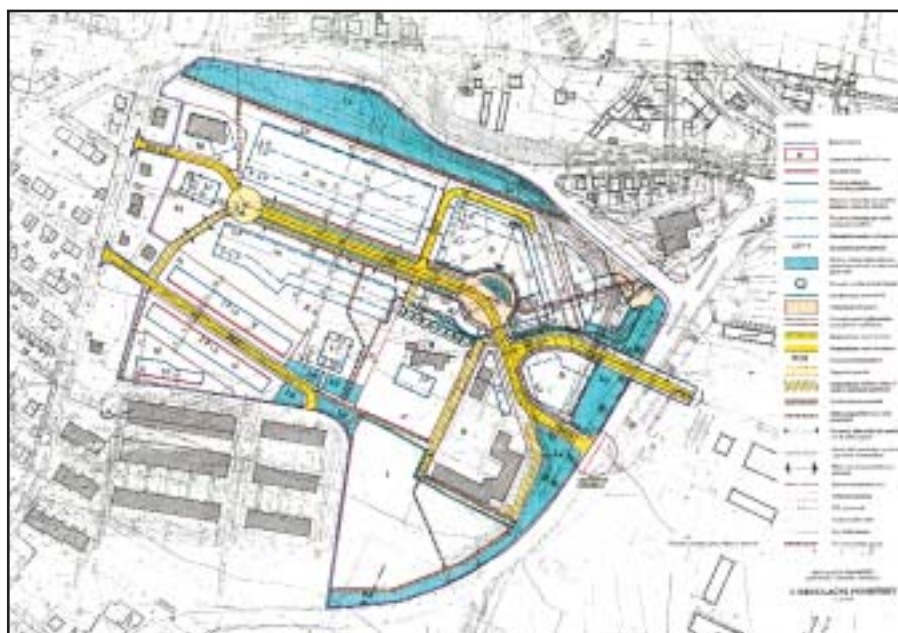
dit, i když půjde pouze o doporučený jiný podklad, ve smyslu stavebního zákona. Zde je možné využít pořizovaných urbanistických studií, korigovaných investorských studií a zastavovacích podmínek, vydaných městem. Ne ve všech případech je výsledek korunován úspěchem, procento úspěšnosti je však poměrně velké.

Jako pozitivní příklad lze uvést obytný soubor a mezinárodní školu „Malá Šárka“ v Nebušicích (176 RD, MŠ, ZŠ a SŠ - investor Atkins and Langford Development).

Po velmi nezdařilé urbanistické studii, jejíž pořízení bylo pozastaveno, přišel investor s námětem obytného souboru, jehož vizi zpracoval francouzský architekt Luc-Emile Bouche-Florin. Již během prací na ideovém námětu byla studie konzultována a výsledný návrh byl dále rozpracován do územního řízení (mezinárodní škola - Atelier Gama, rodinné domky - Pragoprojekt). Výsledná realizace potvrdila zásady urbanistické studie jak v hmotovém uspořádání území, tak při tvorbě veřejných prostorů a zakomponování zelených ploch do obytného souboru.

Obdobným příkladem je obytný areál „Hvězda“ na Petřinách v Praze 6 (315 bytů - investor AREAS a RODOP). Jako podklad pro změnu územního plánu byla použita konzultovaná urbanistická studie Ing. arch. Vlado Miluniče. Na jejím zák-

ladě byl zpracován projekt k územnímu řízení. Bohužel při realizaci došlo k některým změnám, které mají za následek



Obr. 4: ÚRM - U Kříže - zastavovací podmínky

zhoršení panoramatu celého komplexu a prakticky úplnou degradaci jediného veřejného prostoru sídliště Petřiny.

Příkladem neúspěchu této metody je „kulturní a obchodní centrum Nový Smíchov“ na Praze 5 (investor Nový Smíchov Development Company a.s.). Při zpracování urbanistické studie Smíchov střed došlo již k ovlivnění koncepce investorským záměrem na přestavbu území bývalé Tatry Smíchov. Při jejím rozpracování (DA Stu-

dio) však došlo k ještě větším korekcím ve prospěch intenzivnějšího využití území (cca 36 000 m² obchodních ploch). Z veřejné ulice se stala obchodní pasáž, území bylo navrženo téměř ke 100% zastavění, návrh zeleně byl redukován vlastně pouze na střešní zeleň (je však pravdou, že se náhradou investor zavázal k rekonstrukci parku Sacré Coeur). Výsledný návrh ovlivnil i dopravní řešení přilehlého území. V současné době je objekt ve výstavbě.

