

PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE SÍDLIŠTĚ ĎÁBLICE

Ze dne: 31.5.2019

Připomínající:

Spolek Krásné Kobylisy, z.s.

Štíbrova 1218/8

182 00, Praha – Kobylisy

Základní okruhy připomínek k Návrhu územní studie sídliště Ďáblice (dále jen „Návrh územní studie“):

1. není zpracován v souladu se Zadáním územní studie sídliště Ďáblice ze 17.5.2018 (dále jen „Zadání“):

A. Nesplňuje účel územní studie stanovený Zadáním

Účelem územní studie mělo být zpracování územní studie jako podkladu pro rozhodování v území. Takový typ územní studie musí být v souladu s platným územním plánem Prahy. Přeložený návrh územní studie platný územní plán nerespektuje: vymezuje novou zástavbu i tam, kde je v rozporu se stanoveným funkčním využitím ploch – jedná se zejména o novostavby podél ulice Střelničná, umístované v plochách zeleně (parky, historické zahrady a hřbitovy – ZP, zeleň městská a krajinná – ZMK) a dále při ulici Ďáblická, navrhované v plochách zeleně nebo v plochách dopravy (izolační zeleň – IZ a plochy zařízení veřejné dopravy – DH). Ve všech těchto plochách je využití pro stavby pro bydlení, ubytování, kanceláře, polyfunkční domy, garáže, obchody i služby nepřípustné. Předložený Návrh územní studie neodpovídá požadavku na zpracování územní studie jako podkladu pro rozhodování v území (a tedy nemůže sloužit jako podklad pro povolovací řízení vedené stavebním úřadem). Zadání i v kapitole 6 *Obsah a způsob zpracování* uvádí požadavek na doložení souladu návrhu s platným územním plánem a dále explicitní požadavek na zpracování v souladu s regulativy stanovenými územním plánem.

Závěr:

Pro zásadní rozpor se stanoveným účelem územní studie nelze pokračovat v dalším projednávání Návrhu územní studie v předložené podobě. Návrh je třeba uvést do souladu se stanoveným účelem (tj. jako podklad pro rozhodování v území) a to uvedením do souladu s platným územním plánem. Územní studie je pořizována z podnětu MČ Praha 8, která požadovala zpracování územní studie s regulačními prvky, a také vyjádřila zájem na tom, aby po dokončení a schválení pořizovatelem byla tato územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti a mohla být podkladem pro rozhodování v území. Návrh územní studie tento základní požadavek MČ Praha 8 nesplňuje.

B. Nenaplnuje cíle územní studie stanovené Zadáním

Jako hlavní část cílů územní studie měly být pojmenovány hodnoty sídliště jakožto významného urbanistického celku, dále měla být stanovena hierarchie a charakter veřejných prostranství, koncepce stavebních struktur tj. charakter, výšky, způsob využití a kapacity zástavby a řešení infrastruktury (zelené, modré, dopravní, technické a občanského vybavení).

Závěr:

Předložený Návrh územní studie navzdory značnému počtu stran návrhu předešlé cíle nenaplnuje. Nedefinuje hodnoty ani problémy sídliště, odpovídajícím způsobem veřejná prostranství ani koncepci veřejné infrastruktury, kterou řeší pouze dílčím způsobem (a to pouze odděleně pro tzv. stabilizované území, jejím řešením v tzv. transformačním území, ve kterém navrhuje novostavby a přestavby, se nezabývá. Předložené řešení je tedy neúplné).

C. Neodpovídá vymezení řešeného území stanoveného Zadáním

Zadání vymezuje řešené území jak slovně (vymezené ze západu ulic Čumpelíkova, z jihu ulic Střelničná vč. navazujícího území při ulici Bedřichovská, z východu ulic Ďáblická vč. navazujícího území v okolí tramvajové smyčky částečně ohraničené ulic K Zahradnictví, ze severu ulicemi Akátová, Kubelíkova a lesoparkem Ďáblický háj), tak graficky vyznačením hranice do ortofotomapy, která je přílohou Zadání.

Závěr:

Návrh územní studie nerespektuje hranice řešeného území vymezeného Zadáním, novou zástavbu navrhuje i vně, a to mimo sídliště Ďáblice jižně od ulice Střelničná (od budovy Ministerstva vnitra po Kaufland u Vysočanské). Vymezení řešeného území je závazné a nelze je ve fázi zpracování návrhu oproti schválenému zadání měnit.

D. Nebyla zpracována v rozsahu stanoveném požadavky Zadání na obsah a způsob zpracování

Zadání požaduje zpracování textové a grafické části, obě tyto části mají být dále rozděleny na analytickou část a část návrhovou:

Analytická část má obsahovat závěry z participace, tematické výkresy, problémovou mapy, výkres hodnot sídliště a textovou část se závěry z doplňujících průzkumů a rozborů, analyzující veřejnou infrastrukturu, urbanistickou strukturu a architektonickou typologii staveb vč. posouzení stavu sídlištní zeleně.

