

Lektorský posudek Metropolitního plánu

vybraných bloků textové i grafické části ve verzi 3.2.

Zpracovatel: Ing. arch. Bohumil Beránek

11/2017 na základě smlouvy IPR o dílo ZAK 17-0254/1 + 31.8.2017

Vážení,

předávám text „lektorské zprávy“ k Metropolitnímu plánu ve verzi 3.2. Na řadu připomínek bylo reagováno na jednodenním workshopu minulý měsíc (24.10.2017), řada z nich je již vysvětlena. Proto připojuji pouze několik poznámek. Vyjádření IPR jako zpracovatele Metropolitního plánu ke konceptu připomínek je také součástí mého elaborátu.

1. Je až úsměvné, jak došlo i ve společnosti k vývoji, paralelně ovlivňující přípravu ÚPD. Mám na mysli např. parlamentní úvahu, která proběhla minulý týden v novinách, o možnosti připojení bývalých okresů Praha – východ a Praha – západ ku Praze a tím faktickému oddělení kraje Prahy (a tím funkce hejtmána) od HMP (primátor). Touto skutečností lze řešit i absenci legálního vztahu města a jeho zázemí, Pražského regionu. Ve své podstatě realizace tohoto řešení je významnější svým dopadem urbanistickým než politickým.

2. Studie dislokace občanského vybavení je pro celou Prahu v současnosti zpracovávána na zadání zpracovatele MPP (informace IPR). Její výstup by měl být odpovědí na „nejúdernější“ připomínky zejména MČ a proto dále tuto kapitulu nepřipomínku. Je však pravdou, že by v tomto momentu bezesporu prospěla větší koordinace s MČ, neboť např. na MČ P6 je v současnosti studijně prověřována realizace nových 7 zařízení MŠ, reagujících na deficit téměř 500 míst ve vazbě na nové vyhlášky, které bezesporu lze do předkladu MPP zahrnout.

3. Plochy pro rozvoj nadřazené sítě dopravy jsou v posuzované dokumentaci zohledněny dostatečně (k dnešnímu dni pozvání), problém je ale už např. u železnice, kdy v současnosti sledovaná varianta vedení býv. Buštěhradské dráhy ve variantě V3 (pro úsek nádraží Veleslavín – Dejvické nádraží) není v dokumentaci zohledněna. V případě technické vybavenosti je závažnější, že nejsou v dokumentaci zahrnuty stávající klíčové stavby (např. vodojemy – Sibeliova ul., Střešovice) pouze návrh nových zařízení.

4. Ještě pár poznámek k reakcím zpracovatele MPP na připomínky lektora (poznámkuji zejména kategorie zejména II. žlutá a III. oranžová).

Kategorizace KMP – krajina, struktura krajiny, parky

- Bloky zeleně zakreslené ve stabilizovaných lokalitách jako stavební (bez regulace) viz příklady, nejsou jednoznačně zodpovězeny a budou mezi připomínkami MČ.

- Není stanoven regulativ min. zeleně (v nezpevněných plochách v nových blocích) = odpověď o zahradním městě asi není správný příklad, tam je to celkem jasné. Jiné je to ale u blokové, hybridní nebo heterogenní struktury, jak to bude MPP předpisovat tam?

Krycí listy – v KL chybí DI, TI, V a další informace ze schémat. V odpovědi, že je třeba znát celek, je skryt jeden ze zásadních problémů MPP – že není dostatečně čitelný a přívětivý pro laickou veřejnost, laik se v něm dostatečně rychle neorientuje a tudíž ho odrazuje – prostě není dostatečně čtivým dokumentem s možností rychlé orientace v něm. A přitom by se v tomto dalo ještě lecco udělat ...

Kategorizace KMP – lokality, členění města, struktury využití území

- Otázka vesnické struktury versus zahradního města – jde o odlišné struktury, vznikající v jiné době. Zařazení do typu vesnické struktury může být trochu komplikace.
- Otázka ochrany původní vesnické struktury – v MPP není prakticky nic, co by původní historický ráz jádra vsí pohlcených Prahou chránilo, což umožňuje i větší přestavby až úplnou ztrátu charakteru obcí. Není přece významná jen struktura veřejných prostranství a uliční čáry, ale také především onen „vesnických charakter“ struktury.

Ale to už jsou leckdy maličkosti k celkovému procesu projednávání MPP.

