

Územní studie Vysočany: otázky a odpovědi k návrhu studie

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy pořizuje Územní studii Vysočany, jejímž cílem je navrhnout budoucí podobu území – to znamená **dotvořit území polyfunkční městskou strukturou, stanovit logické dopravní vazby, pěší propojení a vymežit veřejná prostranství**. Územní studie bude sloužit jako **podklad pro rozhodování v území** a pro pořizování nové územně plánovací dokumentace. Další informace jsou dostupné na webu vysocany.praha.eu.

V prvním čtvrtletí roku 2024 vznikala za přispění místních obyvatel i spolků analytická část studie. V listopadu 2024 byl veřejnosti představen koncept návrhu Územní studie na 2 veřejných setkání, na které dorazilo více než 130 účastníků. Stručný přehled studie byl k dispozici také na informačních stáncích v terénu (na Náměstí OSN, u stanice metra Kolbenova a v ulici Pod Harfou u supermarketu Albert) a na video prezentaci na webových stránkách projektu.

Otázky, na které zde naleznete odpovědi, padaly právě na veřejných setkáních, u informačního stánku či v on-line podobě u video prezentace. Odpovědi vypracovali společně zadavatel a zpracovatel studie, tedy Odbor územního rozvoje, M4 architekti a Agora CE.

Nejčastější otázky a odpovědi naleznete přímo na webu projektu vysocany.praha.eu.

Otázky a odpovědi jsou v následujícím textu rozděleny dle dílčích částí území - viz schematická mapka lokalit níže. Otázky obecně zaměřené na celé území naleznete v poslední kapitole.

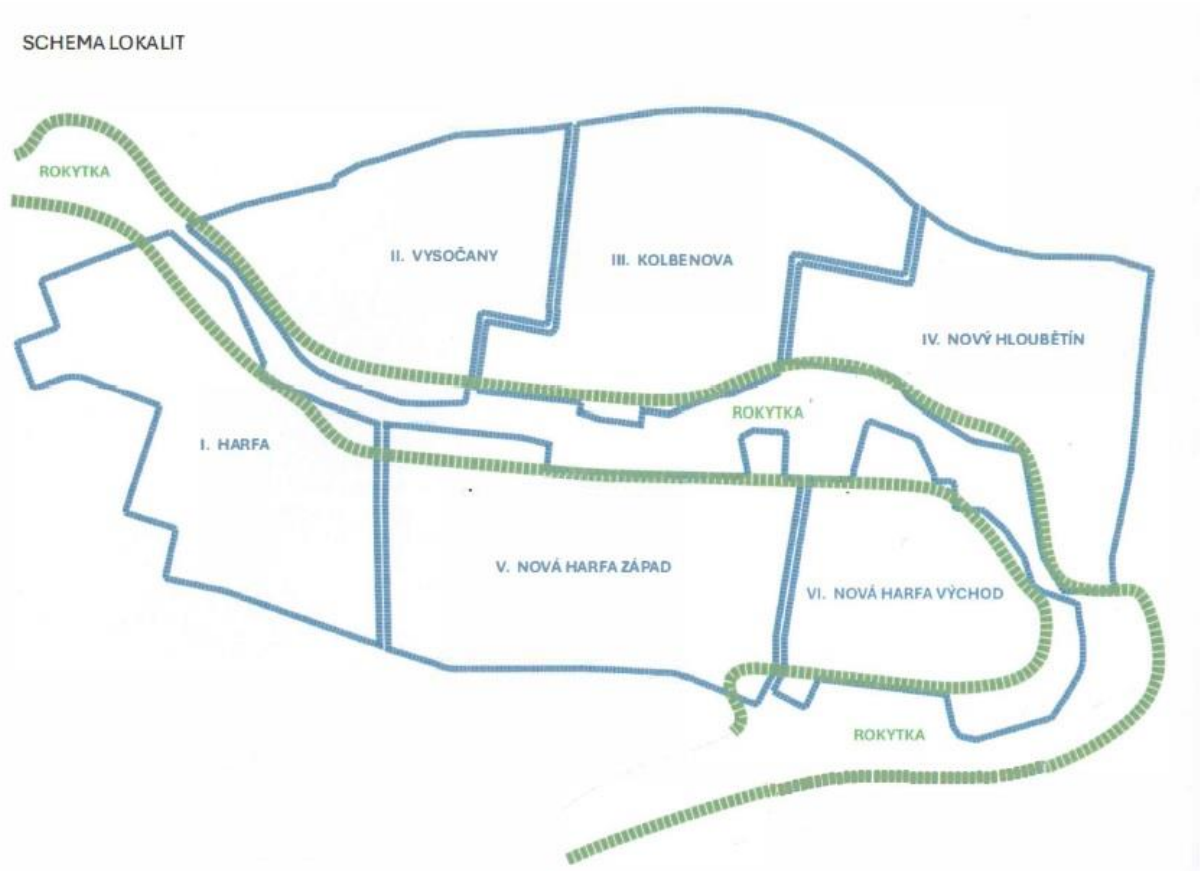


Schéma jednotlivých lokalit v řešeném území

Obsah

| | |
|----------------------------------|----|
| I. Harfa | 1 |
| II. Vysočany..... | 1 |
| III. Kolbenova..... | 2 |
| Pragovka | 4 |
| IV. Nový Hloubětín..... | 5 |
| V. Nová Harfa Západ..... | 6 |
| VI. Nová Harfa Východ..... | 6 |
| Obecné | 8 |
| Občanská vybavenost..... | 8 |
| Veřejná prostranství..... | 10 |
| Zeleň | 10 |
| Ochrana životního prostředí..... | 10 |
| Průchodnost | 11 |
| Zástavba..... | 11 |
| Doprava | 12 |
| Služby..... | 14 |
| Studie jako celek..... | 14 |
| Jak studii číst..... | 15 |

