

VELKÉ INVESTICE V NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU PRAHY

Tatána Štědrá

Návrh nového územního plánu si klade za cíl umožnit takový rozvoj Prahy, který by hlavní město přiřadil k vyspělým srovnatelným evropským metropolím při zachování její jedinečnosti. Tato jedinečnost, dána kulturními hodnotami, vytvářenými po staletí, podtržena přírodními podmínkami a odrážející se ve struktuře města, by měla být posilována i novými investičními záměry, které by měly pomoci naplnit hlavní poslání územního plánu, a tím je harmonizace všech složek života ve městě.

Jedním z cílů územního plánu je ochrana historického jádra města, jehož rozvoje možnosti jsou omezené a které čelí soustředěnému tlaku komerčních aktivit, přinášejícího zákonitě nebezpečí přeměny živého centra města na kulisu historické turistické atrakce, doplněné kanceláři a sídly renomovaných firem a luxusními obchody.

Způsob ochrany, zvolený v návrhu územního plánu, je postaven na vytvoření podmínek pro decentralizaci celoměstských a regionálních funkcí vně historického města, do prstence center městských čtvrtí 19. století i do center čtvrtí nových a umožňující tak zachování bydlení jako významného městotvorného prvku, dnes vytlačovaného nebytovými, obchodními a kancelářskými aktivitami. Tato nabídka ploch mimo centrum musí být pro potenciální investory dostatečně atraktivní, vyvažující výhody lokalizace v centru města a poskytující výhody nové, odpovídající standardu, který současní investoři i uživatelé vyžadují.

Důležitým prvkem pro zachování polyfunkčnosti center je podíl bydlení, který je v územním plánu doporučen jak pro historické jádro, tak pro nová centra i ostatní rozvojové plochy. Ochrana bydlení ve stávající struktuře města je jednou z priorit nového návrhu.

Centra s celoměstským významem, která by měla přebírat funkce dnes zahlující střed města, budou rozvíjena v již založených čtvrtkových centrech Smíchova, Karlína, Pankráce, Dejvic, Libně, Nových Butovic a Černého mostu, předpokládá se založení nového centra v Holešovicích na území nádraží Holešovice - Bubny, v Letňanech, na Jižním městě, na Nových Dvorech a v Hostivaři.

Výstavba těchto center s celoměstským významem představuje velké investiční záměry, nabízející možnosti výstavby nových administrativních, obchodních, kulturních a obytných kapacit včetně nezbytného veřejného vybavení. V návrhu územního plánu

jsou tyto plochy charakterizovány jako smíšená území městského jádra.

Prvním takovým centrem, jehož výstavba byla zahájena, je Smíchov, kde na pozemcích bývalé Tatry Smíchov a nad stanicí metra Anděl dochází k transformaci převážně průmyslových ploch na kanceláře, byty a obchodní zařízení. Přes 100 tisíc podlažních ploch bude sloužit z 27% pro administrativu, z 30% pro obchod, z 10% pro bydlení a z 33% pro ostatní vybavenost.

Dalším zahájeným centrem je Černý most, které bude současně plnit funkci velkého nákupního centra, jehož první etapa o kapacitě 35 tisíc m² prodejních ploch byla již otevřena a které bude sloužit obyvatelům severovýchodního a východního sektoru města i regionu. Postupně by měly být obchodní plochy doplněny kapacitami pro místní správu, kapacitami společensko-kulturními a administrativními tak, aby centrum plnilo předpokládanou funkci polyfunkční městské struktury.

Na centra Holešovice, Dejvice a Pankrác byly vyhlášeny urbanistické soutěže, jejichž výsledky jsou v současné době rozpracovávány v podrobnějších dokumentacích nebo jsou tyto dokumentace připravovány. Tyto rozsáhlé investiční záměry jsou návrhem územního plánu umožněny realizovat do roku 2010, přestože příprava území pro výstavbu není všude na stejné úrovni a dá se předpokládat jejich realizace postupně, některé záměry budou pravděpodobně jen zahájeny a realizace jiných bude přesahovat rok 2010.

Zcela nové městské centrum by mělo vzniknout na Jižním městě, u stanice metra Opatov. Volné pozemky uprostřed obytných celků Jižního města I a II poskytují prostor pro velké investice, jejichž iniciátory by mělo být město. Předpokládá se zde uprostřed převážně obytných území doplnění chybějících městských smíšených ploch, jejichž polyfunkční využití by mělo pomoci vytvořit ze sídliště plnohodnotnou část hlavního města.

