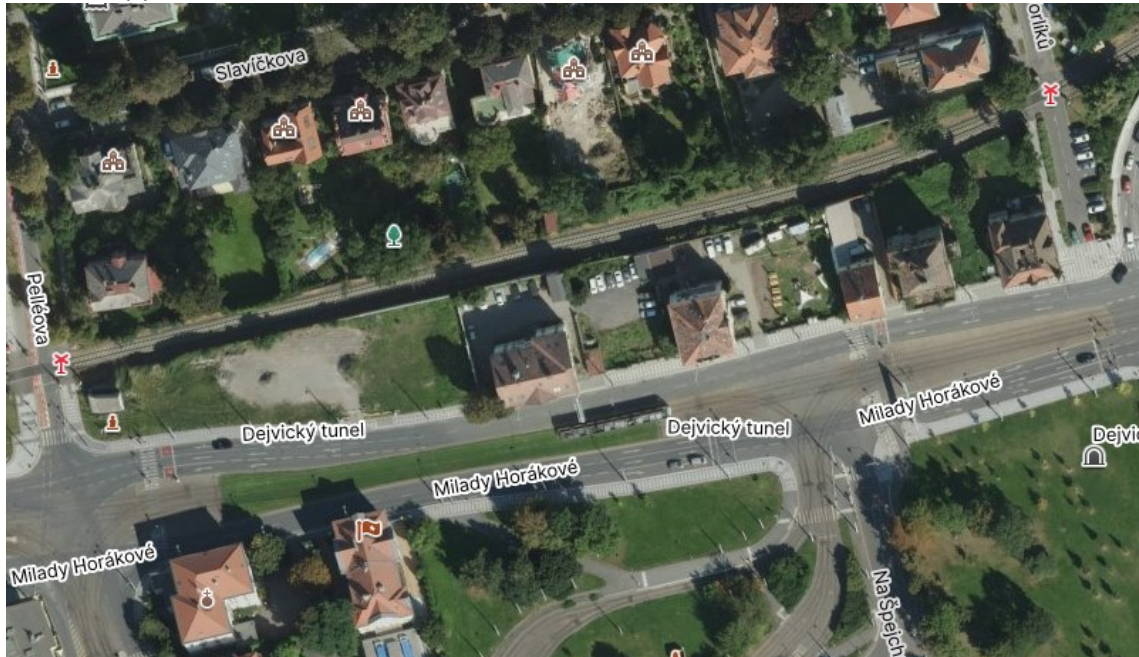


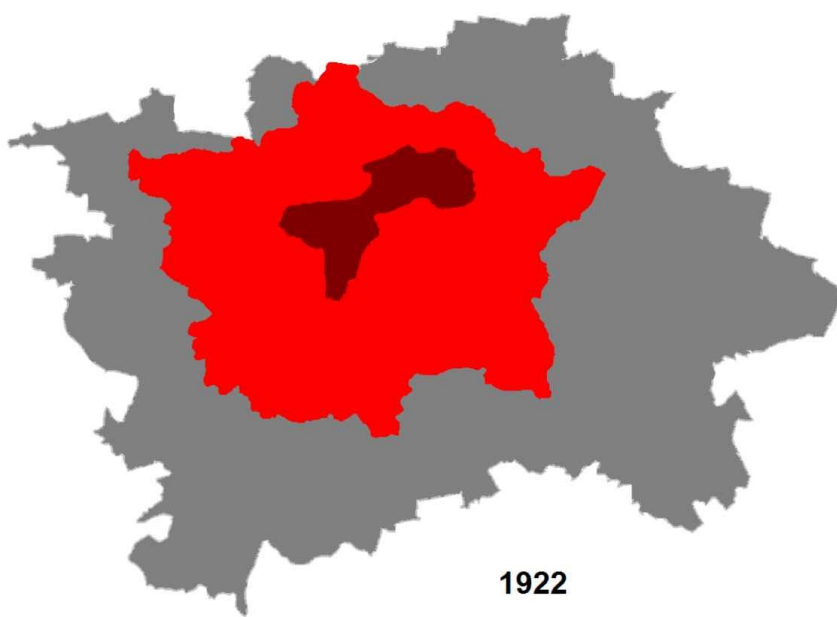
Vily na tř. Milady Horákové

Ing. arch. Vladan Hodek

2023: mapy.cz:



Hlavní město Praha (tzv. Velká Praha) vzniklo [1. ledna 1922](#) na základě zákona č. 114/1920 [Sb.](#) připojením 37 obcí a osad, z toho 10 měst.