Zadavatel:

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29, 110 01 Praha 1
Ředitel odboru: Ing. arch. Filip Foglar
Pověřený pořizovatel: Ing. Daniel Novotný



Zpracovatelé:

Agora CE, o.p.s., www.agorace.cz
Petra Rezka 12, Praha 4, 14000
Kontaktní osoba: Vojtěch Černý



M4 architekti s.r.o. <https://m4.cz/>
Dejvická 306/9 160 00 Praha 6 – Dejvice
Kontaktní osoba: Matyáš Sedlák



I. Harfa

Místo ČKD bylo v plánu nové náměstí, ale teď jsou tam v plánu domy. Bez centrálního průchodu pro pěší. Jak to tedy bude?

V cestě původní nálevkovité kompozice je stávající průmyslová hala, která funguje, takže původní velkolepý plán není reálný. Náměstí je nadále umístěno plovoucími značkami (DU, ZMK, ZP) ve schváleném podnětu na pořízení změny územního plánu a do budoucna bude stanoveno parametrem v plánu Metropolitním. Územní studie pouze upravila parametr rozvržení území s ohledem na adekvátní kompozici v území. Pěší průchod považuje rovněž za důležitý, ale v přímé vazbě mezi stanicí metra a Freyovou ulicí. Dále byly do kompozice začleněny i okolní záměry.

Jaké má být spojení bulváru (Freyovy) s Harfou? Propojení Východ – Západ?

Spojení ve V-Z směru od metra Českomoravská má být zejména pěší a cyklistické s návazností na cyklostezku.

Kdy by měl být realizován Howden?

Nevíme, je to otázka na vlastníka pozemku. V první řadě musí být schválena změna ÚP nebo Metropolitní plán, uzavřena plánovací smlouva ve smyslu nového stavebního zákona a stavebník musí získat povolení k výstavbě záměru od stavebního úřadu.

II. Vysočany

Jak bude vypadat plánovaná budova naproti Fénixu?

Místo je určené územním plánem k zástavbě. Záměr má mít 10 nadzemních podlaží a prošel komisí rozvoje MČ P9. Jedná se o soukromého investora, který věnoval MČ kus parku. Mezi investorem a MČ došlo k dohodě. Konkrétní podobu záměru neznáme.

Z náměstí OSN zbyde po zastavění jen malá "nudle". Je možné s tím něco dělat?

Dle zpracovatele Náměstí OSN nesplňuje prvky náměstí, a proto studie vymezuje jasný a pravidelný tvar. Územní studie vychází také z funkčních ploch platného územního plánu, ve kterém je jižní část parku zastavitelná. To však územní studie nepřipouští. Jde o obdobný problém jako např. na Karlově náměstí. Je to téma na podrobnější studii včetně participace přání a potřeb obyvatel Prahy 9. Pokud už má dům stavební povolení, musíme jej ve studii respektovat.

Bude se dělat samostatná studie na náměstí OSN? Bylo by dobré řešit to dřív, než bude 75 procent území zastavěno.

Doporučujeme participativní proces, který bude podkladem pro následné zpracování podrobnější studie.

Pro náměstí OSN je vytvořena koncepční studie od IPRu. Co se s ní stalo? Mělo být hotovo v roce 2022. Údajně nejsou ujasněné kompetence.

Studie byla vyvolána rekonstrukcí tramvajové trasy. Parková část náměstí OSN v ní nebyla řešená. Slouží jako podklad pro další investory (DPP apod.). Nyní je řada na nich, aby určili, jak se bude v rámci koncepční studie postupovat.

Je nutné, aby byla na náměstí OSN točna tramvaj? V důsledku houstnoucí zástavby na Kolbenově bude přibývat cestujících, není tedy logičtější prodloužit linku tramvajů až k vozovně?

Není to nutné, studie do budoucna počítá s jejím posunem kolem bloku budov.

Jak budou dopravně obslouženy domy, které mají zastavět část území Náměstí OSN?

Domy ve stavebním bloku 14 budou obslouženy z ulice Freyova. Domy ve stavebním bloku 9 budou obslouženy ze stávající ulice Prouzova.

III. Kolbenova

Co vše lze změnit kolem ulice Kolbenova?

Je možné ovlivnit území na sever od Kolbenovy (zde je pořizovaná změna Územního plánu), Pragovku a 5. etapu Kolbenky.

Jak se docílí zklidnění Kolbenovy?