Samostatným nástrojem při stanovení regulací jsou zastavovací podmínky stanovené městem. Jedná se

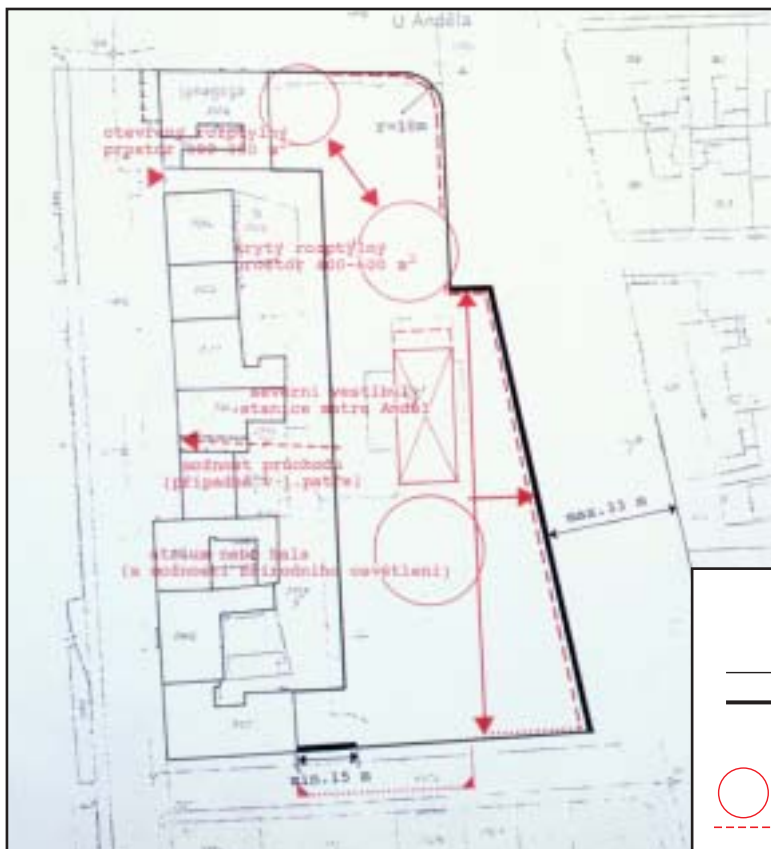
o zásady regulace, které jsou projednány s vybraným okruhem účastníků, a které jsou předloženy k odsouhlasení Výboru pro územní rozvoj hl. m. Prahy. Jedná se

tedy o jiný podklad, který slouží jako doporučený materiál pro stavební úřady, a který nemá legislativní závaznost. Přestože se nejedná o závazný dokument, v praxi se používání zastavovacích podmínek osvědčilo.

Pozitivním příkladem je obytný soubor „U Kříže“ v Praze 5 Jinonicích (501 bytů - investor i projektant Atelier Gama). Na základě investorského záměru byly zpracovány zastavovací podmínky, které



Obr. 5: Jean Nouvel - Zlatý anděl - návrh



Obr. 6: Předběžné zastavovací podmínky ANDĚL; příloha č. 1 - půdorysná regulace (1:1000)

požadovaly úpravy z hlediska širších vazeb do okolí, ale i úpravu výšek, umístění a velikost veřejných prostorů, úpravy pěších tras a čar zástavby. Požadované úpravy byly respektovány a soubor je realizován v souladu se zastavovacími podmínkami. V roce 1999 byl obytný soubor „U Kříže“ vyhlášen stavbou roku.

První zastavovací podmínky byly zpracovány na lokalitu Anděl v Praze 5 již v roce 1991. Následující urbanistická studie v roce 1996 stanovené regulativy potvrdila. Na jejich základě vznikl projekt „Zlatý anděl“ (investor ADC Anděl Development Company, projektant arch. Jean Nouvel, Atelier 8000). Projekt k územnímu řízení půdorysnou regulací stanove-

nou zastavovacími podmínkami ani nenaplnil, hmotově byla překročena pouze výška nároží, která se stane dominantou křížo-

Legenda k příloze č. 1

Zastavitelnost území

- stavební čára nepřekročitelná směrem do ulice
- stavební čára nepřekročitelná směrem do ulice, důležitá pro vytvoření uličního prostoru

Požadavky na uspořádání parteru

- veřejně přístupné plochy (plocha kruhu orientačně odpovídá požadované ploše)
- - - požadované podloubí podél obvodu stavby
- doporučené podloubí podél obvodu stavby
- ↔ propojení pasážemi v dimenzích odpovídajících předpokládanému pohybu pěších
- ▶ vjezdy a výjezdy
- ▶ úsek, ve kterém je možný vjezd i výjezd z budovy v úrovni terénu



Obr. 7: Jean Nouvel - Pražská paroplavba - pohled z východu

vatky Anděl. V současné době je objekt ve výstavbě.