Návrhová část má vycházet ze závěrů analytické části a má obsahovat popis navrženého řešení, bilanční tabulky pro veřejná prostranství, dopravu v klidu, řešení dešťových vod, stavu a návrhu, vlivu řešení na životní prostředí, majetkoprávní vztahy a ekonomické dopady na území a vyhodnocení souladu s platným územním plánem. Součástí územní studie mají být výkresy dopravní a technické infrastruktury, hlavní výkres, řezy územím a uliční profily, ohledová axonometrie.

Závěr:

Většina předepsaných náležitostí analytické části (zejména závěry z participace, analýza veřejné infrastruktury a její kapacity, posouzení zeleně, problémová mapa a výkres hodnot doporučených k ochraně) v představeném Návrhu územní studie chybí. Obdobně chybí i většina náležitostí návrhové části – zejména výkresy dopravní a technické infrastruktury, úplný hlavní výkres, řezy územím i uliční profily, v textové části chybí všechny bilanční tabulky, vyhodnocení vlivu na životní prostředí, ekonomii i prokázání souladu s územním plánem (vč. porovnání s nově připravovaným územním tzv. metropolitním plánem).

2. Návrh nerespektuje požadavky obyvatel, není v souladu s výsledky sociologického šetření

A. Nerespektuje závěry průzkumu Názory na život v lokalitě realizovaný na podzim 2018 společností ppm factum research s.r.o. pro Institut plánování a rozvoje HMP (dále jen „Průzkum“).

Hlavní zjištění Průzkumu konstatují negativní postoj místních obyvatel (vyjádřený téměř 70% obyvatel) k výstavbě zejména nových bytů. Obavu z nové výstavby vyvolává především očekávání zahuštění dopravy a prohloubení nedostatku parkovacích míst, zvýšení hluku a prašnosti doprovázející případnou novou výstavbě a zejména narušení kvalitního urbanistického konceptu sídliště. Místní obyvatelé namísto nové výstavby považují za prioritní rekonstrukce stávajících zanedbaných staveb (zejména lokálních center), chodníků, komunikací a mobiliáře, doplnění nabídky obchodů a služeb a revitalizaci neudržovaných veřejných prostranství. Jako (budoucí) rizika označují nedostatečné kapacity školek a nedostupnost nákupních možností. Negativně je vnímáno centrum sídliště u metra Ládví (z důvodu sdružujících se lidí bez domova).

Místní obyvatelé podle Průzkumu pozitivně vnímají zejména blízkost zeleně, občanského vybavení (školy, školek i základních obchodů a služeb – mezi důležité služby řadí prodejny potravin, lékárny, poštu a lékařské služby, kdy více než 70% obyvatel nakupuje v místě bydliště) a kvalitu bydlení (klid, čisté ovzduší, kvalitní dispozice bytů). Spokojenost místních obyvatel s bydlením na sídlišti je vysoká (80% obyvatel je alespoň částečně spokojeno), cca 85% místních neplánuje se v horizontu 5 let odstěhovat. Uvedená zjištění lze stručně shrnout tak, že místní obyvatelé výrazně nesouhlasí s novou zástavbou v rámci sídliště, které považují za urbanisticky dokončené, za hlavní téma k řešení považují rekonstrukce stávajících částečně zanedbaných lokálních center, doplnění nových nákupních příležitostí a služeb, rekonstrukce ulic a zlepšení péče o zeleň.

Hlavní koncepcí Návrhu územní studie je rozdělení sídliště na dvě části – vnitřní tzv. stabilizované území a tzv. transformační území, které je vymezeno po obvodu sídliště. V transformačním území návrh počítá s doplněním nové rozsáhlé zástavby zejména při ulicích Střelnická a Ďáblická (část mimo řešené území) označované jako tzv. novostavby a přestavby stávajících převážně okálních center spočívající v navýšení jejich objemu (při ulici Žernosecká, Čumpelíkova, Ďáblická a Střelnická) označované jako tzv. rekonstrukce. Popis využití u některých novostaveb i rekonstrukcí však chybí a není tedy zřejmé, jaké funkce jsou v území navrhovány. Zástavbu, která se nachází v řešeném území a je popsána, tvoří převážně polyfunkční stavby (kanceláře resp. obchody a služby doplněné garážemi resp. bydlením), studentské koleje nebo stavby pro komunitní či komerční obchod a služby. V nové zástavbě, která je navržena mimo řešené území, převažují kanceláře.