Územní studie stanovila její budoucí podobu. Buď bude dostatek prostředků na její komplexní přestavbu a stavbu provede město jako záměr komplexní revitalizace, nebo bude postupováno po dílčích záměrech, většinou souvisejících s opravami technické infrastruktury. Každopádně jde o dlouhodobý proces. V případě této komunikace se očekává postupné snížení její dopravní funkce, avšak při respektování jejího radiálního charakteru. Stávající uspořádání bude postupně upraveno na 1+1 jízdní pruh (oddělený tramvajovým pásem), v místě významných křižovatek však budou přidávány odbočovací pruhy pro odbočení vlevo. Jedná se o prvek, který je nezbytný pro zachování plynulosti i bezpečnosti dopravy s ohledem na provoz tramvajové trati.

Bude zúžení Kolbenovy na jeden pruh dopravně dostačující?

Dopravní situace v území je závislá zejména na průjezdu tranzitní dopravy a na nepropustných křižovatkách. Územní studie tyto jevy popisuje, nicméně nevyvozuje z nich závěry směřující k utlumení rozvoje území. Problém by měl být řešen spíše hledáním celoměstských dopravních opatření. Součástí studie bude dopravní model, který je zpracováván v Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy a bude součástí návrhu.

Kdy bude nový prostup na Klíčov?

Správa železnic zde má novou protihlukovou bariéru - je téměř nereálné s nimi něco vyjednat, je to velmi komplikovaná stavba závislá na dohodě s MČ. Počítá se s tím, že podchod (propustek) u AFI se přebuduje pro pěší a okolní prostředí bude kultivováno.

Bude vznikat podobná územní studie i pro oblast Klíčovských sadů?

Pořizovatel neeviduje žádný podnět na pořízení územní studie pro oblast Klíčovských sadů.

Existují 2 studie výstavby kolem AFI. Jedna je příjemnější (od p. Pelikána), druhá plánuje vysoké budovy. Jaká z nich bude realizována? Jaký je názor MČ?

MČ studii p. Pelikána nerozporuje a Územní studie Vysočany navrhuje stavební bloky severně od Kolbenovy tak, aby bylo preferováno řešení naznačené p. Pelikánem. Jde hlavně o zachování haly Agma a menší počet výškových budov.

Kdy se bude realizovat občanská vybavenost severně od Kolbenovy, především plánovaná školka v AFI?

Plocha pro občanskou vybavenost je navržena pouze v územní studii, platný územní plán má v tomto místě vymezenou plochu sportu. Soulad s územně plánovací dokumentací při posuzování záměru je na posouzení stavebního úřadu MČ P9. K časovému harmonogramu nemáme podrobnější informace.

Bude u projektu AFI nějaká zeleň - jak to poznám?

Ano, bude. Všechny projekty musejí pracovat se zelení. Územní studie jasně určuje parkové plochy a výsadbu v ulicích dle jejich hierarchie.

Lze ještě ovlivnit stavbu věžáků od Skansky za metrem?

Aktuálně probíhá stavební řízení. Účastníci řízení mohou podat k záměru námitky.

Proč je ohrazen pozemek po zbořeném billiard clubu?

Pozemek je v soukromém vlastnictví firmy, která bude stavět nad metrem výškovou budovu. Na pozemku by měly být garáže/parkování.

Má u metra Kolbenova vzniknout výšková budova?

Ano. Jako komerční nebytová plocha to je vcelku dobrý nápad. Nebude mít negativní vliv na okolí a současná budova výstupu z metra s nadstavbou počítá.

Architekt územní studie Matyáš Sedlák považuje prostranství za metrem Kolbenova za prohru. Může město udělat něco, aby to tak nedopadlo?

Bylo by vhodné nepovolit stavbu projektu ČEK 5. Jde o poslední místo, kde lze ještě něco změnit. Zbytek objektů už zde v podstatě stojí. Projekt ČEK 5 v současné podobě pracuje nevhodným způsobem s veřejným prostranstvím a s rozložením funkcí.

Bude CPI stavět plánované věžáky severně od Kolbenovy?

Tahle informace není autorům US aktuálně známá. Snaha autorů ÚS je zachovat slévárny Agma a v jejich sousedství vytvořit nový veřejný prostor.

Až se bude budovat nová čtvrť v oblasti Kolbenova sever, lze zpracovat detailnější studii? Je možné umístit veřejnou vybavenost/budovu do komplexu?

Podrobnější studii zpracovat lze, musí ji ovšem případně někdo (např. MČ) zadat a stavebníci ji musí akceptovat. V rámci kontribučních jednání vznikne "regulační schéma" v němž lze řadu věcí odladit. Partnery developerů budou Magistrát a Městská část.

Pokud bude územní studie schválena, bude možné např. ve 4. a 5. etapě požadovat po společnosti Vivus, aby zvýšila počet komerčních prostor v ulici u Černého potoka? Dotaz se ale týká obecně všech projektů, které ještě nemají stavební povolení.

Vzhledem k tomu, že se jedná již o povolený záměr, není k tomu žádný reálný nástroj. U doposud nepovolených záměrů by se v budoucnu mělo postupovat podle schválené územní studie. Je tedy potřeba, aby požadavky na aktivní parter byly zaneseny už v této studii.

Kdy a na jak dlouho bude přerušen provoz stanice metra Kolbenova?

