

Pankrácká společnost, z.s.
Hudečkova 12/1097, 140 00 Praha 4
IČO: 26666154

Magistrát hlavního města Prahy

Odbor územního plánu

Jungmannova 29/34

111 21 Praha 1

Praha 20. 7. 2018

Připomínky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

lokality č. 349 Dobeška

Na základě oznámení společného jednání a veřejného vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu), které bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou, tímto podáváme v zákonné lhůtě 30 dní své připomínky k tomuto návrhu.

Předem děkujeme za zohlednění a písemné vypořádání našich připomínek.

S pozdravem

za spolek Pankrácká společnost, z.s.

Ing. Marie Jelínková

Text krycího listu lokality:

Z 01	Z 02	Z 03	Z 04	Z 05	Z 06	Z 07	Z 08	Z 09	Z 10	Z 11	Z 12	Z 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20
---------	---------	---------	---------	---------	-----------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

TYP STRUKTURY: zahradní město

349 / Dobeška

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 4

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 4

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Brantík, Krč, Nusle, Podolí

ROZLOHA

103 ha

Z ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	(06) TYP STRUKTURY: zahradní město
/ 0 VYUŽITÍ ÚZEMÍ: obytné	[S] STABILITA: stabilizovaná

CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Dobeška se strukturou zahradního města.

Lokalita Dobeška je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání prostupné sítě veřejných prostranství s osou v ulici Jeremenkova a kompozičního prvku parku Zelený pruh a zachování homogenního výškového uspořádání zástavby. Ulice Jeremenkovou je navržena tramvajová trať propojující lokalitu Dvorce s lokalitou Budějovickou.

Přípomínka č. 1: cílový charakter lokality a dopravní infrastruktura

Navrhujeme změnit odstavec „Cílový charakter lokality“ takto:

„Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Dobeška se strukturou zahradního města.

Lokalita Dobeška je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení a obnova charakteristických prvků, zejména prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Jeremenkova a kompozičního prvku parku Zelený pruh.

Skutečnost, že se na některých místech v lokalitě nacházejí ojedinělé objekty přesahující svými rozměry zástavbu zahradního města, či jejich soubory, neopravňuje k umístování dalších takových objektů do plochy zahradního města.“

Odůvodnění:

Návrh správně popisuje lokalitu, ale zdůrazňuje pouze zachování a rozvoj charakteristických prvků. V dílčích případech však již došlo k jejich narušení, a proto je třeba navrhnout i jejich obnovu. Rovněž je třeba zdůraznit, že není přípustné nahrazovat zástavbu zahradního města hmotnějšími objekty.

900/ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

910 / Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

910-621/-/1 Trasa metra D - úsek Pankrác - Nové Dvory

910-621/534/1044 vestibul stanice metra Olbrachtova

910-622/-/2 Tramvajová trať Budějovická - Dvorce

Zásadně nesouhlasíme s návrhem umístění tramvajové trati 622/-/2 Budějovická - Dvorce z důvodu rozporu s cílovým charakterem lokality a zásadního negativního zásahu do charakteru Jeremenkovy ulice jako významného městotvorného bulváru rezidenční čtvrti.

Potřeby lokality jsou dopravně plně obslouženy (vč. dopravy v klidu), zkvalitnění veřejné dopravy z hlediska úrovně znečištění ovzduší lze realizovat využitím autobusů (elektrobusů) s nízkou emisní stopou. Současně je pro zachování charakteru lokality důležité nedotčené zachování páteřní zelené infrastruktury, významného oboustranného uličního stromořadí v ul. Jeremenkova. Nová tramvajová trať v náročném svažitém terénu by znamenala rovněž výraznou hlukovou zátěž a negativně by ovlivnila i stávající nabídku dopravy v klidu.

Zásadně nesouhlasíme s umístěním vestibulu stanice metra Olbrachtova na místě parku ve volné zástavbě v modernistické struktuře sídliště při ulici Na Strži. Důvodnost vzniku této stanice a zejm. tohoto výstupu, nadto jako výrazného prostorově náročného nadzemního vestibulu, v přímém kontaktu s bytovým domem, nebyla prokázána, nebyla podpořena adekvátní dopravní analýzou. Vzdálenost od stanic metra Pankrác a Budějovická je minimální, dopravní spojení ulice Jeremenkova i přilehlého sídliště Zelený pruh je dostatečně kapacitně zajištěno autobusovou dopravou. Pokud by již stanice Olbrachtova - jakkoli její dopravní potřeba je více než sporná - měla vzniknout, je možné ji umístit jako prostý eskalátorový výstup bez nadzemního vestibulu do cípu převážně zpevněné plochy naproti hotelu Barceló při křižovatce ulice Jeremenkova, V Rovínách a Na Strži (tzn. na opačné straně ulice Jeremenkova).

