

## Zahušťování sídliště Novodvorská

U křižovatky ulic Údolní a Vavřenova, na západním okraji sídliště Novodvorská, se připravuje výstavba věžového domu. Investor ji zdůvodňuje potřebou "dotvořit" prostor u křižovatky "lokální dominantou, zvýrazňující urbanistickou strukturu". Je vám to jasné? Pokud snad ne, poráží investor podané námítky občanů následujícím zdůvodněním:

*"Stavba je umístěna v souladu s územně plánovací dokumentací do stávající výškové zástavby v ose předělující zástavbu rodinných domů v rozsahu funkční plochy OV (všeobecně obytné). Stávající výšková zástavba (panelové domy na pozemcích parc.č. atd.), přitom navazuje na obdobnou (převážně panelovou) zástavbu ležící na východ od křižovatky u plánované stavby. "*

*"Stavba je tak součástí prostorové výseče, která předěluje dvě separátní plochy zastavěné (převážně) rodinnými domy. Tato předělující prostorová výseč je tvořena plochami umožňujícími výstavbu např. staveb občanské vybavenosti (plochy OV), veřejné vybavenosti jako školy (plochy VV). Tyto plochy pak přímo navazují na plochy zeleně (plochy ZP a ZMK) dále na západ. **Je patrné, že stavba v popsané předělující prostorové výseči samozřejmě stát může.**"*

Přeloženo do češtiny: Věžový dům navržený investorem propojí skupinu věžových domů, postavených podél ulice Údolní, (prostorová výseč), s věžovými domy postavenými za obchodním domem Billa podél ulice Vavřenovy. Je to tak jasné, že i laik musí pochopit, jak zde další věžový dům chybí.

Nechápu to a nechápu to asi ani občané, kteří zde bydlí. Brání mi v tom skutečnosti, o nichž investor nepochybně ví, ale nehodí se mu. Pojdme si je tedy připomenout.

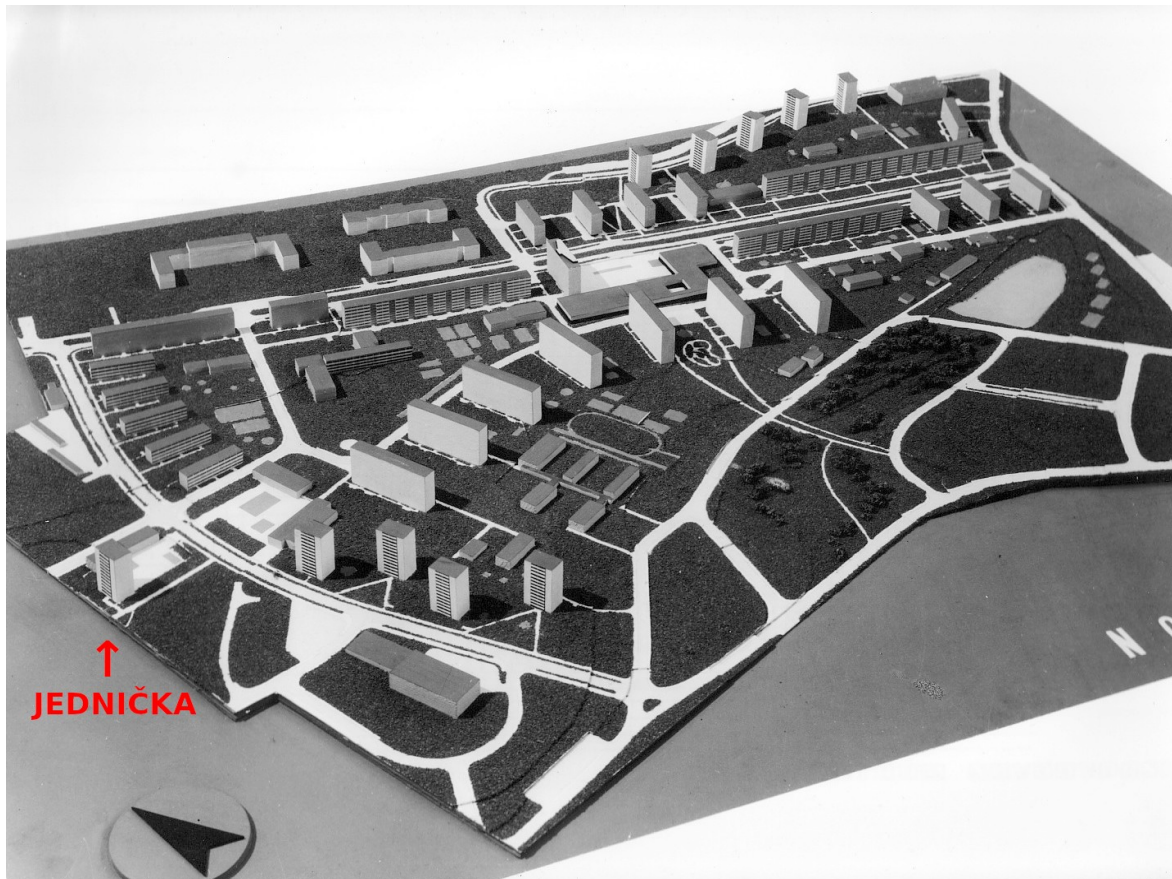
Sídliště Novodvorská bylo vyprojektováno v Pražském projektovém ústavu v letech 1961 až 1963. Jeho autoři, architekti Bořkovec a Ježek, to měli jednodušší pouze na severní straně vybraného území, ohraničené lesem na úbočí údolí Krčského potoka. Na ostatních stranách muselo sídliště citlivě navázat na meziválečnou zástavbu rodinnými domy typu zahradního města.