Tuto informaci nemáme.

Kdy bude zbourána budova, ve které sídlí Elektrotechnika a.s.?

Tuto informaci nemáme.

U Kolben centra je po bourání strašný nepořádek. Kdo ho kdy uklidí?

Tuto informaci nemáme.

Pragovka

Je šance z Pragovky udělat střed čtvrti, kde bude možnost trávit volný čas?

Ano, je potřeba důkladně zvážit strategii, dobře nastavit kontribuční proces a dodržovat to, co je ve studii. V tomto území dochází ke změně územního plánu, pro kterou je podkladem územní studie Vysočany a také dílčí urbanistická studie Pragovka od Ing. arch. Pavla Hniličky.

Jak probíhá vyjednávání kontribučních smluv v Pragovce?

Dle nám dostupných informací ještě k vyjednávání nedošlo.

Bude v Pragovce školka?

To záleží na jednání o kontribucích s investorem, preference je ale směrem k základní škole.

Jaký je časový horizont realizace záměru?

Nevíme, to je otázka na vlastníka pozemku. V první řadě musí být schválena změna ÚP nebo Metropolitní plán, uzavřena plánovací smlouva ve smyslu nového stavebního zákona a stavebník musí získat povolení k výstavbě záměru od stavebního úřadu.

Jaké možnosti má studie v ochraně historických hal, které jsou v okolí metra Kolbenova a v areálu Pragovky?

Studie je označuje jako historické stopy v území, které doporučuje chránit.

Jaký je plán s halou 18, jaká je budoucnost tohoto objektu?

Vše záleží na jednání o kontribucích s investorem. Potenciál ve využití např. pro veřejnou vybavenost je dle zpracovatele ÚS velký.

Jaké jsou možnosti využití kotelny a dalších částí Pragovky městem?

Možnosti jsou otevřené, záleží na následném vyjednávání mezi samosprávou a vlastníkem.

Jak je reálné umístit většinu občanské vybavenosti do areálu Pragovky? Proč se více nezaměřit přímo na oblast u metra Kolbenova?

Reálnost záměru závisí na následných dohodách a aktivním přístupu všech aktérů v území. Školy potřebují relativně velké pozemky a je vhodné je umístit do klidnějších částí čtvrti. Občanská vybavenost v Pragovce je také příležitostí pro zachování historických hodnot místa. Původních stop se v území se už mnoho nenachází.

IV. Nový Hloubětín

Co je obří budova nad točnou tramvaje ve vizualizaci budoucí podoby území?

Autoři si zde pohrávají s myšlenkou významné budovy. Poloha na křižovatce průmyslového polo-okruhu a Poděbradské k umístění stavby vybízí. Bylo by zde jednoduché dopravní napojení, malý vliv

na okolí apod. Pozoruhodným prvkem je poloha přímo v ose celého průběhu Poděbradské ulice. Smyčka by zůstala zachována. Dle platného územního plánu však není zástavba v území realizovatelná, jedná se pouze o námět autora studie.

Ve studii není zobrazena další etapa YIT Rosala, která na první pohled bude kolidovat se zamýšleným pravoúhlým uspořádáním ulic v areálu Pepsi. Rosala má tvar hokejky.

Územní studie určuje formu stavebních bloků vhodnou pro urbanistické uspořádání celé čtvrti. Tvarování projektu bez platného povolení bude muset podléhat studii.

Bude ulice Modrého rozšířena v celé délce tak, aby byla rovnoměrně široká? Aktuálně je část zúžená.

Nevíme, o jaké místo se jedná. Pravděpodobně jde spíše o majetkoprávní záležitost.

Proč v návrhu US chybí cyklostezka mezi ulicemi Granitová a mostem přes ulici Poděbradská, která by vedla napříč územím Triangl s rampou na most PS.

Cyklostezka v ulici Granitová bude v další fázi dokumentace doplněna, jedná se o chybu. V území Trianglu je zklidněný dopravní režim, tedy smíšený provoz cyklistů a motorových vozidel.

V. Nová Harfa Západ

Bude průjezdná ulice Pod Harfou směrem na Freyovu?

Ano, bude.

Jaký je záměr v ulici Na Harfě (paralelní s Freyovou)?

Zájmem studie je funkční průmyslové objekty nikam nevyhánět. Snažíme se území zprůchodnit, ale zároveň nechceme znemožnit to, co je v území významné.

VI. Nová Harfa Východ

Jak bude vypadat okolí/park kolem Hořejšího rybníku?

Park kolem Hořejšího rybníku má přírodní charakter a ten by si měl převážně zachovat. Zároveň se značně změní jeho západní část, kde vznikne Libeňský přesmyk. Výkup pozemků kolem trati umožní uvolnění území pro rozšíření zeleně a pro vznik nové sportovní plochy. Bude nutné do veřejného prostranství parku kreativně zapojit také spodní stranu železniční estakády (např. sportovní vyžití, bistro).

Je stále ve hře stavba restaurace u Kejřova mlýna?

Tuto informaci nemáme. Nicméně prostor u Kejřova mlýna může tuto funkci obsahovat, neboť je jedním z klíčových míst z hlediska rozvoje parkových ploch kolem Rokytky.

