

SOUČASNÁ VESNICE - JENŠTEJN

DIPLOMOVÁ PRÁCE

LS 2011/2012

VYPRACOVAL: JAN KOPECKÝ

VEDOUCÍ PRÁCE: doc. Ing. arch. Michal Kohout

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE
FAKULTA ARCHITEKTURY**

AUTOR, DIPLOMANT: Bc. Jan Kopecký
AR 2011/2012, LS

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:
(ČJ) SOUČASNÁ VESNICE - JENŠTEJN

(AJ) CONTEMPORARY VILLAGE - JENŠTEJN

JAZYK PRÁCE: ČJ

Vedoucí práce:	Doc. Ing. Arch. Michal Kohout	Ústav: 15118
Oponent práce:	ing.arch.Roman Koranda	
Klíčová slova (česká):	vesnice, brownfields, lehká výroba, urbanistický rozvoj	
Anotace (česká):	Diplomová práce je zaměřena na aktuální problematiku suburbánního prostředí a využití vesnických brownfields po zemědělské velkovýrobě v příměstské lokalitě pražské městské aglomerace. Vlastním zadáním je znovu využití areálu bývalého JZD v obci Jenštejn. Výstupem je urbanistická studie možného rozvoje dané lokality vč. řešení návazností na stávající vesnickou zástavbu. Provozní náplň lokality je orientována na nerušící produkční činnost s důrazem na kombinaci s bydlením.	
Anotace (anglická):	The thesis is focused on suburban housing and industrial development and a problem of re-using of devastated agricultural areas that no longer work. The result is an urbanistic study of an agricultural area near a village Jenštejn. A non-disturbing small industry is designed in combination with residential buildings as a vision of a possible future development of the village.	

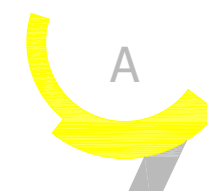
Prohlášení autora

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

(Celý text metodického pokynu je na www.FA.studium/ke-stazeni)

V Praze dne 18. května 2012

podpis autora-diplomanta



OBSAH:

A - PROHLÁŠENÍ AUTORA

B - OBSAH

C - POUŽITÉ PRAMENY, LITERATURA

D - AUTORSKÁ ZPRÁVA

E - ANALÝZY

- historie (historické fotografie, stavební vývoj obce)
- doprava (širší vlivy, bližší situace)
- služby
- majetková analýza
- přírodní podmínky
- celková analýza - obraz místa
- rozvoj území
- ilustrace důležitých míst
- panoramatické fotografie okolí
- SWOT analýza

F - NÁVRH

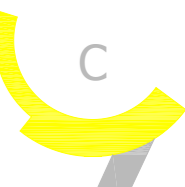
- celková situace 1:5000
- schéma geometrie návrhu 1:5000
- schwarzplan 1:5000
- nezastavěné území 1:5000
- situace 1:2000
- řezy veřejnými prostory 1:500
- rozložená situace - poměry ploch
- detail obytné části návrhu 1:500
- dům A 1:200
- dům B 1:200
- dům C 1:200
- dílny 1:400
- perspektivní pohledy na celek
- zákresy (záhumenní cesta užší, záhumenní cesta širší, rozšíření ulice s hřištěm, polní cesta od Radonic, z hradní věže)

LITERATURA K TÉMATU:

- Jiří Škabrada: Lidové stavby
- Jiří Škabrada: Venkovská sídla
- Václav Cílek: Makom, kniha míst
- Pavel Hnilička: Sídelní kaše
- Martin Ouředníček: Suburbanizace Prahy
- Tomáš Potočný: Lidé na okraji, případová studie satelitního městečka
- Miroslav Baše: Město, suburbie, venkov
- František Štědrý: Transformace průmyslu ve městech
- František Štědrý: Stavby pro výrobu a řemesla

PRAMENY:

- www.mapy.cz
- www.google.maps.com
- www.druidova.mysteria.cz
- www.jenstejn.info
- www.wikipedia.com
- materiály zastupitelů obce
- školní práce o Jenštejnu



POJMY:

SÍDLO
VESNICE
KRAJINA
KOMUNITA
BROWNFIELDS
ZÁHUMENNÍ CESTA
NÁVES

ZADÁNÍ

Diplomová práce je zaměřena na aktuální problematiku venkovských brownfields po zemědělské výrobě. Předmětem řešení je území bývalého JZD v katastrálním území obce Jenštejn nacházející se v atraktivní lokalitě severozápadní části pražské suburbie. Součástí řešení je i celkový rozvoj vesnice s ohledem na měřítkové i společenské problémy soudobé vesnické výstavby.

POPIS LOKALITY

Obec Jenštejn (něm. Jenstein, také Jenzenstein nebo Genzenstein) se nachází v okrese Praha-východ, kraj Středočeský. Rozkládá se asi šestnáct kilometrů severovýchodně od centra Prahy a sedm kilometrů jihozápadně od města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Sousedí s obcemi Podolanka (na západě), Dřevčice (na severu), Svémyslice (na východě), Radonice (na jihu) a s pražským katastrálním územím Vinoř (na jihozápadě).

Obec se skládá ze dvou částí - Jenštejna a necelé 2 km vzdálených Dehtár. V obci Jenštejn žije celkem 900 obyvatel (stav k 1.4. 2011). V tomto počtu je však zahrnuto i cca 160 obyvatel největšího Domova seniorů v okrese Praha-východ, kvůli čemuž má Jenštejn nejvyšší věkový průměr v okrese.

Jenštejn leží asi 1 km za severovýchodní hranicí hlavního města Prahy při staré silnici z Prahy do Mladé Boleslavi. Jezdí sem dvě autobusové linky PID číslo 367 (Černý Most - Brandýs nad Labem) a 378 (Letňany - Radonice). Do Dehtár pak jezdí autobus číslo 376 (Letňany - Brandýs nad Labem).

Statistické údaje

Počet částí: 2

Nadmořská výška: 240 m n. m.

Počet obyvatel: 900 (stav k 1.4. 2011)

Pošta: Ano - Jenštejn PSČ 250 73

Zdravotnické zařízení: Ne

Policie: Ano - společně s obcí Radonice

Školka: Ve výstavbě

Škola: Ne

Vodovod: Jenštejn- ano, Dehtáry - ne

Plynofikace: Jenštejn- ano, Dehtáry - ne

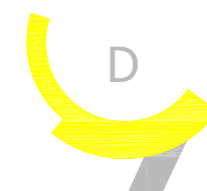
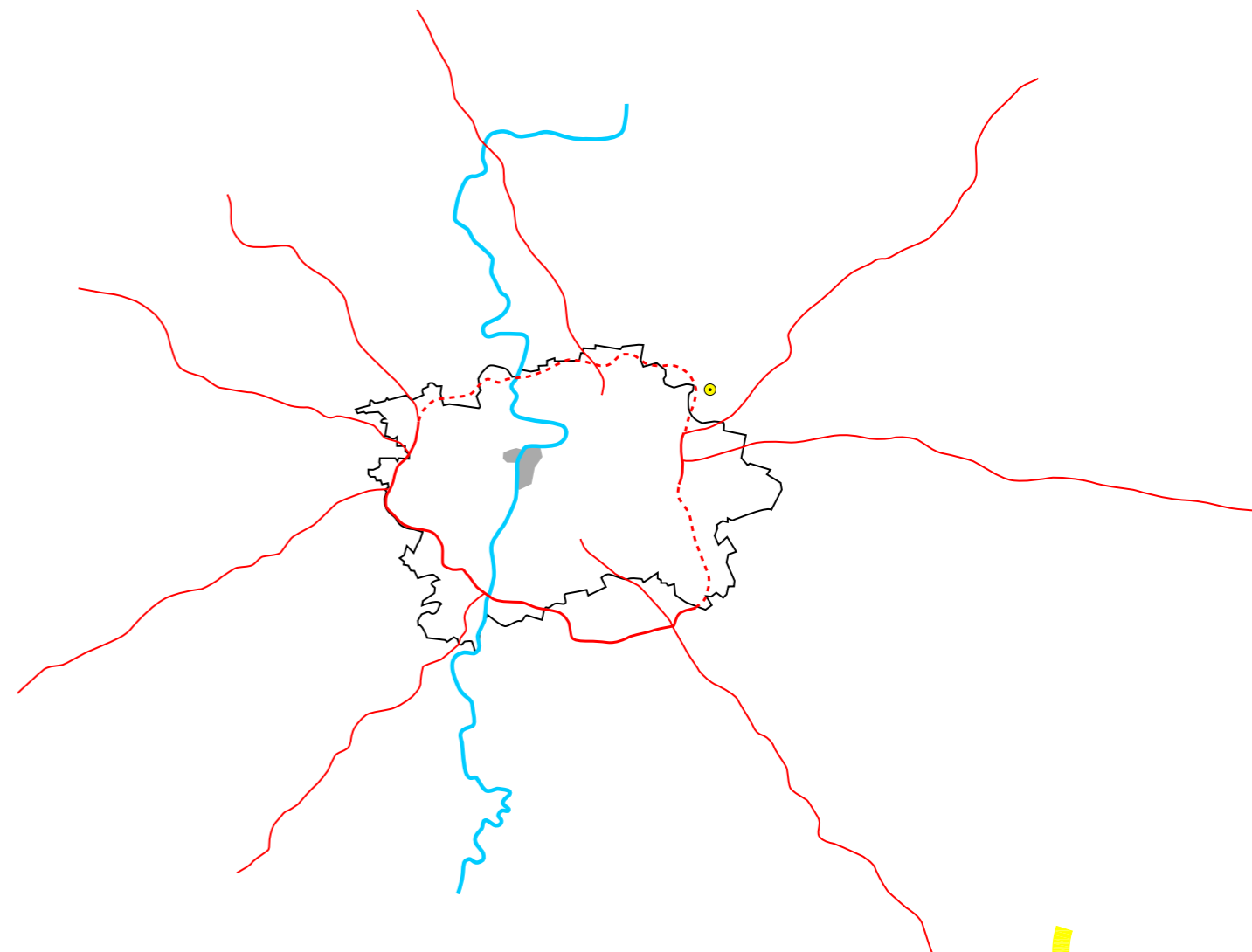
Kanalizace (ČOV): Jenštejn - ano, Dehtáry - ne

Městečko Jenštejn bylo založeno současně s malým, vodou chráněným hradem v první polovině 14.st. Jencem z Janovic (odtud název "Jencův kámen" = "Jencenstein"), dvorským místosudím v letech 1336-1361. Samotný hrad byl však dostavěn patrně až za Pavla z Vlašimě, notáře královské komory, který jej koupil kolem r. 1368. K tomuto roku je také prvně jmenován Pavlem z Jenštejna ("Paulus de Jenczenstein"). Roku 1376 se připomínají jeho synové Martin, Jan, Václav a Pavel z Jenštejna, z nichž Jan se stal se roku 1380 třetím pražským arcibiskupem

pražským arcibiskupem po svém strýci Janu Očkovi z Vlašimi. Jan nechal rodové sídlo velkoryse a nákladně přestavět. Vzniklo tak kompaktní reprezentativní sídlo, které si nijak nezdalo s podobnými stavbami vysoké šlechty. Jan z Jenštejna však byl velmi špatný politik. V roce 1390 o hrad a okolní zboží v důsledku roztržky s králem Václavem IV. přišel. Hrad obsadil králův podkomoří (od r. 1387), dobrodruh Zikmund Huller (skončil nakonec v rukou kata) a samotný Jan z Jenštejna, pokořený a donucený k abdikaci (1396), zemřel v naprosté chudobě a zapomenutí v roce 1400 v Římě. Potom se majitelé hradu rychle střídali.

Konečně jeho poslední majitel Jan Dobřichovský z Dobřichova, který hrad získal v r. 1560, ho doslova propil a když potom r. 1583 zemřel, zabrala hrad, v té době nazývaný zámek, pro dlužné pokuty Dobřichovského Česká komora a připojila jej v r. 1587 ke komornímu panství brandýskému. V jeho rámci ztratil smysl, nebyl od té doby obýván a rychle chátral, takže už po deseti letech, r. 1597, oznamoval brandýský hejtman Kašpar z Milštejna komoře, že Jindřich Homut z Harasova na Radonicích žádal "o starý krov s jinejm dřívím v pustém zámku Jenštejnském", ale dodával, že "nad týmž zámekem při věži ještě kus krovu cihelného okolo 15 párů krokví stojí, s trámy, přednicemi, hambalky ...", a snad považoval tehdy ještě opravu budovy za možnou. K žádné opravě však nedošlo, protože zápis z r. 1608 označuje Jenštejn jako "zámek starý a zpustlý".

Poslední ránu dostal hrad ve třicetileté válce, pravděpodobně v roce 1640, kdy vojska švédského generála Banera, vydrancovala a vypálila městečko Jenštejn a společně s ním vypálila i opuštěný zámek.



Po třicetileté válce zůstaly v Jenštejně nadlouho pouze vypálené, zrušené a liduprázdné grunty, podle brandýského urbáře z r. 1651 "tvrz Jenštejn ... bývala cihlami přikryta a v ní pokojův nemnoho. Stojí na skále, okolo ní příkop dosti hluboký vodou napuštěný, přes něj býval most dřevěný, a to již všechno zpustlo a tak zpustlé stojí."

Opuštěné statky byly znovu osazeny až v létech 1655-1660. V té době byl Jenštejn povýšen na městečko a byla mu přiznána práva trhová. Ještě na začátku 20. stol. byl Jenštejn uváděn jako městečko. Tohoto práva však nikdy nevyužil.

Po vzniku republiky v roce 1918 a po 1. pozemkové reformě ve dvacátých letech vzniklo v Jenštejně mnoho malých hospodářství a desítky řemeslnických domků. Násilná kolektivizace po únoru 1948 a léta socialistického budování nadlouho přerušila příznivý vývoj obce. Obec byla dokonce zařazena mezi obce "na dožití", tj. bez možnosti výstavby nových domů, v podstatě byla určena k zániku. V blízkém chráněném údolí Vinořského potoka byla zřízena ohromná skládka, kam bylo vyvezeno 1200 vlaků odpadu z pražských podniků, popílek ze sléváren, kůra z pily, umělohmotný odpad všeho druhu, zbytky kabelů, cívky od kabelů, pneumatiky i odpad z budování metra.

Po roce 1989 řeší nové vedení obce nápravu ekologických a urbanizačních škod, bude se základní infrastruktura, opravují se domy. Obec se postupně vzpamatovává ze škod utrpených v minulých letech, využívá příznivé polohy v blízkosti hlavního města a začíná se zařazovat mezi moderní perspektivní obce.

Jenštejn se nachází v mírně zvlněné zemědělské krajině v Polabí v průměrné nadmořské výšce 232 m. V nezastavěné části katastru obce převažuje orná půda. Od hradu na západ k Podolance se táhne úzké, asi 10 m hluboké údolí, v němž Jenštejnský potok spojuje několik rybníků; po okrajích údolí vystupují na povrch pískovcové skály. V dolní části je dno údolí porostlé listnatým lesem. Jenštejnský potok se u Podolanky vlévá do Vinořského potoka, který pak teče přes Dřevčice k severovýchodu a v Brandýse nad Labem se vlévá do Labe. Jenštejnem prochází červená turistická značka z Vinoře, která dále pokračuje po polích na severozápad do Nového Brázdima.

V září roku 2007 byla zahájena realizace obytného souboru Nový Jenštejn. Toto seskupení residenčních staveb se sestává převážně z řadových rodinných a malých bytových domů, menšinu tvoří samostatně stojící rodinné domy. V současné době je hotova zhruba polovina plánovaného souboru, v níž se ovšem nenachází navrhované služby, čímž celé území značně trpí. Již teď se počet obyvatel v obci téměř zdvojnásobil.

Ve zřícenině hradu sídlí od roku 1977 Oblastní muzeum Praha-východ a je včetně hradní věže přístupné veřejnosti.

Ve vesnici se nachází domov seniorů s plně vyčerpanou kapacitou 166-ti klientů (díky tomuto domovu má obec nejvyšší věkový průměr v okrese).

Kvůli prudkému nárůstu dětí předškolního věku obecní rada rozhodla o zahájení výstavby nové školky, která bude stát na kraji zástavby v Novém Jenštejně a uvedena do provozu bude v září 2012.

Obec má dále Sbor dobrovolných hasičů s cisternou (parkuje v pronajaté hale bývalého JZD), obecní poštu, knihovnu, dvě pohostinství, antukové hřiště na kterém trénují především úspěšní nohejbalisté, louku v příjemném údolí Vinořského potoka pro konání nejrůznějších akcí (Den Země, O pohár starosty obce, Jenštejnské slavnosti, Loučení s prázdninami, Lampionový průvod, Pálení čarodejnic).

Rodinné centrum Jenštejnský trpaslík má sídlo v Novém Jenštejně a pořádá nejrůznější akce.

Dále zde má sídlo několik firem podnikajících v nejrůznějších odvětvích (stavebnictví, zahradnictví, půjčovna těžké techniky, software, účetnictví).

Jak se žije v podhradí

JENŠTEJN – Vesnička, která má hned několik nej. Leží v ní největší domov seniorů v okrese Praha-východ, a tím se také stal Jenštejn obcí s nejvyšším věkovým průměrem obyvatel. A navíc je to jediná obec v regionu, s hradem přímo ve svém centru, tedy vlastně jenom zříceninou, ale zato s pěknou věží, která je navíc přístupná a je z ní pěkný výhled do okolí. K Jenštejnu ještě patří dva kilometry vzdálená vska Dehtáry.