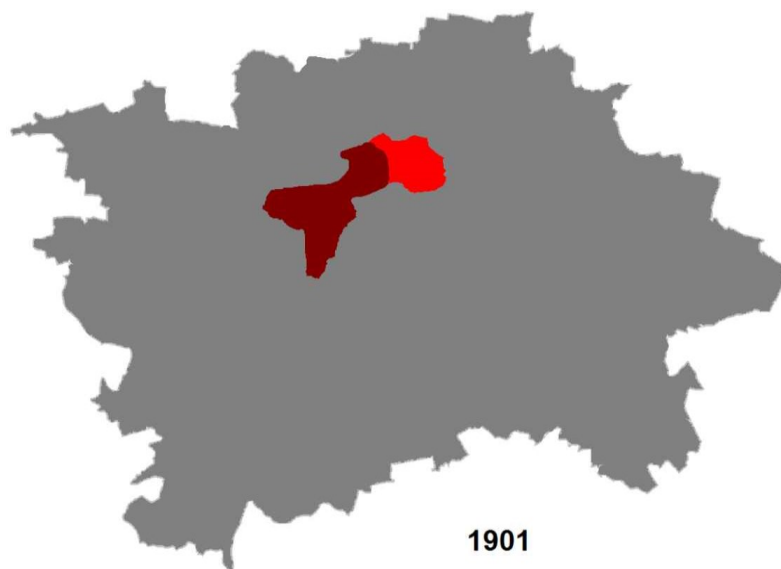


Od roku 1884 byly k Praze připojeny Holešovice a Bubny.

Tím vzniká administrativní rozhraní nikoliv však rozhraní reálné. Území není rozhraním a nikdy jím nebylo. Jedná se o důležitý svorník minulosti a budoucnosti. Místo představuje pomyslnou bránu, která propojuje Dejvice, Holešovice, Bubeneč a tisíceltý Pražský hrad a historické město Prahu.



Roku 1901 byla k Praze připojena Libeň



Do roku 1922 je Praha souměstím, kde se rozvíjí jednotlivé obce a města s vlastní samosprávou a svébytným vývojem.

Náročný dům č.p. 260 je bývalá vila J. Kočího č.p. 260. Jedná se o neorenesanční dům z roku 1906. Sousední vila č.p. 179 byla postavena v roce 1900 podle projektu K. Hübschmana aby v letech 1927-28 byla výrazně přestavěna dle projektu architekta Kamila Roškota, který zde bydlel.

Historie vil sahá do hluboko do 19 století kdy se prudce rozvíjí průmysl a Pražské souměstí se rozrůstá o další a další továrny a dílny. Bubeneč, která leží na královské třídě, která propojuje od Písecké brány areál Stromovky, představuje nejexkluzivnější adresu na které si majitelé prosperujících podniků budují svá sídla. V Bubenči už na konci 19 století vzniká parcelace pro vilovou zástavbu na které se podílí nejvýznamnější architekti přelomu století.



Plán rozvoje Bubenče v roce 1884

Podoba území z roku 1914 mezi ul. Pod kaštaný tedy tehdejší Královskou třídou a ulicí Belcrediho dnešní Milady Horákové ukazuje úroveň výstavby v Bubenči před vznikem velké Prahy po roce 1918 a následnému rozvoji podle plánu Státní regulační komise.



Vily postavené podél Belcrediho třídy se obrací k bastionům Pražského hradu. Jsou součástí uceleného souboru výjimečné zástavby, která se přirozeně rozvíjí na spojnici zahrad Pražského hradu a Stromovky. Jedná se o silný koncept, který umísťuje na tuto osu klidnou exklusivní residenční zástavbu, aby teprve kolem ní vznikala intenzivnější bloková zástavba.