Zdravím a držím palce

Ing. arch. Bohumil Beránek

Lektorský posudek Metropolitního plánu

vybraných bloků textové i grafické části

Zpracovatel: Ing. arch. Bohumil Beránek

20.8.2017 na základě smlouvy IPR o dílo ZAK 17-0254/1 + 31.8.2017

Upozornění: Jde o pracovní text – jako podklad k dalšímu jednání. Až do projednání v diskusi a vydání čistopisu je nutno na posudek pohlížet jako na interní materiál.

Úvodní slovo:

Předkládaná verze 3.2. Metropolitního plánu představuje (v bloku všech doprovodných dokumentací) ohromné množství práce, které je jen obtížně možné zodpovědně posoudit na tomto malém rozměru posudku.

Proto ve smyslu dopisu Ing. arch. Romana Kouckého z 9.8.2017 se soustřeďuji na posouzení srozumitelnosti plánu, posouzení možnosti práce s plánem, přiměřenost regulativů v úrovni plánu, posouzení flexibility a zároveň možné stability plánu. Zároveň vzhledem k mému pracovnímu zařazení – vedoucí oddělení koncepce v Kanceláři architekta Úřadu MČ Praha 6 – upozorňuji na možné subjektivní ovlivnění Lektorského posudku touto skutečností stejně jako skutečnost větší pozornosti vyplývající z větší znalosti území západního břehu Vltavy.

Na zpracování Lektorského posudku se podíleli na základě uzavřené doložky o mlčenlivosti tyto spolupracovníci:

Ing. arch. Milan Hrůza

Doc. Ing. arch. Luboš Pata

Ing. arch. Klement Valouch

Tito architekti dlouhodobě spolupracují v oblasti územního plánování s MČ Praha 6 a průmět poznámek a připomínek je součástí tohoto posudku.

Obecné poznámky k rozpracovanému Metropolitnímu plánu – verze 3.2.

Územní plán je dokument zásadní důležitosti pro rozvoj města. V současné době se připravuje projednání nového Územního plánu – Metropolitního plánu (ve verzi 3.2.), který přináší řadu nového, komplexnější pohled na město a jeho zástavbu, důležitost obrazu města a strukturu zástavby a krajiny před prostým definováním otázky využitelnosti jednotlivých ploch. Kladem navrhovaného Metropolitního plánu (dále MP) je záměr navazovat na stávající struktury města, iniciovat jejich doplnění a rozvoj na navazujících plochách. Důležitá je též provázanost s Pražskými stavebními předpisy. Účelem Lektorského posudku však není vytipování kladů MP, ale spíše navození polemiky o možných slabinách tohoto dokumentu, problémech srozumitelnosti a čitelnosti, případně poznámky k drobným diskrepancím v textu.

Deset obecných otázek k diskusi

Otázka Pražského regionu a vztah Prahy jako města (či kraje) se Středočeským krajem

Dynamická urbanizace za hranicemi města bude pokračovat. V Metropolitním plánu se vztah k regionu omezuje na dopravní a technickou infrastrukturu, v širších

vazbách se neřeší pro metropoli charakteristické radiální urbánní vazby na region, ani vztahy krajinné a rekreační. V dokumentaci není zmínka o koordinaci s ÚPD a rozvojovými záměry Středočeského kraje.

Přitom obce a města v přilehlých částech regionu už jsou (i díky fungující hromadné dopravě) funkční součástí metropole. Nejde jen o dojížďku za prací, ale i sdílení areálů obchodů, služeb a zábavy, rekreačních a sportovních aktivit.

Koncepce krajinného rozhraní, jakéhosi oddělení města prstencem nezastavěného území od regionu jde proti historicky vzniklým a nadále se rozvíjejícím vztahům Prahy a okolí.

Rozvoj města za hranice kraje bude probíhat dál. Absence „přeshraniční studie Prahy – Pražského regionu“ je jednou z chybějících částí v logickém sledu a ve svém důsledku oslabuje možný rozvoj okrajových částí (malých MČ) Prahy.

