**Příloha č.1 - Zadání koncepční studie revitalizace sídliště Baba a okolí**

Zpracoval: Ing. arch. Martin Špičák IPR Praha, 2020

Koncepční studie bude sloužit jako:

1. Podklad pro změnu platného územního rozhodnutí na rekonstrukci sítí technické infrastruk- tury a komunikací
2. Podklad pro další fáze projektových dokumentací dílčích projektů jako jsou pěší vazby, in- fokiosek, autobusová zastávka U Matěje, jižní svah, etc..
3. Podklad pro nastavení systematické péče o území, pravidla pro využívání území
4. Podklad pro vznik územní studie s regulačními prvky, případně regulační plán, jehož účelem bude zajistit udržitelný rozvoj území včetně soukromých pozemků s ohledem na památkovou ochranu
5. CÍLE STUDIE

Cílem studie je v řešeném území:

* 1. Zkvalitnění obytného prostředí pro místní obyvatele
  2. Vytvoření zázemí pro návštěvníky (mimo obytné území) tak, aby byli co nejméně rušení místní obyvatelé
  3. Obnova povrchů tak, aby došlo k posílení identity a charakteru sídliště Baba
  4. Zlepšení podmínek pro chodce, zvýšení bezpečnosti a bezbariérovosti
  5. Zvýšení prostupnosti a zkvalitnění pěších vazeb se sousedními částmi města
  6. Rekonstrukce sítí technické infrastruktury v souladu s moderními trendy (modrozelená in- frastruktura, atp)
  7. Stanovení nezbytné regulace území za účelem zajištění udržitelného rozvoje s ohledem na památkovou péči

1. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

**(2)1.** VYMEZENÍ ÚZEMÍ A ROZSAHU STUDIE

Řešené území je vymezeno ulicemi Matějská, Jarní, Nad Paťankou, Průhledová dle přílohy č.7 Řešené území koncepční studie sídliště Baba a okolí. Rozkládá se na ploše cca 27 400 m2 v katas- trálním území Dejvice, na území Městské části Praha 6. Zájmové území, které je předmětem dílčích (akupunkturních) zásahů, se rozkládá na ploše cca 36 ha. Zahrnuje celé návrší na západě ohraničené kostelem sv. Matěje a křižovatkou U Matěje na východě zříceninou a vyhlídkou Baba, na severu přírodním parkem Šárka – Lysolaje a na jihu přírodní památkou Baba. V rámci záj- mového území se zpracovatel bude zabývat v podrobnosti koncepční studie prostorem křižovatky U Matěje, pěšími návaznostmi v lesoparku na jižní straně sídliště Baba, rozhraním zastavěné a nezastavěné části celé lokality Baba a případným návrhem kiosku / informačního centra.

Součástí krajinářské části studie bude formulace základních principů pro soukromé zahrady, které jsou součástí městské památkové zóny.

*Původní plán zahrady domu Jiřího Paličky a Emílie Paličkové č.p.1779. Autorem původní koncepce zeleně na celém území kolonie byl Ing. Otokar Fierlinger*

**(2)2.** CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Osada Baba je prvorepubliková funkcionalistická vilová kolonie v jihovýchodní části

ostrohu Baba v pražských Dejvicích. Byla vystavěna jako jedna ze šesti evropských kolonií mod- erního bydlení, které vznikaly z iniciativy Werkbundu na konci 20. a začátku 30. let 20. století. Tyto kolonie měly propagovat moderní funkcionalistickou výstavbu, finančně dostupnou pro široké vrstvy. Osada Baba, jako jediná z kolonií je složena pouze z individuálních domů postavených na míru investorovi. V rámci funkcionalistických kolonií je Baba jednou z nejdo- chovalejších, protože obdobné výstavby ve Vídni a v Německu byly během 2. světové války poškozeny. Osada Baba je od roku 1993 městskou památkovou zónou.

Z hlediska urbanismu i veřejných prostranství je území osady Baba vnímáno jako stabilizované. Do současného stavu se promítá jak prvorepublikové urbanistické řešení schválené státní regu- lační komisí tak návrh dostavby Pražského projektového ústavu ze šedesátých let. Obecným prob- lémem dotčené oblasti je nevhodné vedení technické infrastruktury mimo veřejně přístupné ko- munikace nebo dokonce pod soukromými pozemky. Řada sítí také není po 50-ti letech zkolau- dována.

