

Shrnutí lokality 324 Ořechovka ke dni 29.5.2022

1. Výchozí stav

Shrnutí připomínek k 21.5.2018

127 komentářů; 24 připomínkových

- Ořechovka je zcela jedinečná vilová čtvrť jejíž koncept vychází z nadčasového projektu architektů Jaroslava Vondráka a Jana Šenkýře. Je příkladným vzorem urbanismu s velkorysým pojetím veřejného prostoru, v němž vyniká architektonická struktura z období první republiky. Oblast představuje urbanistický celek, který již nelze s ohledem na její výjimečnou polohu (nedaleko pražského hradu) a terén napodobit. Lokalita vyniká svým *geniem loci* a patří k nejpříjemnějším místům pro bydlení v Praze. Svým řešením naplňuje koncept zdravého bydlení uvnitř města. Zahradní město. Tento charakter je třeba zachovat.
- Oprava a oživení centrálního prostoru (Macharovo náměstí a ústřední budova s bývalým kinem Ořechovka).
- Parkování nerezidentů.
- Vysoké dopravní zatížení tranzitní dopravou. Ulice Pevnostní, Na Ořechovce a další menší ulice. Zóna 30 je přerušena hlavními tahy, přestože vedou přes rezidenční čtvrť.
- Vymezení lokality jako zahradní město s rizikem narušení transformační plochy 411/324/2145 – obavy obyvatel, aby výstavba v transformační ploše nenarušila charakter lokality a nezvýšila dopravní zátěž.
- Průchodnost z Ořechovky do Dejvic. Omezená hlavně v případě bezbariérovosti a obava, aby výstavba KESu situaci dále nezhoršila.
- Rozšíření lokality nad ul. Střešovickou až k ul. Sibeliova.
- Nejednoznačné vymezení výškové regulace.
- Skryté transformační plochy.
- Lokalita je stabilní a jako taková by měla zůstat.

Obecné shrnutí:

- MPP je nepřehledný těžce se v něm orientuje, je na mnoha místech nejednoznačný anebo protichůdný a zmatečný. MPP chybí zadání (co je objednávka pro jeho vytvoření), projevuje se v něm chybějící koncepce rozvoje Prahy a priority pro realizaci plánu, často v něm chybí vzájemné vazby. Současně není jasný adresát plánu, absentuje v něm diskuse s cílovými uživateli veřejně-prospěšných staveb, zájmy občanů jsou upozadovány. Situace Prahy vyvolává potřebu regulace po vzoru velkých evropských měst. V MPP se projevuje nejasná preference upřednostňovaného módu dopravy. Je žádoucí, aby byly zveřejněny projekty kde Praha bude vystupovat jako zadavatel.

2. Aktuální stav 2022

- Číslo lokality beze změny.
- Do lokality byla začleněna podstatná část trasy původní lokality Buštěhradské dráhy. Tím se mírně posunula severní hranice lokality. Pouze v oblasti Sběrného dvora byl naopak kousek přidán k lokalitě Staré Dejvice. Na lokalitu to nemá zásadní vliv. Změna jižní hranice směrem k ulici Sibeliova nebyla zohledněna.
- Vojenský objekt v ulici dělostřelecká zůstává beze změny. Transformační lokalita pro bydlení v návrhu MPP již není.
- Buštěhradská dráha tunelem jižní variantou.
- Doplněna stávající veřejná vybavenost.

3. Hodnocení

- Pozitivní jsou následující body:

- Návrh MPP zachovává charakter lokality a ruší plánovanou výstavbu v Dělostřelecké ulici. Objekt Armády ČR je nově označen jako “občanská vybavenost k zajišťování obrany a bezpečnosti státu”.
- Buštěhradská dráha tunelem v jižní variantě a vedení trasy pro bezmotorovou dopravu po jejím původním tělese s jedním otazníkem níže.
- Vyznačení veřejné vybavenosti, i když nedostatečným způsobem. Viz otazníky níže.
- Plocha v areálu Brusnického vodojemu pod ulicemi Pod Hradbami a Dělostřelecká byla změněna na “soukromou, areálovou zahradu”.
- Plocha s tenisovými kurty na vymezená ulicemi Cukrovarnická / Slunná / Patočkova / Střešovická a plocha fotbalového hřiště na konci ulice Cukrovarnická byly vymezeny jako plochy rekreační vybavenosti.
- Objekt vozovny Střešovice je označen jako “občanská vybavenost”.
- Negativní jsou zejména tyto:
 - Plán nenabízí žádné řešení dlouhodobě neúnosné dopravní situace
 - Plán nedává dostatečnou odpověď na obavy obyvatel ze skrytých transformačních území.
- Otazníky
 - Trasa pro bezmotorovou dopravu po tělese Buštěhradské dráhy končí ve směru od Veleslavína u viaduktu přes Pevnostní a dále je svedena na trasu budoucího KESu. Proč nepokračuje po tělese dráhy nedává smysl. Bylo by žádoucí pokračovat po tělese dál do Stromovky. Téma na námitku?

4. Návrhy pro námitku (s použitím textů z roku 2018)

- Skryté transformační plochy

2018 – Území je v návrhu MPP definované jako stabilní, ale obsahuje řadu skrytých transformačních ploch s nelogickou regulací území. Tyto plochy lze považovat návrhem MPP za ohrožené a vyžadují proto ochranu, aby se neopakovalo znehodnocení vzácného území, jakým byla Masarykova parcela na rohu ulic Patočkova a Střešovická. Jedná se o bílé plochy využívané zejména jako veřejná vybavenost.

2022 – V návrhu MPP byly doplněny stávající plochy nebo objekty veřejné vybavenosti, ale zcela obecně. Není jasné, do jaké míry jsou tyto plochy a objekty “chráněné”.

Určitě námět pro obecnou námitku, protože se týká řady dalších lokalit.

- Výšková regulace stabilizované oblasti

2018 – Rastrové vyznačení výškové regulace je zcela nevhodné, nejednoznačné a velmi snadno zneužitelné a dle návrhu MPP možno navyšovat podlažnost podél hlavních komunikací a na nárožích, co je třeba striktně odmítnout, případně určit zcela konkrétní místa a stanovit pro ně jasné podmínky možného zvýšení podlažnosti.

2022 – Připomínkováná nevhodná výšková regulace (např. na sportovišti na konci Cukrovarnické ulice) nebyla vzata v úvahu.

I v tomto případě námět na obecnou námitku, protože filozofie výškové regulace představuje zásadní problém návrhu MPP.