

Připomínky k projednávané studii Hromadné garáže Nešporova zaří 2012

Nepředkládá alternativy řešení

Studie nepředkládá a neprověřuje alternativy řešení. Bez hlubšího urbanistického zamyšlení slepě a neinvenčně naplňuje kapacitu míst dle zadání. Studie se provádí právě za účelem prověření možností, tím, že předkládá možnost pouze jednu, nesplnila svůj účel. Bylo by třeba srovnat a diskutovat různé alternativy umístění a kapacit v rámci JM. Zvláště pokud by garáže měli spoluinvestovat a posléze užívat obyvatelé blízkého okolí určitě by se procesu hledání řešení zúčastnili a bylo by možné dosáhnout vhodných kompromisů.

Neúměrná kapacita

Navržený objekt je hmotově a kapacitně neúměrný lokalitě. Garáže by měly být pod sociální kontrolou obyvatel okolních domů. Parkování v lokalitě by mělo odpovídat jejich potřebám. Nikoliv špatně od stolu vymezenému územnímu celku. Parkování je třeba decentralizovat a vyhnout se megalomanským projektům vedoucím k odlidštění. Právě tyto nepřirozeně přehnané stavby vedou k negativním sociálním jevům – odcizení - vandalismus. Sídliště je třeba humanizovat. Obecně platí že přijatelná docházková vzdálenost je 200 max 300m, z toho vyplývá že v lokalitě je třeba zajistit parkování pro občany z ulic Nešporova, Plickova, Kropáčkova a možná části ulice Mendelova. V docházkové vzdálenosti jsou dvě další parkovací plochy obsluhující totožné území (mezi ulicemi Janouchova-Opatovská a Štichova-Opatovská).

Nereaguje na potřeby obyvatel

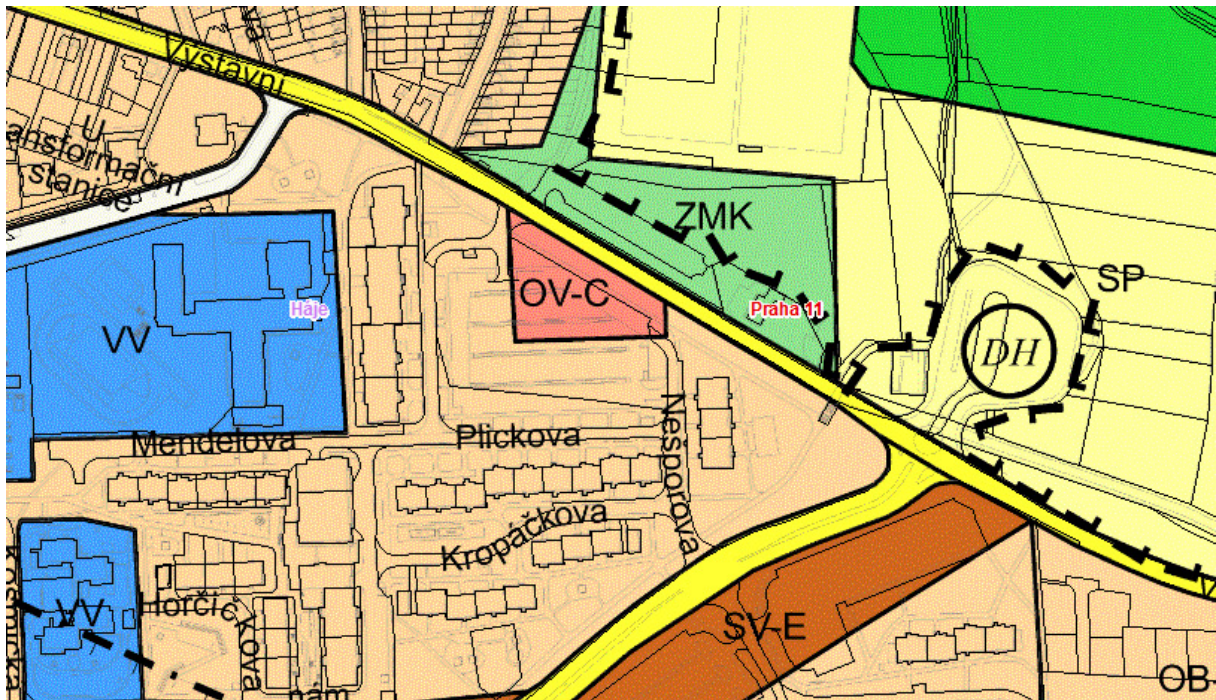
Potřeby obyvatel právě v této lokalitě z hlediska parkování nejsou zdaleka tak akutní aby ospravedlňovaly mohutnou výstavbu. Naopak žádoucí by byla rozumná intervence v parteru domů. Zajištění průjezdu sanitky / hasičů nebo i stěhováků po chodníku. Mírné rozšíření některých ulic i za cenu drobných terénních úprav nebo přeložek některých sítí.