Rozvojové rezervy města

Z hlediska celkové koncepce je zdůrazněna orientace dovnitř města na rozvojové rezervy, a nerozšiřování osídlení do krajiny. Není to nic nového, rozvojové plochy uvnitř města jsou dlouhodobě známé, jsou vymezeny i ve stávajícím územním plánu. Z velké části jsou ale tyto plochy blokovány majetkovými problémy (ČD, armáda nebo jiné státní organizace, těžko vypověditelné smlouvy s developery apod.). S tím nástroje územního plánování mnoho neudělají. To je mimo jiné příčinou dlouhodobé stagnace velkých rozvojových území v centrální části města a rozvoje jeho okrajových částí. Tento trend bude s velkou pravděpodobností pokračovat, pokud nebude umožněn rozvoj v hranicích města, bude to těsně za nimi.

V textové části metropolitní plánu je deklarováno (podrobné bilance plánu nejsou k dispozici), že výpočtové kapacity navržených rozvojových ploch postačují pro dlouhodobý vývoj, ale pokud rozvojové plochy nebudou k dispozici, nenabízí MP alternativu.

Otázka definice lokality

V základních pojmech není lokalita ani proluka definována, definice je obsažena v PSP, otázkou je zda zde pro zjednodušení nezopakovat definici z PSP, bylo by dobré definovat i stavební blok.

Nastavení velikosti lokalit je na horní hranici únosnosti pro prokazování splnění požadavků na využití území v případech, kdy se neváže požadavek pouze na pozemek investora, ale prokazuje se jeho splnění v rámci lokality. Pro tyto účely je samozřejmě lepší menší a tím pádem i přehlednější jednotka. Nejběžnější je totiž umisťování staveb jednotlivých investorů do území postupně, neřeší se vždy velké

funkční celky jedním rozhodnutím, proto je poměrně náročné koordinovat subjektivní požadavky jednotlivců s požadavky na celou lokalitu.

Pozn.

Během posuzování se ukázala skutečnost, kterou jsme na začátku práce dost dobře nechápali – totiž potřebu relativně velkého množství úměrně velkých (resp. malých) lokalit. Zahrnuje-li úroveň lokality skutečně jen jednu strukturu, jediný charakter území, je posuzování a orientace v dokladech MP mnohem jednodušší, snadnější.

Otázka systému struktur

Metropolitní plán ve své koncepci regulace vychází z rozboru současného stavu. Přesně pojmenovává struktury stabilizované zástavby, systém struktur je pak aplikován i na smíšenou či nesourodou zástavbu. Tam je definování struktur obtížné, tudíž velmi obecné. Čistě formální je užití koncepce struktur u otevřené krajiny.

Rovněž regulativy jsou konkrétnější u prostorově jasně definovaných struktur. Rozvojové a transformační plochy ve strukturách O1 a O2 jsou ale pouze výjimečné a plošně málo rozsáhlé. Rozvojové a transformační plochy vnitřního města jsou z převážné části zařazeny do struktur hybridních a heterogenních (O3 a O4), kde jsou parametricky předepsány pouze podíly veřejných prostor, míra zastavění a výškové hladiny. To není o mnoho víc než v regulativech současného územního plánu. U rozvojových a transformačních ploch ve strukturách O5 a O6 by postačující regulací byly Pražské stavební předpisy. Struktura O5 vesnická zástavba je často navrhována i do ploch rodinné zástavby, tedy spíše O6 (např. Řepy, Zličín, Nebušice, Dáblice atd.).

Využití ploch je definováno velmi všeobecně, zřejmě s představou, že arbitrem toho co je přípustné a nepřípustné bude stavební úřad. Velmi problematický je odst. 4 článku 84 textové části, prohlašující za výjimečně přípustné vše, co není u příslušné plochy uvedeno. Vzhledem k 22 velkým stavebním úřadům na velkých MČ Prahy a jejich možnému nejednotnému přístupu, není v tomto ustanovení (čl. 84, odst. 4) dáována stavebnímu úřadu „nebezpečně“ velká pravomoc ?

Velká část rozhodování o území bude podle předpokladu MP vázána na „správní úvahu“ – to na jednu stranu poskytuje určitou volnost pro návrh využití území, na druhou stranu dává velký prostor pro ovlivňování správních rozhodnutí potažmo korupci a zároveň pro následná odvolání a případně i soudní spory – hrozí tedy místo zjednodušení zkomplikování procesu rozhodování o využití území. Územní plán by v tomto ohledu měl být asi mnohem jednoznačnější.