Mapa regionu

Hrad s vodním příkopem byl založen v první polovině čtrnáctého století dvorským sudím Jencem z Janovic. Majitelé se pak často střídali a od počátku 17. století, kdy ho opustil poslední majitel Jan Dobřichovický z Dobřichova, hrad pustl. Navíc ho v roce 1641 poničila švédská vojska. Z hradu dodnes zůstala 22 metrů vysoká věž, ve které se dochovalo šnekové schodiště a v druhém podlaží kaple s křížovou žebrovou klenbou. Na nádvoří jsou zachované zbytky obvodových stěn bývalého paláce a hladomorna. V prostorách je expozice Oblastního muzea Praha-východ. Hrad je přístupný v údobí až října, vždy od čtvrtka do neděle. Z věže je vynikající rozhled. Říká se, že z hradu vedou tajné chodby, ale zatím se nic takového nepotvrdilo.

Věhlasný léčitel

Obec proslavil známý léčitel Jan Mikolášek, který si tu po druhé světové válce, už jako známý po celé republice, postavil vilu. Na pozemcích v údolí Radonického potoka pěstoval bylinky. Jezdily za ním autobusy plné pacientů, kterým klasická medicína nedokázala pomoci, denně vyšetřil kolem 150 – 200 pacientů. Diagnostiku stanovoval prohlédnutím skleničky s močí a na základě toho určil směs bylinek. K jeho pacientům patřila řada významných lidí jako je T. G. Masaryk, Olga Scheinpflugová, Max Švabinský i Antonín Zápotocký, kterému zachránil nohu a on pak nad ním držel ochrannou ruku. Po smrti Zápotockého vyhlásilo Ministerstvo zdravotnictví boj proti šarlatánům a Mikolášek byl označen za jednoho z největších. Za obvinění, že údajně platil malé daně, byl v roce 1950 odsouzen na pět let do vězení.

Po propuštění v roce 1963 už nikdy nekčil. Zemřel v roce 1973 ve věku 84 let. V jeho vile dnes sídlí Domov seniorů a místa, kde pěstoval bylinky, byla ještě za socialismu uzavřena popílkem a odpady z pražské ČKD. Trochu smutný konec člověka, kterému prošlo léčitelství rukama víc než pět milionů pacientů.

Trable s developerem

Tak, jako téměř každá obec, má i Jenštejn svůj „šmolíkov“, jak se někdy nespravedlivě a neuctivě říká nové výstavbě. A také i tady řeší problém s nepřihlášenými novými obyvateli k trvalému pobytu. Ve 150 bytových jednotkách je trvale hlášeno pouhých 250 obyvatel, a tak to úředně vypadá, že v novém Jenštejně byli sami samotáři. Zastupitelstvo řeší problém po svém: kdo se přihlásí k trvalému pobytu, nemusí platit poplatek za připojení ke kanalizaci. (Ta byla dokončena v loňském roce). To není však jediný problém, který musí zastupitelstvo řešit. Po tom minulém zbylo několik nedořešených a dodnes těžko řešitelných problémů. Investor Devo group minulému zastupitelstvu nashbvoval školku, ordinaci lékaře i veterináře, obchod a stejně dodnes slibuje potenciálním kupcům bytů či domů na svých webových stránkách. „Sliby však byly jen ústní, takže nejsou žádné páky k vymáhání jejich plnění.“ komentuje celou situaci místostarosta Marek Vacek. Do školky musí rodiče děti vozit buď do Vinoře nebo do Dřevčic, avšak letos se podařilo umístit jen předškoláky.

Stejně potíže jsou i s realizací zeleně, která se z původně plánovaných míst jaksi přemísťovala na okraj Nového Jenštejna, ovšem na soukromé pozemky. Není vůle přinutit vlastníky, aby na svých pozemcích sázeli stromy a situace se tak dostala do patové situace.

Strašák – okruh

V roce 2012 má být zprovozněn pražský okruh, což přidělává na čele místních nejdůležitějších věcí. Dosed klidná vska se tak octne v obklíčení dálnice – okruhu. Vysočanské radiály a Mladoboleslavské. Stavba má být na pilotech a podle propočtů, které ani nepočítají s navýšením dopravy v budoucnu, se má hluk pohybovat v hodnotách nad 55 dB, a to ve dne i v noci, tedy nad normou. Na okraji Jenštejna, hned za Vinoří, by měl být sjezd. Pro řešení problematiky vzniklo několik organizací, bohužel žádná z nich nefunguje.

Lucie Smolková



Místostarosta Jenštejna Marek Vacek

Na návsi stojí venkovní kaple, přímo před ní je ale postavený novější památník padlým ve světových válkách.

OBRAZ MÍSTA

Vesnice Jenštejn leží v rovinaté krajině středních Čech. Středověký hrad stojí na začátku úzkého údolí Radonického potoka, které se zařezává do roviny okolní krajiny. Hrad je dominantou okolí. Do sídla je možné přijet od západu (z císařské silnice na Brandýs) po cestě (vedoucí chvíli lesem) na hraně údolí potoka. Od jihu z Radonic po silnici se segmenty původní aleje ovocných stromů, kde návštěvníka vítají rozpadlé stavby JZD. Nebo od severu, odkud je vstup do území nejzajímavější. Člověk jede mezi poli nad něž ční pouze věž hradu. Poté příchozího překvapí pravotočivá zatáčka a klesání. Horizont se ztrácí v příkrém zářezu a levotočivá zatáčka. Náhle se ocitáme v samotném středu obce na jejím nejrušnějším místě, před hospodou. Kousek dál v našem směru leží prostorná náves klidnějšího charakteru s venkovní kaplí (před níž obec po druhé světové válce postavila pomník padlým se dvěma tújemi po stranách). Tato doba totiž pobožnosti nepřála. Západním směrem od návsi procházíme úzkými uličkami blízkého okolí hradu, kde končí zelený vegetační klín údolí, který dosahuje až k samotnému centru obce. Na hrázi rybníka roste stará lípa, pod níž je lavička. Kousek dál vidíme útulnou louku, kde je pořádáno jarní pálení čarodejnic a letní míčové turnaje na antuce. Směrem na jih procházíme hlavní ulicí Nového Jenštejna, která prozatím nikam nevede (končí hromadou sutí). Bez vzrostlých stromů působí ulice stroze. Při návratu zpět do vsi odbočujeme na záhumenní cestu, která nás vede okolo zachovalých krásných stodol na vnitřní straně a plevelem zarostlých kravínů na straně vnější. Od záhumenní cesty se odděluje cesta polní s náznakem původní aleje, která plyne po mírné terénní vlně směrem dolů ke koňskému výběhu u lesa a dál do Radonic. Kousek dál záhumenní cesta náhle končí, neobjímá celé centrum vsi, jak bychom očekávali. Celkový obraz sídla lze bez mapy získat těžce. Ona okrouhlice, ten jasný zapamatovatelný tvar není již příliš patrný ani při pohledu z hradní věže. A protože jsme na rovině, jediný způsob jak do sebe tento tvar přijmout, je si jej několikrát projít. Vesnice má velmi uzavřenou formu, vstupy do ní jsou tři: ze západu, jihu a severu.

KONCEPT

Zdevastované území bývalého JZD je pro obec přítěží, ale mělo by být chápáno také jako příležitost. Zemědělské brownfields se řadí mezi problémy ryze bývalého východního bloku. Vznikaly jako důsledek ekonomických změn po politických převratech na konci osmdesátých let. Odklon od státem dotovaných podniků obřích rozměrů ukázal v podmínkách tržní ekonomiky jejich neudržitelnost. Většina zemědělských družstev zkrachovala a jejich stavby (postaveny na poli bez ohledu na původní pozemkové členění) chátrají. Podle ABC modelu (Svobodová, Věžník; K problematice zemědělských brownfields v České republice – případová studie kraje Vysočina) patří z hlediska potenciálních investorů do nejméně atraktivní skupiny C, ačkoliv poloha Jenštejna je z tohoto hlediska relativně příznivá (10 minut autem z Prahy).

V první části práce se zabývám možným rozvojem vesnice jako celku. Ten vždy probíhal podél cest vedoucích do sídla. Nejdříve od hradu údolím potoka na západ, poté počátkem 20. století podél nové spojnice s císařskou silnicí také na západ a nakonec po roce 2007 podél polní cesty vedoucí do Dehtár. Pokračovat v tomto duchu by se zdálo být logické. Další možnosti nabízí cesty jdoucí od severu. Silnice propojující vesnici s císařskou cestou na Brandýs a polní cesta, část bývalé gotické spojnice Prahy s Labem, vedoucí kolem kamenného kříže. Rozvoj podél ani jedné z nich se nezdá být vhodným. Silnice těsně před vesnicí překonává výškový rozdíl, je zařízlá úzkým zářezem do okolí. Proto by se zde nestavělo dobře, navíc by vesnice přišla o zajímavý moment, o bránu do centra. Rozvoj podél staré cesty není vhodný hlavně

proto, že nikam nevede. Tato pěkná vycházková cesta s alejí končí těsně za kamenným křížem z šestnáctého století kupou hnoje. Poměrně frekventovaná silnice na Radonice se zdá být nejvhodnější možností. Území bývalého JZD je značně zdevastované. Je pro svoje okolí přítěží. Rekultivace a návrat pozemků do ZPF není nejlepším řešením. Ovšem spolu s přítěží nese tento brownfield i příležitost. Jediná reálná možnost změny současného stavu se zdá být odpovědné zastavění území. Fakt, že rekultivuji zdevastovaný areál zástavbou, ospravedlňuje stavění na tomto místě. Nestavím na zelené louce (pod níž se nachází úrodná černoze), ale na území s betonovými koryty na hnojiva a mytí traktorů.

Základním požadavkem při koncipování návrhu bylo reagovat na jeden z problémů většiny obcí v příměstských oblastech - na nedostatek pracovních příležitostí v místě. A tak omezit či kompenzovat každodenní pohyb lidí za prací do města (naprostá většina obyvatel Jenštejna pracuje v Praze). Navrhuji řemeslnické dílny pro malé a střední podniky, které mají formu řemeslných dvorů. Klientela těchto podniků se pohybuje většinou autem, čímž absence bezprostředního kontaktu s městem nebude na závadu. Dobrá obslužnost autobusy MHD (ve všední den cca každých 15 minut) umožní zaměstnancům bydlicím v Praze relativně pohodlné dojíždění. Poloha v záloze s sebou přináší i nižší náklady, což je pro začínající firmy výhodné. Vzdálenost deset minut autem od Prahy je z hlediska poptávky vlastně ještě v Praze. Dílny budou umístěny na bývalých pozemcích JZD podél relativně rušné silnice na Radonice. Tato poloha jim zaručí dobrou obslužnost (zásobování) a zároveň budovy odcloní zbytek území od silnice na západ, který bude určen k bydlení.

Obytná část zástavby je navržena podél záhumenní cesty. Ta tvořila hranici obce, přechod mezi sídlem a krajinou. Již však neslouží k původním účelům (jako komunikace propojující stodoly s lány pole za nimi). Návrh určuje účel nový. Podélným překlopením původní zastavěné části vzniká nový lineární prostor s množstvím zeleně, jemuž přímý kontakt se starou zástavbou svědčí. Bude klidná ulicí pro bydlení, příjemným místem pro procházku či posezení na lavičce pod stromem.

NÁVRH

Území, na němž je projekt situován, nemá charakter potenciálního centra. Toto důležité zjištění eliminovalo snahy o umístování různých typů služeb. Centra se službami jsou v místě dvě: Náves Jenštejna a funkčně obdobný prostor, který vznikne v centru Nového Jenštejna v dalších etapách jeho výstavby. Ve vesnickém prostředí, kde prostory nemají takový náboj, jak jsme zvyklí z navrhování měst, je třeba postupovat obezřetně. Nové uzly se službami nemají budoucnost, když obchod na nejrušnějším místě obce, před hospodou, zkrachoval. Vytvářím další vrstvu, kompaktní a jasně vymezenou vůči okolní krajině. Bydlení, které umístí u okolo záhumenní cesty, se geometrií svých pozemků vztahuje k centru obce. Přímou vazbu na náves zajišťuje navržená pěší cesta vedená mezi pozemky okrouhlice v místě, kde kdysi již cesta vedla. Mimo zelený prostor záhumenní cesty návrh počítá s vytvořením trojúhelníkového rozšíření obytné ulice, jehož nejkratší čelo tvoří vstupní strana budov dílen. Obě funkce jsou tak v přímém kontaktu. Do tohoto prostoru umístí u dětské hřiště a místa k posezení. Přímou ze záhumenní cesty blízko průchodu na náves ústí polní cesta do Radonic. Ta bude doplněna alejí ovocných stromů. Stejně jako pěší trasy vedené za posledními zastavěnými pozemky (obdoba záhumenní cesty) bude rozšiřovat možnosti průchodnosti volné krajiny a kontaktu s ní. Západní část návrhu a vnější prstenec jižní části obsahuje domy s největšími pozemky a s přímým kontaktem s krajinou. V místě, kde se záhumenní cesta dostává do kontaktu s areálem bývalého JZD, se zastavěná plocha rozšiřuje do tohoto areálu. Od záhumenní cesty směrem ven řídne (od řadových domů přes menší samostatně stojící po větší rodinné domy). Celé území čtvrtiny pomyslného kruhu od jihu po západ je z komunikačního hlediska slepé.

Polní cesta na Radonice nemá potenciál příjezdové komunikace. Proto je jihozápadní část pozemku bývalého JZD ponechána bez zástavby. Ta je vztažena k ostatním funkčním komunikacím (bydlení k záhumenní cestě, dílny k silnici na Radonice). Plocha bude rekultivována a využita k jiným než stavebním účelům (např. cvičiště pro psy, louka, výběh pro koně).

Domy – Koncepce domu reaguje na základní důvody pro bydlení na venkově.

SOUKROMÍ Všechny domy vytváří uspořádáním svých hmot chráněný soukromý prostor, do něhož jsou orientována okna obytných místností.

KONTAKT S PŘÍRODOU Jednopodlažní domy mají nad částí půdorysu druhé nadzemní podlaží s terasou. To poskytuje v rovném terénu možnosti výhledů do krajiny a zpět. Při pohledu na sídlo z dálky jsou vidět skrz štíhlé kostky 2.np obytných domů stodoly staré vesnice. Zadní branka vede z pozemku na pěší cestu podél hranice zástavby, která vede až do lesa.

SOCIÁLNÍ PROSTŘEDÍ Kuchyně a jídelny všech domů jsou orientovány do veřejného prostoru obytné ulice, domy se neuzavírají jen do sebe. Je tak možné mít povědomí o dění ve veřejném prostoru a snáze být součástí komunity. Je kladen důraz na jasně definovaný veřejný prostor. Jeho hranice je tvořena přímo domem nebo zídkou, která pokračuje v rovině fasády, žádné oplocené předzahrádky, pouze zelené pásy pro výsadbu nižší zeleně a stromů.

Geometrie uspořádání pozemků a budov je podřízena radiálnímu systému Jenštejna. Prodloužené přímkové pozemky a staveb se potkávají v jednom bodě v prostoru návsi. Nová zástavba tento systém přejímá. Z těžiště obce rozdělují území čtyři radiály vedoucí okrajem území a dvěma cestami. Polní cestou do Radonic a historickou stopou původní gotické cesty (patrná pouze v katastrálních mapách). Vytvořené segmenty jsou potom pravidelně rozděleny. Opsáním kružnice přes záhumenní cestu se středem v těžišti zjišťujeme, že je poměrně pravidelná. Zástavba od této kružnice udržuje konstantní vzdálenost. Drobné odchylky záhumenní cesty od pravidelnosti vytváří mírně proměnlivou šířku nově vzniklého prostoru, a tak přispívají k jeho větší malebnosti.

Tři navrhované typy domů se liší velikostí pozemků i podlažní plochou a uspořádáním tak, aby vznikla co nejrozmanitější sociální struktura jejich obyvatel. Typ A a B se liší velikostí a návazností na uliční čáru. Vnitřní uspořádání je shodné. Denní část domu je situována podélně s ulicí, ložnicové křídlo běží podél hranice pozemku směrem do zahrady. Druhé patro s terasou slouží jako pracovna či rozšíření obývacího prostoru přes galerii. Dům C je atriového charakteru. Obytné místnosti jsou natočeny do zeleného dvora, který je dostatečně velký pro výsadbu stromů, ale nezatěžuje majitele přílišnými nároky na péči o pozemek. Denní část domu je směrem k veřejnému prostoru ulice vertikálně rozdělena na kuchyni s jídelnou (v přízemí a s vazbou na veřejný prostor) a obývací pokoj (s terasou v patře, odkud jsou viditelné průhledy směrem do krajiny a na záhumenní cestu). Zadní křídlo domu je vyhrazeno prostorám ložnic.

Dílny – O poznání pragmatičtěji koncipované řemeslnické dílny se svojí geometrií vztahují ortogonálně k silnici na Radonice (trasa na napojení na R10). Předpokládaný rozvoj je směrem od vesnice podél silnice do Radonic. Nízké haly s členitými střechami se snaží zachovat měřítko okolních staveb. Rozdělení do segmentů o rozměrech 20x40 metrů v modulu 6,7 m zajišťuje dostatečnou variabilitu prostorů pro jednotlivé firmy. Tyto míry jsou založeny na průměrných hodnotách minimálních a maximálních podlažních ploch malých a středních firem (F. Štědrý: Transformace průmyslu ve městech; skripta ČVUT). Minimální plocha dílny – jeden modul – činí $6,7 \times 20 = 133$ metrů čtverečních. Tato výměra vyhovuje např. pro firmy podnikající v oboru krejčovství, výroba a opravy nábytku, optika, farmaceutická laboratoř, zámečnictví, atd. Větší výměry, průměrně do 600 metrů čtverečních, potřebují firmy z oboru klempířství, elektroopravny, automobilové servisy, malé tiskárny, atd. Segmenty dílen jsou k sobě sesazeny zády, kde vytváří zásobovací a skladovací dvůr, který je možný dle potřeb dané firmy rozšířit na úkor vnitřních prostor haly. Vstupní modul je dvoupatrový a obsahuje sociální zázemí pro

zaměstnance a kanceláře. Kvůli akcentu vstupu je o dva metry zapuštěn, což vzhledem k nestejným výměrám jednotlivých firem vytváří žádanou nepravidelnost v uliční frontě. Osvětlení je zajištěno okny v nejvyšší části modulu a stropními světlíky.