Novostavby jsou navrhovány jako šestipodlažní objekty zpravidla s přízemním předstupujícím soklem s veřejně přístupnou pobytovou střechou. Koncepce parkování je v návrhu pouze naznačená, chybí údaje o bilanci parkovacích stání, o potřebách a kapacitách stávajících míst a míst potřebných pro novou zástavbu. V Návrhu územní studie dále chybí celková dopravní koncepce, která by řešila mj. dopravní obslužnost nově navržené zástavby. Je zjevné, že dopravní napojení vč. zásobování a vyvolané nároky na nová parkovací a odstavná stání některých novostaveb a rekonstrukcí není návrhem řešeno vůbec (např. novostavba na nároží ulic Střelničná a Čumpelíkova, označená jako „nová poliklinika a fitness centrum“, stavby u Střelničné ulice označené jako „parkování a kanceláře BIS“ a „dvoje studentské koleje“ nebo tři stavby v místě stávající tramvajové smyčky při ulici Ďáblická bez uvedeného využití). U ostatních novostaveb resp. rekonstrukcí s navrhovaným navýšením objemu není zřejmé, zda jsou stávající parkovací kapacity a stávající přístupové komunikace dostatečně kapacitní). Nedostatečné je i řešení navrhovaných úprav veřejných prostranství - chybí stanovení jejich vymezení a jejich hierarchizace a konkrétní přístup k revitalizaci parkových ploch s ohledem na jejich proměnnou typologii. Dopravní řešení, parkové úpravy i práce s mobiliářem zůstává pouze v obecné abstraktní rovině, takové řešení je pro rozhodování v území obtížně využitelné a vymahatelné (územní studie má sloužit jako konkrétní podklad pro rozhodování v území).

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že je předložený Návrh územní studie v zásadním rozporu se závěry Průzkumu názorů obyvatel sídliště (především návrhem obyvateli odmítané rozsáhlé nové zástavby vymezením tzv. transformačního území a nedostatečným řešením obyvateli akcentovaných témat – jako je požadavek na stanovení koncepce revitalizace ploch zeleně, rekonstrukce ulic a stávajících lokálních center při zajištění odpovídajícího dopravního napojení vč. důsledného řešení dopravy v klidu).

B. Nerespektuje závěr průzkumu kvality života na sídlišti zpracovaného spolkem Krásné Kobylisy, který byl zpracovateli poskytnut.

Obdobné závěry, jaké jsou uvedeny výše u průzkumu ppm factum research s.r.o., vyplývají i ze souhrnu průzkumů o sídlišti, který z podkladů MČ Praha 8, TSK, VŠE Praha, IPR Praha aj. připravil spolek Krásné Kobylisy pro pracovní setkání se zpracovatelem územní studie dne 11.12.2018 (prezentace Kvalita života na sídlišti na sídlišti Ďáblice - Příležitosti a rizika do budoucna). Z tohoto průzkumu nad rámec závěrů průzkumu ppm factum research vyplývá nárůst potřeby po zajištění primární zdravotní péče v místě bydliště, nedostatek míst v mateřských školách, výhledové kapacitní problémy dvou hlavních spádových základních škol, nedostatek komunitních prostor a míst pro setkávání. Průzkum dále potvrzuje vysokou spokojenost místních obyvatel s kvalitou bydlení na sídlišti (akcentován je vysoký podíl kvalitně rekonstruovaných bytů zpravidla v osobním vlastnictví), konstatuje deficit v oblasti parkování (uvádí předpokládané trojnásobné navýšení do roku 2030 s ohledem na předpokládanou generační obměnu vyplývající z demografické prognózy, která předpokládá růst populace sídliště a její mládnutí – vyvolané zvýšením počtu rodin s malými dětmi s větší mírou automobilizace). Průzkum dále zdůrazňuje požadavek místních obyvatel na udržení obchodních příležitostí v místě bydliště při zohlednění proměny lokální poptávky (zaměřené na každodenní základní potřeby zejména nákup potravin nebo doplnění nových dnes

chybějících služeb jako kavárny, restaurace a komunitní služby potvrzující nové trendy propojování nákupů, odpočinku a setkávání).

Závěr:

Návrh územní studie obdobně jako u předchozího bodu dostatečně nezohledňuje ani závěry z průzkumu spolku Krásné Kobylisy. Mezi hlavní nedostatky návrhu lze uvést absenci řešení dopravy, a to především dopravy v klidu, nezohledňující závěry demografické prognózy, ze které vyplývá výrazný nárůst automobilové dopravy související s generační obměnou populace na sídlišti. Nevyhovující je i navržený způsob přestavby stávajících lokálních center a značný nárůst jejich objemu (zejména lokálního centra u Žernosecké, Dáblické a Střelničné ulice) doplněné o byty a kanceláře. V rozporu s prezentovanými závěry průzkumu je především celkový rozsah nově navrhované zástavby, který závažným způsobem narušuje obyvateli vysoce ceněnou urbanistickou strukturu sídliště.

C. Nezohledňuje závěry Sociodemografické studie sídliště Ďáblice zpracované VŠE v Praze (pracovní verze 28.10.2018, finální publikace má totožné hlavní závěry) dále jen „Sociodemografická studie“.