Jakým způsobem byla posouzena dopravní kapacita v souvislosti s plánovaným vjezdem do nového bytového domu (roh u Elektry a ul. Poděbradská) z ulice U Elektry? Proč nebyla zvolena varianta vjezdu z ulice Poděbradská, která by mohla lépe zvládnout očekávané dopravní zatížení? Jaké konkrétní dopravní studie nebo analýzy vedly k rozhodnutí situovat vjezd právě na ulici U Elektry?

Posuzování jednotlivých záměrů není předmětem územní studie, nicméně v obecné rovině je velmi obtížné, až nemožné, umístit vjezd do tohoto projektu z Poděbradské ulice vzhledem k umístění záložní zastávky MHD. Zároveň toto připojení není všesměrné a vedlo by k otáčení vozidel v jiné části území.

Je plánován prostup soukromým parkem v Nepelově ulici?

Autoři územní studie jsou názoru, že v území by neměly vznikat oplocené, neprostopné soukromé parky. Proto současný stav územní studie nepotvrzuje, tím však nemění práva vlastníka mít pozemek oplocený.

Jaké bude využití území směrem ke křižovatce Harfa?

Území je připraveno pro ulici.

Jaký záměr je v Sousedíkově ulici?

Vycházíme ze studie "Kampus Elektra". Průchod zde aktuálně není možný, ale chceme to území propojit, aby to bylo součástí města. Dnes jde o jednu ze zbytečných bariér pěšího prostupu územím. Neřešíme dopravní režim (nemusí zde projíždět auta) - to je věc dopravně-inženýrského opatření.

Je možné v ulici Levobřežní změnit využití z bydlení na rekreační plochu? Jde o jednu z mála možností jak zvětšit parkovou část kolem Rokytky. Změna určení bloků v územním plánu by to vyřešila.

Část plochy má sportovní využití, zbylé plochy by si měly zachovat kapacity dané platným územním plánem. Bydlení se z tohoto hlediska jeví jako nejvhodnější, komerční využití nedoporučujeme. Územní studie se snažila vymezit co nejmenší bloky ve prospěch zelených ploch kolem Rokytky. Uvažujeme ještě o posunutí plochy SP směrem k zákrutě říčky.

Bude zastavěno území parku Zahrádky?

Je dohoda, že se zde z větší části stavět nebude, má zde zůstat zachována zeleň. Tedy i v budoucnu zde bude park, i když současný platný územní plán určuje místo jako zastavitelné.

Co bude s územím dnešní zahrádkářské kolonie?

Území je doporučeno ke směně, vlastník za místo dostane náhradní pozemek v Hrdlořezích. Směna by měla být na programu březnového zastupitelstva HMP. Zbývá zde malá část území, které se směna netýká (zahradnictví). Má-li zde něco vzniknout, navrhujeme to přičlenit ke stávající výstavbě (viz vizualizace studie).

Bude možné najít pěší trasu východ - západ kolem Poděbradské?

Ano, buď přímo po Poděbradské, která by se měla stát městským bulvárem s širokými chodníky. Nebo v severní i jižní části v okolí Poděbradské v ulicích lokálního charakteru, ve kterých je navržen chodník po obou stranách komunikace spolu se stromořadím.

Obecné

Občanská vybavenost

Jsou kontribuční smlouvy vždy povinné?

Jsou povinné, pokud je v daném území změna územního plánu. Je jen málo případů, kdy se tomu developer snaží vyhnout – v okamžiku kdy se nemění územní plán. Jednání o kontribucích běží i v současné době (viz dále). Kontribuční smlouvy se zpravidla neprojednávají veřejně jinak než formou interpelací na zastupitelstvu.

Proč navýšení kapacit bytů není doprovázené navýšením kapacity veřejné vybavenosti?

Studie vyhrazuje území pro vytvoření občanské vybavenosti. Vlastních pozemků však má město málo. Občanská vybavenost proto často závisí na dohodě s majiteli pozemků, například v rámci kontribuce.

Vycházelo se při tvorbě studie z demografických studií? Přibude zde 10 tisíc nových obyvatel.

Ano, vycházelo se z demografické studie zpracované pro městskou část a z vyhodnocení IPR Praha. Uvažuje se, že do r. 2050 se počet obyvatel zdvojnásobí. To znamená deficit celé jedné ZŠ kromě těch již naplánovaných. Dokud nebude dohoda se soukromými majiteli, bude to znamenat deficit až 2 škol.

Kde bude obchodní parter (potravin, větší obchody, supermarkety)?

Územní studie vymezuje aktivní parter pro umístění občanské vybavenosti. Studie určuje bloky tzv. polyfunkční. Tedy bloky, kde určitá část vystavěné podlahové plochy bude muset být určena také pro jiné funkce než bydlení. Zde má soukromý vlastník možnost rozhodnout se vytvořit zázemí pro služby, obchod či administrativu. Umístění konkrétní služby už pak určí poptávka.

Jakým způsobem studie zajišťuje, aby byl obchodní parter polyfunkční a nebyli zde pouze "předražené kavárny a kasína"?