Na straně západní museli navíc respektovat lesní komplex, dnešní terminologií "biokoridor", založený v údolí Branického potoka, a důležitou pohledovou osu na příjezdové ulici od Branického pivovaru.

Z rozboru docházkových vzdáleností vyšla potřeba na západním okraji vytvořit **vedlejší centrum**, které by doplnilo občanskou vybavenost jak pro obyvatele z této části sídliště, tak ze sousední starší zástavby.

K jeho umístění vybrali autoři plochu navazující na křižovatku ulic Vavřenova a Údolní. Kolem jejího ústředního prostoru - náměstí určeného pro setkávání, odpočinek a hry dětí - navrhli jedno či dvoupodlažní budovy s obchody a službami. Byla zde velká prodejna potravin, drogerie, řeznictví, květinářství, učňovské středisko pro holiče i s provozovnou pro veřejnost. V plánech byla i restaurace s terasou a osvětová beseda, tedy zařízení, které nabízelo kurzy nejrůznějšího zaměření pro děti i dospělé.

Význam vedlejšího centra, jeho uzavření ze západní strany a současně i západní vstup do sídliště Novodvorská se architekti rozhodli zdůraznit dominantou, věžovým domem "jedničkou", jak mu říkali podle tehdy nastaveného číslování objektů sídliště. Všimněme si, že dům umístili blíže k ulici Vítovcově, tedy tak, aby minimálně zastiňoval domy a pozemky u Údolní ulice. Záměr architektů je, díky modelu z doby projektování sídliště, srozumitelný i tomu, kdo neumí číst stavební výkresy.



Model sídliště Novodvorská. Archiv architekta Bořkovce. Foto Zdeněk Voženílek.

Model i fotografie z doby dokončování výstavby dokazují, že součástí sídliště byl tedy **pouze věžový dům "jednička"**. Dominanta na západní pohledové ose, zdaleka viditelná díky zachované ploše biokoridoru. Potvrdil mi to i jeho autor, akad. arch. Josef Janský.



*Jakou péči věnovali projektanti vedlejšímu centru, dokládá fotografie z archivu architekta Bořkovce, pořízená Zdeňkem Voženílkem po instalaci plastiky Oheň od V. Janouška. Je smutnou skutečností, že údržbě vedlejšího centra věnovala městská část ještě menší pozornost než centra hlavního.*



*Dnešní vzhled západní části vedlejšího centra. Z fotografie je patrný i respekt "jedničky" vůči rodinným domům v ulici Údolní. Plastiku už zde nenajdete, ale stále zůstává možnost vrátit centru původní podobu.*