Návrh územní studie vychází z předpokladu, že největší hrozbou pro sídliště Ďáblice je velký pokles počtu obyvatel. Ten je podle zpracovatele dovozen z všeobecného trendu opouštění města v porevoluční době a v souvislosti s nárůstem obytné plochy na obyvatele. Jako důvod údajného poklesu obyvatel je uvedena nedostatečná konkurenceschopnost Ďáblic, způsobená nedostatečnou sociální infrastrukturou a monofunkčním využitím území a chybějícími pracovními příležitostmi v lokalitě. Podle Sociodemografické studie naopak přinese budoucí demografický vývoj sídliště dvě zásadní změny stávajících trendů – předpokládá zvětšování populace a její mládnutí (trend opačný oproti trendu Prahy jakožto celku). Předpokládá se, že sídliště projde rozsáhlou generační obměnou. Dnes převažující první generace obyvatel sídliště ze 70. let t. č. v seniorském věku (čímž lze vysvětlit nízký průměrný počet obyvatel žijících v jednom bytě) bude v budoucnu uvolňovat bytový fond pro mladší populaci, což způsobí nárůst počtu dětí a mladých lidí v produktivním věku. S ohledem na tuto skutečnost je třeba do budoucna zajistit odpovídající veřejnou infrastrukturu (školy, školky, praktické lékaře apod.) i komerční služby a jejich dostupnost.

Závěr:

Závěry Sociodemografické studie jsou v přímém rozporu s předpoklady, ze kterých vycházel zpracovatel při Návrhu územní studie. S ohledem na tuto skutečnost je navrhovaný rozsah a funkční využití transformačního území založeno na chybném východisku a mělo by být v souladu s uvedenými závěry odpovídajícím způsobem přehodnoceno (zejména žádoucí je posilovat lokální centra jako místa nákupů a setkávání a zajištění odpovídajícího dopravního řešení ve vnitřním sídlišti s ohledem na předpokládaný nárůst automobilů související s generační obměnou).

3. Nerespektuje charakter sídliště a jeho unikátní urbanistickou strukturu

Sídliště Ďáblice je mezi pražskými sídlišti poměrně specifické. Základem jeho struktury je dopravní schéma, které umožňuje odvést tranzitní dopravu mimo sídliště (ulice Žernosecká, Ďáblická, Střelničná), a mezi domy vymezuje pouze obslužné komunikace. Dopravní koncepci doplňuje koncept dvou hlavních křížících se pěších os – z podélné pěší osy je přístupná veřejná vybavenost (školky, školy, nákupní centra), severojižní osa vede od stanice metra Ládví do Ďáblického háje. Těžištěm sídliště je okolí stanice metra s kinem, obchodním centrem a kulturním domem. Stavby občanského vybavení jsou kontrastní k vysokým bytovým domům – jsou výrazně nižší, jedná se zpravidla o dvoupodlažní stavby pavilónového typu. V jižní části sídliště jsou bytové domy uskupeny do tří polozavřených bloků z deskových domů o 11 a 13 podlažích doplněných 19 podlažními věžovými bytovými domy s ustupujícími terasovitými podlažími v nižších patrech. V severní části jsou umístěny čtyři dvojice souběžných deskových domů, umístěných rovnoběžně se severojižní pěší osou. V části mezi Ďáblickým hájem a ulicí Žernosecká se nachází soubor převážně bodových bytových domů o 8 podlažích doplněný skupinou malých deskových domů o 4 podlažích s odpovídajícím občanským vybavením (škola, školkami a lokálním obchodním centrem). Jižně od ulice Střelničná je další sídlištní okrsek sestávající se z výškových bodových bytových domů o 12 podlažích doplněný areálem základní a mateřské školy (mimo řešené území). Součástí sídliště jsou i velkorysé plochy s parkovými úpravami, doplněné dobovou uměleckou výzdobou. Sídliště je unikátní mnoha atypicky řešenými prvky jak v oblasti konstrukcí, tak dispozic bytů či řešením parteru bytových domů.

Závěr:

Návrh územní studie vychází ze základní premisy, že modernistické město (tj. sídliště) je neudržitelnou urbanistickou strukturou, ve které musí v první řadě dojít k rozbití modernistického konceptu tj. segregace a separování funkcí. Bez toho podle zpracovatele nelze dosáhnout vytvoření soudržného města, udržitelné mobility ani komunitního života. Zpracovatel si klade za cíl se těmito zásadám modernistického města vyvarovat a tzv. modernistické (ne)město přiblížit tradiční městské struktuře doplněním základních městských prvků. Hlavní myšlenkou návrhu je na okraji „neměsta“ (tzv. transformačního území) vytvořit městskou ulici definovanou z obou stran fasádami domů dodržujících uliční čáru (týká se ulic Ďáblická a Střelničná) s klasickými nárožními do ulice Čumpelíkova a Žernosecká. Způsob využití nové výstavby je převážně polyfunkční – od ubytování přes kanceláře po obchody a služby, garáže a bydlení. Nejedná se tedy o citlivou revitalizaci a případné dílčí doplnění stávající urbanistické struktury, protože podstatou návrhu je odmítnutí této struktury jako něčeho závadného, nefunkčního, dezurbánního. Okraj sídliště, který tvoří pás krajinné zeleně, oddělující obytné prostředí od obvodové komunikace určené pro tranzitní dopravu je integrální součástí původní urbanistické koncepce sídliště. Zpracovatel však tento okraj vnímá jako bariéru, plochu bez funkce, území nikoho a mění ho na městskou třídu. Výstavba tvořící tuto městskou třídu na některých místech narušuje sídliště prorůstáním do předpolí stávajících bytových domů, masivní zástavba po obvodu sídliště vytváří bariéru a potlačuje původní urbanistickou modernistickou koncepci. Zároveň znamená značný zásah do stávajícího systému sídlištní zeleně (předpokládá vykácení cca 500 ks vzrostlých stromů) a zrušuje významnou pěší cestu v zeleni, která je dnes vedena paralelně se Střelničnou ulicí a která propojuje východní a západní okraj sídliště se zastávkou v centru Ládví. Nová 6 podlažní zástavba navíc pro většinu stávajících bytových domů bude znamenat zastínění tolik ceněných výhledů. S ohledem na chybějící závěry z analytické části územní studie není zřejmé, proč bylo navrženo předložené funkční využití a není zřejmý ani dopad na stávající stabilizované území. Funkční využití transformačního území se jeví

jako nahodilé a neopodstatněné. Objem nové zástavby (6 podlaží) navíc vyvolá zvýšené nároky na dopravu a další infrastrukturu, riziko negativního dopadu na stávající zástavbu není v Návrhu územní studie uspokojivě vyvráceno. Zpracovatel vychází z teze, že sídliště jsou neudržitelná kvůli modernistické koncepci segregace funkcí, a proto dovozuje, že i sídliště Ďáblice je neudržitelné. Nesnaží se identifikovat specifika tohoto sídliště ani docenit jeho unikátní koncepci. A to i přesto, že je jeho pohled v konfliktu s vnímáním hodnot sídliště místními obyvateli i mnohými odborníky. Nepochopení zřejmě pramení z nedostatečně zpracované analytické části územní studie, absence závěrů z participace a jejího nedostatečného provedení..

4. Nebyla provedena odpovídající forma participace, návrh je neúplný, nepřehledný, forma zpracování je nesrozumitelná

A. Participace

Návrh územní studie měl být zpracován na základě výstupů z participačních aktivit, zapojujících místní obyvatele, spolky a samosprávu MČ P8 (organizované procházky, diskuse nad mapou – identifikace problémů a hodnot a průzkum Názory na život v lokalitě, zajištěný Institutem plánování a rozvoje HMP). Předložený Návrh územní studie v části týkající se zapojení veřejnosti prezentuje pouze několik fotografií z terénu a mapový výstup, u kterého chybí legenda nebo popis, co výkres zobrazuje.

Závěr:

Jakékoliv další výstupy nebo souhrnné závěry z výše vyjmenovaných participačních aktivit, které proběhly, v Návrhu územní studie zcela chybí a není zřejmé, zda, jak a pokud vůbec byly v návrhu zohledněny. Participační proces ve smyslu aktivního zapojení obyvatel do tvorby budoucí podoby sídliště neprobíhal až do okamžiku představení jejího návrhu. Obyvatelé byli do té doby jen objektem terénních průzkumů příp. respondenti průzkumu (tj. pasivní způsob zapojení). Se zástupci MČ Praha 8 ani SVJ neprobíhala průběžná komunikace, zpracování návrhu tak navzdory požadavku Zadání probíhalo neveřejně, což mj. vedlo k odmítnutí prezentovaného návrhu velkou částí obyvatel. Závěry z participace přitom měly být součástí analytické části územní studie a měly sloužit jakou východisko pro návrhovou část územní studie.

B. Analytická část

Další součástí analytické části územní studie měly být zpracovány tzv. průzkumy a rozbory, jejichž rozsah a obsah je stanoven v Zadání. Průzkumy a rozbory měly spolu s výstupy z participace sloužit pro pojmenování témat k řešení v návrhové části.