BILANCE NÁVRHU:

18 x typ A (užitná plocha 153 m², zastavěná plocha 160 m², pozemek 415/630 m²; 11 x typ B (užitná plocha 114 m², zastavěná plocha 125 m², pozemek 356/326 m²; 18 x typ C (užitná plocha 116 m², zastavěná plocha 115 m², pozemek 214/270 m²; 58 x modul univerzální dílny o rozměrech 20 x 6,7 m, celkem 7772 m² dílen.

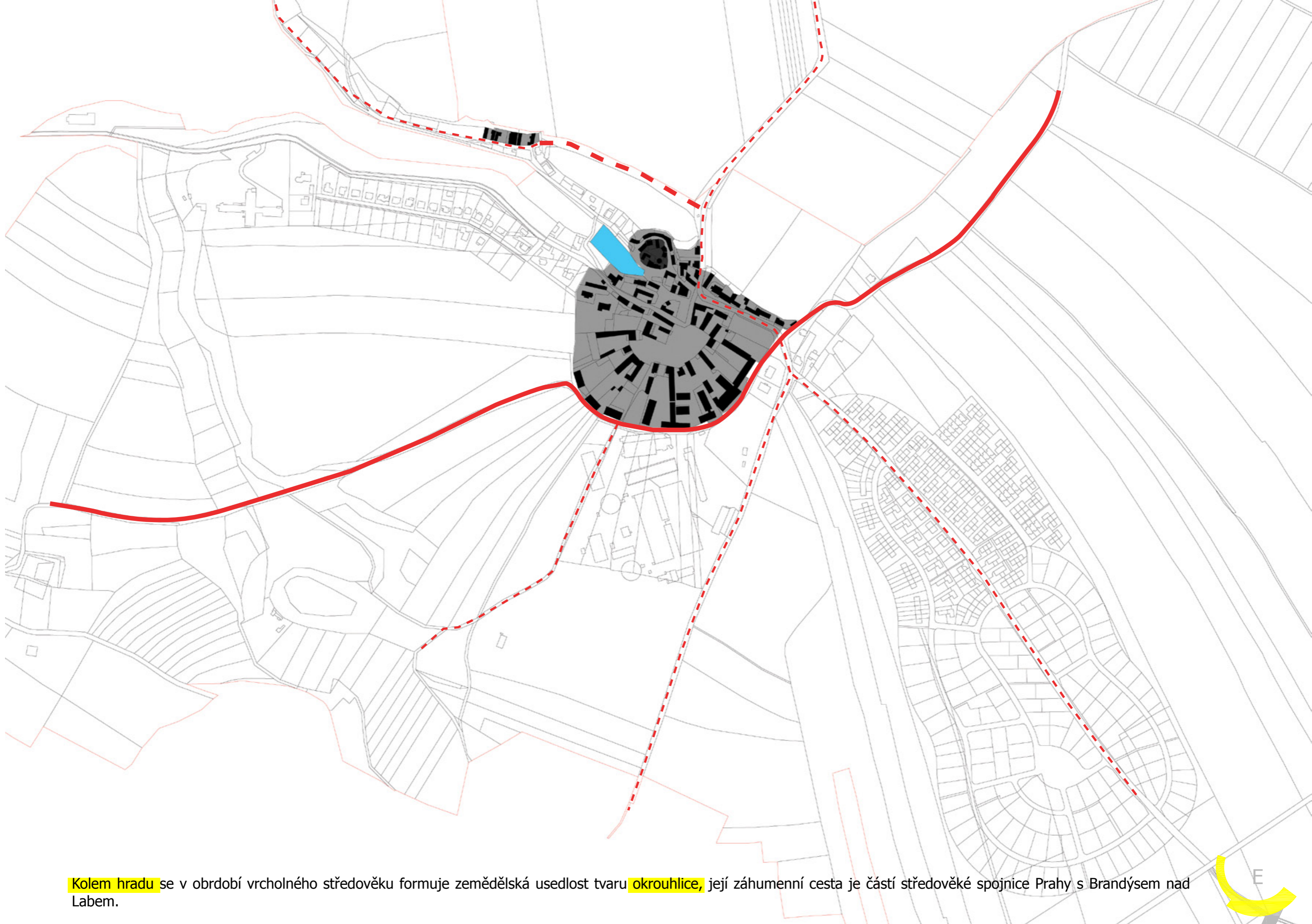


Jenštejn: první zmínka r. 1368, pohlednice z r. 1913

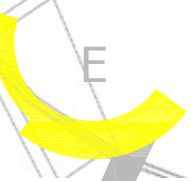


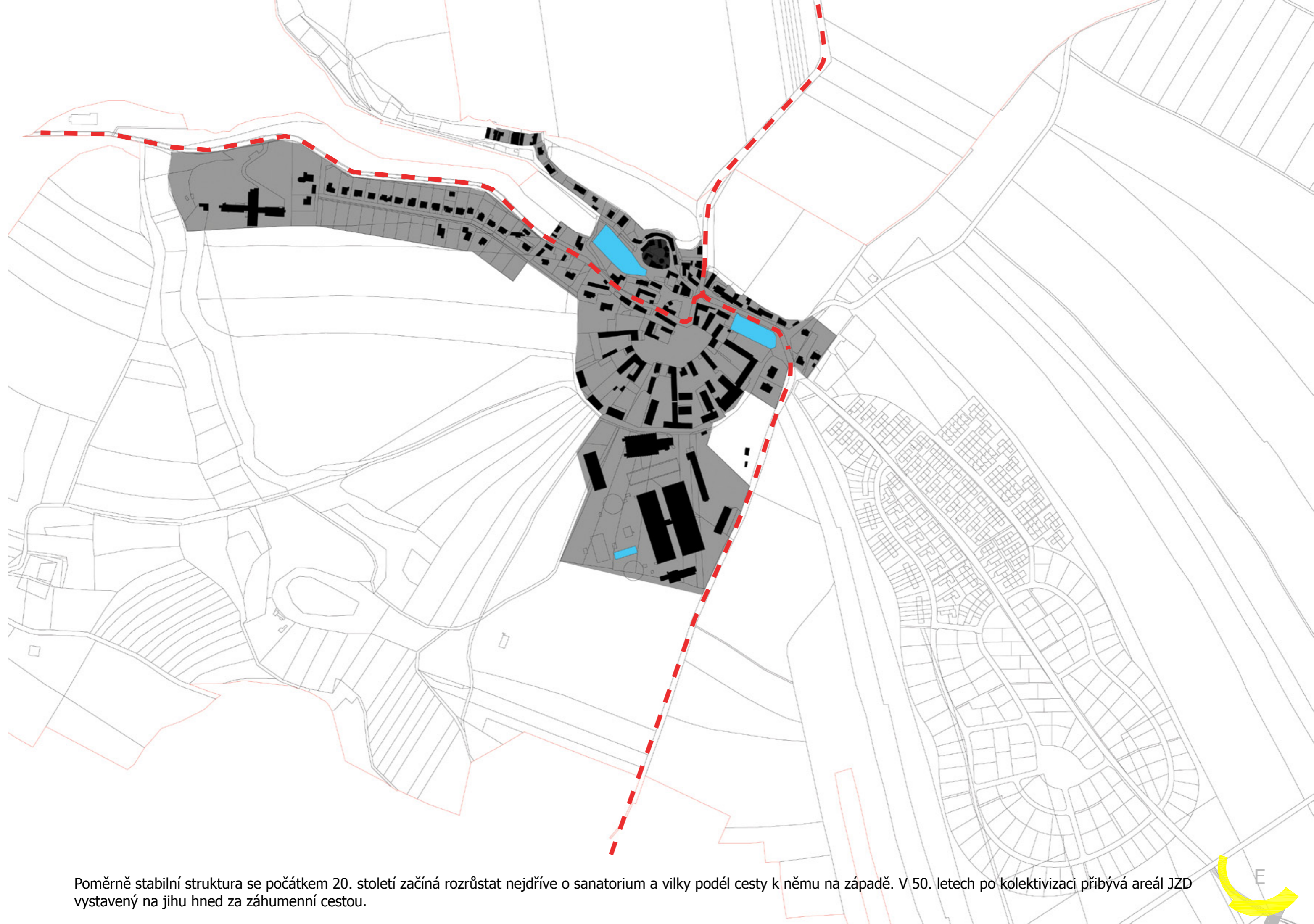
*Jenštejn
srpen 1921*



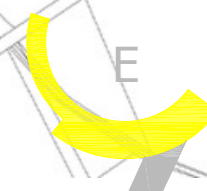


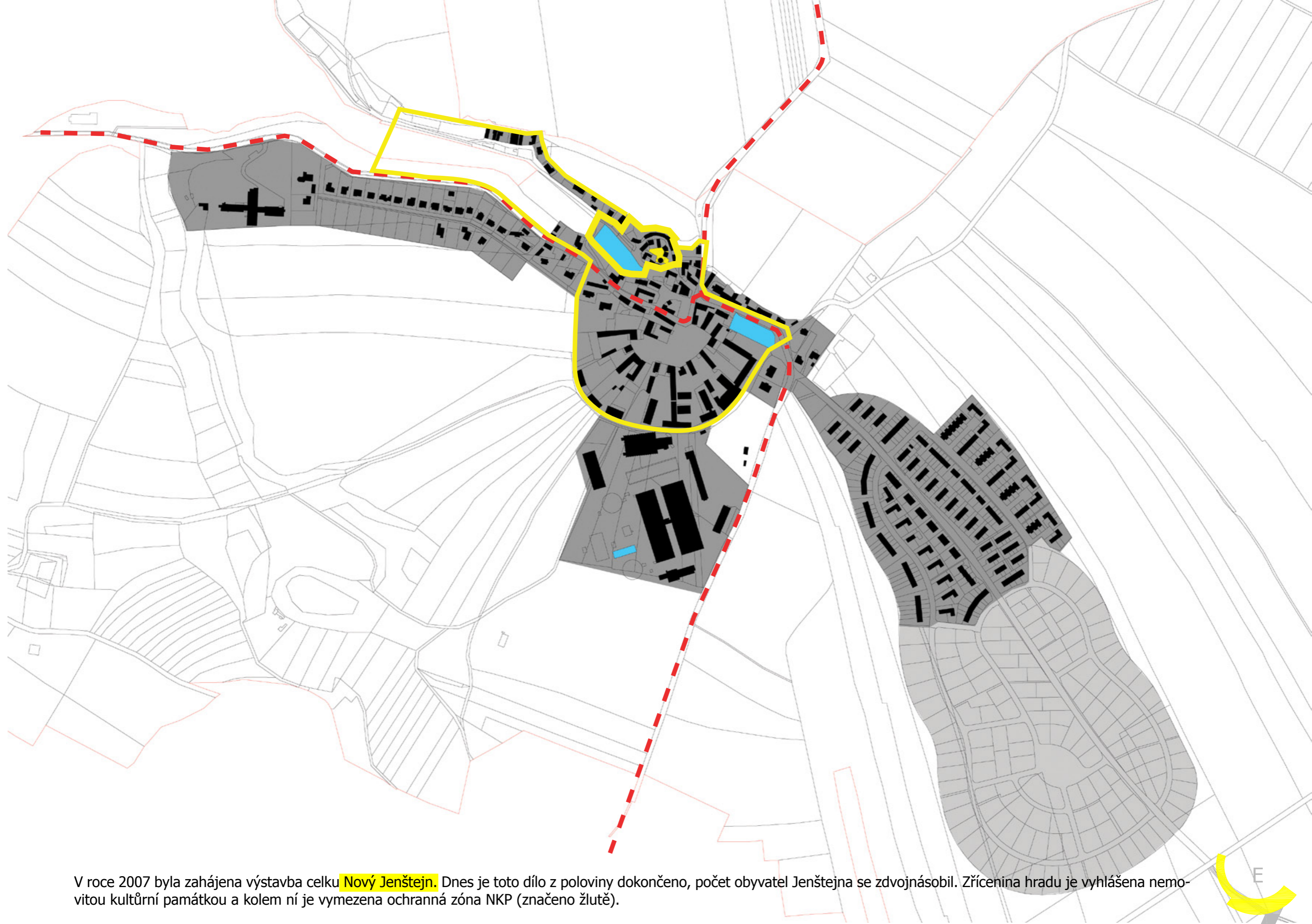
Kolem hradu se v období vrcholného středověku formuje zemědělská usedlost tvaru **okrouhlice**, její záhumenní cesta je částí středověké spojnice Prahy s Brandýsem nad Labem.



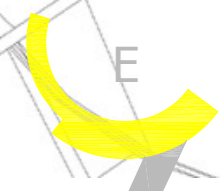


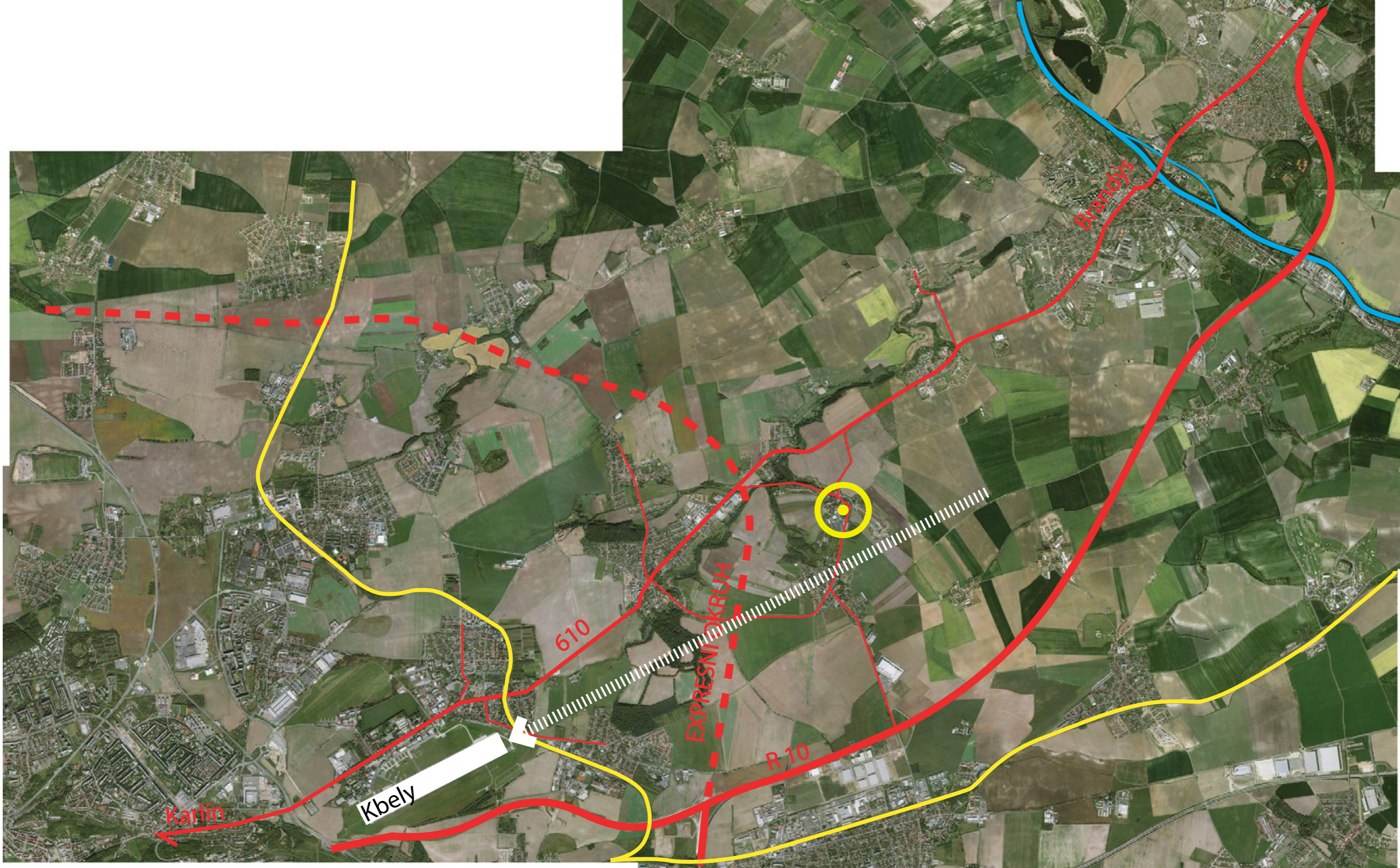
Poměrně stabilní struktura se počátkem 20. století začíná rozrůstat nejdříve o sanatorium a vilky podél cesty k němu na západě. V 50. letech po kolektivizaci přibývá areál JZD vystavený na jihu hned za záhumenní cestou.