Asociální architektura

Na Jižním Městě je dostatek špatných příkladů otřesných kapacitních garáží. Další realizace mohutných parkovacích domů známe z projektů obchodních center nebo například letiště a nikde nevytvářejí příjemný prostor pro lidi natož obyvatele. Zvláště zdůrazňovaná ekonomičnost a prefebrikace budí oprávněné obavy. Neosobní budova tak jak vypadá v předloženém návrhu bude jen přitahovat sprejery a vandaly. Bez variantního řešení zůstává nezodpovězena otázka zda by nešlo využít jiného systému organizace budovy tak, aby na koncích objektu nevznikaly gigantické rampy (například posunutím pater a umístěním poloramp dovnitř dispozice). Další krabice bez nápadu prostředí obyvatelům nezlepší jen zhyzdí poslední pěkný výhled do zeleně. Ano, stávající paneláky nejsou krásné a právě výhled do zeleně a k parku je jejich poslední devízou, kterou by jsme měli rozvíjet a ne ji navrhovaným objektem potlačit.

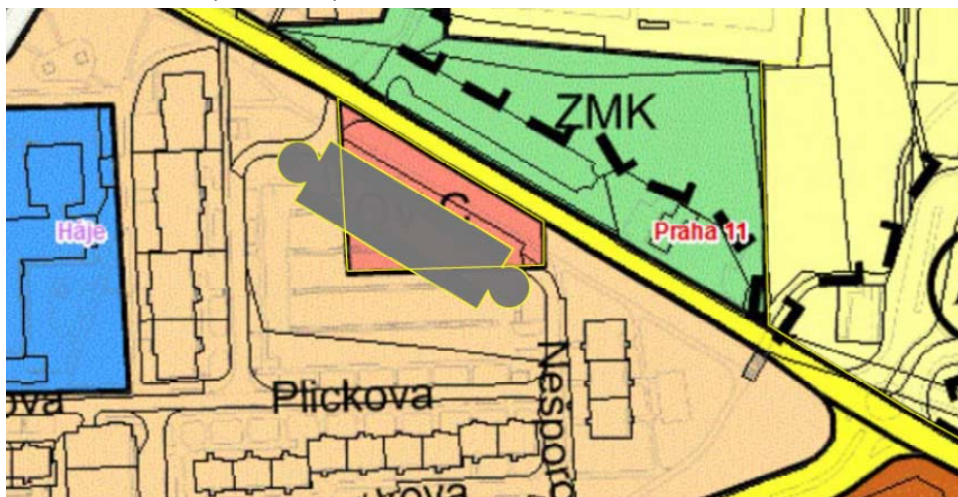
Nevhodné umístění, nesoulad s územním plánem.

Objekt není umístěn v souladu s funkčním využitím daným územním plánem.



Do plochy OV lze obecně garáže umístit pouze v rozsahu odpovídajícím potřebám vyplývajících z funkce OV. Jelikož zde není nijak funkce OV využita nemá pro vlastní potřebu žádná garážová stání. S výjimečným využitím území by proti vůli obyvatel neměla městská část souhlasit. Územní plán je vytvářen pro území celého města, bohužel zvláště v plochách stávajících sídlišť příliš schematicky s malým ohledem na skutečné potřeby využití území. Nemůže tedy dostatečně postihnout varianty vývoje a možné potřeby území. To je patrné z tisíců projednávaných změn v rámci celé Prahy- (územní plán je spravován magistrátem Hl.m.Prahy).