Vedlejší centrum zůstalo v navržené podobě ještě řadu roků po dostavbě sídliště. A tady se dostáváme k titulku článku - "**zahušťování**". Je to termín, při kterém všem architektům, kteří pamatují poměry před rokem 1989, naskakovala husí kůže. Znamenal, že stranické orgány trvaly na další bytové výstavbě, i když státní správa nestíhala pro ni připravit vhodná území. Takže přišel příkaz najít "volné plochy" v zastavěných částech obcí. A je lhostejné, zda se jednalo o jejich centra, starší stabilizovanou zástavbu, či právě postavené sídliště. Pokud v nich byla "nevyužitá" plocha, tak se na ni něco vecpalo. Že měla v sídelním organismu nějakou funkci pro místní obyvatele, nejčastěji estetickou a zdravotní, (veřejná zeleň), rekreační a sportovní, (parky a hřiště), společenskou, (náměstí, místa pro setkávání), či kulturní, (historická zástavba), stranické funkcionáře nezajímalo. Příkladů, jaké nenapravitelné škody to za léta této praxe způsobilo, je možné najít všude u nás nepočítaně.



Zahušťování znehodnotilo i původní záměr autorů Novodvorské. Tři věžové domy, postavené na ploše biokoridoru, (investorem nazývané prostorová výseč), zastínily "jedničku" a její podnož z objektů občanské vybavenosti. Z přívětivého vstupu do sídliště vytvořily stísněný a fádní poloprostor.

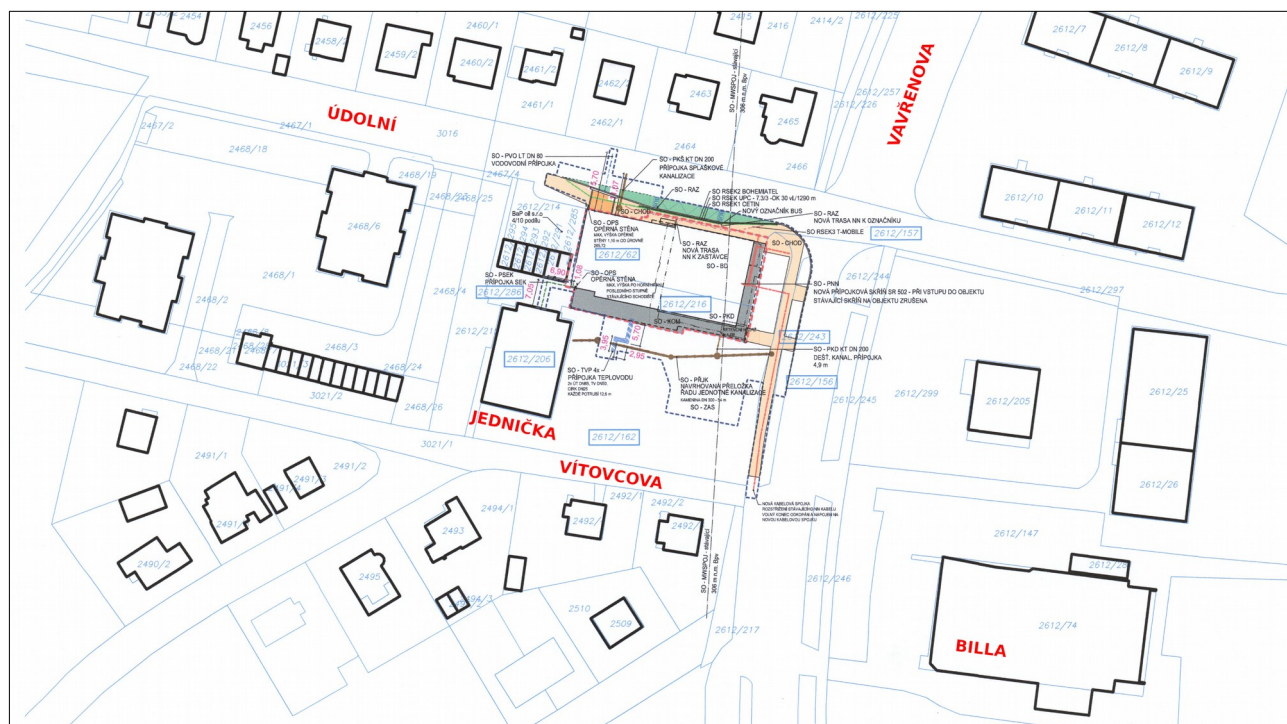


Navíc výrazné posunutí dvou z nich k Údolní ulici významně poškodilo obyvatele sousedních rodinných domů především zastíněním, nárůstem automobilového provozu a nedostatkem parkovacích míst. Bylo výrazem arogance moci a pohrdání obyvateli, neboť vlastnictví domu bylo na hranici třídního nepřátelství. Proti výstavbě, která je

evidentně poškodila, neměli za minulého režimu šanci se bránit.