Otázky změn Metropolitního plánu

Naplnění MP proklamuje stabilitu do doby, než bude zaplněno minimálně 70% předpokládaného potenciálu transformačních a rozvojových ploch – do té doby se má dle MP za to, že „nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeba vymezit nové zastavěné plochy...je neprokázaná“. Pokud dobře rozumím, znamená to nemožnost změny MP a vytvoření nových možností pro zástavbu, mimo R a T plochy. Z textu není jasné, zda tato možnost musí být dosažena v každé z ploch zvlášť, či zda jako součet kapacit. Pokud by splnění bylo požadováno u všech jednotlivých lokalit, tak by toto, vzhledem k velikosti ploch a komplikovanosti územně plánovací a stavební přípravy, komplikovaných majetkoprávních vztahů a finančních faktorů, nemohlo ve výhledu několika desetiletí nastat. To znamená, že tam, kde nejsou rozvojové či transformační plochy, především v okrajových částech nebude možný další rozvoj?

Je vůbec obecně nutné předpokládat, že územní plán živého rozvíjejícího se města musí zavést i institut změny územního plánu v nezbytných případech (i když zdaleka ne v takovém rozsahu, jako v současné době probíhá u stávajícího ÚPn HMP. Zde však musíme brát v potaz jeho „přesluhování“). To znamená, že chybí metodický pokyn k pořizování změn.

Otázka použitelnosti a srozumitelnosti dokumentu

Dají se vcelku očekávat určité problémy s přijímáním zcela nové dokumentace, jakou MP je, od občanů a institucí. Práce s plánem bude totiž v prvotních krocích, dokud se důkladně neseznámíte s jeho systémem, obtížnější, soubor podmínek využití a regulativů je u nového MP, přestože je veden snahou o zjednodušení, na první pohled poměrně spleťový a asi i komplikovanější než stávající ÚP. Ale po seznámení s plánem a po zaběhnutí do běžné praxe by jeho použití snad nemělo dělat odborníkům problémy.

Pro laiky, kteří by se rychle chtěli podívat na možnosti využití v území, se MP bude jevit jako poměrně složitý a těžko pochopitelný (a zřejmě i nepoužitelný), bez důkladného studia systému bude obtížné jej využít a dojít k jednoznačnému závěru, získat potřebnou informaci. Pro širší využití bude tedy každopádně nutné připravit systémovou prezentaci principů MP a praktický manuál pro jeho pochopení, ve vztahu k celku, ale i definování konkrétních podmínek pro využití území na příkladech vybraných typů lokalit, obdobně jako je výklad k PSP.

Ve znění je poměrně dost odkazů, které činí text špatně uchopitelný a vyžadují otevření dalších zákonů (PSP) či listování při vracení zpět. Na zvážení je některé

odkazy např. na PSP pod čarou ocitovat, naopak některé odkazy na předcházející články by bylo možné vypustit a ponechat je případně v odůvodnění.

Z pohledu práce a přehlednosti bude mimo vyjasnění a odůvodnění metodiky důležitý i online přístup s možností přepínání jednotlivých výkresů atd. Grafika výkresů bude ještě vyžadovat zvážení posloupnosti hladin a umístění popisů ve vztahu k čitelnosti.

S tím souvisí i jedna moje zcela subjektivní pozvánka. Cca 10% mužské populace trpí oční vadou – Daltonismem (ať si to již přiznají či nikoli) a není to jen problematická orientace v jistých sytostech červené a zelené (ev. fialové), ale i o obtížnější orientaci v případě, že jsou tyto barevné údaje číselně překryty šrafy těchto barev atd. Pokud uživatel narazí na tento problém, pociťuje ztrátu orientace v problému a tím se mu plán stává méně vlídným a tím přijatelným.

V textu je obecně mnoho pojmů, definic a popisů jednotlivých jevů, u řady z nich není jasný jejich vztah k vlastnímu smyslu územního plánu, tj. k podmínkám využití území. Uživatel se v tom poněkud těžko orientuje. Některé pojmy činí dojem, že jsou tam v podstatě jen pro formální dodržení hierarchie jevů a praktický význam pro rozhodování v území mají pramalý.

V textu je mnoho odkazů k jiným částem a článkům, k jedné věci jsou odkazy na několika místech – je to nepřehledné, uživatel musí stále listovat celým textem, nebo pokud hledá podmínky pro jeden jev, musí prostudovat celý text nebo jeho velkou část – přehlednosti by asi prospěl rejstřík pojmů s odkazy na příslušné články a stránky textu.