Vedle nových center celoměstského významu jsou v návrhu územního plánu lokalizovány aktivity, které ve městě chybí. Ať již proto, že nebyly dosud realizovány podle předchozích plánů, nebo jsou to aktivity nové, jejichž potřebu vyžaduje změna politicko-ekonomických poměrů v České republice.

Potřeba téměř 140 tisíc nových bytů, daná předpokládaným demografickým vývojem, stále se zvyšujícím podílem přechodně přítomných osob v hlavním městě a nutností zvyšovat standard stávajícího bytového fondu, zakládá velkou potřebu investic do bytové výstavby. Návrh územního plánu nabízí dostatek rozvojových ploch čistě obytných, všeobecně obytných a smíšených území. V kompaktním městě je navrhována soustředěná městská zástavba, ale velké rozvojové obytné celky jsou lokalizovány převážně ve vnějším městě. Téměř čtvrtina potřebných bytů bude postavena za hranicemi Prahy v regionu, jehož obliba pro bydlení v souladu se současnými trendy narůstá.

Největší obytné rozvojové celky jsou navrhovány v západním městě v oblasti Třebonic, Chab, Horek a Řeporyjí s předpokládanou kapacitou 5000 bytů, dostavba Barandova s 1000 byty a dostavba Černého mostu s 600 byty.

Velké investice do nízkopodlažní výstavby se předpokládají ve Zličíně, Jinonicích, Hrdlořežích, Čakovcích, Uhřetěvsi a na okraji velkých sídelních celků Jižního a Jihozápadního města.

Rozvoj rodinného bydlení se ve větší míře navrhuje v jihovýchodním sektoru města v Újezdě, Pitkovicích - Benicích a Uhřetěvsi, v severním sektoru v Horních Počernicích, Újezdě nad Lesy a v Klánovicích a v jižním sektoru města v Lipencích.

Jednou z významných městských rozvojových ploch ve vnitřním městě jsou Rohanský a Libeňský ostrov s Maninami. Území s velkým rekreačním potenciálem v inundaci Vltavy, s rozvojovými plochami při ulici Pobřežní, na Palmovce a při Sokolovské má

výhodu přímého napojení na komunikační systém automobilový i systém městské hromadné dopravy. Navržené funkční využití ploch mimo inundaci, charakterizované jako území smíšené nebo zvláštní, umožňující rozvoj funkcí obytných, společenských, administrativních i obchodních. Nabízí se zde možnost prodloužení obytných nábřeží a promenádních tras podél Vltavy. V současné době jsou zpracovávány varianty strategie rozvoje této oblasti a zpracovány dílčí studie. V území se alternativně uvažuje i s výstavbou zařízení celoměstského významu, které by mohlo sloužit pro velké kulturní, společenské i sportovní akce.

Velký investiční potenciál nabízejí rovněž plochy, určené k transformaci z tradičních průmyslových území, jakými jsou vedle Smíchova i Karlín a Vysočany. Velké průmyslové podniky tyto lokality opouštějí, objekty prodávají nebo pronajímají menším firmám zatím velmi živelně. Charakter území se mění z výrobních na obchodně - administrativní. Nový územní plán se snaží svou funkční regulací tento vývoj usměrnit, hrozba promarněné příležitosti pro velké městské záměry však stále trvá, neboť město není schopno zatím konkurovat soukromým uživatelům nebo investorům. Jedním z mála transformovaných území, podložených urbanistickou studií, je území bývalých sladoven v Podbabě, kde z iniciativy městské části vznikne polyfunkční území s byty, kanceláři a veřejným vybavením.

Nová ekonomická situace a příprava na vstup do Evropské unie vyžaduje aktivity, umožňující napojení na evropské i světové technologické a informační systémy a podporující novou produkci a podnikání, schopné mezinárodní konkurence. To vyžaduje velké investice do výstavby administrativních ploch a vědeckých, podnikatelských a technologických parků.

Největší soustředění takovýchto aktivit je navrženo v Běchovicích, využívající areálu bývalých výzkumných ústavů a volných rozvojových ploch souvisejících. Na 120 hektarech, 15 km od centra města, dobře dopravně napojené, nabízí územní plán spolu s možností výstavby Dolnopočernického centra realizaci podnikatelských, administrativních, vědeckých, obchodních, ubytovacích a společenských aktivit v přírodně cenném území s možností využívání volného času sportem a rekreací. Potenciál území je až 15 tisíc nových pracovních příležitostí.