(2)3. HLAVNÍ PROBLÉMY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

* 1. Špatný stav technické infrastruktury
  2. Zanedbaná a degradovaná veřejná prostranství
  3. Zanedbaná zeleň
  4. Absence zázemí pro turisty, chybí infosystém o chráněném území a hodnotných budovách, chybí navigační systém
  5. Odlehlost / absence centra čtvrti, vybavení a služeb
  6. Zhoršená pěší prostupnost a návaznost na okolní čtvrti
  7. Potlačení původního urbanistického řešení, os, závěrů a průhledů / výhledů

(2)4. SILNÉ STRÁNKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

* + 1. Dostupnost krajiny a rekreačních oblastí
    2. Klidný charakter bydlení (odlehlost)
    3. Vzrostlá zeleň
    4. Potenciál zelených ploch ve volné zástavbě
    5. Zachovalá (nejzachovalejší) architektura v rámci šesti evropských kolonií moderního by- dlení

1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ STUDIE

(3)1. ANALÝZA ÚZEMÍ

V rámci studie budou zpracovány doplňující průzkumy a rozbory. Bude zpracován výkres hodnot a výkres problémů, analýza dopravy v klidu, analýza dopravního režimu, analýza veřejně přístup- ných ploch a prostupnosti, vyhodnocení dendrologického průzkumu, vyhodnocení stavu zeleně s ohledem na původní koncepci, analýza historicko - stavebního vývoje, analýza veřejného os- větlení, analýza potřeb místních obyvatel.

(3)2. NÁVAZNOST NA EXISTUJÍCÍ PODKLADY A PROCESY V ÚZEMÍ

Zpracovatel koncepční studie zohlední zpracovaný projekt pro územní rozhodnutí z roku 2012, jehož obsahem je zejména obnova sítí technické infrastruktury a obnova povrchů do původního stavu. Tento podklad je možné maximálně aktualizovat a doplnit o nezahrnutá a neřešená témata (krajinářské řešení, architektonické řešení celku i detailu veřejných prostranství – povrchy, mobil- iář, informační systém etc.) tak, aby byl projekt rekonstrukce uveden do souladu se současnými trendy městského plánování. Existující projektová dokumentace bude následně aktualizována na základě odevzdané a schválené koncepční studie.

Součástí studie bude získání kladných stanovisek následujících městských aktérů:

OPP MHMP NPÚ

OCP MHMP INV MHMP

Odbor dopravy (případně komise) MČ Praha 6 Odbor životního prostředí MČ Praha 6

Odbor územního rozvoje (případně komise) MČ Praha 6 Samospráva MČ Praha 6

PRE a.s.

PVS a.s. (PVK) ROPID

TSK Praha a.s. (Lesy hl. m. Prahy)

(3)3. PARTICIPACE S MÍSTNÍMI OBYVATELI

V rámci přípravy studie proběhnou minimálně tři plánovací setkání s místními obyvateli a spolky. Účelem setkání bude zejména sběr podnětů, informování místních o postupu přípravy koncepční studie a konzultace navržených opatření.

(3)4. URBANISMUS

Sídliště Baba je z urbanistického hlediska stabilizovaným územím a neumožňuje zásadní stavební transformace ani výraznější změny ve veřejném prostoru. Do výsledné podoby sídliště se promítla jak prvorepubliková koncepce státní regulační komise tak i koncepce dostavby z konce 60. let, která původní řešení z velké části narušila, avšak oba plány zůstávají v prostředí sídliště čitelné. Původní koncepce se vyznačuje tradiční blokovou strukturou přizpůsobenou terénní morfologii obohacenou o urbanistické osy, průhledy a závěry. Nejvýraznější urbanistický motiv – osa směřu- jící od kostelu sv. Matěje, od které se odvíjí celá struktura osady Baba, je pozdější koncepcí pot- lačena. Sv. Matěj je historickým těžištěm návrší. V návaznosti na něj lze najít pozůstatky původ- ního osídlení.

Studie prověří možnost narovnání ulice Matějská u křížení s ulicí Průhledová tak, aby více odpovídala původnímu regulačnímu plánu z roku 1935. V řešení koncepční studie se nabízí drob- né připomínky stěžejních urbanistických stop v celém území v drobném měřítku krajinářského řešení a designu veřejného prostoru.