Text se místy odvolává přímo na Pražské stavební předpisy – ty jsou ale samostatný právní předpis. Není jasné, jaká je mezi těmito dokumenty vazba, zda např. změna PSP bude automaticky znamenat změnu MP, nebo se bude muset při každé změně PSP měnit MP?

V textu je řada článků, které jsou zdůvodněním návrhu nebo metodiky zpracování MP a pro praktické rozhodování o využití území mají mizivý význam (např. čl. 16 – 26, 29, 30 – 31, 34 – 36) - patřily by tedy spíše do části odůvodnění.

Otázka zajištění ploch pro „občanskou vybavenost“

Možnost dostatečného zajištění ploch pro občanskou a veřejnou vybavenost je jedním z hlavních témat samospráv a při projednávání se mohou stát „kamenem úrazu“.

Dnes jsou definice veřejně prospěšných staveb, stavební uzávěry a vymezené funkční plochy VV dostatečnou zárukou. Bude tou zárukou i nabízený nový systém MP – z pohledu samosprávy ?

Přece jen dotaz k souladu MP s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafická část Metropolitního plánu je zpracována s odchylkami od vyhlášky 500/2006 Sb. Vyhláška připouští, aby hlavní výkres byl rozdělen a urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury byly zpracovány v samostatných výkresech. Metropolitní plán dopravní a technickou infrastrukturu zpracovává samostatně, ale pouze ve schématech 1 : 25 000, tedy nikoli jako součást hlavního výkresu. Stejně je tomu s veřejnou vybaveností.

Problematický je rovněž vztah mezi hlavním výkresem a výkresy a krycími listy lokalit, které jsou v podstatě hlavním regulačním nástrojem Metropolitního plánu. Přitom dopravní a technická infrastruktura, veřejná vybavenost a další informace obsažené pouze ve schématech 1 : 25 000 ve výkresech lokalit chybí.

Hlavní výkres a výkresy lokalit by měly obsahovat stejné informace, to znamená buď nyní chybějící údaje do hlavního výkresu doplnit, nebo případně hlavní výkres rozdělit do dvou. Stejně pak postupovat u výkresů schémat.

Otázky, ke grafické části

Proč jsou některé plochy (bloky) ve stabilizovaných lokalitách vymezeny jako stavební (bez žádné regulace), přestože jde zjevně o plochy zeleně (v platném ÚPn dokonce často jako součást „celoměstského systému zeleně“) – na území MČ P6 např. blok Cukrovarnická-Milady Horákové – Střešovická – součást tzv. Zeleného pásu Dejvic, bastiony XIII a XIV Hradčanských hradeb, severní stráž mezi stadionem Strahov a Dlabačovem, pás zeleně mezi ul. U Střešovických hřišť a areálem Petynka, řada ploch v Šáreckém a Lysolajském údolí, plochy zeleně mezi Bělohorskou mohylou a oborou Hvězda a celá řada dalších ploch, bloků nebo jejich částí. (lze doložit graficky)

Proč není v MP, v hlavním výkrese a výkresech lokalit, zahrnuta ochrana památek, památkové zóny a rezervace, případně i chráněná území a ochranná pásma? Pro správné řízení jsou tyto limity nezbytné, vyznačeny jsou pouze prvky ÚSES.

Otázka k návazné územně plánovací dokumentaci

Proč se předpokládá návrh podrobnější dokumentace pouze u 12 vybraných území a ne u všech rozvojových a transformačních území, často velmi rozsáhlých? Toto je relativně důležitá otázka i z úhlu pohledu laiků na celou dokumentaci MP.

Výše uvedený text navozuje deset otázek a témat, ve kterých cítím možnost dotazů stran samosprávy a tím i nutnost tyto skutečnosti doplnit, např. formou drobných zásahů, dovysvětlení nebo v některých případech alespoň upozornit, na co se připravit při projednávání s veřejností.