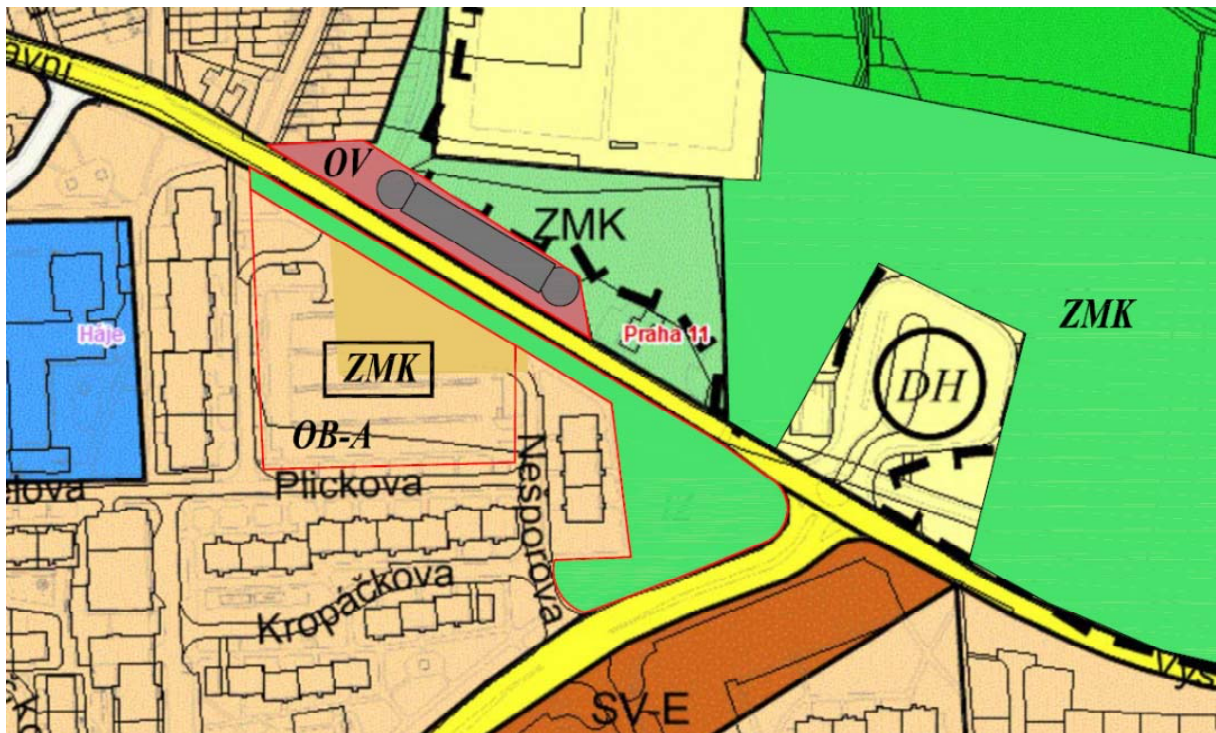
Navrhovaný objekt navíc výrazně překračuje povolenou závaznou míru využití území, část objektu stojí na území OV s koeficientem míry využití C (ze škály od A až do K) - to znamená, že do této plochy lze umístit objekt (nebo jeho část) o maximální podlažní ploše 2450m². Návrh nepředkládá výpočet, ale z odměřených rozměrů lze odvodit, že navržená podlažní plocha je minimálně 5x větší cca 11925m² (nepočítám využitou střechu)



Územní plán nezávazně doporučuje rozumnou rozvolněnou například třípodlažní výstavbu, na které by však stavební úřad měl s ohledem na přání okolních obyvatel důrazně trvat.

Funkce OV byla do území umístěna až změnou UP (změny UP 06 vydané od 1.1.2007) proti kterým se bohužel městská část neohradila. Tento způsob využití není nijakým dogmatem a je možné jej stejným procesem zase zrušit v souladu s požadavky občanů. Zvláště když je v majetku města.

Příklad alternativního řešení



Rozumné by se zdálo vymístit potřebu garážového až za ulici Výstavní. Kde by mohla městská část prosazovat výstavbu čtvrtinového objektu i za cenu zdlouhavé změny stávajícího územního plánu. Patrně z neznalosti realné situace v územním plánu za ulicí Výstavní vymezena zeleň v místě kde je parkovací plocha potřebná také pro blízké hřiště a zanedbané rumiště. Jedná se o č.parcel 536/122, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy a ve správě Městské části Praha 11. (Když šlo do tohoto území postavit čerpací stanici, proč by bylo špatně postavit zde i garáž.) Naopak ochranu by zasloužilo území sportu, kde se dnes objevují záměry výstavby. Jinou funkcí nebo regulací by bylo vhodné v územním případně regulačním plánu ochránit volné prostranství (dnes tvořené parkovištěm) mezi ulicemi Nešporovou a Plickovou

Zpracoval: ing.arch. Libor Lacina, Nešporova 574, Praha 4