Závěr:

V předloženém Návrhu územní studie v analytické části je sice mnoho různých schémat a výkresů, avšak u nemalé části z nich chybí legenda nebo popis toho, co zobrazují, nebo je legenda či popis neúplný nebo chybný (např. výkresy pojmenované jako *Základní dělení, Městská osa, Domy, Hodnoty území, Správa zeleně, Problémová mapa, Funkční využití, Hierarchizace veřejných prostranství*). Některé výkresy jsou nepřehledné nebo špatně čitelné (např. výkres pojmenovaný jako *Pěší a cyklistická doprava, Parkování, Využití parteru*). Není tedy dostatečně zřejmé, co který výkres zobrazuje a jelikož chybí souhrnné shrnutí analytické části, není jasné ani to, jaká východiska přinesla analytická část jako

podklad pro zpracování předloženého návrhu. Některé náležitosti analytické části, vyplývající ze Zadání, předložený Návrh územní studie neobsahuje. Jedná se zejména o náležitosti, uvedené v kapitole 5.1 Průzkumy a rozborů odst. 1 písm. c)-h) tj. základní dendrologický průzkum, souhrnná dopravní analýza, analýza pokrytí území veřejnou vybaveností, její kapacity a deficity, posouzení kapacit a stavu technické infrastruktury vč. nakládání s dešťovými vodami. Předepsaným výstupem analytické fáze má být mj. problémová mapa a výkres hodnot, tyto výkresy však v předloženém Návrhu územní studie zcela chybí.

C. Návrhová část

Požadavky na obsah návrhové části stanovuje zadání v kapitolách 5.2 až 5.10. Jedná se o požadavky na koncepci, strukturu a využití území, veřejnou infrastrukturu a další požadavky na řešení. Výstupy z těchto kapitol mají být zpracovány jak v textové, tak v grafické části. Textovou část předložený Návrh územní studie neobsahuje vůbec – zcela chybí zejména bilance ploch, parkování, technické infrastruktury, počtu obyvatel a návštěvníků, vlivy na okolí, majetkoprávní vztahy a ekonomie a zejména vyhodnocení souladu s platným územním plánem (se kterým je však předložený návrh v rozporu). Grafická část trpí vnitřním rozparem, protože návrh zobrazuje odděleně tzv. stabilizované území (tj. stávající podobu sídliště) a transformační území (tj. stávající sídliště vč. nově navržené výstavby). Výkresů, zobrazujících transformační území, je však poměrně méně, zobrazované prvky infrastruktur jsou prezentovány pouze pro stabilizované území (dopravní obslužnost, cestní síť, zeleň, nakládání s odpady, parkování i prostupnost územím), čímž vznikají velké rozpory, protože výstavba z transformačního území (zachycená pouze v obecném situačním výkrese, nadhledové axonometrii a dílčích výřezech týkajících se detailů novostaveb a rekonstrukcí) má na veškerou infrastrukturu zásadní dopad a předpokládá její změny, které však nejsou nikde vyhodnoceny ani zakresleny. V grafické části zcela chybí výkres veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, uliční řezy a řezy územím. Přestože návrh postrádá pojící koncepci a komplexní řešení týkající se zejména veřejné infrastruktury, přináší několik zajímavých dílčích spíše detailních řešení (např. možné úpravy ventilátorů jako míst k posezení). Nedostatečným způsobem je prezentována revitalizace parkové zeleně, kromě celkové koncepce chybí i konkrétní zakreslení aktivačních míst (k posezení, ke sportovní – rekreačnímu využití, pro podporu komunitního života apod.). U většiny výkresů chybí odpovídající legendy nebo popis zobrazovaného.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že návrhová část je v předložené podobě nevyhovující, předložené řešení je neúplné. V návrhu zcela chybí textová část, grafická část je nekompletní. Kvůli chybějícím bilancím v území, nedostatečnému řešení veřejných prostranství (ploch zeleně), uličních prostranství, parkování, kapacit technické infrastruktury a občanského vybavení nelze posoudit ani to, jaké zatížení území nová výstavba přinese. Základním problémem však zůstává to, že nová zástavba nerespektuje urbanistickou koncepci sídliště a je tedy v rozporu se základním požadavkem Zadání i s názorem místních obyvatel a MČ Praha 8.

5. řešení zejména dopravní infrastruktury je nedostatečné

Již dnes je na sídlišti velkým problémem nedostatek parkovacích míst. S ohledem na demografickou prognózu se do budoucna předpokládá výrazný nárůst počtu obyvatel a s tím související nárůst počtu automobilů. Návrh územní studie navíc počítá s rozsáhlou novou výstavbou, která má pravděpodobně

být dopravně napojena ze stávajícího systému obslužných komunikací uvnitř sídliště (v návrhu není zakresleno). Přesto, že je tak uvedeno v Zadání, není v rámci návrhu řešena ani koncepce dopravní infrastruktury (ani jakéhokoliv jiného druhu veřejné infrastruktury), ani bilance dopravy v klidu vycházející se stávající situace v území (při zohlednění demografické prognózy a nové dopravy generované novou výstavbou).