Poznámky k jednotlivým článkům

Dále už mám jen poznámky ke konkrétním ustanovením článků a odstavců (lze brát polemicky):

Část první: Úvodní ustanovení

Hlava I (II)

Čl.5 Základní pojmy – některé základní pojmy nejsou uvedeny – např. *lokalita*, *veřejné prostranství*, *blok*, *veřejná vybavenost*, některé se objevují až v textu (čl. 56), k odst. c čl. 5 – kromě výkresu širších vztahů se dokumentace MP regionem nezabývá (bylo vysvětlováno na setkání 15. 9. na IPRu).

Hlava III

Čl.8 Jde o rozšíření zastavitelného území na plochy dnešní zeleně, forma nestavební blok nemá oporu v legislativě, vždy bude rozhodující, že jde o území zastavitelné.

Čl.9 Formální rozvoj města a krajiny – tento článek je asi vyvolán potřebou pokrýt legislativně nesoulad vztahu k platnému intravilánu a hranice zastavitelného území, pro rozhodování v území nemá praktický význam. Je to těžko srozumitelné a matoucí.

Hlava IV

Čl.10 Potenciál plánu a jeho vyhodnocování – nemá smysl pro vlastní rozhodování v území, pouze jako statistický nástroj, jehož praktický smysl je nejasný a pro rozhodování o využití území nezávazný.

Čl.11 Index využití lokality – opět pouze nástroj pro statistické vyhodnocování vývoje lokalit, nemá patrně význam regulativu využití území, ale na první pohled se tak tváří – je to velmi matoucí. Není jasné, proč do něj nejsou započítány proluky – těch může být v území v podstatě neomezený počet a mohou se na využití lokality významně podílet.

Čl.12 Index ekologické stability – znovu pouze nástroj pro sledování změn, nikoliv pro jejich řízení a usměrňování – praktický význam pro rozhodování v území není jasný.

Čl.13 Výhled naplněnosti MP, návrhový horizont – představa, že MP bude beze změn platit až do vyčerpání 70% předpokládaného potenciálu je asi utopická – jednalo by se o horizont spíše desítek let. Lze očekávat, že do té doby pravděpodobně dojde k legislativním změnám (např. ve stavebním zákoně), které si vyžádají nový územní plán města. Stále se zrychlující vývoj životního stylu, společenských vztahů, techniky, požadavků na prostředí a ochranu zdraví apod. pravděpodobně přinese i úplně nové požadavky na územní plány měst – nestanovení návrhového horizontu MP je tedy spíše proklamativním přáním

neměnnosti urbanistické koncepce města. MP se vůbec nezabývá jakoukoliv predikcí dlouhodobého výhledu, překračujícího návrhový horizont – zda se bude jednat spíše o přehodnocení rozsahu zastavitelného území ve stávajících hranicích, o možnost dalšího zahušťování (zvyšování podlažnosti nebo zastavitelnosti) v rámci navrženého zastavitelného území, nebo o expanzi města mimo současné hranice.

Část druhá: Koncepce

Hlava I

Čl.19 MP operuje pojmem „KRAJINA“ v celé řadě významů (krajina ve městě, městská krajina, střešní krajina, otevřená krajina, krajinné rozhraní, krajinné parky, krajinná kompozice, kontrasty krajin – přitom praktický smysl územního plánu je především regulace stavebního využití území a až ve druhém sledu regulace využití krajiny.

Čl.24 Metropolitní třídy (odst. 2) „musí být lemovány živým a otevřeným parterem“ – požadavek prakticky nevymahatelný, nelze definovat nástroje k naplnění investory či vlastníky pozemků.

Hlava II

Čl.30 Pojmy „LOKALITA ZASTAVITELNÁ NESTAVEBNÍ“ a „NESTAVEBNÍ BLOK V ZASTAVITELNÝCH LOKALITÁCH“ jsou pro běžného uživatele MP přinejmenším matoucí.

Čl.34 Zbytečné další členění tentokrát na typy městské krajiny, naskládat historicky vzniklé a promísené vrstvy do škatulek je obtížné, zvláště u kategorií *předměstí* a *periferie*.

V kategorii „PŘEDMĚSTÍ“ jsou zařazeny vesnice na okraji Prahy (např. Nedvězí, Hájek, Točná, Zadní Kopanina) a naopak některé lokality v širším centru města (Invalidovna, Pankrác I, Pankrác II, Michelská) jsou zařazeny v kategorii „PERIFERIE“ – je to matoucí a opět to jen vypovídá o místy až velké snaze vše zaškatulkovat do dokonale fungujícího a logického systému – který se ale samozřejmě ve složitém organizmu města těžko jednoznačně definuje a je spíše zavádějící a matoucí.

