

NOVÉ ROZTYLY – POSOUZENÍ ARCHITEKTONICKO URBANISTICKÉHO KONCEPTU

SOUVISLOSTI POSOUZENÍ

Společností CRESCON, a. s. jsem byl počátkem listopadu 2016 požádán o posouzení doposud zpracovaného materiálu záměru NOVÉ ROZTYLY, architektonicko – urbanistický koncept. V posouzení se zabývám především urbanistickými aspekty – od vazeb na okolí až k řešení navrhované zástavby

SOUČASNÝ STAV A FORMA ÚZEMÍ

Řešené území je poslední nezastavěnou plochou v této části Roztyl. Okolní zástavba řadových a terasových domů a panelových bloků stavěných od 70. let 20. století je poplatná době vzniku, ulice jsou stísněné všude parkujícími auty. V době vzniku snad byla odvážným pokusem o renesanci „městské“ formy zástavba bloků jihovýchodně od řešeného území. Nicméně v celém území schází jakékoliv veřejné prostranství a větší plocha veřejné zeleně.

Řešené území je ze všech stran zřetelně vymezeno. Ulicí Komárkovou ze severu, Hrdličkovou z jihu a pozemky řadových domů ze severovýchodu. Z jihozápadu je hranicí výrazná terénní hrana podél ulice Ryšavého se vzrostlou zelení, která území výstavby pohledově uzavírá. Návrh zástavby se musí vyrovnávat s výškovým rozdílem cca 20 metrů se spádem k severu. V severní části území byla před několika lety zahájena stavební činnost, na níž aktuální koncept navazuje.

CELKOVÝ URBANISTICKÝ KONCEPT

Navržený urbanistický koncept nabízí dva hlavní kompoziční motivy. Jedním je obytný, ale veřejně přístupný a volně průchozí park obklopený navrhovanou zástavbou. Samotnou zástavbu tvoří solitérní obytné objekty vyrůstající ze společných podnoží. V severní části území jsou to jednoduché hranolovité hmoty devíti objektů vycházející z původního projektu společnosti Alborg. V jižní části území to jsou čtyři kruhové terasové domy slibující, dle vizualizací, zajímavou architektonickou formu, které jsou hmotovým vyvrcholením celé kompozice. V jihovýchodním cípu území je zástavba ukončena hmotově skromnějším objektem polikliniky.

Druhým motivem ve východní části území je pak protáhlý park mezi stávající řadovou zástavbou a navrhovanou obslužní komunikací. Tuto část záměru považuji za hlavní přínos současného konceptu. Nabízí se tak možnost atraktivní alternativní pěší trasy širšího významu ke stanici metra Roztyly. Ta by měla stáhnout pěší pohyb z oblasti ulic Hrdličkova – Kloboukova – Blatenská mimo okolní obestavěnou a dopravně zatíženou stávající uliční síť.

Především v jižní části pozemku se řešení musí navíc vyrovnávat s větší svažitostí terénu. Kompozičním akcentem je zde nejvýše položené místo s pěším uzlem a

lokální vybaveností. Otvírá se odsud dálkový průhled vnitřním parkovým prostorem až k panoramatu města. Takto postavený celkový koncept považuji za zdařilý.

DOPRAVNÍ OBSLUHA

Dopravní obsluha navrhované zástavby je řešena výhradně z nové komunikace spojující ulice Komárkovou a Hrdličkovou. Komunikace je navrhována jako neprůjezdná. Obsluha samotných objektů je dle dokumentace konceptu navrhována zatím výhradně z podzemního podlaží, stejně jako parkování. Další fáze prací na projektu by měla ukázat, do jaké míry je toto řešení reálné

KOMENTÁŘ A DOPORUČENÍ

U parkového prostoru obklopeného navrhovanou zástavbou bude důležité, aby rozsah podzemí negativně neovlivnil naznačené parkové úpravy.

Doporučuji zvýraznit dimenze obou hlavních pěších parkových os oproti ostatním pěšinám. Měla by rovněž být dořešena a zdůrazněna vazba na přechod přes ulici Komárkovou s napojením na stávající podchod pro pěší ke stanici metra.

Doporučuji vedení cyklistické trasy v samostatném tělese, mimo obslužní komunikaci.

Doporučuji také zvážit možnost vyššího podílu pohotovostního parkování na terénu, samozřejmě co možná bez výraznějších zásahů do navrhovaných ploch zeleně.

Jsem si vědom, že zobrazené řešení zeleně v této fázi odpovídá koncepční fázi projektu a nelze ho považovat za závazné. Nicméně zdůraznil bych v této souvislosti potřebu koordinace návrhu vysoké zeleně a podzemních podlaží. Koordinace by se měla týkat i navrhovaných velkých stromů a hlavní pohledové osy v nejvyšších bodech území.

ZÁVĚR

Záměr, tak jak je v současné době koncipován a jak jsem byl schopen ho na základě dostupných informací posoudit, by byl pro dané území vhodný a přínosný. Dílčí doporučení uvádím s dobrým úmyslem projektu prospět.

V Praze dne 15. 11. 2016

Doc. ing. arch. Michal Hexner CSc., ČKA 01087

m. Hexner



PODKLADY:

- <http://roztyly.webmium.com/studie-2016>
- <http://www.uschovna.cz/zasilka/LC4N3MDMZSRXM5JW-P6H/>
- Vyhláška hl.m. Prahy č.32/1999 Sb.HMP ve znění následně vydaných opatření obecné povahy
- Státní mapa 1 : 5000 - odvozená PRAHA 5 - 4