*Území před urbanizací, pohled směrem k západu ke kostelu sv. Matěje*

*Částečně realizovaný návrh změny regulačního plánu, schválený v dubnu 1935 Státní regulační komisí*

*Částečně realizovaný návrh dostavby z roku 1967 dle Pražského projektového ústavu*

(3)5. PAMÁTKOVÁ OCHRANA ARCHITEKTONICKÝ CHARAKTER ÚZEMÍ

V rámci revitalizace veřejných prostranství, je žádoucí provést několik úprav, které přiblíží ráz sídliště původnímu prvorepublikovému charakteru osady Baba a usnadní orientaci návštěvníkům. V rámci opravy povrchů chodníkových ploch (eventuálně zvýšených křižovatkových ploch) se nabízí využití původních betonových bloků s povrchovou úpravou dle vzoru v ulici Na Babě č.p. 7. Další úpravou je sjednocení designu plotů s odkazem na původní řešení. S tím souvisí také os- azení informačních tabulí u vil, které jsou součástí chráněného souboru a revize designu elek- trických skříní. Studie bude uspořádána jako soubor opatření, která lze realizovat v různém čase a různými investory. Např. opatření, která se dotýkají soukromého majetku budou realizovatelná pouze jako forma pobídek určených pro majitele dotčených vil.

Studie stanoví způsob obnovy veřejného osvětlení a dalších nadzemních prvků infrastruktury (sloupů elektrického vedení, trafostanic, nádob na tříděný odpad, apod.) s ohledem na historick- ou hodnotu prostředí sídliště Baba. Součástí studie bude koncepce osvětlení. Cílem je nerušivé osvětlení veřejných prostranství, které bude současně šetrné k životnímu prostředí.

Studie navrhne vhodné řešení navigačního a informačního systému. Primárně se předpokládá os- azení panelů s informacemi o jednotlivých objektech do povrchů chodníků nebo na oplocení.

Dalším úkolem je umístění a návrh informačního centra. Z hlediska zadání je doporučeno prověřit několik variant. V průběhu zpracování studie by mělo vyplynout ideálně invariantní řešení umístění provozu, které bude akceptováno místními aktéry. První variantou umístění infocentra je obnovení dřevěné chaty “Kavalír”, která byla součástí původní výstavy - experimentálního sídliště Baba. Druhou variantou je umístění provozu do bývalé dílny v objektu služeb “U Matěje” nebo využití neobydleného objektu na adrese Matějská 25, který je ovšem v současnosti v majetku UZSVM. Další variantou je umístění na hranici lesního pozemku v ulici Nad Paťankou. V případě

narovnání ulice Matějská dle původního regulačního plánu připadá v úvahu umístění na nově uvolněném pozemku na Rohu ulic Matějská - Průhledová.

Studie dále prověří obnovu původního billboardu - propagačního poutače BABA k výstavě mod- erního bydlení.

*Propagační poutač s nápisem Baba, který byl umístěn zhruba na křižovatce ulic Na Babě a Průhledová*

*Charakteristické dřevěné sloupy elektrického vedení (původně i veřejného osvětlení)*

*Originální povrchy, nárožní situace, použité prvky oplocení a sloupy veřejného osvětlení (elektrického vedení)*

(3)6. DOPRAVNÍ KONCEPCE

Z hlediska dopravního režimu bude prověřeno znovuzavedení jednosměrky v ulici Na Ostrohu. Bude prověřeno narovnání ulice Matějská v místě křižovatek Matějská – Janákova - Jarní a Matějská - Vidlicová - Průhledová tak, aby odpovídalo regulačnímu plánu z roku 1935. Dále bude prověřeno zklidnění provozu zvednutím vozovky v těchto místech do úrovně chodníků. Dalším diskutovaným tématem je zřízení zón placeného stání, které je podporováno některými z místních aktérů.

Z hlediska pěší dopravy by mělo dojít ke zlepšení prostupnosti území a zejména zlepšení pěších návazností na sousední části města. V rámci řešení jižního svahu studie prověří řešení nových pěších vazeb a rekreačních tras.

Do obytného území by nadále neměly mít možnost zajíždět turistické autobusy. Za tímto účelem je vhodné přizpůsobit některou z existujících zastávek mimo obytné území sídliště Baba. Vhodné řešení je využití zastávky U Matěje a celková rekultivace křižovatky Matějská – Šárecká – Na Šťáhlavce. Tato oblast navíc nabízí obchodní vybavenost a služby a je tedy přirozeným centrem a výchozím místem pro návštěvu sídliště Baba. Prostor by měl nově sloužit jako zázemí pro návštěvníky. Budou zde soustředěny veškeré služby a vybavení, které by mohly rušit a omezovat místní obyvatele. Tento prostor je ve stávajícím stavu značně zanedbaný. Vyžaduje zejména úpravy které zlepší podmínky pro pěší dopravu a pobyt.

(3)7. KRAJINÁŘSKÁ KONCEPCE

Studie se zaměří na stávající zelené plochy a vegetační prvky, reviduje jejich smysl a funkci i z hlediska původní koncepce. Pro stávající dřeviny budou navrženy pěstební opatření. Cílem studie je posílit charakter klidného obytného prostředí v zeleni.