Připomínka č. 2: výšková regulace

Navržená výšková regulace podle našeho názoru nereflektuje hodnoty původní zástavby zahradního města komponovaného s výškovým regulativem 1 patra (dnešní terminologií 2 nadzemních podlaží). Navrhujeme proto úpravu dle přílohy.

Odůvodnění:

Podle čl. 97 ve spojení s čl. 4 písm. l) a poznámky pod čarou č. 9 návrhu MPP jsou podlažnosti vymezeny pomocí tzv. regulovaných nadzemních podlaží dle § 2 PSP (tj. podlaží, jejichž podlaha je výše než 80 cm pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby), současně jsou však zohledňována jen nadzemní podlaží pod tzv. hlavní římsou stavby.

Do počtu regulovaných nadzemních podlaží se tedy nezapočítávají ani podlaží, která jsou sice nad převažující úrovní terénu, ale jejich podlaha je více než 80 cm pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby. Typicky se to týká budov umístěných v příkrém svahu nad ulicí: nejspodnější podlaží nad ulicí je zde typicky podlažím podzemním. Zejména na tento jev narážíme ve vilové čtvrti, která byla za první československé republiky založena s regulativem jednoho patra, tedy dnešní terminologií dvou nadzemních podlaží. S ohledem na stabilizovaný charakter lokality požadujeme tuto regulaci zachovat.

Obdobně se do počtu regulovaných nadzemních podlaží nezapočítávají podlaží nad hlavní římsou, tedy podkroví (byť s vikýři či štítem), ustoupená podlaží apod.

Vzhledem k tomu, že lokalita je podle návrhu územního plánu označena jako stabilizovaná, s čímž plně souhlasíme, jsme toho názoru, že regulovanou podlažnost je třeba vymezit podle zástavby stávající, charakteristické, nikoli podle lokálních dominant, staveb výjimečných či dokonce architektonických excesů dob minulých. Ochranu vlastníků těchto stávajících výjimečných budov

dostatečně zajistí ustanovení čl. 101 návrhu. Domníváme se, že by nebylo chybou, pokud by pro celou lokalitu byl stanoven obecně platný regulativ 2 nadzemních podlaží.

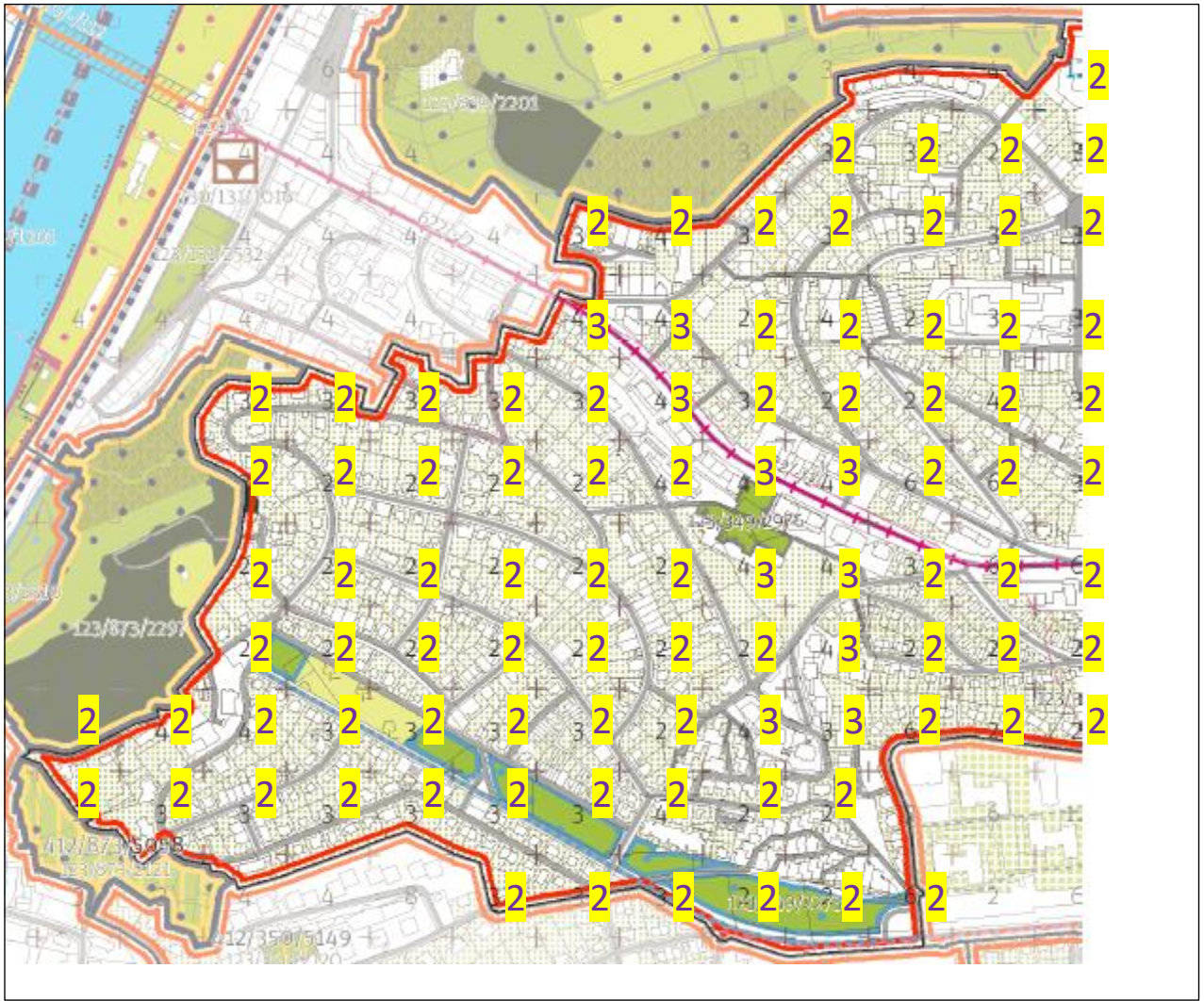
Odchylku od obecného regulativu 2 nadzemních podlaží považujeme za odůvodněnou v následujících případech:

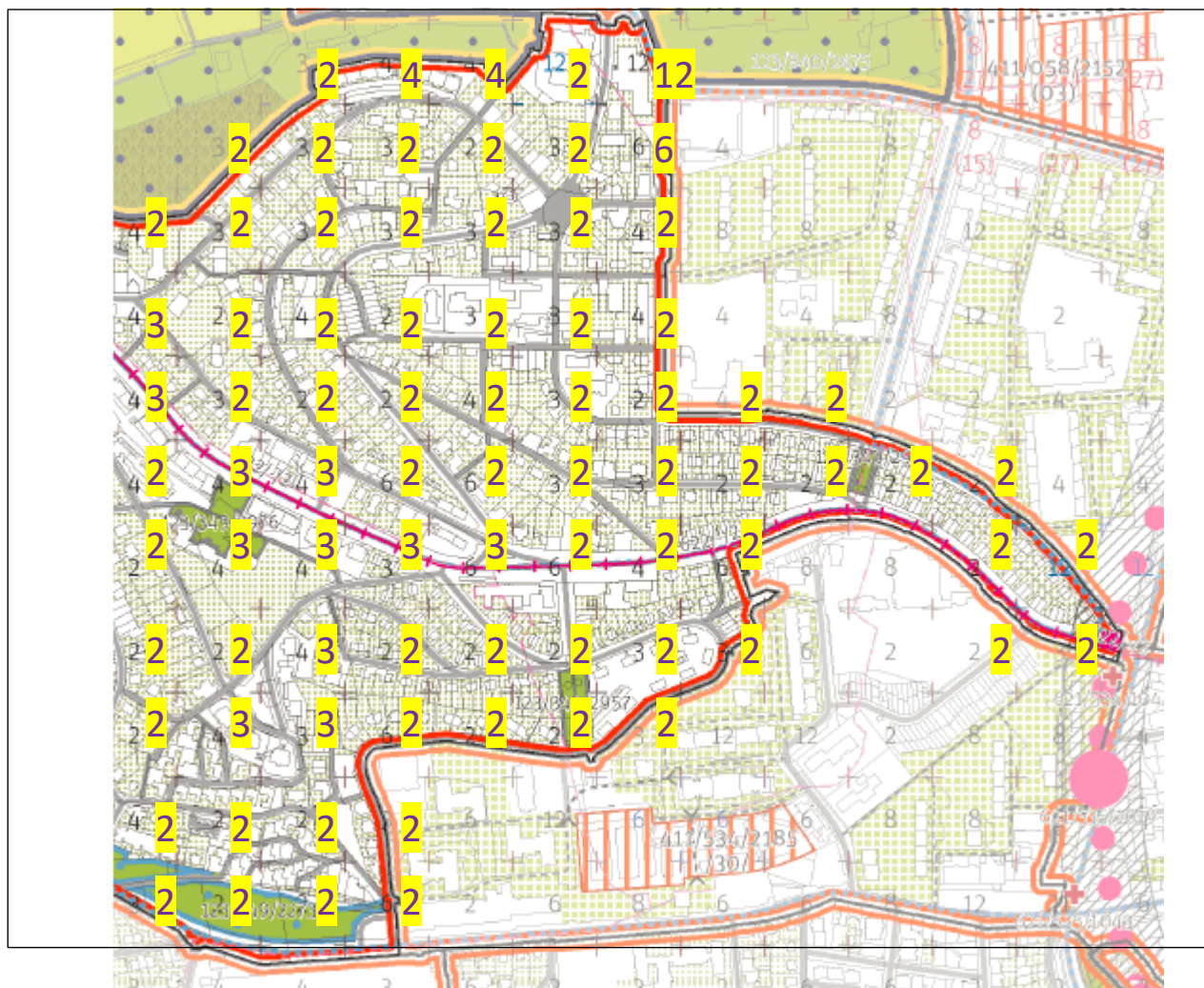
- Zástavba podél ulice Jeremenkovy v místě lokálního centra při základní škole a autobusové zastávce „Pod Pekařkou“, kde ovšem charakteristická zástavba má 3 NP, a 4 NP nacházíme pouze u budov zdůrazňujících významnou urbanistickou osou podle § 27 odst. 4 písm. b) PSP (park před ZŠ Jeremenkova) a u ZŠ Jeremenkova samotné, která je veřejnou budovou podle § 27 odst. 4 písm. a) PSP, obojí tedy mimo běžný regulativ území,
- Kompaktní zástavba při křižovatce ulic Jeremenkova a Dvorecká, se 3 NP,
- Soubor panelové zástavby u veřejného prostranství při ulici V Křovinách, kde však za charakteristickou považujeme výšku 3 NP,
- Soubor panelové zástavby na sever od ulice Pod Pekařkou se 4 NP,
- Soubor bytových domů z relativně nedávné doby při ulici V Rovinách v severním cípu lokality.