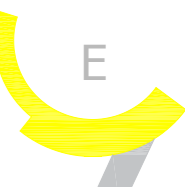


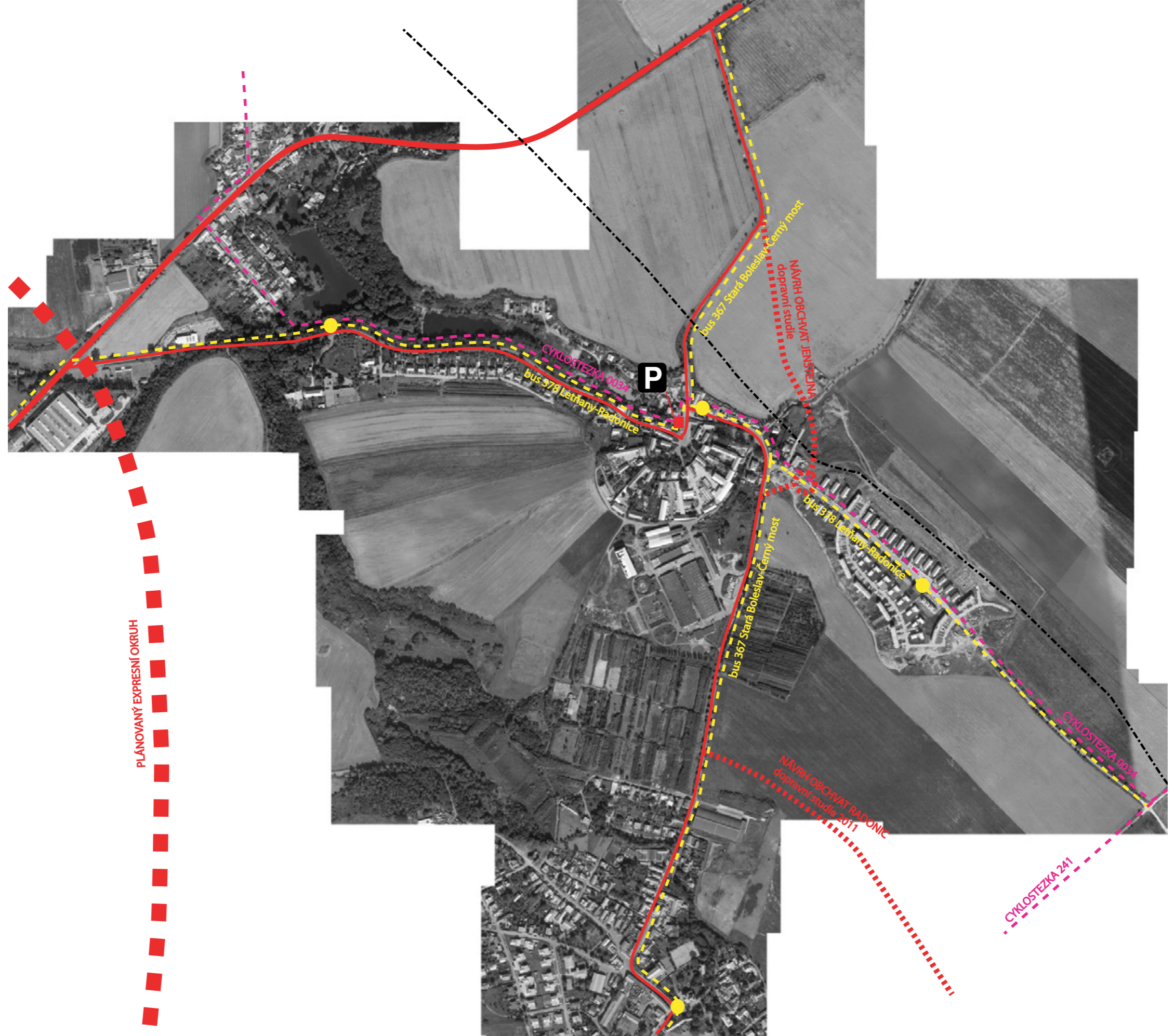
V roce 2007 byla zahájena výstavba celku **Nový Jenštejn**. Dnes je toto dílo z poloviny dokončeno, počet obyvatel Jenštejna se zdvojnásobil. Zřícenina hradu je vyhlášena nemovitou kulturní památkou a kolem ní je vymezena ochranná zóna NKP (značeno žlutě).



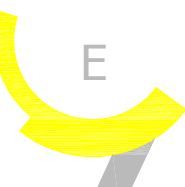


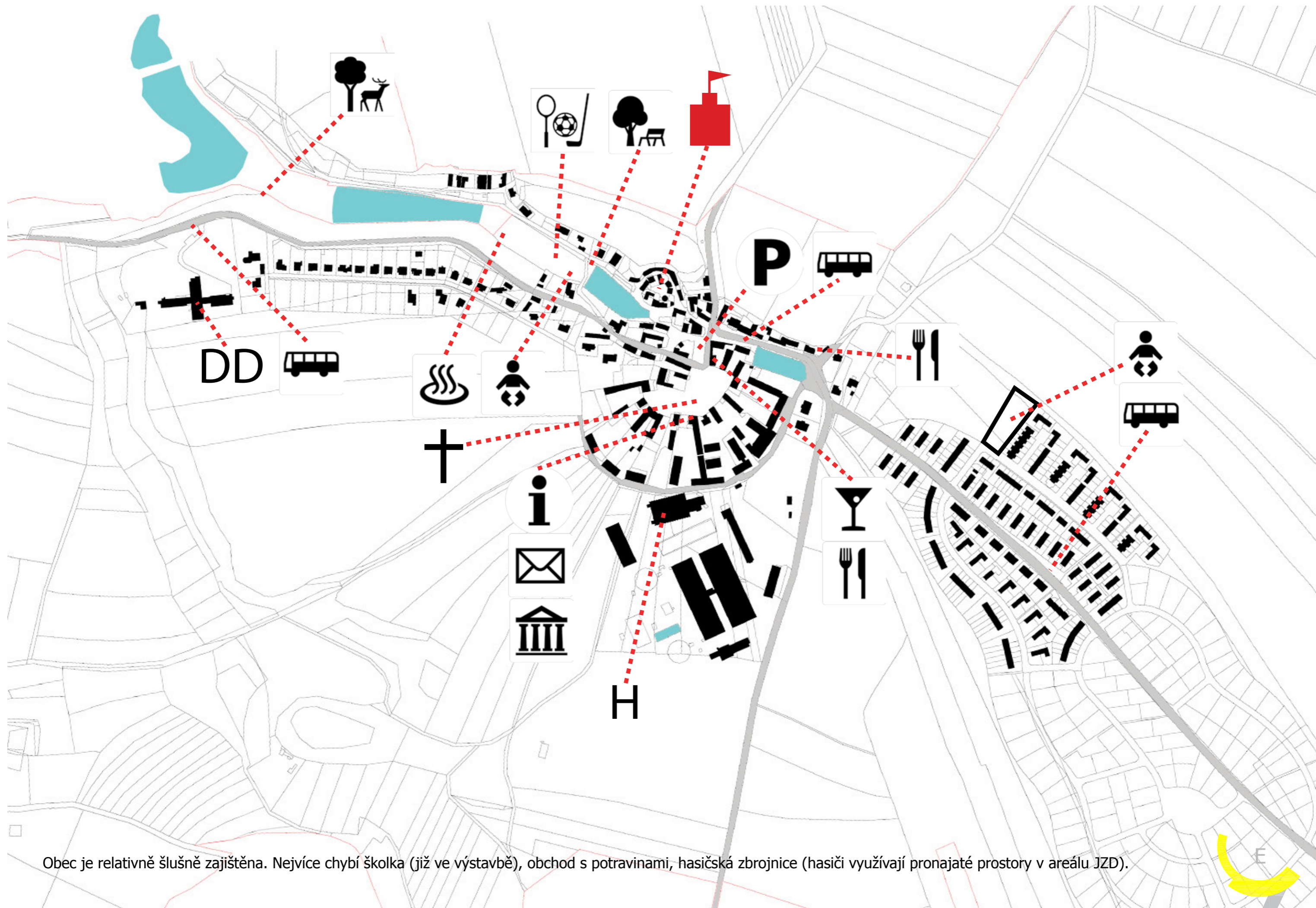
Jenštejn leží mezi císťskou cestou z Karlína do Brandýsa a rychlostní silnicí R10 jdoucí paralelně s císťskou cestou. Železnice se tomuto směru vyhýbá (žlutá linka). Prostředí zvláště Nového Jenštejna ovlivňují letadla přistávající na vojenském letišti v Kbelech (bílá přerušovaná) v jehož ose část obce leží.



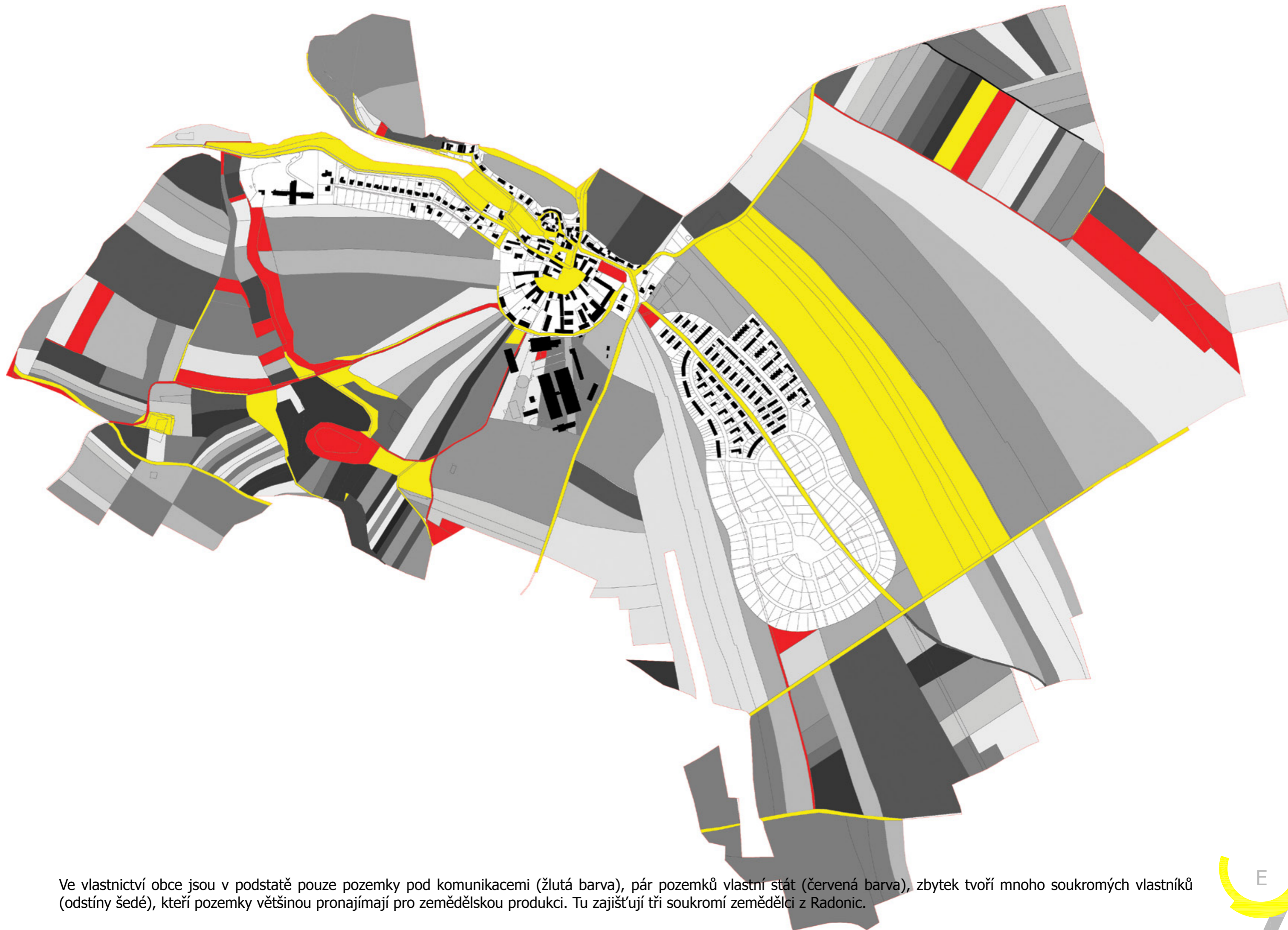


Dopravní situace blízkého okolí obce, největší změnu v území způsobí výstavba expresního pražského okruhu

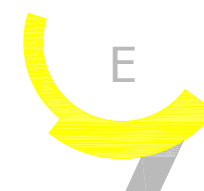


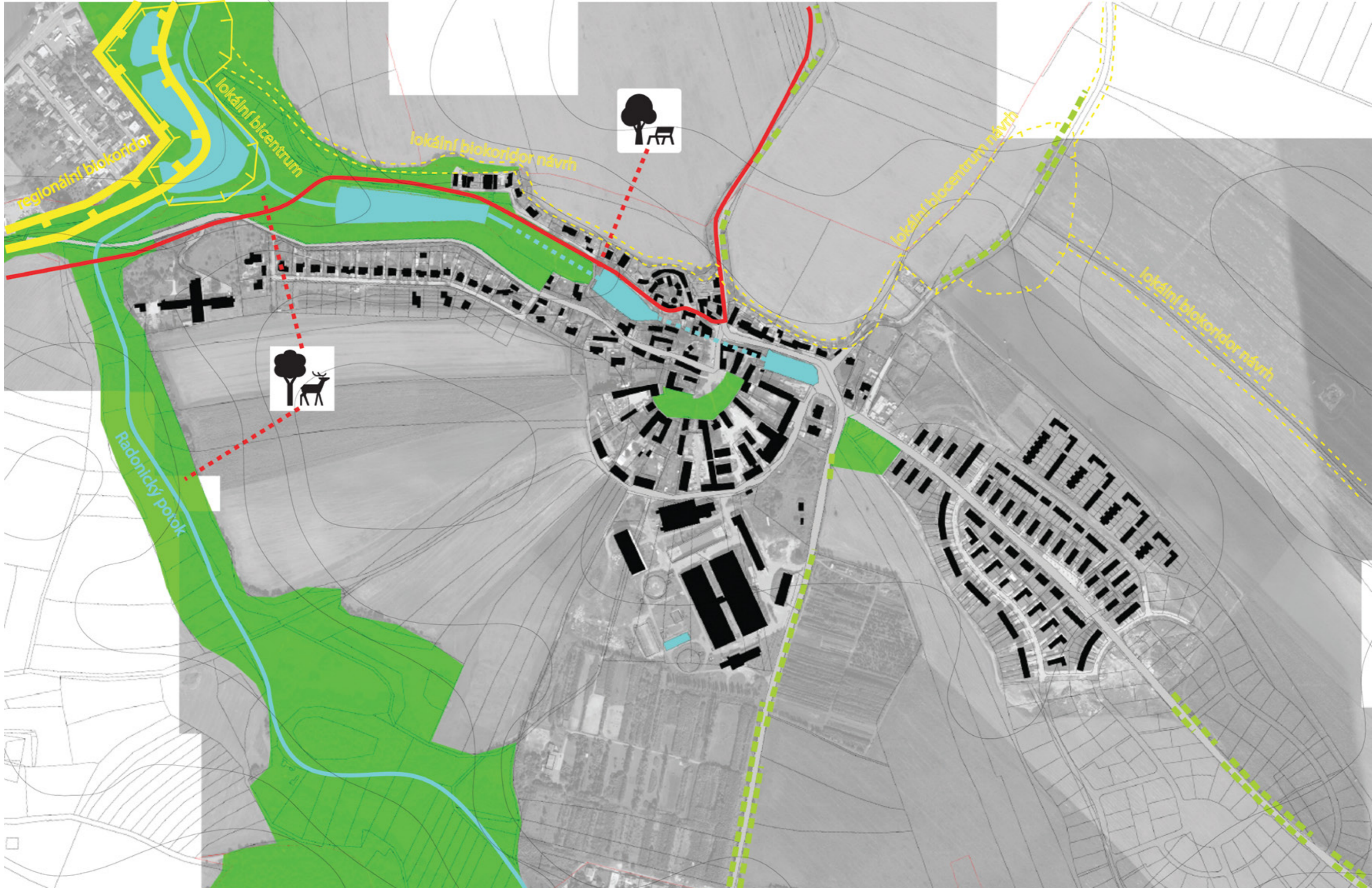


Obec je relativně šlušně zajištěna. Nejvíce chybí školka (již ve výstavbě), obchod s potravinami, hasičská zbrojnice (hasiči využívají pronajaté prostory v areálu JZD).