Tato vize rozvoje byla později potvrzena závazným regulačním plánem z roku 1930



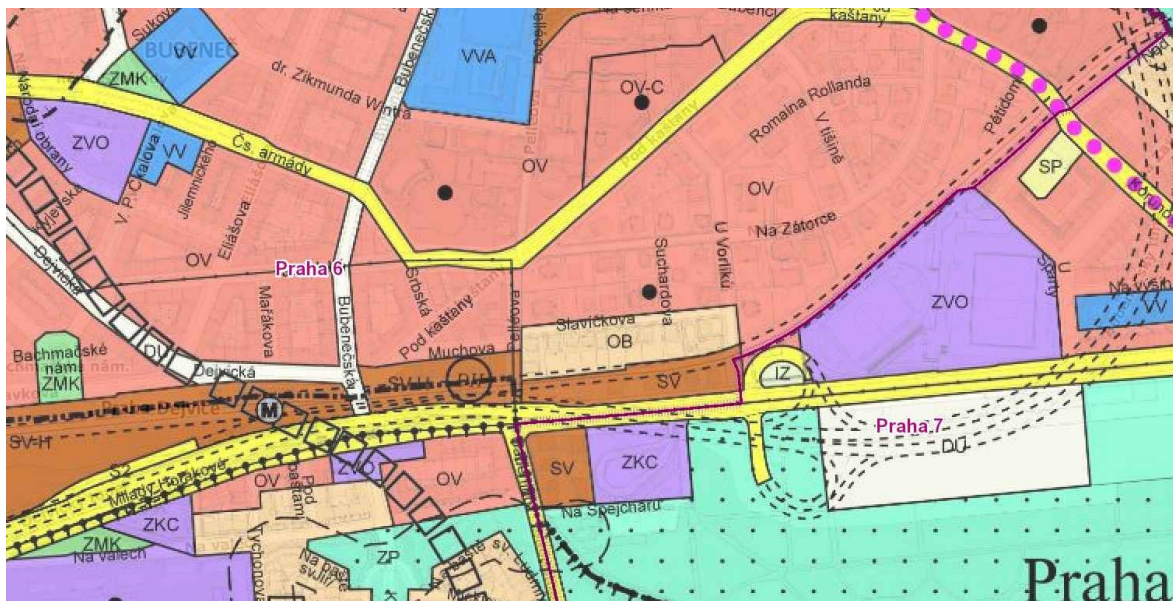
Koncepce vnímá nezastavěné území Letné jako místo nad Prahou, které má být v sousedství Pražského hradu vymezené jak pro veřejný park, tak pro významné veřejné a kulturní budovy. Koncepce zachovává osu Královské třídy, ale zároveň reflektuje význam Dejvického nádraží. Regulační plán však také zachovává propojení vilové zástavby Bubenče až k bastionům Pražského hradu. Právě vily podél ul Milady Horákové reprezentují kvalitu celého navazujícího území Bubenče. Představují zachování historické stopy. Jsou svorníkem mezi historickou Prahou, kterou reprezentuje Pražský hrad, historickou osou Bubenče a novým městem velké Prahy.



Tato vize se otiskla do parcelace a vymezení uličních profilů a proto je dodnes živá a promlouvá k nám po celé století bez ohledu na to jak s městem nakládáme a jak odpovědně, nebo neodpovědně město plánujeme.

Je velmi smutné, že stávající územně plánovací dokumentace ani ty nejzákladnější charakteristiky území nezobrazuje a je tak z pohledu cílů a vize rozvoje zcela nesrozumitelný.

To umožňuje, aby si pod obecnými plochami každý představoval něco jiného a hledání jakékoliv společné shody na koncepčním rozvoji území je obtížné.



Faktem ale je, že ani stávající územní plán nepředpokládá, že by mělo dojít na místě stávajících vil k přestavbě. Území je vymezené jako stabilizovaná plocha SV. Tedy území všeobecně smíšené, kde je možné umístění polyfunkčních staveb, které kromě bydlení mohou nabídnout služby a veřejné vybavení

pro občany města. Bohužel tlak developerů a finančních zájmů vedl k tomu, že hl.m. Praha připustila rozvolnění jednoznačného výkladu pojmu stabilizované území. Běžně připouští i ve stabilizovaných plochách výrazné přestavby a změny charakteru území a jen občanský odpor a úsilí samospráv MČ vede k tomu, že jsou občas tato pochybení korigována.

Pokud uvážíme, že vily jsou součástí památkově chráněného území je těžko pochopitelné, proč se vůbec vedou debaty o demolici vil a investor může uvažovat jejich nahrazení novým blokem převyšované zástavby administrativního centra.

Stávající stav není způsoben chybějící vizí a představou o dalším rozvoji území, ale absencí vůle samosprávy hl.m. Prahy vrátit se k odpovědnému závaznému územnímu plánování. K plánování v potřebné podrobnosti tak, aby dokumentace dokázala pojmenovat potřeby veřejného zájmu. Aby byla pro všechny aktéry v území jasným a přehledným dokumentem, který dává dobrou představu a tom jaké jsou stávající kvality území a jak se území má do budoucna rozvíjet.

V současné době se připravují v území dvě zásadní změny. Přestavba Buštěhradské dráhy, která se dostává pod zem a tím uvolňuje území pro další rozvoj a na to se vzájemně stavební rozvoj kolem Dejvického nádraží. Roškotova a Kočího vila toto území uvozují a proto musí být do koncepce rozvoje zahrnuty.

Z minulého časopisu Šestka se občané dozvěděli, že mají možnost 14.5. se na místě ke stavu a budoucnosti vil na místě vyjádřit. Je chvályhodné, že hl.m. Praha se k tomuto kroku odhodlala a dala možnost občanům se vyslovit.

Kolem každého ze 4 připravených stolů se sešlo asi 15 občanů, kteří facilitátorovi setkání postupně sdělovali odpovědi na 3 jednoduché otázky. Jaké v místě vidíte kvality, jaké, problémy a co byste si v místě představovali.