Z hlediska původní koncepce z předválečného období si zaslouží posílení a zdůraznění osa kostel sv. Matěje – vyhlídka Baba a příčná osa spojující šárecké údolí a PP Baba v úrovni ulice Průhle- dová. Na zmiňovaných osách ale také v sousedícím lesoparku PP Baba a Šárecké údolí by měly vzniknout místa zastavení, jejichž řešení by mělo odpovídat historickému charakteru vilové čtvrti a také charakteru klidného obytného prostředí v zeleni, o které usilovala doplňující moderni- stická koncepce ze 60. a 70. let. Veškeré úpravy musí být navrženy tak, aby byl maximálně za- chován přírodní ráz lesoparku Šárecké údolí, PP Baba i na okraji těchto struktur.

Dalším požadavkem je návrh koncepce modrozelené infrastruktury tedy řešení, která zvýší odol- nost městského prostředí vůči klimatickým změnám (dlouhá období sucha nebo přívalové deště). Cílem je zvýšení obyvatelnosti i biodiverzity a vytvoření vhodného prostředí pro zdravý růst stromů a další vegetace. Předpokládá se využití prvků hospodaření s dešťovou vodou, tj. využití dešťové vody a zpomalení odtoku dešťové vody do kanalizace. Cílem je, aby navržené prvky mod- rozelené infrastruktury byly integrální součástí architektonického a krajinářského řešení veře- jných prostranství.

Součástí krajinářské části studie bude formulace základních principů pro soukromé zahrady, které jsou součástí městské památkové zóny. Mezi hlavní principy původního řešení celé osady je ša- chovnicové uspořádání objektů, tak aby vznikal optimální výhled ze všech parcel. Koncept zeleně přitom na jednotlivých zahradách zajistil dostatek soukromí pro jejich obyvatele.

Na Jižní svahu byl současně s výstavbou osady Baba vysazen ovocný sad. Udržel se zde cca do 80. let. Jeho fragmenty jsou doposud čitelné. Součásti studie bude koncepce dalšího rozvoje toho území.

*Šachovnicovité uspořádání objektů a promyšlená kompozice zahrad neomezujících výhled na dobové skice*

*Na Jižní svahu byl společně s výstavbou osady Baba vysazen třešňový sad. Udržel se zde cca do 80. let. Jeho fragmenty jsou doposud čitelné*

1. OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ STUDIE

(4)1. POŽADAVKY NA TEXTOVOU A GRAFICKOU ČÁST

# TEXTOVÁ ČÁST

Analytická část

* 1. Definice hodnot a problémů
  2. analýza dopravy v klidu a dopravního režimu
  3. vyhodnocení dendrologického průzkumu
  4. vyhodnocení stavu zeleně s ohledem na původní koncepci
  5. analýza historicko - stavebního vývoje
  6. analýza veřejného osvětlení
  7. analýza potřeb místních obyvatel Návrhová část

1. Popis a zdůvodnění návrhu
   * Architektonické řešení
   * Krajinářské řešení
   * Dopravní řešení
   * Vodohospodářské řešení
2. Návaznost na procesy v území, koordinace a výstupy participace
3. Vypořádání připomínek
4. Akční plán a krycí listy navržených opatření

# GRAFICKÁ ČÁST

Analytická část (pro celé zájmové území)

* 1. Problémový výkres 1 : 2 500
  2. Výkres hodnot 1 : 2 500
  3. Výkres veřejně přístupných ploch a prostupnosti 1 : 2 500

1. Analýza stavu zeleně s ohledem na původní koncepci 1 : 2 500

Návrhová část

* 1. Výkres širších vztahů
  2. Výkres veřejných prostranství 1 : 2 500 (zájmové území) 1:500 (řešené území)
  3. Výkres krajiny a zelené infrastruktury 1 : 2 500 (zájmové území)
  4. Výkres dopravní infrastruktury 1 : 2 500 (zájmové území)
  5. Řezy územím 1 : 500
  6. Podélné pro ly nově navrhovaných komunikací 1:500
  7. Výkres souboru dílčích opatření akčního plánu 1 : 2 500 (zájmové území)
  8. Vizualizace řešení, minimálně 4ks



Studie bude předána ve 2 tištěných paré a v elektronické podobě na 2 ashdiscích. Další vícetisky budou dodány dle zadání za cenu tisku. Flashdisk bude obsahovat textové soubory ve formátech PDF, DOC, (případně tabelární výstupy XLS) a gra cké soubory ve formátech PDF a DWG/SHP.

HARMONOGRAM PŘÍPRAVY STUDIE