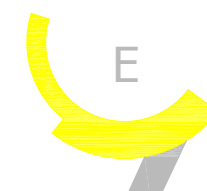


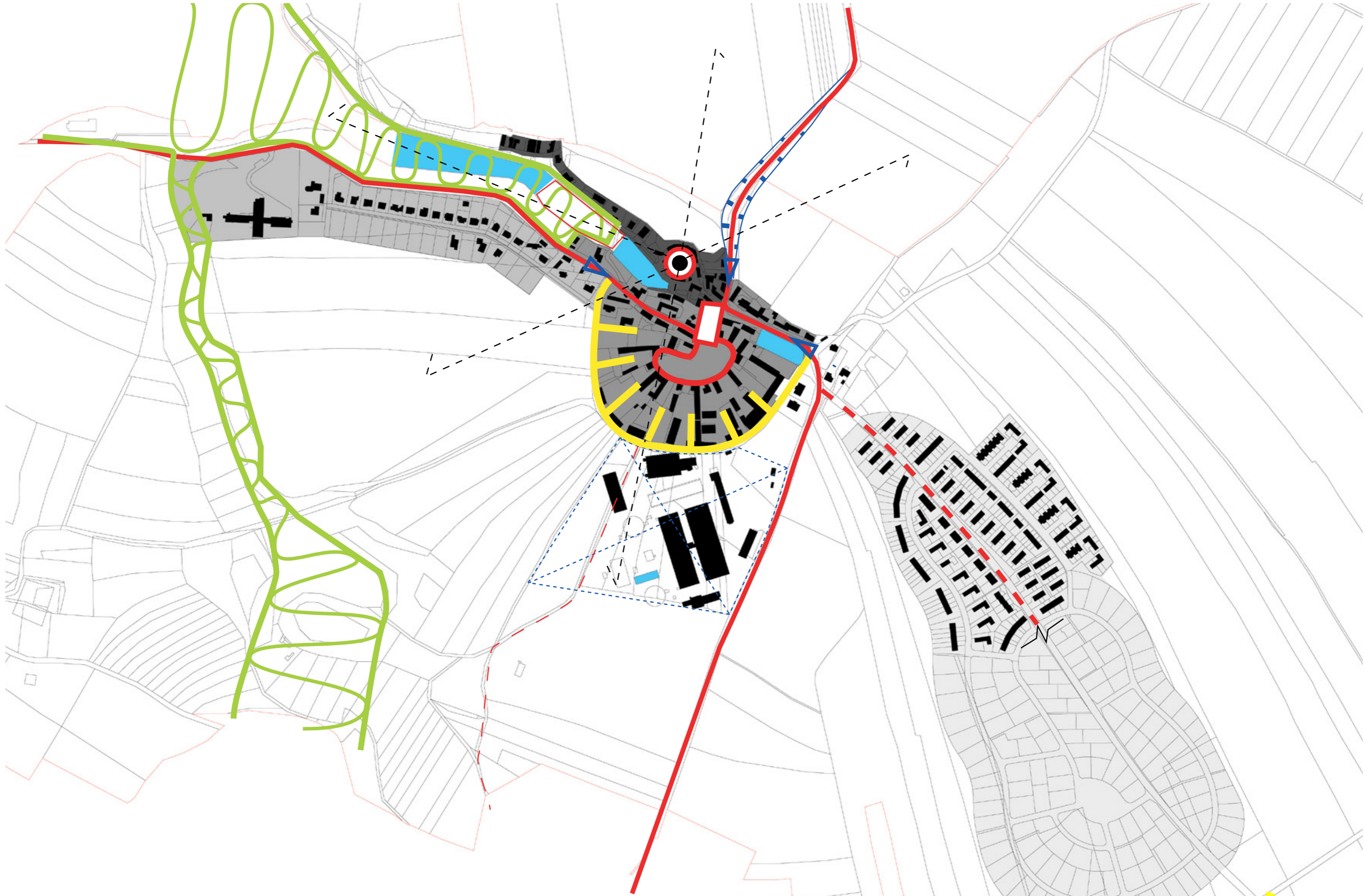
Ve vlastnictví obce jsou v podstatě pouze pozemky pod komunikacemi (žlutá barva), pár pozemků vlastní stát (červená barva), zbytek tvoří mnoho soukromých vlastníků (odstíny šedé), kteří pozemky většinou pronajímají pro zemědělskou produkci. Tu zajišťují tři soukromí zemědělci z Radonic.



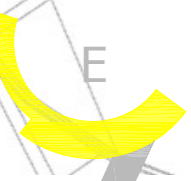


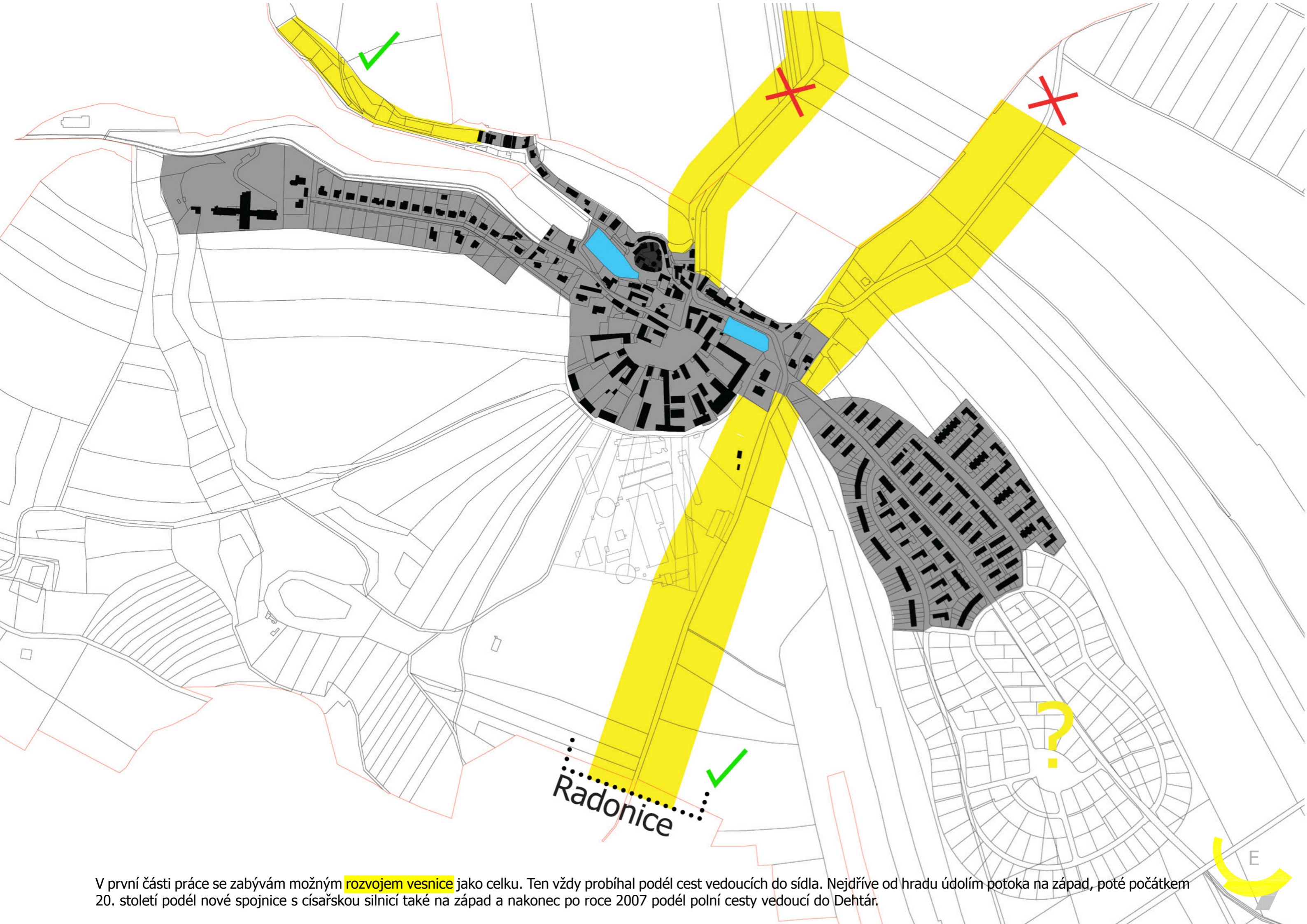
Zelené údolí Vinořského potoka (v Brandýse se vlévá do Labe) zasahuje až do samotného centra obce, vytváří velmi příjemné **místo pro rekreaci** všeho druhu. Na soutoku Jenštejnského a Vinořského potoka se nachází lokální biocentrum, údolí Vinořského potoka tvoří regionální biokoridor. Návrh lokálního biokoridoru s lokálním biocentrem spojuje zelené břehy Vinořského potoka s Dehtáry. V území stojí pár segmentů alejí podél cest.



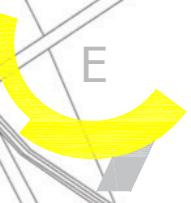


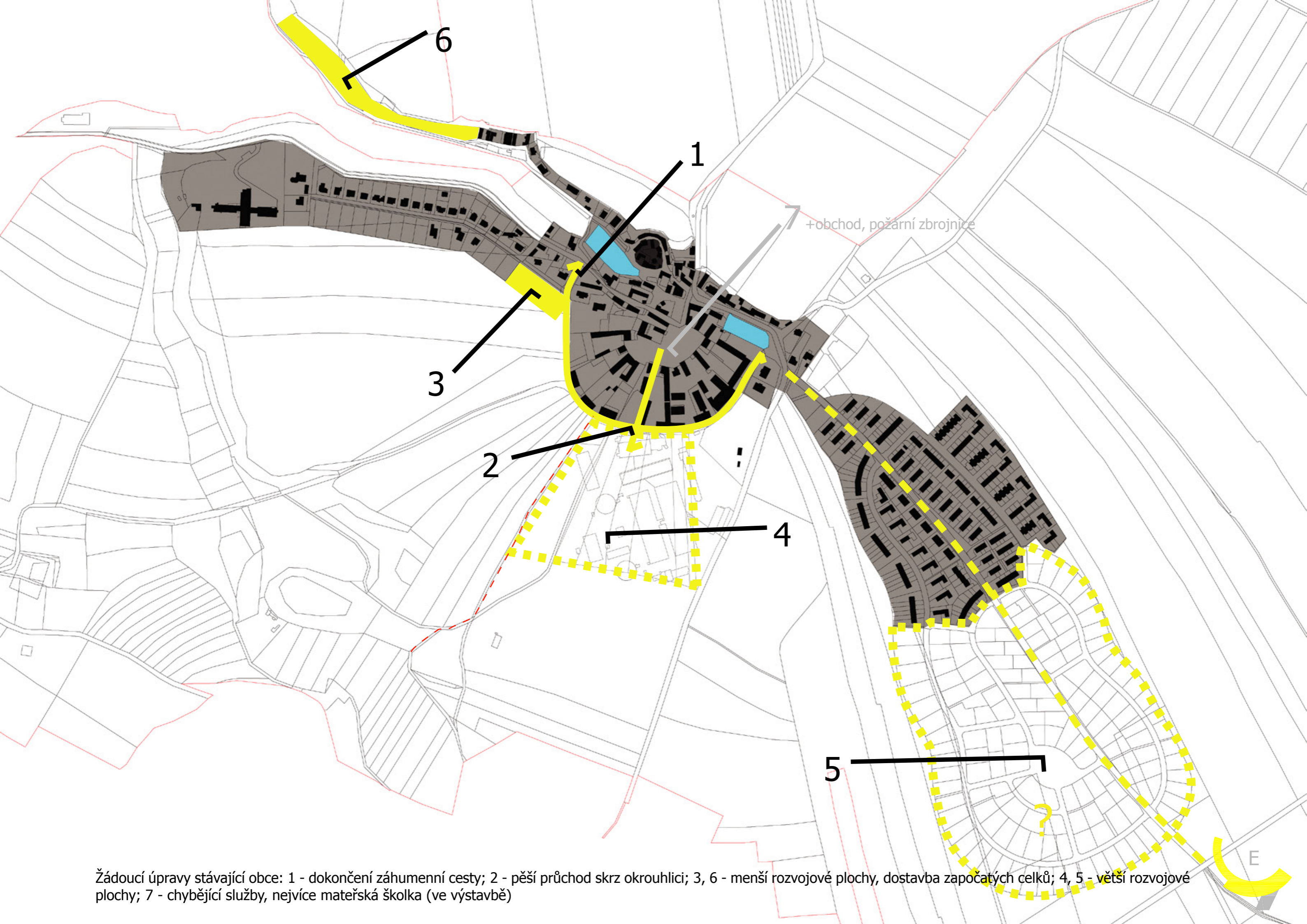
Zelený klín vinořského potoka dosahuje až ke hradu, hrad je svým převýšením dominantou okolí, čtyři lokality s odlišným charakterem (stupně šedi), cesta vedoucí středem Nového Jenštejna končí hromadou sutí, nutná průjezdnost komunikace směrem na Dehtáry, území bývalého JZD je zdevastováno (venkovský brownfields), při příjezdu od severu projíždí návštěvník terénní bránou do sídla, cesta klesá pod horizont a posléze zatáčí a otevírá se do návsi (modrá barva), zachovalá záhumenní cesta, která je téměř kompletní, krásné kamenné stodoly, náves je spíše klidnější, křižovatka před hospodou (bílá v červené) rušnější





V první části práce se zabývám možným **rozvojem vesnice** jako celku. Ten vždy probíhal podél cest vedoucích do sídla. Nejdříve od hradu údolím potoka na západ, poté počátkem 20. století podél nové spojnice s císařskou silnicí také na západ a nakonec po roce 2007 podél polní cesty vedoucí do Dehtár.

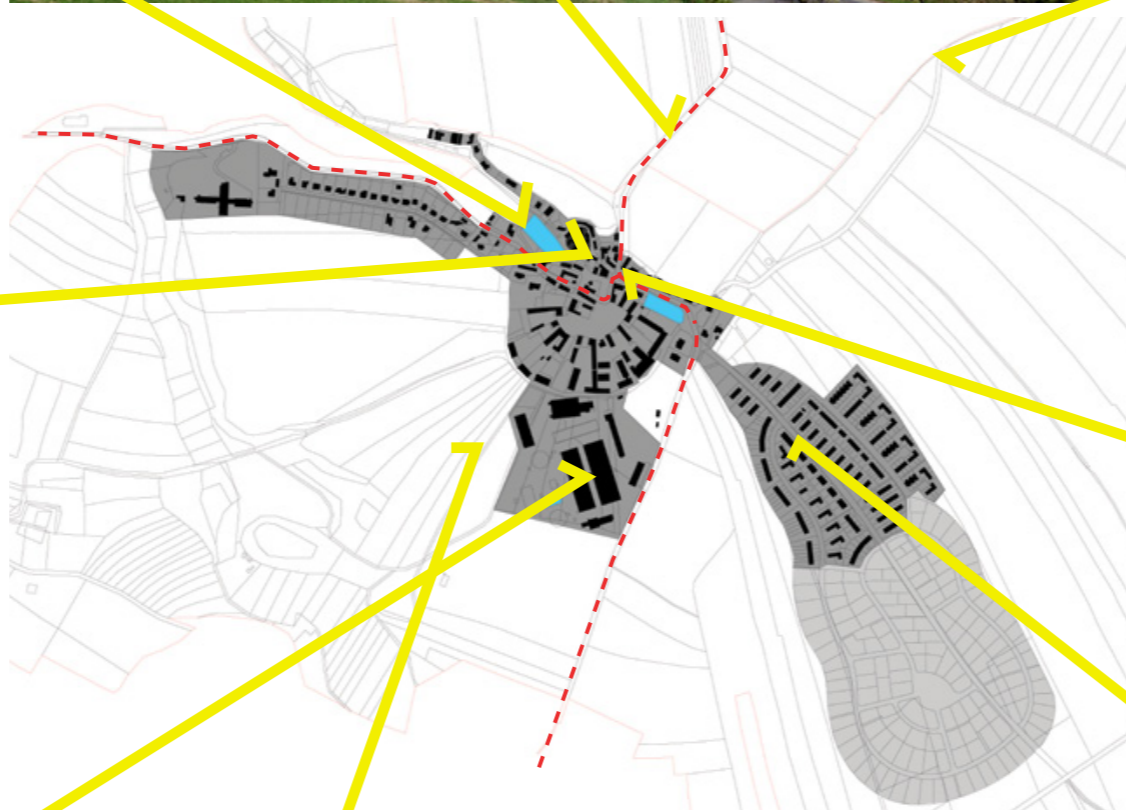
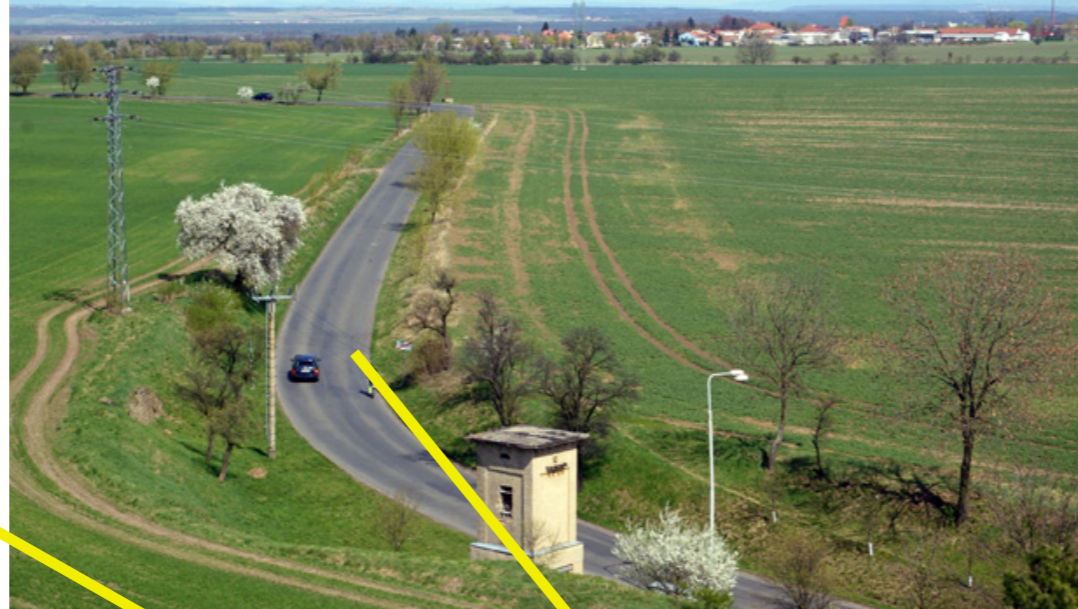




+obchod, požární zbrojnice

Žádoucí úpravy stávající obce: 1 - dokončení záhumenní cesty; 2 - pěší průchod skrz okrouhlici; 3, 6 - menší rozvojové plochy, dostavba započatých celků; 4, 5 - větší rozvojové plochy; 7 - chybějící služby, nejvíce mateřská školka (ve výstavbě)

E

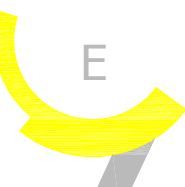


ilustrace důležitých míst



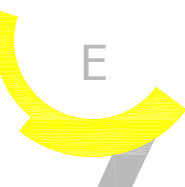


panoramatický pohled na vesnici od severu





panoramatický pohled na pole západně od vesnice (vlevo domov seniorů)



SILNÉ STRÁNKY:

- strategická poloha v blízkosti Prahy (10 minut na metro)
- morfologie (rokle v rovinné středočeské krajině)
- pěší i cykloturistika zalesněným údolím Vinořského potoka
- zachováno urbanisticky cenné historické jádro (tvar okrouhlíce) se záhumenní cestou
- památková zóna okolo hradu, hrad nemovitou kulturní památkou
- zachovány segmenty alejí kolem dodnes funkčních cest
- v minulosti nestředisková obec (vyloučení nevhodných stavebních zásahů – mimo JZD)
- turisticky atraktivní zřícenina středověkého hradu s expozicí muzea
- výborná obsluha dvěma linkami autobusů MHD
- dobrá dostupnost autem po R 10 (sjezd u Radonic)
- díky přírůstku obyvatel zlepšující se služby (nová MŠ, druhá restaurace, vyšší -frekvence autobusů MHD)
- sociální život ? (akce pořádané obcí, sportovní vyžití, Jenštejnský Trpaslík)
- vysoce kvalitní zemědělská půda
- vypracován ÚP obce, příprava projektové dokumentace pro rozvoj jednotlivých částí obce
- vybudovaná ČOV, rozvody plynu a obecní vodovod
- sbor dobrovolných hasičů, policie (společně s obcí Radonice)
- rozvojová část Nový Jenštejn je z hlediska architektury i urbanismu poměrně kvalitní (snaha o přiměřenou hustotu zastavění – většina řadových domů, zachovány typické sklony střech i hmoty, působí v místě povědomě)
- příznivá migrační prognóza

SLABÉ STRÁNKY:

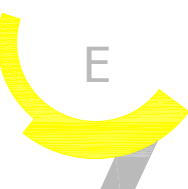
- chybí některé služby (obchod, lékař, veterinář, školka), jejichž provozovny měly být -součástí Nového Jenštejna, developer je však zatím nevybudoval
- etapovitost nové výstavby, prostředí bude plně funkční až po jeho dokončení (komunikace do Dehtár, absence stromů)
- malý rozpočet, problém s přihlašovaním obyvatel k trvalému pobytu
- vysoká dojížděka za prací do Prahy, tzn. vyšší zatíženost komunikací, vyšší prašnost, emise, hluk atd.
- nevyužívaný areál bývalého JZD
- plán stavby expresního městského okruhu (mnohonásobně se zvýší hodnoty hluku, prašnosti)
- provizorní prostory pro hasiče (cisterna parkuje v JZD)
- z-avezené prameniště odpadem ze stavby metra a plasty
- pomalá obnova chátrajících objektů
- nízká lokální nabídka práce
- malé možnosti kulturního vyžití
- malá venkovní kaple a památník obětem válek v neuspořádané poloze
- podél záhumenní cesty i jinde existují proluky

PŘÍLEŽITOSTI:

- rozvinutí potenciálu rychle rostoucí vesnice
- doplnění chybějících služeb v závislosti na růstu počtu obyvatel
- účast v programech vlády a EU na obnovu venkova, čerpání dotací, kultivace veřejného prostoru
- vytvoření odpovídajícího zázemí pro turisty, doplnění systému cyklostezek a turistických značek
- propagace obce skrz sport (nohejbal, jsou dobří)
- spolupráce obce při vytváření komunity společně s nově přistěhovanými obyvateli
- kultivace území bývalého JZD
- odpovědné zacházení s kvalitní ornou půdou
- obnovení alejí podél cest
- renovace některého chátrajícího domu ve staré zástavbě pro účely doplnění chybějícího obchodu
- dostavba proluk, vytvoření kompaktního sídla

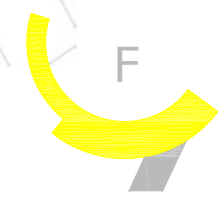
HROZBY:

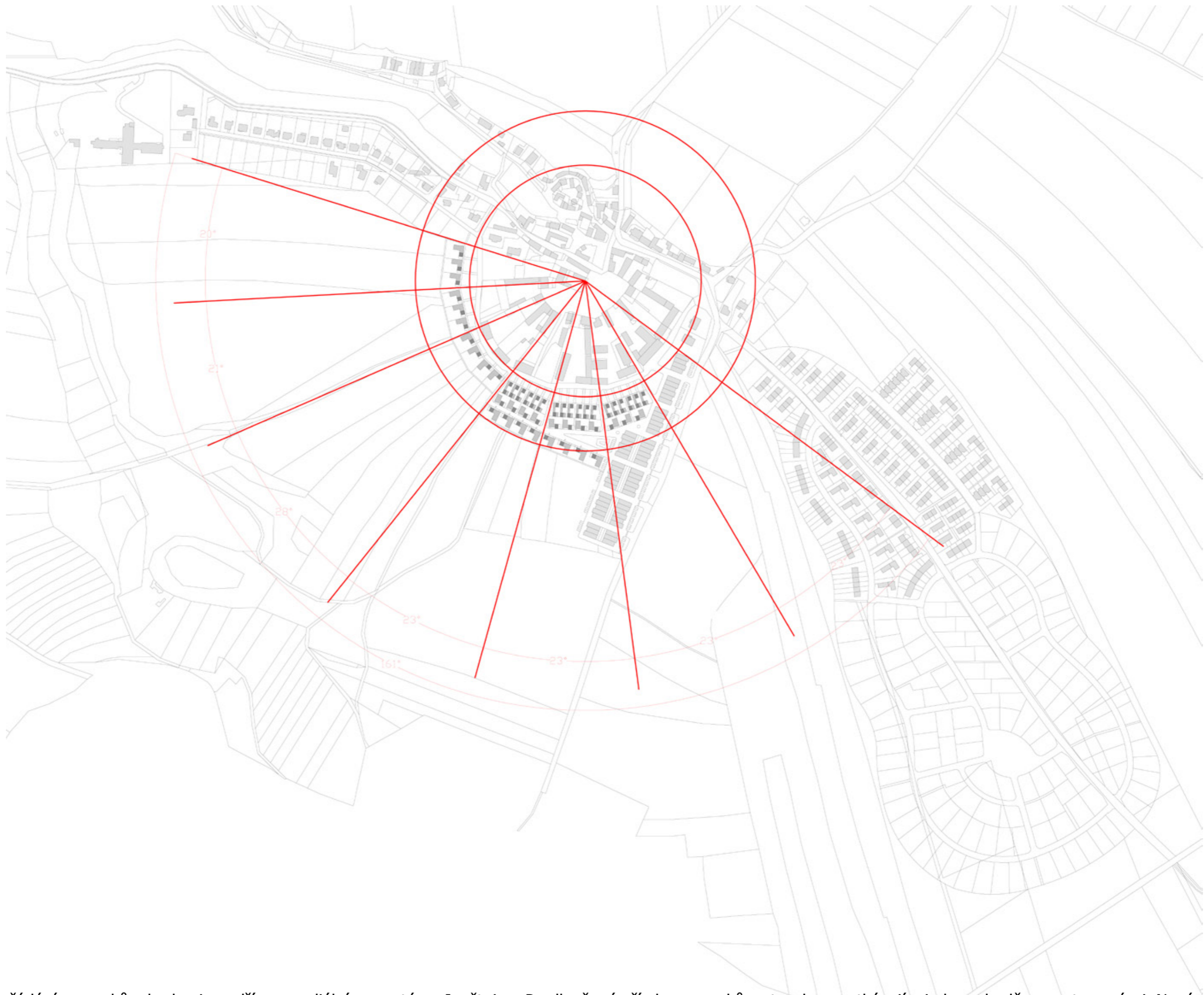
- dostavba expresního okruhu a překročení norem pro hluk a emise, výrazné zhoršení ŽP
- nedostavění dalších etap Nového Jenštejna, ponechání pouze jeho nepříliš dobře fungujícího torza
- sociální izolace jeho obyvatel
- snadné podléhání tlakům na vyjímání půdy ze zem. půdního fondu
- nekoncepční zacházení s nezastavěnými plochami
- zadluženost kvůli nedostatku obyvatel přihlášených zde k trvalému pobytu



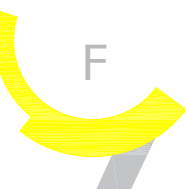


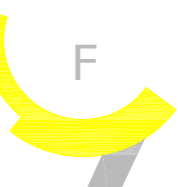
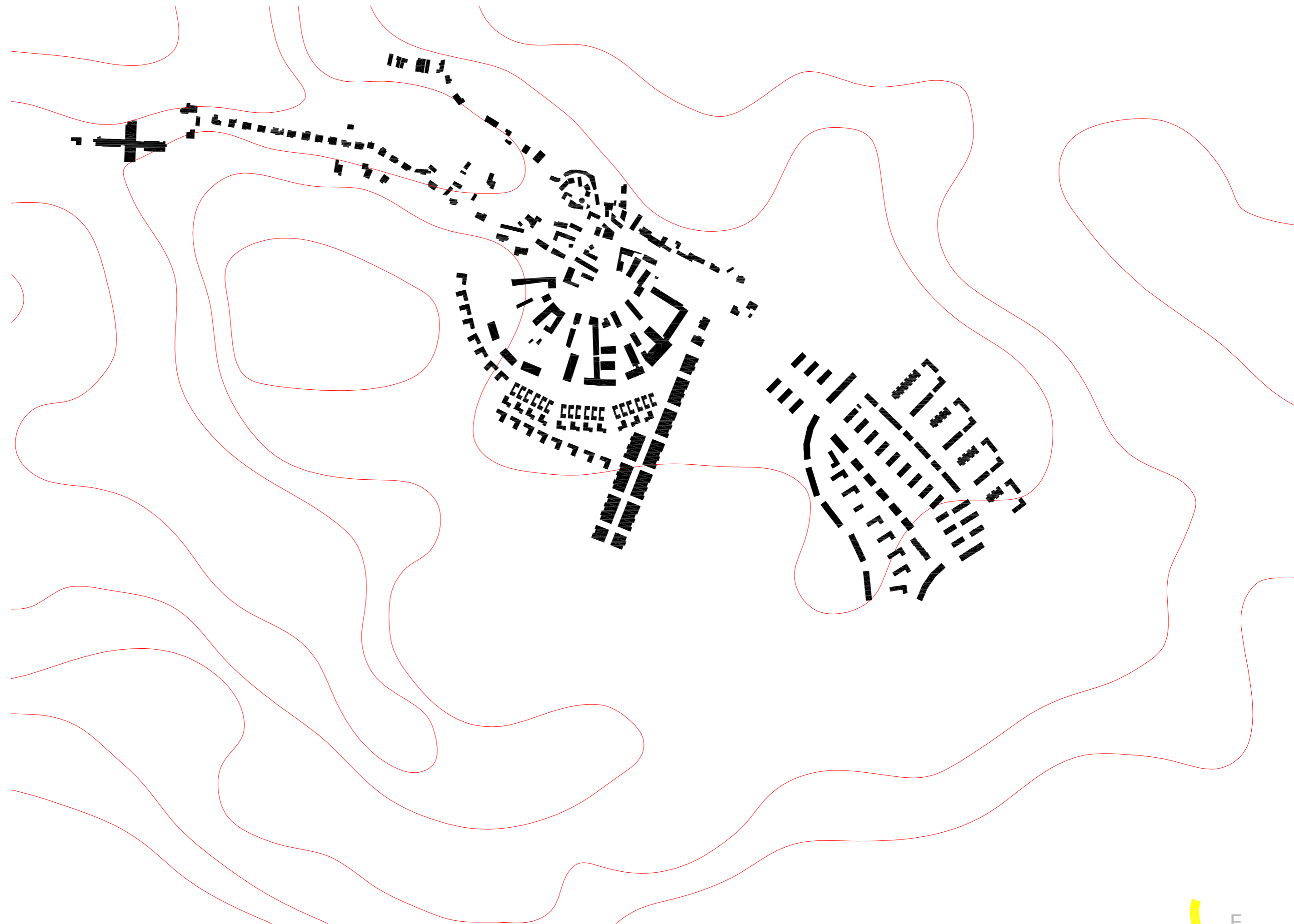
celková situace M 1:5000

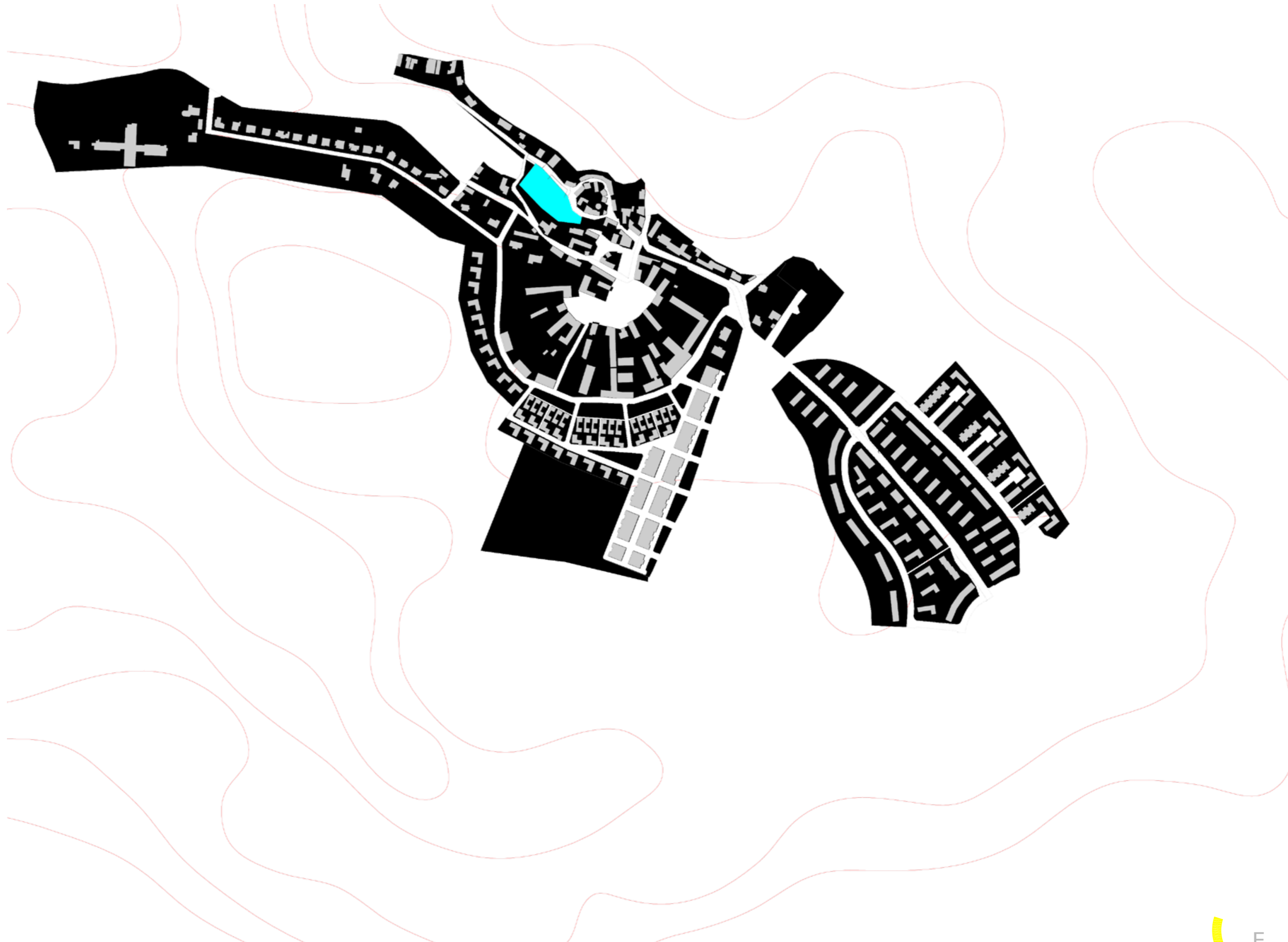




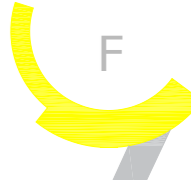
Geometrie uspořádání pozemků a budov je podřízena radiálnímu systému Jenštejna. Prodloužené přímky pozemků a staveb se potkávají v jednom bodě v prostoru návsi. Nová zástavba tento systém přejímá. Z těžiště obce rozdělují území čtyři radiály vedoucí okrajem území a dvěma cestami. Opsáním kružnice přes záhumenní cestu se středem v těžišti zjišťujeme, že je poměrně pravidelná. Zástavba od této kružnice udržuje konstantní vzdálenost. Drobné odchylky záhumenní cesty od pravidelnosti vytváří mírně proměnlivou šířku nově vzniklého prostoru, a tak přispívají k jeho větší malebnosti.







nezastavěné území M 1:5000

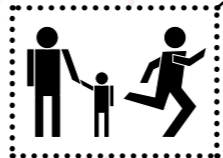




S
↑

LEGENDA

-  veřejná zeleň
-  soukromá zeleň
-  zpevněné plochy
-  silnice
-  dětské hřiště
-  domy A
-  domy B
-  domy C
-  řemeslnické dílny
-  pěší cesta
-  vjezd
-  vchod



oblast vjezdu

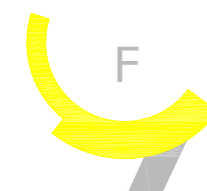
A

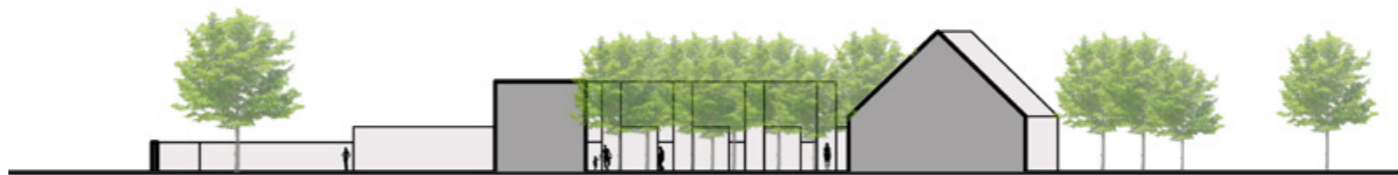
7A'