Teorie o členění města na „PRSTENCE“ tedy v praxi pokulhává, navíc je to pro rozhodování o využití ploch města zcela zbytečné – jestli je konkrétní území součástí „PERIFERIE“ nebo „PŘEDMĚSTÍ“ nemá pro něj žádný praktický význam.

Čl.37, 38 Oproti jiným kapitolám je koncepce zeleně (krajiny ve městě) velmi stručná, o významném posílení těchto ploch se nic neuvádí, naplněním koncepce má být hierarchizace a regulace městských parků.

MP nikde nestanovuje jakýkoliv regulativ minimální plochy zeleně (nezpevněných ploch) v nových stavebních blocích (ve stávajícím ÚPn „koeficient zeleně“) – je to správně?

Hlava III

Čl.40 (2), 41 Koncepce vychází z členění otevřené krajiny do sedmi typů, formální dělení je poplatné systému struktur MP.

Čl.42 Krajinná rozhraní – i když chápu filosofii vzniku, je toto jedním z problematických koncepčních záměrů MP.

Čl.50 Koncepce dopravní infrastruktury – v MP zcela chybí zmínka o opatřeních pro „zklidňování“ a regulaci dopravy v centru a opatřeních s tím souvisejících a omezení dopravy v centru podmiňujících (posilování významu MHD, rozvoj záchytných parkovišť, zlepšování podmínek pro pěší a cyklistickou dopravu, podmínky pro „netradiční“ dopravní systémy apod.) – zmínka není ani v části 6. Dopravní infrastruktura. Celý oddíl zabývající se dopravou je jen velmi obecný a oproti stávajícímu plánu prakticky nic nového nepřináší, přestože je doprava zjevně jedním z klíčových a nejpálčivějších problémů Prahy.

Část třetí: Regulativy vázané na lokalitu

Hlava I.

Čl.60 Znovu z praxe – zastavitelné plochy nestavební, vlastníci pozemků toto těžko pochopí a budou se na tom točit, za stavitelné území je prostě zastavitelné.

Čl. 65, 66 Rozdíl mezi definicí charakteru a podmínkami rozvoje „HYBRIDNÍ“ a „HETEROGENNÍ“ struktury jsou velmi podobné, je na zvážení, zda by odlišnosti nebylo možno postihnout konkrétními regulativy pro jednotlivé lokality nebo jejich části.

Čl. 67 Vesnická struktura – zde jsou zařazeny celá rozsáhlá území okrajových městských částí, přičemž převažující část těchto lokalit má jednoznačně charakter „zahradního města“ – např. Nebušice, Dolní a Horní Chabry, Ďáblice, Vinoř, Satalice, Kolovraty, Křeslice, Kunratice, Libuš, Lipence, Slivenec). Vlastní původní urbanistická struktura historických jader vesnic pohlcených Prahou není v MPP nikdy vymezena a nemá zakotvenu svojí specifickou regulaci – to může vést k naprostému setření historického (vesnického) charakteru těchto specifických částí města.

Čl. 75 Parkový les – pro tento charakter území se běžně užívá pojem „LESOPARK“ (Hostivařský lesopark, lesopark Letňany) – proč MP zavádí zase zcela nový pojem pro to, co už je běžně pojmenováno a používáno?

Čl. 73 – 81 Členění krajinných prvků na 10 samostatných typů je opět ukázkou zbytečného škatulkování a komplikace MP – jaký to má praktický význam pro rozhodování o využití území není nikde zřejmé. Nikde není navržena žádná změna současného charakteru území podle těchto škatulek.

Čl. 83, 84 Je deklarováno členění území města na lokality P, O, R, K, ale v čl. 187 k tomu najednou přibývají „lokality veřejné vybavenosti“, některé lokality zařazené jako O s bydlením mají jen málo společného (např. Albertov, Střešovická nemocnice, Pelc-Tyrolka) – snaha zpracovatele vymazat z MP samostatně vymezené plochy veřejné vybavenosti je zcela zbytečná a vůbec nic nepřináší.

Čl. 86 - veřejná vybavenost je uvedena jako *přípustná* i *nepřípustná, odpovídající cílovému charakteru lokality* nebo *omezující produkční využití lokality*, kdo bude tyto věci posuzovat?