Závěr:

S ohledem na tuto skutečnost je třeba do návrhu doplnit dopravní řešení (přístupové/obslužné komunikace, pěší cesty, chodníky, kapacity parkovacích a odstavných stání a jejich umístění) podle požadavku Zadání.

6. řešení je nepodložené nebo obtížně realizovatelné

Návrh územní studie rozlišuje ve výkresu označeném jako rok „2060“ zástavbu na novostavby a rekonstrukce. V navazujících výkresech však jak u některých novostaveb, tak u některých rekonstrukcí chybí označení funkčního využití – jedná se např. o rekonstrukci stávajícího parkovacího domu Famfulíkova, stávající sportovní centrum Naděje nebo rekonstrukci lokálního centra při Čumpelíkově ulici a trojici novostaveb v místě stávající tramvajové smyčky při Ďáblické ulici (paradoxně je ve schématu dopravní infrastruktury tramvajová smyčka zachována a je tedy s novostavbami v kolizi). 5 novostaveb se nachází mimo řešené území, vymezené Zadáním (dva parkovací domy s obchodním parterem vedle Ministerstva vnitra a u křižovatky s Davidkovou ulicí a tři novostavby kanceláří u Kauflandu u Vysočanské). U novostavby kanceláří s garážemi pro BIS není zřejmé, proč by měl být objekt určen právě pro BIS – není zřejmé, zda jde čistě o názor zpracovatele, nebo požadavek BIS. Tato novostavba je navíc navržena v parkové ploše s hodnotnou vzrostlou zelení (tato část parku byla založena již na konci 19. století) na začátku parkového pásu vedoucího do Ďáblického háje, stavba navíc nemá vyřešené dopravní napojení. Obdobné platí pro novostavbu kanceláří pro Akademii věd. Navržená novostavba polikliniky na nároží Střelničné a Čumpelíkovy předpokládá demolici stávajícího objektu polikliniky, avšak na některých výkresech se stávající poliklinika objevuje a není jasné, zda bude nebo nebude zachována. Nad výstupem z metra Ládví jsou navrženy dvě novostavby studentských kolejí bez odpovídajícího dopravního napojení. Otázkou je reálnost výstavby nad tělesem metra resp. v jeho ochranném pásmu a ekonomie takových staveb s nízkou rentabilitou a nákladným způsobem založení. U většiny novostaveb podél Střelničné ulice se navíc předpokládá vybudování 1-2 podzemních podlaží, což může být v kolizi s metrem. V ostatních novostavbách nebo rekonstrukcích se předpokládá polyfunkční využití (zpravidla komerční služby). Není zřejmé, proč namísto posilování a rozvoje stávajících lokálních center v souladu s původní urbanistickou koncepcí jsou navrhovány novostavby s obdobnou funkcí. Zcela nevyřešená zůstává dopravní obslužnost většiny novostaveb i rekonstrukcí, u kterých dochází k nárůstu objemu, a zajištění odpovídajících kapacit pro parkování. Převaha kancelářských novostaveb je zdůvodňována potřebou atraktivit sídliště pracovními místy pro potenciální rezidenty v produktivním věku a omezit cestování za prací. Teze o tom, že kancelářská budova zvyšuje lokální zaměstnanost, však není nijak podložená a reálná. Zaměstnavatelé uplatňují při výběru nových pracovníků zcela jiná kritéria, než je místo bydliště (zejména pokud v případě BIS či Akademie věd). Omezení cest rezidentů za prací v důsledku administrativních novostaveb bude zcela marginální a na sídlišti naopak vzniknou paralelní monofunkční prostory s vlastními nároky na dopravu.

Obdobné platí pro dvě novostavby studentských kolejí, kde lze předpokládat poměrně významný nárůst nové dopravní zátěže související s dojížděním. U novostaveb s bytovou funkcí navíc existuje zřejmý rozpor s argumentací, že jedním z hlavních zdrojů nekonkurenceschopnosti sídliště je jeho monofunkce. Navrhovaný bytový dům s tělocvičnou na místě lokálního obchodního centra Frýdlanská je ukázkou posilování bytové monofunkce na úkor lokální dostupnosti služeb, jehož důsledkem je prodlužování docházkových vzdáleností.

Závěr:

Důvod, proč bylo navrženo příslušné funkční využití a jeho rozsah, není z předloženého Návrhu územní studie zřejmý. Většina novostaveb je navržena v rozporu se stávající vysoce ceněnou urbanistickou koncepcí sídliště, nejsou řešeny vazby novostaveb na okolí zejména kolize s limity v území, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu apod. Návrh územní studie také počítá s tím, že u většiny staveb vzniknou veřejně přístupné pobytové střechy. Jejich realizace je ve většině případů nereálná (s ohledem na náklady na vybudování, majetkoprávní vztahy i problémy s využitím a údržbou).