7B'

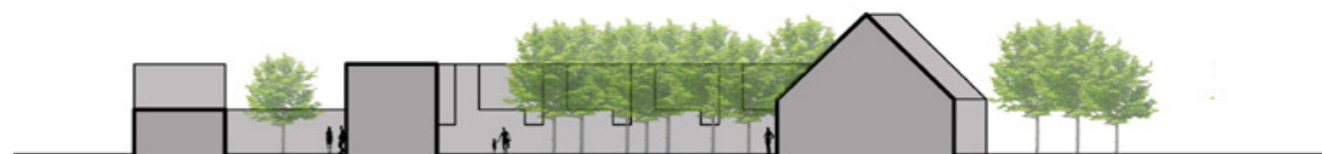
7C'

situace M 1:2000





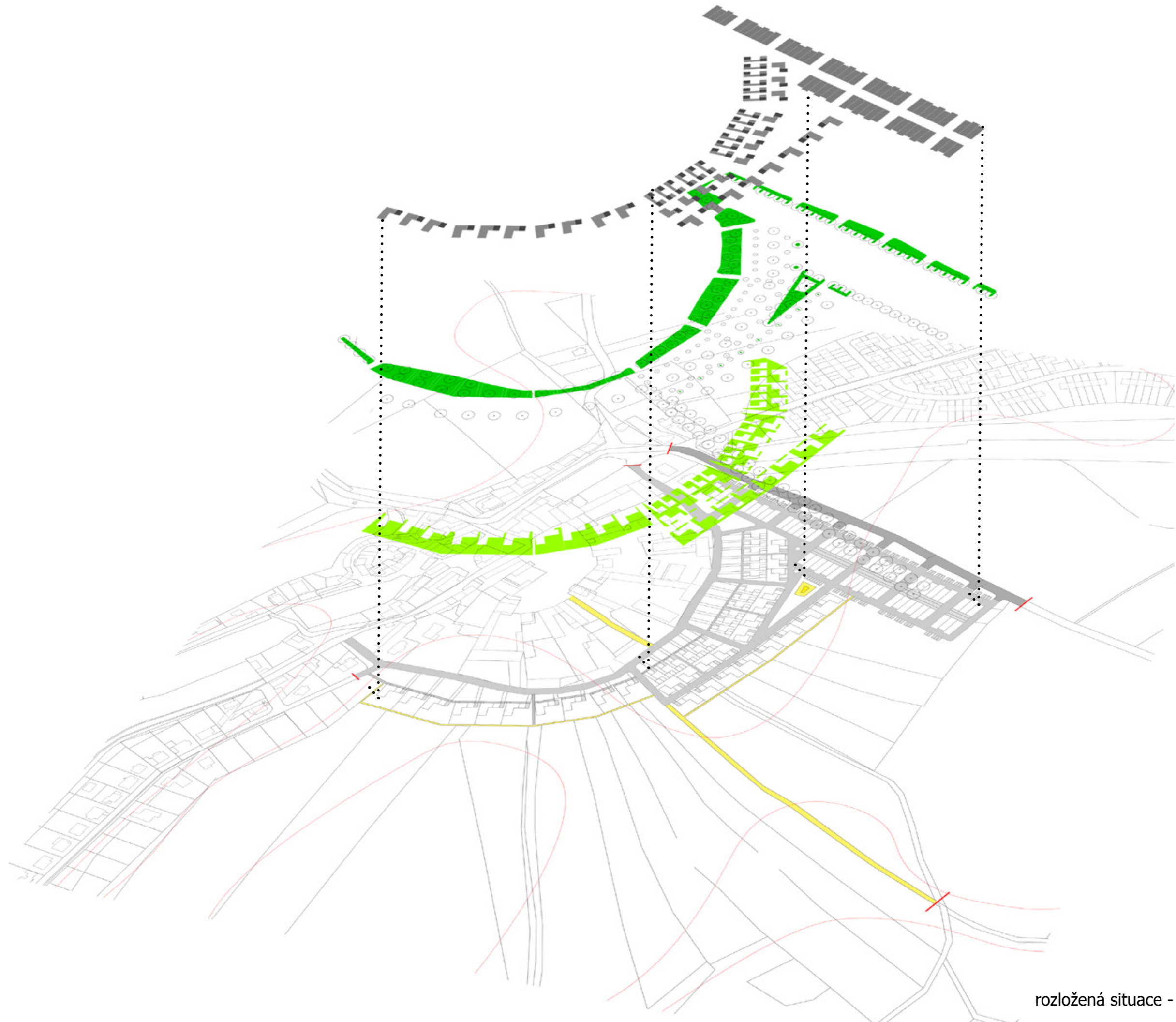
řez A - A'



řez B - B'



řez C - C'



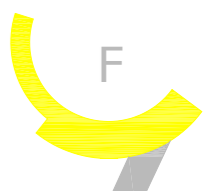
domy

veřejná zeleň, stromy

soukromá zeleň

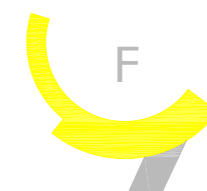
zpevněné plochy

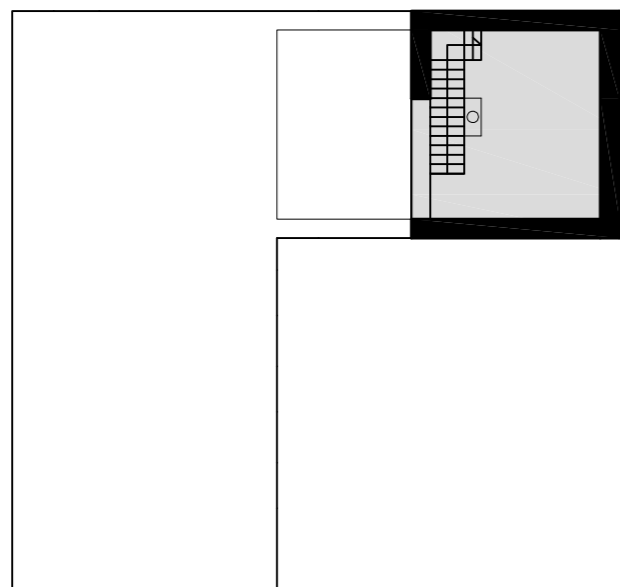
rozložená situace - poměry ploch





detail obytné části návrhu M 1:500

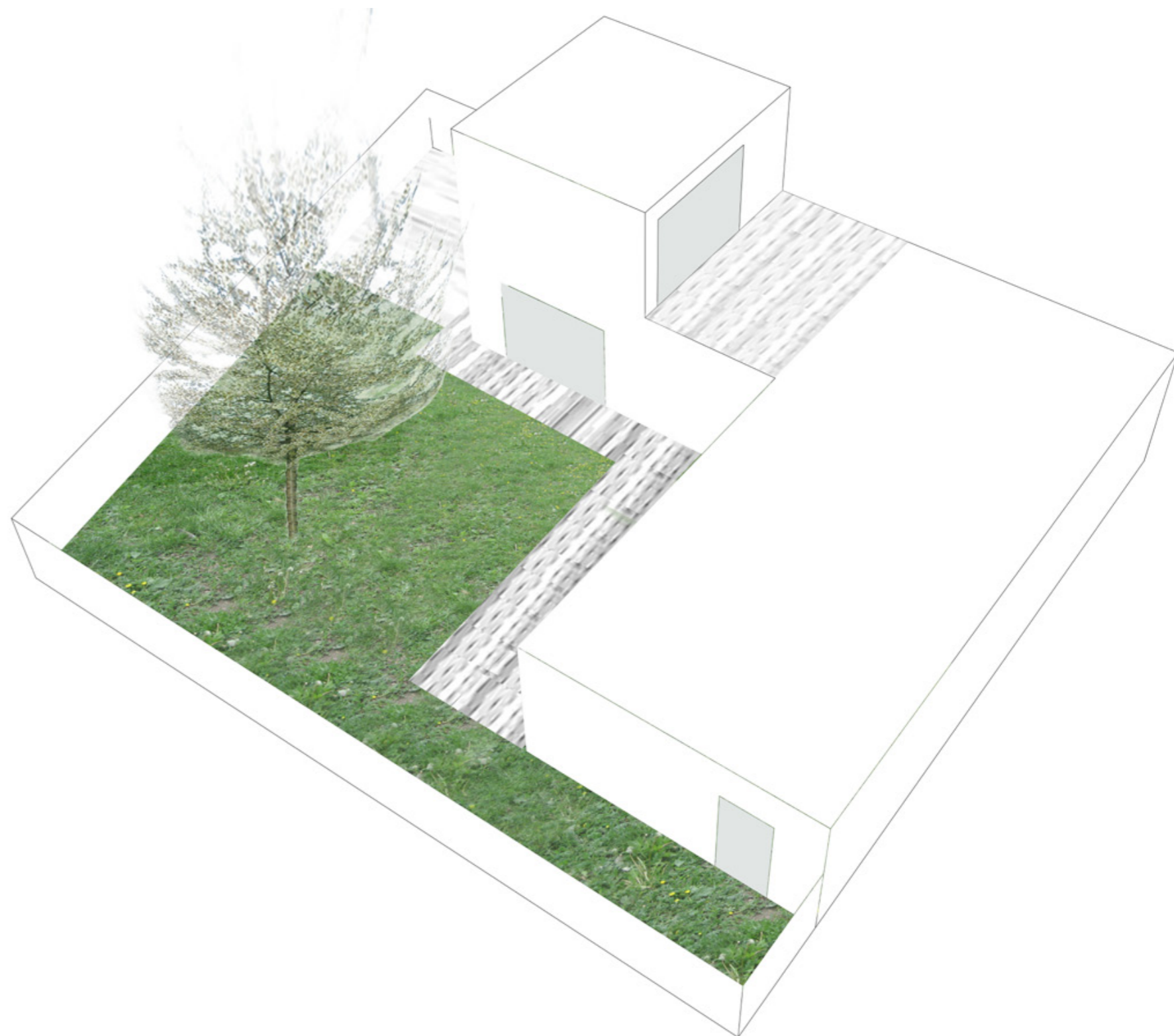




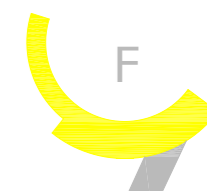
1.NP

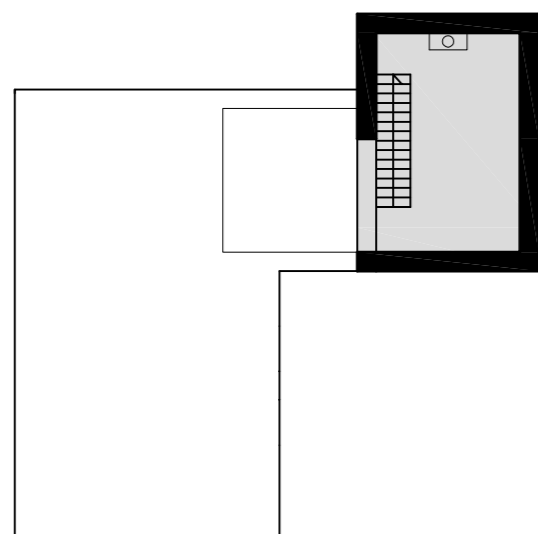


2.NP

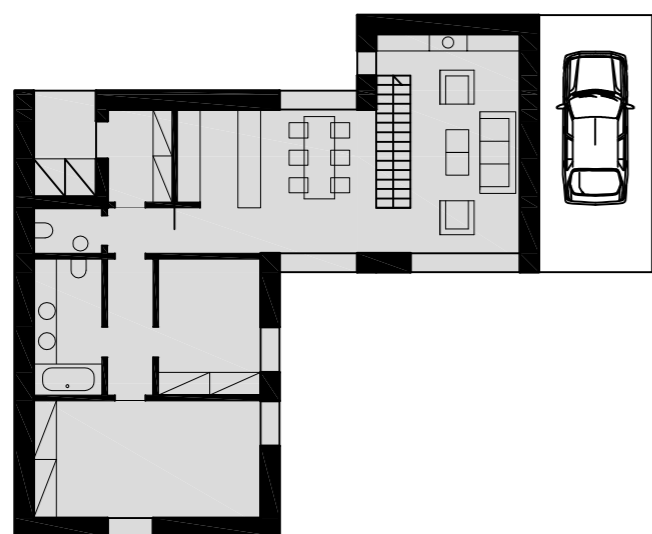


Dům A (M 1:200): užitná plocha 153 m², zastavěná plocha 160 m², plocha pozemku 415/630 m², obytné křídlo rovnoběžně s uliční čarou, ložnicové křídlo orientováno směrem do zahrady, převýšení nad obývacím prostorem, parkovací stání na pozemku

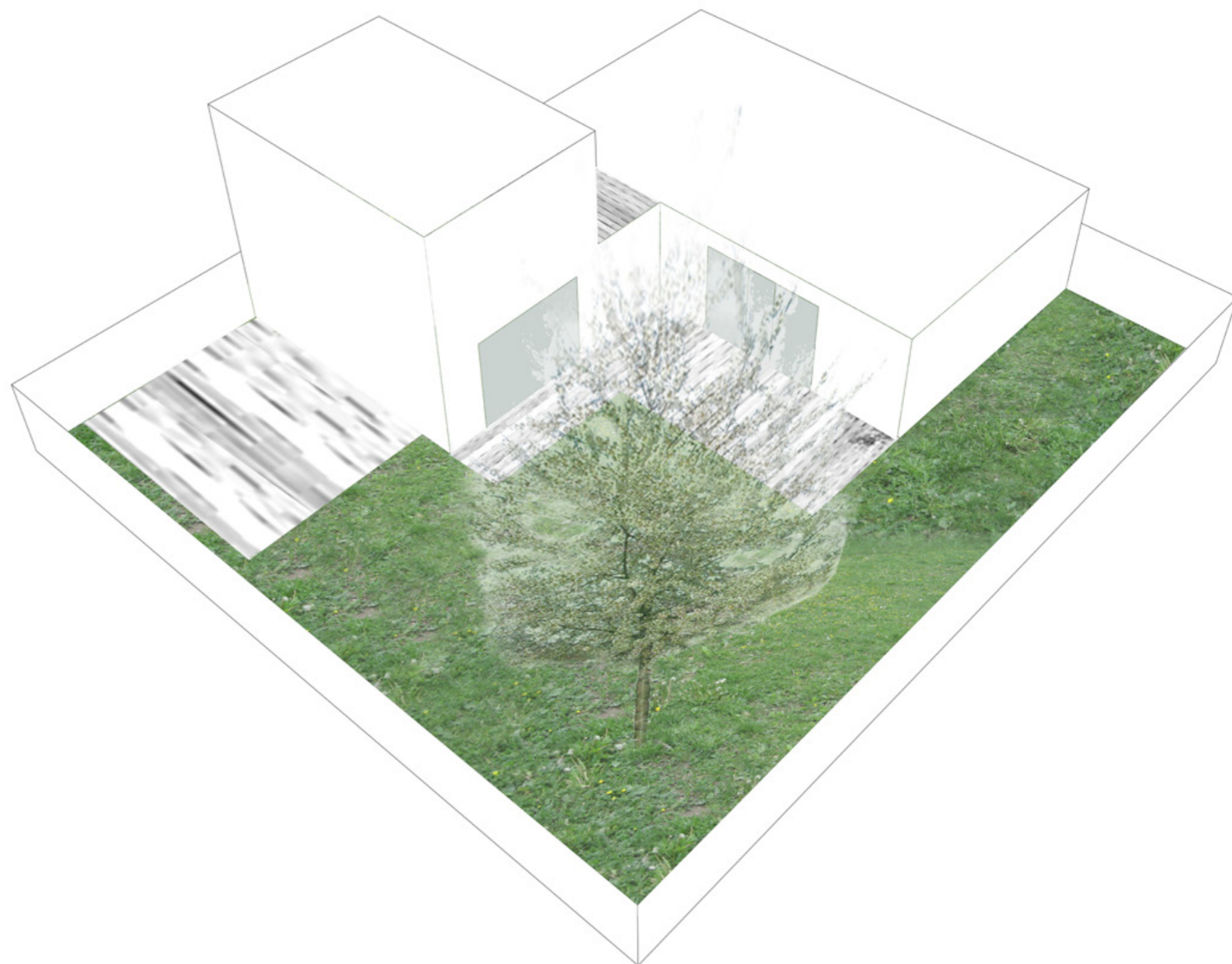




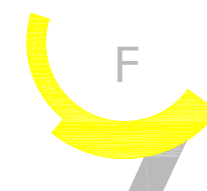
1.NP

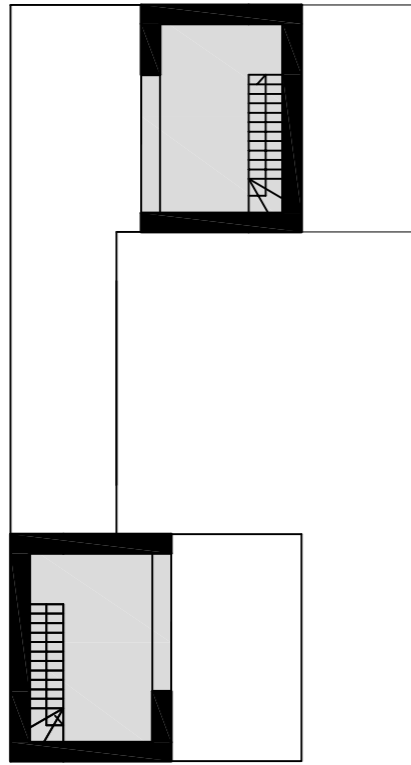


2.NP

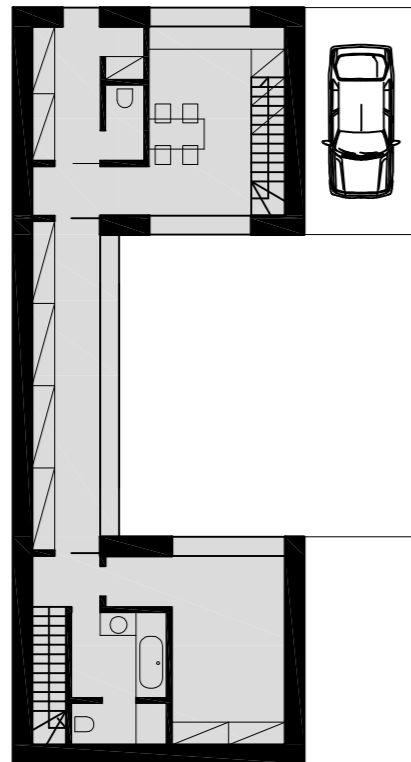


Dům B (M 1:200): užitná plocha 114 m², zastavěná plocha 125 m², plocha pozemku 356/326 m², obytné křídlo rovnoběžně s uliční čarou, ložnicové křídlo orientováno směrem do zahrady, převýšení nad obývacím prostorem, parkovací stání na pozemku