Bylo osvěžením a příjemným zážitkem, slyšet hlasy místních občanů, kteří nekoukají na to co říká územní plán. V území žijí. To, že dokáží číst a pojmenovávat jeho hodnoty dokazuje sílu genia loci, které území má. Dokazuje to, že založená parcelace a uliční síť dokáže překlenout staletí. Nenašel se nikdo kdo by jen připustil, že je dobrý nápad vily bourat. Každý jinak a svými slovy pojmenovával ne rozhraní, ale vily jako svorník území, propojení ze kterého odvozují kvalitu místa, historii, sebevědomí, kulturní souvislosti, paměť místa a jeho jedinečnost.

Byla zmíněna souvislost zástavby zahradního města Břevnova, Střešovic a Dejvic s se zástavbou Bubenče. Vily představují pomyslný symbol a bránu na Prahu 6, která odvozuje svoji kvalitu právě od residenční vilové zástavby. Účastníci konstatovali nutnost zachování průhledů směrem do Bubenče, ale i zachování optické vazby na vilovou zástavbu Střešovic s kostelem sv. Norberta. Je vnímána důležitost uchování historického propojení pro pěší a cyklisty od Písecké brány a bastionů Pražského hradu k Bubenči a Stromovce. Reálný status památkové ochrany nebyl tématem. Řešilo se jak prostor a místo občané vnímají.

Je silná byla poptávka po propojení města zelení. Třída M. Horákové byla označena jako vyprahlá. Místní občané ocenili naopak vznik nedalekého rybníčku, který není jen estetický a funkční, ale přinesl i změnu místní fauny.

Byla zmíněna potřeba uchování vazby vilové zástavby v okolí bastionů se zástavbou Bubenče. To vše s odkazem na kvalitu místa a života v něm. Občané vnímají unikátnost a jedinečnost urbánní struktury, kdy klidná, kvalitní residenční zástavba činžovních vil obepíná bastiony Pražského hradu. S tím se pojí i požadavek na nutnost zachování odpovídajícího měřítka, které vily mají. Udržení přiměřeného měřítka spoluutváří jedinečný charakter – genius loci území.

Dominoval požadavek na rekonstrukci vil. Vycházel z požadavku na zachování individuality jednotlivých objektů, tedy různých domů na různých parcelách. Byla zmíněna neopakovatelnost neorenezaní Kočího vily, nebo modernistické pojetí Roškotovy vily, které na Letnou vystupují z Bubenče jako důstojní reprezentanti doby svého vzniku.

Ne jejich residenční funkci nebyl jednotný pohled a převážil spíše požadavek na služby a vybavenost všeho druhu od mateřské školky, přes kulturu, galerie, komunitní prostory, gastro služby i obyčejný otevřený zelený prosotor, který oproti Letné nabídne univerzální bezpečnou plochu pro různé aktivity s tím, že zde bude blízké sociální zázemí.

Diskutoval se potenciál území ve vztahu k nahrazení Buštěhradské dráhy cyklistickou stezkou a novým rozvojem kolem dejvického nádraží. Zatímco území kolem metra a nádraží je vnímáno jako rušný obchodní a komunikační uzel, pro území vil byla poptávána diverzita využití, které propojuje místní i příchozí bez ohledu na jejich sociální status. Místo je vnímáno jako prostor, kde se mohou prolnout všechny sociální skupiny. Výchozím požadavkem je vytváření prostoru z pohledu chodce. Otevřený parter pro služby, doplnění alejí, zeleně, bezpečné pěší a cyklistické trasy. Zásadní zklidnění dopravy, doplnění chybějícího přechodu a městského fundusu včetně laviček. Místo je vnímáno jako vhodný nástupní prostor. Jde o křižovatku potenciálních páteřních cyklostezek z Břevnova, Vokovic, Dejvic, Hradčan i Holešovic do otevřeného prostoru Letné, kde zejména mladí a rodiny s dětmi mohou provozovat různé vlastní zájmové nízkoprahové aktivity. Z toho plyne i představa rozvoje, který je zaměřen na aktivity, které se váží k místu a k jeho okolí, které nabízí dostatek zeleně a volných ploch, které je komunikačním i mentálním svorníkem mezi různými typy území, které spojí místní obyvatelé s návštěvníky Letné ať je to procházka s dětmi, rekreační, sportovní, nebo kulturní aktivita, návštěva cirkusu, nebo fotbalového zápasu.

Proběhl první krok testovacího plánování. Nevíme, jak bude s naší zpětnou vazbou naloženo. Pokud se testovací plánování odkazuje na příklad ze Švýcarska, pak musí být proces vždy zakončen konkrétními závaznými podmínkami, které v našem právním prostředí představuje pouze požadavek na regulační plán a plánovací smlouvu. Je to transparentní proces, který jediný garantuje garanci ochrany veřejných zájmů a možnost vyjednání spravedlivých dohod s investorem.