Studie vymezuje pouze maximální podíl bydlení. Určení zbývajících funkcí (zázemí pro obchod, služby, administrativu) je na soukromém developerovi. Studie to specificky nestanovuje, ale snaží se zajistit, aby zde vznikalo město. Tam kde „není město“, kde to není příjemné k životu a lidi to tam netáhne, tam nebudou vznikat služby pro lidi.

Bude se něco vykupovat pro větší občanskou vybavenost - např. na území Tesly II?

Zadavatel: „Souhlasíme s tím, že míst občanské vybavenosti by mělo být více.“

Autoři studie: „K větším změnám potřebujeme mandát od zadavatele studie.“

MČ Praha 9 (starosta): „Snažíme se vykupovat pozemky. Nicméně je třeba mít zařízení financování - chyběly normativy, pak chybí peníze, je tu také délka stavebního řízení.“

Informace o 2 školách v objektu na Pragovce a na blešácích je dost děsivá. Má majitel blešáků nějakou motivaci se pozemku vzdát? Blešáky jsou jeho srdcovka, proč by měl pozemek prodat městu?

Viz předchozí odpověď.

Jak zajistíte, aby tu měly děti 10+ smysluplné využití času po škole? Aktuálně zde pro ně nic moc není, přitom jde o důležité preventivní opatření rizikového chování. Existuje nějaký konkrétní návrh pro děti a mladé s blízkým výhledem realizace?

Smysluplné využití je předmětem náplně jak prostor v budovách, tak prostranství v parcích a zeleni. Není to však v silách ani v měřítkovém záběru územní studie. Obecně vše souvisí s vývojem komunitního života ve čtvrti a jeho správné a dobře promyšlené iniciaci. Již v rámci existujících projektů jsou vymezovány partery v přízemí, kde nejsou s ohledem na nízký zájem příliš vysoké nájem. Další z těchto prostor si může městská část zajišťovat v rámci jednání o spoluúčasti investorů. Základem komunitního života by měly být mimo jiné i základní školy, které by rozhodně neměly být v odpoledních a večerních hodinách prázdné.

Bude studie pracovat s etapizací? Vidíme rozsáhlou bytovou zástavbu, což v praxi V P9 vypadá tak, že se ve velkém staví byty, zatímco vybavenost k nim (zelené plochy, dětské hřiště, cyklostezky) se staví až jako poslední. Etapizace je přitom legální možností, jak podmínit další výstavbu tam, kde je to technicky možné (např. cyklostezka jedoucí mimo staveniště po okraji sídliště).

Etapizaci celého území nelze určit, protože ji neurčuje územní plán. Etapizace jednotlivých projektů by měla být součástí každého kontribučního jednání či plánovací smlouvy.

Do nedávna zde byla zdravotní střediska, která budou zbourána a místo nich se postaví byty. Proč tento typ vybavenosti považujete za komerční a nezabýváte se jí?

Zdravotnictví stát ani město víceméně neprovozuje investičním způsobem. Neexistují žádné plány ani generely dostupnosti zdravotní péče. Ambulantní ordinace mají charakter zcela soukromý a jejich počet je konečný. Obáváme se, že jde o strukturální problém.

Veřejná prostranství

Zajistí studie více veřejných prostranství?

Ano, tam kde je to ještě možné vytváří studie jasnou hierarchii veřejných prostor zajišťujících propustnost a pobytové funkce.

Ovlivní studie, jak budou vypadat vjezdy do budov (respektive do jejich garáží)?

Studie ovlivní vztah parterů nových budov a významnějších ulic. Studie reguluje vjezdy u ulic typu bulvár, městská ulice, významná ulice. Studie zároveň navrhuje "aktivní parter", který určuje, že přízemí musí navazovat přímo na rostlý terén.

Zeleň

Přibude zeleně, nebo ji bude naopak ubývat? Bude vybudováno více parků?

Plochy zeleně by měly být díky studii přístupnější. A ty stávající by měly posílit. Studie vyhrazuje také nové parkové plochy a určuje hierarchii toho, jaký má mít zeď charakter.

Bude se zeď rozšiřovat na střechy budov (např. škol)?

Obecně je nově v legislativě povinnost dělit zelené střechy na všech površích do sklonu 20%, pokud pro ně není jiné využití. Vzniká zde však konflikt s FVE panely, které jsou zase součástí soudobých udržitelných energetických řešení. Kombinace obou zatím není technicky zcela jednoznačně dořešena. Zda bude územní studie požadovat v blocích umístění zelených střech, bude ještě předmětem diskuse.

Proč netrváme u současné zeleně na statu quo a kácíme ji? Jak studie při práci se zelení reaguje na to, kolik zde ještě přibude zástavby?

Viz odpovědi na "Často kladené dotazy" na webu <https://vysocany.praha.eu>.

Ochrana životního prostředí

Co bude s galvanovnou? Kvůli vlivu na ŽP by neměla stát v obydlené zástavbě.

Se zachováním galvanovny se nepočítá.

Průchodnost

Jak bude studie reálné řešit prostupy a mosty přes Rokytku v místech, která jsou označena jako soukromý pozemek?

Obecně by zde neměly vznikat bariéry tohoto typu. Domníváme se, že lze dojít k dohodě, a že most bude možné postavit.

