

**Bc. Alexandry Andreei Bajan**

zpracované v zimním semestru 2024-2025

## V údolí Botiče

### Téma práce

Autorka diplomové práce zpracovala vlastní zadání. Na počátku úvah byla skutečnost, že Praha, která potřebuje nutně realizovat výstavbu městských bytů, má velmi málo vlastních pozemků. Pro svůj návrh objevila polozapomenuté místo na hranicích mezi Michlí, Nuslemi a Vršovicemi. Je to místo, které se rozkládá po obou březích regulovaného koryta Botiče, na pravém břehu bývalý areál Napaka, dnes převážně sklady a prázdné území za ohradou, na levém břehu nedokončený obytný blok, mateřská školka za betonovou hradbou a sklady, sběrný dvůr a volné plochy zeleně. Ale to místo má potenciál, už v současnosti podél Botiče vede promenáda spojená s cyklostezkou, jen kontakt s říčkou je kvůli regulaci téměř nemožný.

### Komentář k řešení

V úvodní velmi rozsáhlé analytické části práce autorka podrobně rozebírá různé pohledy na celé území. Představuje na historických mapách i fotografiích proměny a vývoj území v průběhu 150 let. Podrobně dokumentuje na fotografiích současný stav, jeho neuspořádanost a jistou anonymitu prostředí. Dokládá na mapách míru občanské vybavenosti, dopravní napojení a intenzitu dopravy a to jak automobilové a veřejné, tak pěších a cyklistů. Na dalších mapách dokládá výškové profily okolní zástavby, majetkoprávní vztahy v území, záplavovú mapu. Zásadním argumentem pro transformaci celého území jsou pro autorku podklady Územního plánu a Metropolitního plánu, který jasně stanoví funkčně stabilizovaná území na levém břehu a naopak stávající areál Napaka a skladů je uvažován jako transformační zastavitelná zóna s obytným využitím.

Součástí úvodní část je množství referencí zaměřených na různé formy bydlení, parků, úprav koryta řek a jejich břehů, parkovacích domů, atd. Pro názornost by u referencí kromě uvedení místa a autorů měla být charakteristika příkladů, co je podstatou a jaký má tato podstata význam pro vlastní uvažování při návrhu.

Na základě rozboru a zhodnocení potenciálu území z hlediska pozitiv i negativ vznikl koncept založený na jasném členění území do tří částí. Ústředním prvkem je střední pás kolem nově meandrujícího toku Botiče, je to území záplavového parku, které propojuje a sjednocuje oba břehy a novou zástavbu na nich. Park je navržen tak, aby nabídl rozmanité možnosti trávení volného času, různá místa k zastavení a odpočinku, na rozdíl od současnosti nabízí bezprostřední kontakt s říčkou a dalšími vodními plochami. Návrh řeší detailně i osázení území stromy, které jsou pro záplavový park vhodné. Dokumentována je i situace při povodni, kdy je plocha parku zalita vodou, ale zůstávají nezatopeny hlavní cesty a cyklostezka propojující podélně celé území včetně nově navržené zástavby. Příznivě působí i rozdílná podoba obou břehů, zatímco levý břeh, kde je hlavní plocha parku se pozvolně svažuje až na úroveň hladiny Botiče, pravý břeh zachovává stávající regulaci, cesta vedoucí po hraně je vyvýšená, nabízí pohled na park z výšky a je doplněna několika schody a sezeními, které sestupují do parku.

Navržená zástavba na levém břehu svou formou a výškovou hladinou navazuje na blokovou zástavbu v sousedství, dotváří stávající neukončený blok bytových domů a pokračuje polouzavřenými obytnými bloky, které na jedné straně ohraničují ulici K Podjezdu a stanoví novou uliční čáru, na straně k parku se otevírají svými vnitřními dvory, které mají charakter poloveřejných prostorů s komunitními funkcemi vyhrazenými jak pro obyvatele tak pro kolemjdoucí a volně navazují na park. Tato část výškově navazuje na stávající zástavbu, postupně se proměňuje a snižuje v návaznosti na okolí a klesající terén s jedinou výjimkou a to je výšková budova u vstupu do území z Vršovic, symbolický akcent v území.

Zástavba na pravém břehu je založena na principu linií nízkopodlažní zástavby navazující na charakter původní vesnické zástavby Michle, jako je drobné měřítko, různá zákoutí, apod.

Orientace řadové zástavby reaguje na průběh ulice Magistrů, která svou stopou kopíruje historicky doloženou spojnici Dolní Krče a Vršovic, na klesající terén od této ulice směrem k Botiči a na linii pravobřežní cesty po hraně stávající regulace. Organizace zástavby vytváří předpoklad pro vznik

svébytného prostředí pro bydlení s různými charaktery veřejných, poloveřejných a soukromých prostorů.

Symbiózu těchto tří základních částí návrhu, rozdílných ale vzájemně propojených a vzájemně se ovlivňujících, vnímám jako zásadní přínos k revitalizaci území.

Vlastní návrh je přesvědčivě prezentován množstvím situačních výkresů, ze kterých je patrné zpracování dílčích částí projektu, jako je např. řešení dopravní obsluhy, dopravy v klidu, vazby na městskou dopravu, cyklotras, cest pro pěší, výšky navrhované zástavby, funkční využití, apod. Zvláště bych vyzdvihl podrobné dokumentování hospořadení s vodou, což dokládá mapa modrozelené infrastruktury s doprovodným textem, dále pak záplavová mapa a návrh záplavového parku, to dokumentuje reálnost a smysluplnost autorčina zásadního zásahu do území.

Grafická úroveň předložené práce je na velmi dobré úrovni, výkresy jsou dobře čitelné, tomu napomáhají i texty doprovázející jednotlivé části projektu. Pro mě je poněkud matoucí základní výkres situace (str. 40), kde vše navržené je podloženo zeleně a domy, parky, zahrady, atd. splývají. Také bych uvítal, kdyby na všech situacích se objevily názvy ulic, případně další informace, jako je např. pro nezasvěcené směr toku Botiče.

Detailně jsou prezentovány na půdorysech a řezech profily komunikací, cest pro pěší a cyklisty, části parku, břehy říčky, tato část dokládá promyšlenost celého projektu.

O charakteru navrženého prostředí dobře vypovídají vizualizace, uvítal bych ještě vizualizaci dokumentující zástavbu v ulici K Podjezdu.

### **Průběh práce a hodnocení**

Alexandra Andreea Bajan si pro svůj diplomní projekt vybrala zadání, které zpracovala na vynikající úrovni. Cením si jejího zaujetí projektem, komplexností návrhu a jeho rozsahem.

Diplomní projekt Alexandry Andreei Bajan přijímám k obhajobě, projekt splňuje požadavky na udělení akademického titulu a navrhuji hodnocení:

**A - výborně**

V Liberci 26.01.2025

doc. Ing. arch. akad. arch. Jan Hendrych  
vedoucí diplomové práce