Je smutnou skutečností, že **zahušťování** s reálným socialismem nezmizelo. Jen stranické funkcionáře nahradila při prosazování zájmů, které ničí kvalitní životní prostředí jeho obyvatelům, moc peněz.

To je případ i vedlejšího centra Novodvorské. Již deset roků trvá snaha investorů zbourat jednopodlažní budovy občanské vybavenosti u Údolní ulice a postavit zde kapacitní bytové domy. A pokud si prohlédnete jejich návrh, nelze se divit, že se místní obyvatelé tomu celou tu dobu brání.



Návrh QARTA Architektura, Polyfunkční dům Údolní, Situační výkres, revize 2020

Ze situačního výkresu je patrný nejen úbytek veřejného prostoru, ale zejména ještě větší přiblížení objemného domu k Údolní ulici, než si dovolily věžáky z předchozího zahuštění. Ten třetí už leží mimo znázorněné území.



*Návrh QARTA Architektura, Polyfunkční dům Údolní, Zákres do fotografie, revize 2020*

Na začátku Údolní ulice vznikne úzké hrdlo. Stísněný a nepříjemný prostor pro lidi na zdejších zastávkách autobusů, zhoršená orientace pro chodce i pro řidiče, naprosté znehodnocení bydlení v rodinných domech a současně významné snížení ceny zasažených nemovitostí.

Tím znehodnocení této lokality nemá končit. Dne 10.7.2020 vydal Odbor územního rozvoje MHMP závazné stanovisko, kterým souhlasí s umístěním podobně kapacitního věžového domu na místě dnešní pizzerie Pepino. Další typický příklad lhostejnosti k obyvatelům okolních domů. Pokud sem za pěkného počasí zavítáte, uvidíte, jak to tu žije. Že trávník kolem pizzerie je posetý dekami, na kterých se usadily matky s malými dětmi.

Takže je vypudíme, protože pohoda matek a dětí developerům žádný zisk nepřináší. Další zahuštění na úkor veřejné zeleně, další ukradení prostoru vedlejšímu centru sídliště. Ale zdůvodnění opět neprůstředné:

*"Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Lokalitu tvoří především bytové domy (14 podlažní bodové domy, deskové bytové domy o 8 nadzemních podlaží i nižší, 4 podlažní bytové domy). Vše je doplněno o nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti. Sousední lokalitu tvoří solitérní objekty, především rodinné domy či viladomy různých půdorysných tvarů s nejednotným typem zastřešení. Dle přihlídnutí k ÚAP se navrhovaný záměr nachází v lokalitě s modernistickou strukturou s typickým počtem podlaží (po hlavní římsu) 12 podlaží a maximálním počtem podlaží (po hlavní římsu) 14 podlaží. Hmoty navrhovaného objektu je situována s maximalizací odstupových vzdáleností od potencionálně dotčených sousedních nemovitostí a zároveň doplňuje stávající zástavbu věžových objektů v tzv. „šachovnicovém rytmu“. Navrhovaný objekt nevytváří v území žádné nepropustné bariéry, nýbrž jasně navazuje na hierarchii v přístupnosti, užívání a rozdělení prostoru ve smyslu veřejné, polosoukromé, soukromé. V rámci sadových úprav budou zachované stromy a keřové porosty doplněny novou zelení a parkově upravenými mlatovými plochami."*

Celá lokalita je v územní dokumentaci vedena jako stabilizované území. Porovnejte to s jeho definicí:

*„Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Ve stabilizovaném území z **hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.**“ (Změna územního plánu hl.m. Prahy č. Z 1000/00)*

Jak to, že *navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury*? Sídlíště bylo **kompletně dostavěno** podle promyšleného urbanistického konceptu. Každá zdejší plocha má v jeho organismu své opodstatnění. Žádné dotvoření nepotřebuje. To, co zde nefunguje, je dohled stavebního úřadu nad nevkusnými zásahy uživatelů do objektů občanské vybavenosti a jejich okolí a pečlivá údržba veřejných prostorů.