Proč jsou starší developerské projekty neprostupné? Lze neprostupnost (oplocení se zámekem) řešit otevřením uzamčených částí?

Jedná se o problém, který v území vznikl v minulosti. Studie vyznačuje celou řadu nových pěších propojení v území i přes stavební bloky. V konkrétním případě např. Sousedíkovy ulice lze využít vymezené veřejně prospěšné stavby v územním plánu k jednání mezi městem a vlastníkem pozemku.

Zástavba

Vidím ve studii málo změn směrem k veřejnému vybavení a zeleni, podporuje studie spíše zastavěnost?

Plochy s rozdílným způsobem využití, které stanovují funkční využití pro jednotlivé území, jsou dané platným územním plánem, případně navržené v pořizovaných změnách územního plánu. Pro zpracovatele územní studie jsou tyto plochy určující.

Proč nebude plánovaná zástavba vyšší? Není zde historické jádro.

Dle názoru zpracovatele je vhodné umísťovat výškové budovy především k okolí stanic metra (Kolbenova, Českomoravská) a směrem k údolní nivě Rokytky výšku snižovat. Dále je také potřeba ctít regulativy platného územního plánu a jeho pořizovaných změn.

Jsou zohledněny všechny projekty s běžícím řízením nebo dokonce projekty s vydanými územními rozhodnutími? Např. projekt Rosala Suomi YIT. Pokud ne, proč?

Projekty s platným ÚR jsou zohledněny. Projekt Rosala ÚR nemá. Územní studie určuje formu stavebních bloků vhodnou pro urbanistické uspořádání celé čtvrti. Tvarování projektu bez platného povolení tak bude muset podléhat studii.

Proč radnice povoluje bytovou výstavbu a až potom řeší občanskou vybavenost?

Domníváme se, že takto již postupovat nebude možné. Nicméně pro přesnost je potřeba dodat, že povolování staveb je činností státní správy. Teprve s metodikou spoluúčasti investorů MHMP se dostává samosprávě do rukou aplikovatelný nástroj.

Bude oblast opravdu tak hustě zastavěna, jak je v plánu?

Ano, samozřejmě záleží na jednotlivých vlastnících, ekonomické situaci atp.

Podle jakého principu studie určuje výškové úrovně? Jak s nimi pracuje?

Územní studie pracuje s určením výškových hladin systémem Pražských stavebních předpisů. V rámci svých zákonných pravomocí se snaží logicky rozmístit intenzivnější zástavbu k metru, hlavním ulicím a dál od přírodního rámce Rokytky

Jaký výškový koeficient navrhuje studie v místech vzdálených od metra?

Viz předchozí odpověď.

Proč došlo ke kompletní změně studie projektu NOEL oproti původní verzi? Z jakého důvodu bylo navýšeno plánované množství budov nebo jejich výška?

Studie Poděbradská byla do této územní studie téměř beze změny převzatá. Jiná hladina výšek ve veřejných prezentacích je chybou, která byla odstraněna a ve finální verzi studie nebude.

Proč není do řešeného území zahrnut bývalý vysočanský cukrovar a pekárny?

Záměr na revitalizaci bývalých Pekáren a Cukrovaru je již v pokročilé fázi přípravy, tedy má pravomocné rozhodnutí o umístění stavby, které bychom ve studii museli respektovat, a zkreslovali bychom již rozhodnuté a povolené projekty.

Doprava

Jak budou řešeny cyklostezky, resp. kde budou cyklopruhy a kde cyklopásky?

Cyklopruhy by se měly zřizovat především na ulicích vyznačených v hierarchii veřejných prostranství jako bulváry, které jsou více zatížené motorovou dopravou (Poděbradská, Kolbenova). Podrobněji to bude definováno v textové části ÚS.

Proč je profil ul. Poděbradská nakreslen s cyklisty v hlavním dopravním prostoru? Nemůžeme cyklopruh škrtnout a vytvořit pouze variantu s cyklisty mimo vozovku?

Ano, varianta bez chráněného cyklopruhu ve finální verzi studie nebude.

Proč má Poděbradská ulice zůstat radiálou? Proč nedojde ke zklidnění? V blízkosti má vzniknout školní kampus, budou zde bydlet tisíce lidí a zachování současného stavu bude negativně ovlivňovat zdraví obyvatel i školních dětí.

Radiála je pojem zejména kompoziční. Poděbradská jí zůstane i v případě zklidněné dopravy. Dopravní režim na komunikaci by podle našeho názoru měl být změněn, ale to je celoměstskou koncepční záležitostí. Majoritu pohybu nese dostředná transitiní doprava z okraje města a ze středočeského kraje. Je potřeba omezit právě ji, respektive nabídnout plnohodnotnou alternativu pro pohyb v rámci aglomerace. Bohužel městské i státní investice do infrastruktury byly dlouhá léta zanedbávány. Jejich budování je zdoluhavé a často brzděné lokálními zájmy, mezi něž počítáme i různé občanské aktivity.

Kdy bude dokončena estakáda okruhu (severně od území)?

Tento projekt není pro Prahu aktuálně prioritou. Je nepravděpodobné, že by vznikl v blízké budoucnosti.