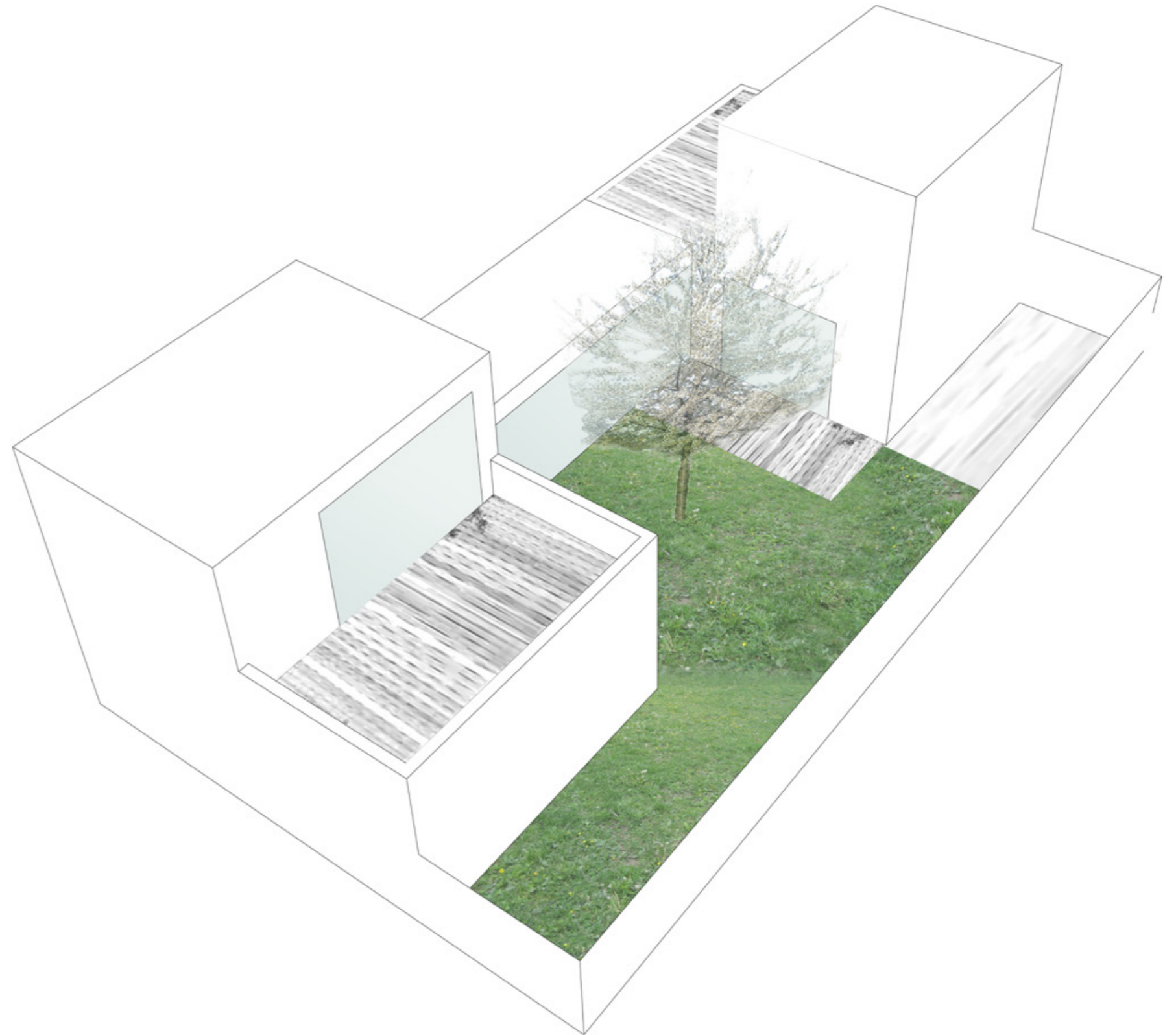




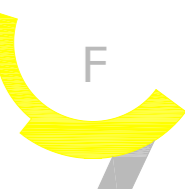
1.NP

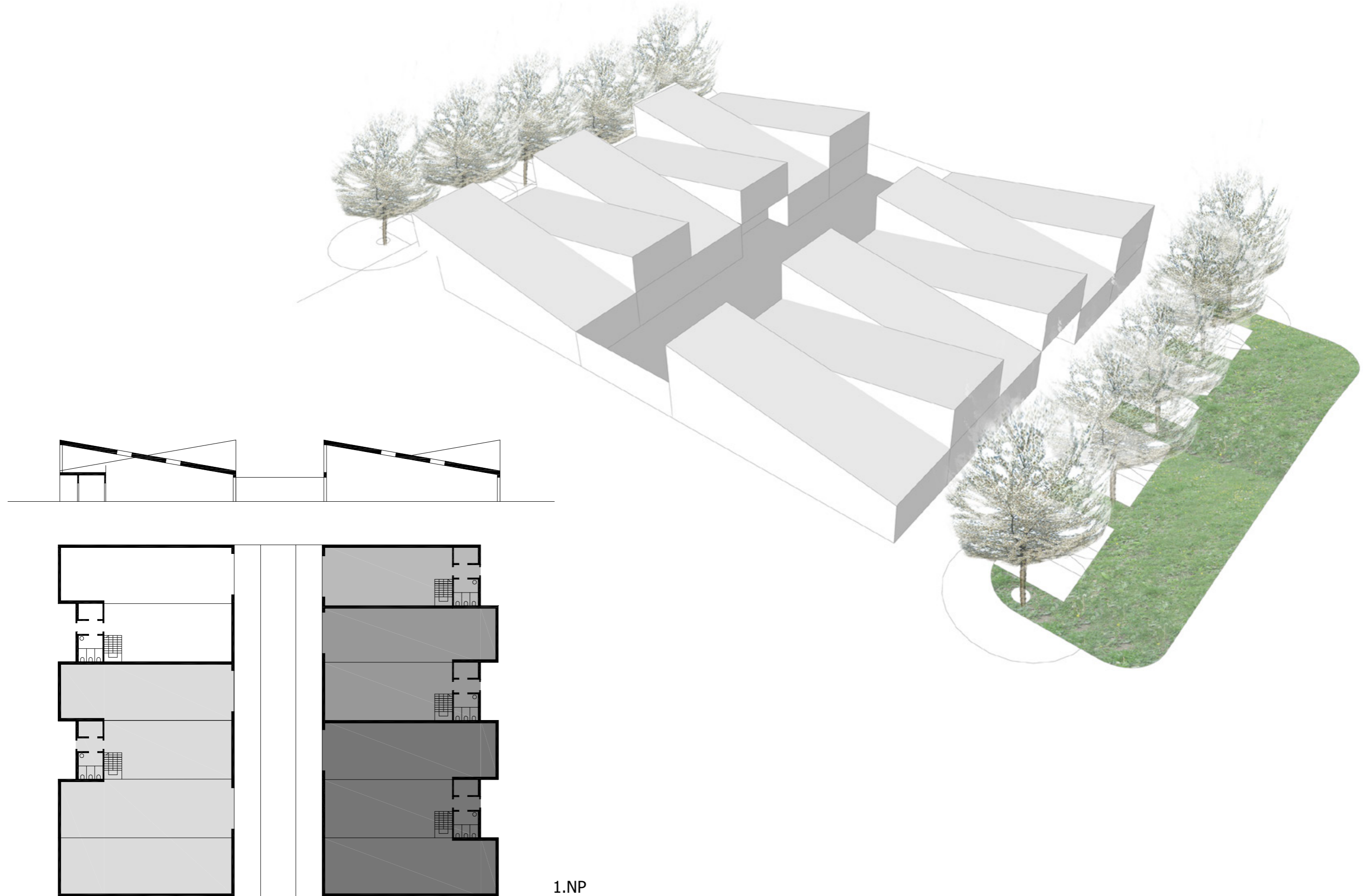


2.NP



Dům C (M 1:200): užitná plocha 116 m², zastavěná plocha 115 m², plocha pozemku 214/270 m², obytné křídlo rovnoběžně s uliční čarou, obávací pokoj s terasou ve 2.NP, ložnicové křídlo umístěno na druhém konci úzkého pozemku, parkovací stání na pozemku





Dílny (M 1:400): Nízke haly s členitými strechami sa snaží zachovať mēřitko okolných staveb. Rozdēlení do segmentů o rozměrech 20x40 metrů v modulu 6,7 m zajišťuje dostatečnou variabilitu prostorů pro jednotlivé firmy. Tyto míry jsou založeny na průměrných hodnotách minimálních a maximálních podlažních ploch malých a středních firem. Minimální plocha dílny – jeden modul – činí $6,7 \times 20 = 133$ metrů čtverečních, maximální plocha 800 m².



nová podoba záhumenní cesty - širší část



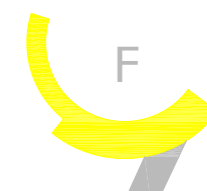


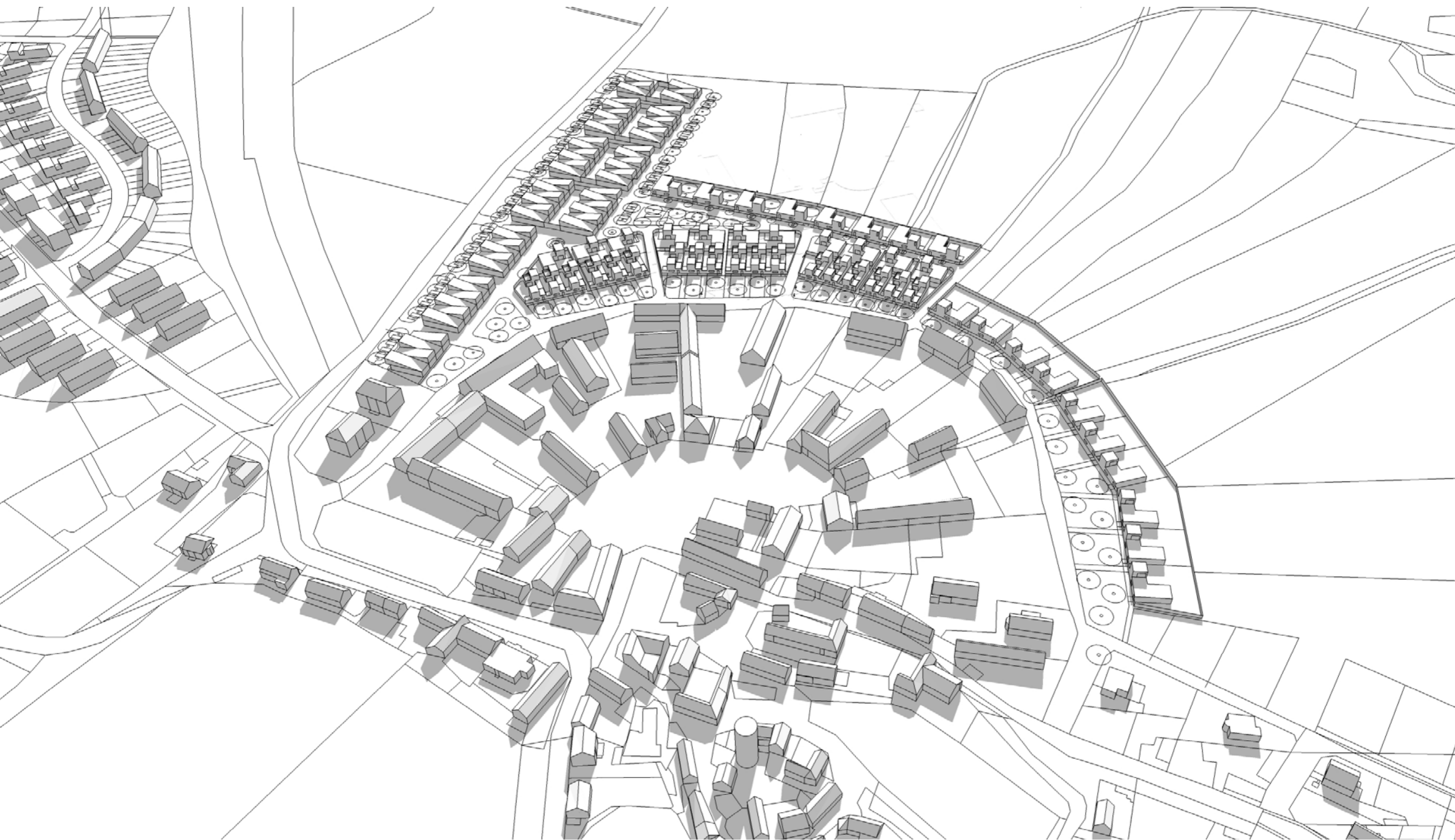




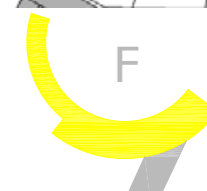


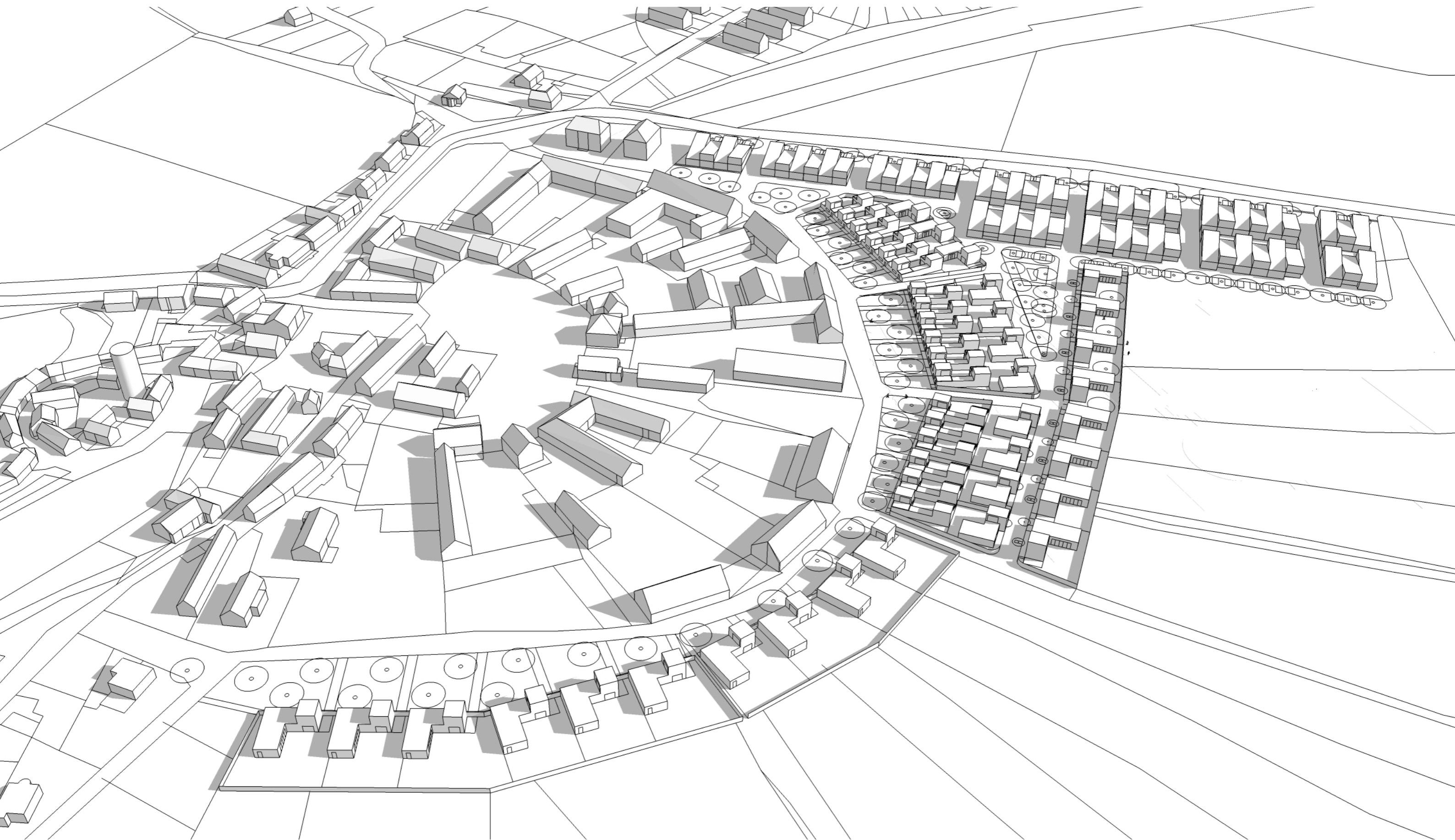
pohled z hradní věže





pohled od severu





pohled od západu