7. řešení nezohledňuje existující limity v území nebo není zřejmé, zda a jak se s nimi

vypořádává

Územně analytické podklady HMP v území identifikují zejména následující limity pro využití území: nemovitá národní kulturní památka a nemovitá kulturní památka (Kobyliská střelnice, Památník protifašistického odboje), ochranná pásma letiště, objekty civilní ochrany, památný strom s ochranným pásmem (dub u Střelničné), ochranné pásmo tramvajové trasy, významné uliční řady technické infrastruktury vč. ochranných pásem a souvisejících zařízení, ochranné pásmo hřbitova apod.

Většina z těchto limitů není Návrhem územní studie dostatečně zohledněna – zejména přípustnost nové zástavby nad tělesem metra nebo v jeho ochranném pásmu (tj. při ulici Střelničná), kolize nové zástavby a památného stromu v jihozápadní části sídliště nebo kolize nové zástavby s tramvajovou smyčkou při ulici Ďáblická. Zohlednění dalších limitů není prokazatelné, resp. není zřejmé, zda a které z výše uvedených limitů Návrh územní studie ovlivňují a jaký mají dopad na navržené řešení. Další limity využití území měly být doplněny zpracovatelem na základě závěrů z analytické části, která podle předloženého Návrhu územní studie nebyla odpovídajícím způsobem zpracována, a tedy případné další limity, problémy ani hodnoty v území nedefinuje.

Závěr:

Protože jsou některé limity v území pro další rozvoj lokality klíčové, lze je považovat za neměnné příp. jejich úprava by znamenala enormní finanční či jiné nároky (zejména vedení trasy metra a její ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, ochranné pásmo hřbitova či hlavní sběrné řady technické infrastruktury a související zařízení), je nezbytné, aby byly v Návrhu územní studie zohledněny a navržené řešení bylo s ohledem na tyto limity proveditelné – tato proveditelnost by měla být v Návrhu územní studie prokázána. Předložené řešení nedokládá, zda a jak se s uvedenými limity vypořádalo, příp. jak byly v návrhu zohledněny.

SHRNUTÍ ZÁKLADNÍCH POŽADAVKŮ VÝŠE UVEDENÝCH PŘIPOMÍNEK:

Hlavní nedostatky předloženého Návrhu územní studie:

1. **Je v rozporu s platným územním plánem**, proto se nejedná o územní studii, která by mohla sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Nejde tedy o typ územní studie, který byl zadán a zaplacen
2. **Nerespektuje požadavky a názory místních obyvatel** ani Sociodemografický průzkum, provedená participace byla nedostatečná
3. **Narušuje unikátní urbanistickou koncepci sídliště** Ďáblice zejména vymezením transformačního území s objemnou novou zástavbou
4. **Neodpovídá schválenému Zadání**, neobsahuje analytickou ani návrhovou část v předepsaném rozsahu a obsahu
5. **Způsob zpracování návrhu je nepřehledný**, nesrozumitelný a nepodložený, návrh vykazuje chyby a je neúplný

ZÁVĚR:

S ohledem na dosavadní průběh zpracování územní studie, projednávání návrhu, který je jak v rozporu jak požadavky MČ Praha 8 a místních obyvatel, tak se schváleným Zadáním, z důvodu nečitelnosti rolí jednotlivých aktérů, podílejících se na procesu přípravy této územní studie, vyvolávajícího nedůvěru v celý proces, požadujeme následující:

1. **Ukončit pořizování této územní studie** z důvodu ztráty důvěry v transparentní a nezávislý proces pořízení a nepřijatelnosti návrhu územní studie, který byl veřejnosti prezentován
2. Pro sídliště Ďáblice **zadat pořízení regulačního plánu z podnětu** města (proces pořízení regulačního plánu je na rozdíl od pořízení územní studie jasně definován stavebním zákonem, jsou jasně dány role jednotlivých aktérů tohoto procesu, schválený regulační plán je právně závazný, vymahatelný a garantuje podmínky pro změny v území)
3. **Připomínky** zaslané k předloženému Návrhu územní studie vč. zpracovaného Návrhu územní studie **a veškeré související materiály** zejména závěry z průzkumu názorů veřejnosti a Sociodemografické studie **použít jako podklad pro zadání regulačního plánu**
4. **V regulačním plánu** při zachování stávající urbanistické koncepce **sídliště důsledně řešit:**
 - **charakter, výškovou hladinu a strukturu zástavby** (potvrdit stávající urbanistickou koncepci sídliště, navrhnout pouze citlivé dílčí revitalizační zásahy – zejména prověřit možnosti přestavby lokálních center tak, aby sloužila jako sousedská nákupní a společenská centra s multifunkčním využitím)
 - **koncepci dopravní infrastruktury** (tj. uliční prostranství, pěší cesty, dopravu v klidu)
 - **koncepci veřejných prostranství** vč. hierarchizace, způsobu využití a parkových a sadových úprav, minimalizovat zábor parkové zeleně