Formulace **maximalizace odstupových vzdáleností od potencionálně dotčených sousedních nemovitostí** neznamena nic jiného než přiznání, že navrhovaný věžák nesplňuje odstupové vzdálenosti od bytového domu, postaveného na severní straně Údolní ulice. Že jeho obyvatelé budou připraveni o oslunění, zhorší se osvětlení jejich bytů a místo do volného prostoru se vzrostlou zelení se budou dívat na stěnu domu.

*Šachovnicový rytmus* je stejná slovní ekvilibristika jako *prostorová výseč*. Opakuji, že nic takového zde nebylo autory sídliště zamýšleno. A je smutné, že se Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, který by měl být garantem kvality městského prostředí, snížil k argumentaci typu, "když už zde něco špatného stojí, proč by se tu něco dalšího špatného nemohlo postavit". Přitom existují soudní judikáty, které takovou argumentaci nepřipouštějí.

Umístění obou kapacitních bytových domů v tomto místě má další negativní důsledky. Podle průzkumu mezi obyvateli, uvedenému ve "Studii sídliště Novodvorská", kterou pro Městskou část Praha 4 zpracovali v roce 2020 Dialog architekti, s.r.o., je křižovatka ulic Vavřenova a Údolní považována za jednoznačně nejnebezpečnější z celého sídliště. A situace se tu stále zhoršuje. Ve špičkách narůstají počty řidičů, kteří se vyhýbají ucpanému centru Braník a volí alternativní trasu k nábřeží ulic Údolní. To se dále skokově zhorší po dokončení probíhající výstavby kapacitního obytného souboru Braník u ulice Ke Krči.

Tuto skutečnost návrh ignoruje. V těsné blízkosti křižovatky se bude vyjíždět z podzemních parkovacích stání prvního domu. Technická správa komunikací, (Úkol TSK č. 17-5232-H44), odvodila, že to denně znamená 140 vjezdů a 140 výjezdů na Údolní ulici. Řidiči se budou muset do proudu projíždějících vozidel začlenit. Aby to bylo možné, bude proud zastavovat a rozjíždět se. Tedy dále zvyšovat hluk a množství exhalací. Výjezd vyžaduje posunutí zastávky MHD blíž ke křižovatce. Bez ohledu na to, že to ještě zvýší nebezpečí pro chodce i řidiče. Zastávkou na protější straně ulice, která nemá záliv, se návrh nezabývá.

Skutečnost, že prakticky zrcadlově přes Vavřenovu ulici vznikne stejně kapacitní dům a že přidá podobné množství vjezdů a výjezdů na křižovatku Vavřenova-Údolní, návrh nezapočítává. Při tom musí vědět, že *objekt bude dopravně napojen sjezdem na ulici Údolní. Sjezd bude situován v blízkosti křižovatky s ulicí Vavřenova. Pro zásobování drobných provozoven v parteru budovy bude umožněn průjezd vozidel zásobování podél východní fasády budovy samostatným sjezdem z ulice Údolní.* Jen připomínám, že tímto úsekem ulice Údolní přijíždí množství automobilů z velké oblasti kolem ulice Jílovská.

Závažnost situace mi potvrdil při rozhovoru dne 31.3.2021 mjr. ing. Břeský, vedoucí Odboru služby dopravní policie KŘP hl.m. Prahy. Podle jeho názoru by povolení stavby na tomto místě mělo být podmíněno dopravně bezpečnostním auditem. Proč není veřejnou správou požadován?