Posledním příkladem je výstavba objektu Pražské paroplavby na Hořejším nábřeží v Praze 5 (investor Pražská paroplavební společnost, projektant arch. Jean Nouvel). Zastavovací podmínky byly zpracovány na základě urbanistické studie Smíchov v roce 1995. Na jejich základě vznikl konkrétní projekt, který se sice od nich odlišoval půdorysně minimálně, jako novou zásadu však zakotvil reminiscenci na mlýnské věže na Vltavě. Tato myšlenka byla autorem podrobně doložena analýzou pražských nábřeží a umístěním stávajících věží. Po dlouhém projednávání s památkovými orgány byla nová dominanta akceptována. Z hmotového hlediska se jedná o výrazné překročení zastavovacích podmínek, lze však říci že přináší novou kvalitu do řešeného prostoru a nebude urbanistickou závadou. V současné době je pro záměr vydáno územní rozhodnutí.

Co říci závěrem? Často se stává, že regulace v území může mít další vývoj. Je-li jednou schválen regulační plán, jsou jeho regulace závazné a je velmi obtížné je změnit. Při platnosti současné novely stavebního zákona je tento proces dlouhý minimálně jeden rok, v Praze to znamená dobu podstatně delší. Prokáže-li investor, že jeho řešení je akceptovatelné a z hlediska prostorového řešení v dané lokalitě únosné, je proces pořízení změny regulačního plánu pro rozvoj lokality neúnosně

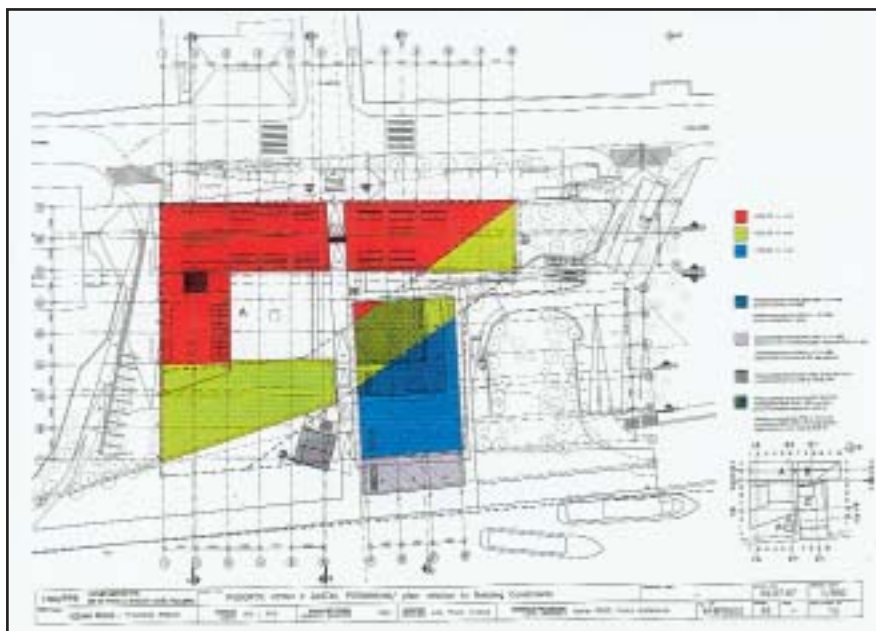
dlouhý. Zde se naskytá otázka, kdy a v jakých místech je vhodné pořizovat regulační plán a kdy se uchýlit ke zpracování jiného podkladu.

Je-li pro rozvojové území (velké a na zelené louce), kde není dosud znám investor, zpracován a schválen regulační plán, je velká pravděpodobnost, že při konkrétním záměru dojde s touto regulací ke kolizi. Regulační plány by měly být zpracovány na jednoznačně vymezená území malého rozsahu, kde je jasná představa o funkci a kde je možné se při stanovení regulace opřít o územní souvislosti.

Stanovení zastavovacích podmínek je samozřejmě daleko rychlejší, pružnější v možném vývoji, ale podstatně rizikovější při jejich uplatňování, protože jim chybí ona závaznost.

Všechno má svá pro i proti a je třeba s předstihem zvažovat, jaký nástroj bude v konkrétní situaci vhodnější použit. Je však zřejmé, že i při absenci regulačních plánů lze účinně zasahovat do rozvoje území a používat pro stanovení regulačních zásad i jiné nástroje.

Petr Durdík



Obr. 8: Jean Nouvel - Pražská paroplavba - průřez zastavovacích podmínek ÚRM do návrhu