Ve všech uvedených případech však zastáváme názor, že všechny tyto soubory představují urbanistický exces, který by v žádném případě neměl být rozšiřován do dalších ploch v lokalitě.

Stejně tak zastáváme názor, že je **zcela nedůvodné navýšení podlažnosti ve východním cípu lokality (12 NP) a v ploše při křižovatce ul. Jeremenkovy a Sitteho (6 resp. 4 NP).** Výškovou regulaci v těchto plochách podle návrhu MPP považujeme za rozpornou se stabilizovaným charakterem lokality, která by vedla ke vzniku dalších stavebních excesů. Požadujeme zachování výškové hladiny 2 NP.

Dále odkazujeme rovněž na připomínku č. 6 MČP4 (k návrhu výškové regulace) a připojujeme se k ní.





Přípomínka č. 3: krajina ve městě

V položce „100 Krajina ve městě“ navrhujeme vymezit parky takto:

„Parky

123/349/2273 Park Zelený pruh - místní park

123/349/2957 Park U Družstva Práce - místní park

123/349/2976 Park před ZŠ Jeremenkova - místní park

123/349/2979 Park u ulice V Rovinách - místní park“

Odůvodnění:

Navrhujeme všechny parky v lokalitě vymezit jako místní parky. Tyto parky jsou využívány místními obyvateli pro krátké procházky. Nepředstavují samostatný cíl vycházek, výletů či delšího pohybu osob, a svým charakterem neumožňují konání větších akcí. S vymezením jako místního parku se spojuje rovněž úplný zákaz výstavby budov, což považujeme za správné. Vzhledem k prostorovému uspořádání všech těchto parků lze potřeby návštěvníků parku (např. restaurace) dostatečně zajistit v okolní zástavbě, a není nutné připouštět výstavbu v rámci parků.

Přípomínka č. 4: vymezit místní park

Připojujeme se k připomínce MČP4 na vymezení místního parku mezi ulicemi Pod Srázem a U Dubu

(odůvodnění - viz připomínka č. 1 MČP4)

Připomínka č. 5: vymežit místní park

Připojujeme se k připomínce MČP4 na vymezení místního parku mezi ulicemi V Křovinách, Gončarenkova a Saveljevova

(odůvodnění - viz připomínka č. 2 MČP4)

Připomínka č. 6: vymežit místní park

Připojujeme se k připomínce MČP4 na vymezení místního parku popř. náměstí s parkově upravenou částí mezi ulicemi Jasná a Nad Lomem

(odůvodnění - viz připomínka č. 3 MČP4)

Připomínka č. 7: vymežit místní park

Nesouhlasíme s vymezením stavebního bloku s výškovou regulací 4 NP v ploše při křižovatce ulic Jeremenkova a Nad Cihelnou. Výšková regulace byla zjevně odvozena od typického stavebního excesu posledních let, tj. novostavby bytového domu v souvislé zástavbě rodinných domů, při Jeremenkově ulici - na opačné straně ulice Nad Cihelnou. Požadujeme vymežit místní park v této ploše podél Jeremenkovy ulice při křižovatce s ulicí Nad Cihelnou. Prostranství dlouhodobě tomuto účelu slouží a při respektování PSP není zastavitelné.

Připomínka č. 8: občanská vybavenost

Připojujeme se k připomínkám č. 5 a 7 MČP4.