Už v roce 2017 prokázalo měření Autorizované akustické laboratoře ATEM, že hygienické limity hluku jsou překročeny v 90% doby měření. Situaci popisuje takto:

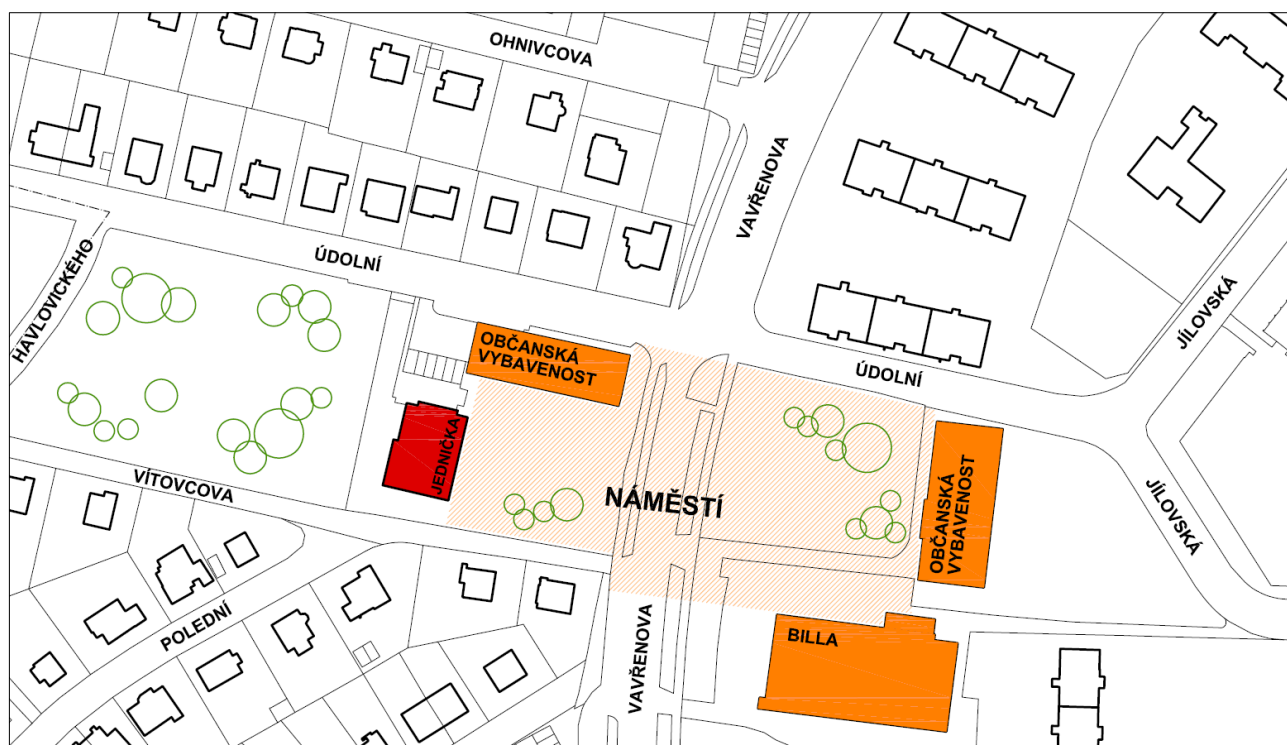
*"Je třeba též připomenout, že automobily budou z daných garáží vyjíždět či do nich zajíždět, včetně toho, že budou čekat, až budou moci vyjet na komunikaci Údolní nebo naopak zajet do vjezdu, přičemž se budou rozjíždět, což bude působit další nárůst hluku oproti stávajícímu pohybu vozidel po ulici, to vše se navíc bude dít v blízkosti bytů sousedních bytových domů."*

Její závěr k nárůstu pohybu dalších automobilů, vyvolaném novým cílem automobilové dopravy, vyzněl jasně: **Záměr je umístován do prostředí, které je již nadlimitně zatíženo hlukem. Podle nálezu soudů nelze umísťovat další hlukovou zátěž do již nadlimitně zatížených území.**

O tom, že to současně znamená další množství výfukových plynů do už tak špatné kvality ovzduší, se mlčí.

Úřad městské části Praha 4 i MHMP o nebezpečí na křižovatce bezpečně vědí. Na základě posudků bezpečnosti cest ke školám, akce BESIP 2970377 Údolní-Vavřenova, souhlasily už v roce 2019 s doplněním přechodů pro chodce o ostrůvek. I na tuto úpravu

už bylo 20.5.2020 vydáno závazné stanovisko. Jak zohlednilo nárůst dopravního zatížení a jeho další navýšení, způsobené oběma domy, se z jeho znění nedá zjistit.