Specifikace využití je příliš obecná, to platí i pro čl. 87 - 91, mezery mohou způsobit problémy ve správních řízeních

Část čtvrtá: Regulativy vázané na plochu

Čl. 120 Vnitrobloky – nezastavitelnost je chápána od 2. NP – plyne z toho, že lze zastavět celý prostor vnitrobloku do výšky 1 NP?

Čl. 122 Park ve volné zástavbě – lze zde umístit a) veřejné vybavení, b) budovy pro bydlení pokud je v 1. NP vybavenost a nevyžadují povrchová parkoviště – čím je možnost umísťování těchto staveb kapacitně limitována?

Čl.124 – koef. Zastavění stavebního bloku – podmínky pro zastavitelnost dílčí částí stavebního pozemku nebo území (asi převážná část konkrétních případů) se nestanovují a vyžadují „správní uvážení“ – neplatí zde tedy žádné pravidlo, čili otevírá se velký prostor pro korupci a odvolání či soudní spory.

Čl.127 Proč musí být výšková regulace po čtvercích a nemůže být např. pro jednotlivé stavební bloky? Zároveň odlišná konstrukční výška konkrétních objektů může vést k odlišnému naplnění tohoto parametru. Výška podlaží se může v praxi lišit až o více než 50% - od necelých 3m po 4,5-4,8m - nemělo by být ustanoveno např. jednotné (referenční) patro (3,3 m?) a pro výrazně jiné výšky podlaží pravidla přepočtu na referenční hladinu?.

Čl.129 Hladina věží – pojem „VĚŽ“ není nikde definován – může to být tedy asi i poměrně významná část staveb. Jak je to omezeno podle KLZ / 200 nelze ověřit – takovýto příklad není v předaných materiálech k dispozici.

Čl.130 Podle tohoto pravidla tedy nelze napravit zjevné a všeobecně uznávané chyby minulých období – např. dispečink DP Na Bojišti a další. Případná novostavba (přestavba) je přípustná ve stejném objemu a výšce?

Čl.131, 132 Vůbec se neposuzuje výška objektů v urbanistickém kontextu se stávající strukturou – pouze v panoramatech. Jak působí ve veřejném prostoru ulic a náměstí, zda stíní jiným budovám apod. není důležité?

Čl.132 V případě souběhu podmínek a) – c) lze výšku budov zvýšit až o 3 podlaží nad regulovanou výšku. Někde je to asi přípustné, někde to ale může být problematické – nemělo by to tedy asi být automaticky použitelné pravidlo.

Část osmá: Veřejná vybavenost

Čl. 186 Nové rozlišení dříve veřejná x občanská vybavenost na tři kategorie je trochu zbytečný systém pro systém, má se na mysli část zajišťovaná komerčně (+ rekreačně) a část zajišťovaná samosprávou?

Čl. 187 Zmatečné názvosloví v rozporu s čl. 84 a přílohou č. 1, kde jsou jasné definovány čtyři typy lokalit P, O, K, R, název „LOKALITY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ“ by měl být upraven, nebo tento typ lokality doplněn v části 03 hlava III.

Část desátá: Závěrečná ustanovení

Čl. 201 Je zcela zjevné, že samosprávy budou požadovat zpracování podrobnější územní dokumentace i pro další plochy T a R (kromě vyjmenovaných v příloze č. 2).

Pro tato území by mohl MP jako podmínku pro jejich využití vyžadovat zpracování územní studie zapsané do seznamu nepominutelných podkladů ÚUR v Brně. Bez toho se může využití těchto rozvojových a transformačních území zcela vymknout jakékoli koordinaci – MP zde většinou neposkytuje dostatečný podklad pro rozhodování o území. Jedná se často o velmi významné a rozsáhlé plochy T a R města.

Závěrem opětovně upozorňuji, že jde o připomínky a otázky jako podklad do následné diskuse. Řada bodů může vyplynout z nepochopení zpracovatele Lektorského posudku MP v tak relativně krátkém čase (i to ale vypovídá o srozumitelnosti MP) či z omezeného výřezu pouhé části celkové dokumentace MP, kterou měl posuzovatel k dispozici.

Po proběhlé diskusi může být tento koncept upraven či doplněn a teprve pak lze s ním pracovat jako „Lektorským posudkem“.