Rozvoj podnikání a prezentace nových firem, výrobků a technologií si vyžádala umístění nového výstaviště pro Prahu, když

se tradiční výstavní plochy ukázaly jako nevyhovující současným nárokům. Provizorně využívaný areál strahovského stadionu neposkytoval takovou kvalitu výstavních ploch a zejména jejich potřebného zázemí, které je obvyklé u podobných zařízení v jiných evropských městech. Vyhovující plochy pro nové výstaviště jsou nabídnuty v Letňanech, ve vazbě na budoucí centrum městské části a budoucí prodlouženou trasu metra. První, nultá etapa pro první výstavní akce, je již ve výstavbě. Celková kapacita výstavních ploch bude 100 tisíc m² s další možnou rezervou pro eventuální rozšíření.

Areál strahovského stadionu představuje další významnou investiční akci, která by měla využít existujícího potenciálu sportovních ploch pro výstavbu Národního fotbalového stadionu, veřejných sportovišť a doplňujících ploch ubytovacích, stravovacích a obchodních, vázících se na aktivity volného času. Aréna pro 50 tisíc diváků s doprovodnými funkcemi by vedle fotbalu měla sloužit lednímu hokeji, tenisu, ostatním míčovým hrám a hudebním produkcím. Součástí areálu by mělo být i multikino.

Změna životního stylu obyvatel vede ke změně návyků, spojených s nákupy denními i dlouhodobými. Současný vývoj v maloobchodě přeje vzniku větších prodejních jednotek, ubývá obchodů s prodejní plochou menší než 200 m², zejména mimo centrum města. Mezinárodní obchodní řetězce se svými velkokapacitními obchodními zařízeními se rychle prosazují na našem trhu. V územním plánu je tento trend funkčně regulován rozsahem navrhovaných samostatných zvláštních území sloužících obchodu, umístěných tam, kde jsou velké koncentrace obyvatel bez dostatečného obchodního vybavení, s dostatečným kapacitním komunikačním napojením a možností vybudování parkovišť tak, aby nebyla ohrožena kvalita životního prostředí. Prioritou je napojení takovýchto zařízení na systém městské hromadné dopravy, zejména na metro a taková lokalizace nákupních center, která nevyžaduje na obyvatelích přejíždět za nákupy přes centrum města a zatěžovat tak již dost zahlcenou komunikační síť města.

První velkokapacitní nákupní centra, jejichž význam zasahuje i do regionu, vznikají v souladu s návrhem územního plánu ve Zličíně v západním sektoru Prahy a na již vzpomínaném Černém mostě na severovýchodě. Další navrhovaná centra jsou v západní části Letňan a v jižním sektoru města, kde je rozpracováno několik projektů nákupních ploch, vyprovokovaných velkým

zájmem investorů. Ten je dán vazbou na dálnici D1 na Brno, blízkostí obytných celků Jižního města i potenciálem volných rozvojových ploch jak obytných, tak podnikatelských. Obava z předimenzovaných nákupních gigantů, jak jsou známy z mnohých příkladů v zahraničí, vedla zpracovatele územního plánu k doporučení kapacitního limitu prodejních ploch, stanovených na základě analytických studií marketingových odborníků. Analýza zkoumala jak nevhodnější lokalizace s ohledem na dopravní napojení, počet obyvatel spádové oblasti, tak i předpokládaný vývoj kupní síly obyvatelů Prahy. Podle výsledků tohoto šetření a porovnání se srovnatelnými evropskými městy byla stanovena maximální doporučená kapacita pro velká nákupní centra na 60 tisíc m² prodejních ploch. Prosazení těchto limitů naráží však na absenci navazujících legislativních nástrojů, hlavně na profesní úrovni obchodních organizací a spolků. Ekonomicky silné obchodní lobby zatím nemají dostatečně silného oponenta.

Potřeba nových pracovních míst ve vazbě na velká sídliště, jejichž obyvatelé dosud ve velké míře dojíždějí za prací mimo místo bydliště, vyvolává potřebu nových zdrojů pracovních příležitostí místu bydliště co nejbližších. Zatím co v severním a východním sektoru města je nabídka pracovních míst vysoká, v jižním a západním sektoru je pracovních míst nedostatek. Centrum města je pak pracovními příležitostmi přesyceno. V minulosti založené výrobní zóny, jakými jsou průmyslová území v Čakovicích, Letňanech, Satalicích, Kbelích a zejména Malešicko - hostivařská průmyslová oblast, procházejí změnami výrobních programů nebo změnami celých podniků, často z výrobních na obslužné, obchodní či administrativní, dostatečná nabídka pracovních míst však zůstává a území si zachovávají výrobně - podnikatelský charakter.