Původní stav vedlejšího centra



Přibližná podoba navrženého zahuštění. Evidentní ztráta veřejného prostoru.



Pokud se takto zachází s obytným prostředím a jeho obyvateli, je na místě otázka, k čemu si magistrát a městská část nechávají zpracovat odborné posudky na sídliště Novodvorská, když jejich závěry ignorují. Takto například sídliště charakterizuje doc. ing. arch. Michal Hexner, CSc., autor přílohy Územně analytických podkladů hl.m.Prahy - **"Cenné a pozoruhodné urbanistické soubory z hlediska urbanistického vývoje, založení, architektury a kompozice"** v části č.7 kód 4/6 Sídlíště Novodvorská:

*"Po stránce kompoziční představuje zřejmě sídliště Novodvorská v pražských podmínkách vrchol v uplatnění formálních prostředků estetizace a harmonizace urbanistického prostoru. Zástavba už má větší, ale stále ještě uchopitelné měřítko budov a prostor v jednoduché, ale účinné skladbě. Jedním z nejúčinnějších efektů je přechod od ortogonální osnovy zástavby podél hlavní osy sídliště do linií měkkých křivek zdůrazňujících terénní situaci na okrajích souboru. Také po stránce organizační se jedná o fungující útvar s minimalizací dopravy uvnitř obytného území, dostatkem zeleně a logickým rozmístěním aktivit občanské vybavenosti. Jednotný ráz architektury v původní podobě sídliště byl i přes určitou strohost velmi účinný a působil dobře a uspořádaně.*

*Sídliště má zatím neporušenou urbanistickou strukturu. Jednotný ráz architektury se postupně mění dílčími úpravami (zateplení, barevnost, uzavírání lodžii) jednotlivých objektů. Největším problémem sídliště je zřejmě parkování."*

A pro další rozvoj souboru doporučuje:

*"Urbanistická struktura by neměla být dále intenzifikována. (Tedy zahušťována, pozn. autora). I při dílčích úpravách jednotlivých objektů by bylo vhodné dbát na celkový ráz. Otevřeným problémem, jak již bylo uvedeno, je parkování a možnosti jeho řešení."*

Již jednou citovaná "Studie sídliště Novodvorská", (Dialog architekti, s.r.o.), přitom úředníky MČ Praha 4 na složitou situaci v okolí vedlejšího centra upozorňuje a doporučuje:

*"Zpracovat koncepční studii revitalizace prostoru kolem supermarketu Billa, která by nabídla nejen parkování, ale též důstojný veřejný prostor pro konzumenty služeb. Do řešeného území je vhodné zahrnout také území přes ulici Vavřanova, mezi ulicemi Údolní a Vítovcova."*

Skutečnost, že Odbor územního rozvoje Magistrátu hl.m.Prahy vydal ke stavbě kladné závazné stanovisko, vyplývá ze stavu lhostejnosti, nekonceptčnosti a nezkoordinovanosti záměrů, s níž zachází s územím města. Územní plán, na který se investor odkazuje, je nekonkrétní. Pouze vymezuje funkci příslušné plochy, aniž stanovuje podmínky pro její urbanistické a architektonické řešení. Je to možné proto, že Magistrát hl.m. Prahy nesplnil závazek, vzniklý při rušení Útvaru hlavního architekta města začátkem devadesátých let minulého století, vypracovat pro celé město regulační plány. Je tak na libovůli úředníků magistrátu a stavebních úřadů, co povolí stavět. Nežádoucím zásahům by mělo bránit zařazení lokality mezi stabilizovaná území. Nezabrání, protože si to úředníci vysvětlují tak, že záměr se nachází v území stávající zástavby – kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné požadavky pro rozhodování o změnách v území.

MHMP obhajuje záměr tvrzením, že je v souladu s Usnesením vlády ČR ze dne 14.1.2015 č. 22 k politice architektury a stavební kultury České republiky. Vidíte to stejně, pokud si z něho přečtete?