Jak bude řešen přeliv aut nerezidentů do vnitřních ulic nové čtvrti? Jak lze zabránit tomu, aby si tudy řidiči nezkracovali cestu?

Jedná se o strategické otázky dopravního režimu a organizace parkování. Není to předmětem územní studie, řešení musí být součástí širšího celoměstského konceptu.

Budou komunikace budované developery muset splňovat standardy komunikací, které musí dodržovat? Např. STK? Bude se to týkat i náhradní výsadby?

Standardy provedení veřejných prostranství by se měly držet návrhu studie, dle výkresu hierarchie veřejných prostranství, včetně textové části studie, kde je podrobněji popsáno, jak by měly jednotlivé ulice vypadat. Týká se to také výsadby stromů. Vyšší stupeň hierarchie znamená vyšší prioritu pro předání do vlastnictví a správy městu, tedy nutnost dodržení standardů STK.

Proč není možné Vysočany projet v severo-jihní ose? Je to největší neprůjezdný pražský blok.

Studie navrhuje nová pěší a cyklistická propojení území v S-J směru. Spojení pro motorovou dopravu by měla značně negativně vliv na důležitý přírodní rámeček Rokytky. Se S-J propojením motorovou dopravou nepočítá ani platný územní plán Prahy.

Budou se rozšiřovat nástupní ostrůvky na Poděbradské?

Otázka nástupních ostrůvků je pod podrobnost územní studie zpracovávána v měřítku 1:5000.

Může studie zajistit, aby na Poděbradské bylo více legálních míst k otáčení do protisměru (U-turn)?

Otázka analýzy legálních míst k otáčení je pod podrobnost územní studie zpracovávána v měřítku 1:5000.

Řeší studie parkování v souvislosti s probíhající i budoucí výstavbou? Teď jsou ulice kvůli parkujícím autům neprůjezdné, nevyřešily by to žluté zóny?

Studie obsahuje předběžnou bilanci parkovacích stání pro každý stavební blok. Nicméně v Praze platí striktní povinnost umísťovat stání vytvořená stavebním záměrem do garáží. Bohužel nikdo nemůže kupujícího bytu donutit koupit si i parkovací stání.

Je řešením pro současný každodenní dopravní kolaps větší prostupnost nebo naopak zúžení pruhů a zpomalení? Co z toho navrhuje?

Studie navrhuje v Kolbenově ulici zúžení na 2 pruhy, a v Poděbradské ulici naopak rozšíření na plnohodnotné 4 pruhy. Nicméně řešení dopravní situace není v možnostech řešeného území, nýbrž v tom, aby doprava do území vůbec nezajížděla, respektive neprojížděla dál do centra ze Středočeského kraje.

Služby

Bude zde prostor pro nějakou menší, nerušící výrobu? Cca několika stovek m²?

Ano, v rámci polyfunkčních bloků a v souladu s regulativy platného územního plánu je umístění nerušící výroby možné.

Bydlení

Kolik procent bytů v území bude dostupných pro člověka s běžným platem? Plánuje se družstevní výstavba či sociální byty?

Toto územní studie nedokáže ovlivnit. Aktuálně začíná nájemní a družstevní typ bydlení u připravovaných projektů převládat.

Studie jako celek

Jsou někde rozpracované materiály k dispozici?

Návrh hrubopisu je nyní představován pouze na veřejných setkáních a ve videoprezentaci. K návrhu hrubopisu nyní probíhá interní připomínkování, kdy může MČ P9 a IPR uplatnit u pořizovatele své připomínky. Po úpravě hrubopisu návrhu územní studie proběhne veřejné jednání. V této fázi bude územní studie zveřejněna veřejnou vyhláškou a každý k ní bude moci oficiálně podat své připomínky.

Jak byly stanoveny hranice vymezeného území?

Hranice řešeného území vychází především z transformačních ploch vymezených v návrhu Metropolitního plánu. Řešené území bylo v zadání územní studie konzultováno s MČ P9 a IPRem.

Jak se ke studii staví doposud zcela netečná městská část? Souhlasí s jejími pozorováními a závěry? Bude MČ podporovat nápravu problémů, které studie popisuje?

MČ P9 je od začátku procesu pořízení územní studie aktivním partnerem. Její zástupci se zapojují při řešení dílčích problémů a pořízení územní studie pro území Vysočan vítají.

Představuje daná studie dle názoru architekta řešení pro stávající i budoucí obyvatele dotčeného území Prahy, které významně zlepší kvalitu života stávajících obyvatel a přispěje ke kvalitnímu životu obyvatel budoucích, a to zejména v infrastruktuře, dostupnosti škol, volnočasových aktivit pro všechny věkové skupiny, zvýšení poměru zeleně, zlepšení tepelného ostrova, rozšíření vodních ploch, současné cyklostezky atd.? Pokud ano, v čem konkrétně?

V rámci daného zadání a stavu rozestavěnosti území ano, viz záznam z prezentace.

Jak studii číst

Jak poznám, který blok je průchozí?

V hlavním výkresu je prostupnost bloků vymezena regulativem "bezmotorové propojení" (modrá šipka).

Jak přesně poznám, co která barva na mapě znamená?

Všechny prvky zobrazeny v hlavním výkresu jsou vysvětleny v legendě.