Pro jižní sektor by počet pracovních míst měla zvýšit připravovaná komerčně industriální zóna, lokalizovaná mezi Jižním městem I a Jižním městem II Při dálnici D1, od stanice metra Chodov ke křižovatce komunikace D I s komunikací Na Jejnách. V komerčně industriální zóně se předpokládá výstavba administrativních objektů, objektů pro nerušící výrobu, služby a doplňující zařízení s nabídkou téměř 5 tisíc pracovních míst a patří k jedné z velkých a potřebných investičních akcí.

Území s novou nabídkou pracovních míst pro západní sektor jsou v územním plánu umístěny převážně podél komunikace K

Obchodní plochy ve vybraných centrech

Vnitřní město

Anděl	40 tis.	m ²	před zahájením výstavby
Holešovice	20-40 tis.	m ²	
Pankrác	40 tis.	m ²	
Karlín	15 tis.	m ²	přestavba

Vnější město

Jižní město:			
Opatov	20-30 tis.	m ²	
Háje	20 tis.	m ²	
Chodov	30 tis.	m ²	
Bulvár	140 tis.	m ² (+170 tis. m ² ad.pl.)	

Regionální centra

Zličín	60+40 tis.	m ²	část ve stavbě
Černý Most	35+12 tis.	m ²	realizovaná I. etapa
Letňany	50-60 tis.	m ²	

Ostatní menší centra

Budějovická	30 tis.	m ²	realizováno
Vypich	10 tis.	m ²	příprava

Barrandovu, podél silničního okruhu, komunikace Na Radosti a Rozvadovské.

Velkými investičními akcemi pro veřejný sektor, navrhovanými v časovém horizontu nového územního plánu do roku 2010, je výstavba 36 nových školských areálů, dostavba současných areálů vysokých škol a nová výstavba vysokoškolského areálu v Jinonicích pro celkem 10 tisíc nových vysokoškoláků. Pro obyvatele Prahy je navrhována rekreační oblast v nivě Berounky s velkými vodními rekreačními plochami po ukončení těžby šterkopísků, v plánu se rov-

něž počítá s využitím Císařského ostrova pro oddech a rekreaci po vymístění Ústřední čistírny odpadních vod mimo území hlavního města. Počítá se rovněž ze zakládáním nových lesů v severním a východním sektoru města, kde jsou vykazovány největší deficity zeleně. Nové parky jsou navrhovány ve velkých obytných celcích ve Zličíně, na Velké ohradě, v Západním městě, Jihovýchodním městě, v Letňanech a na Libuši.

Ve výhledu po roce 2010 lokalizuje nový územní plán územní rezervu pro výstavbu velkého rozvojového celku ve východ-

ním sektoru města v katastru obcí Štěrboholy, Dolní Měcholupy a Dubeč s 13 tisíci byty, novými plochami pro vysoké školy, veřejnou vybaveností i možnostmi pro pracovní příležitosti. Založení nového rozvojového celku je podmíněno prodloužením trasy metra až do nového území.

Velká, převážně komerčně využívaná území jsou předpokládána po roce 2010 v prostoru jižně od letiště Ruzyně. Aktivita s vazbou na letiště, dobře dopravně dostupné dokončenými úseky silničního okruhu a spojena s centrem města i s regionem navrhovanou rychlodráhou Praha - Kladno na severozápadě Prahy, budou mít jistě velkou přitažlivost pro potencionální investory.

Všechny velké investiční záměry, ať již mají konkrétní investory, nebo na ně teprve čekají, vyžadují dokončení rozestavěného dopravního systému, technické infrastruktury a zejména pružnější hledání způsobů financování z veřejných i soukromých zdrojů, vytváření výhodnějších podmínek pro investory nejen zahraniční, ale i pro investory domácí. Neméně důležité je pak stanovení priorit pro investování tak, aby byly tak těžce získávané finanční prostředky vynaloženy účelně a zahajované záměry měly nádej na dokončení.

*Ing.arch. Taťána Štědrá
Útvar rozvoje hl. m. Prahy*