*Kvalita stavební kultury je přímo úměrná odpovědnosti, se kterou přistupujeme k ochraně hodnot, jako jsou kulturní památky, **urbanisticky hodnotné soubory** a architektonicky cenné stavby, veřejná prostranství nebo nezastavěné území – volná krajina.*

*Prostředí vytvářené výstavbou má dávat pocit kontinuity a stability, nabízet prožitek krásy a pohody a poskytovat hodnotový rámec pro život každého člověka.*

*Jako základní princip je třeba prosazovat a zdůrazňovat nutnost komplexního vnímání prostředí vytvářeného výstavbou, tedy nejen jednotlivých staveb, ale i jejich vzájemného působení a urbanistického uspořádání, vztahu ke stávajícím architektonickým a urbanistickým hodnotám a vlivu na krajinu.*

*Je třeba stále zdůrazňovat, že prostředí by mělo být uživatelsky příjemné, pro člověka pohodlné, udržované, funkční, bezpečné, charakterově pestré a krásné. Kulturnost se projevuje také tím, jak se o své prostředí společnost stará.*

*Stanovit, chránit a rozvíjet dlouhodobou urbanistickou koncepci sídel zahrnující mj. jejich funkční, plošné i prostorové uspořádání.*

A jako mířené přímo na vedlejší centrum Novodvorské:

*V hierarchii systému veřejných prostranství mají svou důležitost jak celoměstsky významná prostranství (např. náměstí, parky, obchodní ulice, nábřeží), která ovlivňují obrovské množství návštěvníků, tak malá komunitní prostranství (např. náměstíčka, návsi, parčíky apod.), **kde existuje silnější vazba mezi uživatelem a „jeho“ prostorem.***

Svoji úlohu neplní ani Úřad městské části Praha 4. V konkrétním případě se zbavuje ploch občanské vybavenosti ve prospěch předimenzovaného bydlení. I když musí vědět, že v blízké budoucnosti bude hledat místo pro občanskou vybavenost, jejíž potřebu si vynutí demografický vývoj, např. pro domy s pečovatelskou službou či zařízení pro předškolní péči. Jakoby jeho souhlas se skandální změnou domu s pečovatelskou službou na luxusní byty v sousedství ZŠ v Jitřní ulici nestačil.

Vláda si na základě analýzy, která schválení "Usnesení" předcházela, velmi dobře uvědomuje, že salámová metoda povolování staveb, uplatňovaná Odborem územního rozvoje MHMP, nemůže vést k solidnímu výsledku. Vyžaduje komplexní přístup se zahrnutím všech faktorů, které mají vliv na kvalitu života obyvatel. Proto ukládá:

***Pořizovat územní studie pro formulování pozitivní cílové vize území a prověření variant řešení u transformačních území.***

A počítá s angažovanou účastí občanů:

***Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.***

Nic takového umístěním věžových domů nepředcházelo!

Usnesení vlády ČR ze dne 14.1.2015 č. 22 k politice architektury a stavební kultury České republiky je dobře zpracovaný a velmi obsáhlý dokument, přístupný na internetu. Nemá

smysl všechna jeho zdůvodnění a doporučení zde opisovat. Ale pokud vám na prostředí, v němž žijete, záleží, seznamte se s ním. Abyste mohli posoudit výkon státní správy. A když selhává, bránit se.

V současné době se projednává odvolání občanů bezprostředně ohrožených popisovaným záměrem. Bude zajímavé sledovat, čím zájem v konečném rozhodnutí převáží. Sídliště Novodvorská v původní podobě se totiž kromě urbanistů líbí také jeho obyvatelům. Pokud by "prostor u křižovatky ulic Vavřenovy a Údolní potřeboval dotvořit lokální dominantou", jak tvrdí investor, či vytvořit "šachovnicový rytmus", už by to tam stálo. Jenže architekti Aleš Bořkovec a Vladimír Ježek, po zvážení všech urbanistických zásad, takové řešení vyloučili. Jejich mimořádně zdařilá realizace si i přes relativní mládí zaslouží památkovou ochranu. Nelze ji znehodnotit jen proto, že "něčí peníze jsou až na prvním místě."

Za spolek Jiráskova čtvrť, z.s.  
Ing. Jiří Fiala  
bývalý projektant Pražského projektového ústavu