

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA
V PRAZE

FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY A ÚZEMNÍHO
PLÁNOVÁNÍ



Rozvojové možnosti území Praha - Trojmezí

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. arch. Milan Macoun

Bakalant: Barbora Opltová

Praha 2015

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Barbora Opltová

Územní plánování

Název práce

Rozvojové možnosti území Praha – Trojmezí

Název anglicky

Development Possibilities in the area Praha – Trojmezí

Cíle práce

BP bude zabývat vybraným územím v Praze – lokalitou Trojmezí, které je od provedení změny funkčního využití této lokality v územním plánu HMP až po současnost předmětem sporu mezi vedením města, občany a developery. Prvním cílem BP je zjistit a popsat jednotlivé zájmy v území za pomoci existujících dokumentů. Druhým cílem je provést jejich kritické zhodnocení. Hlavním cílem je porovnat jednotlivé existující varianty rozvoje lokality Trojmezí navzájem mezi sebou, a zjistit, ve kterých částech se navzájem shodují a ve kterých jsou naopak ve vzájemném rozporu. Na základě takových zjištění bude snažší dosáhnout kýženého kompromisu do budoucna.

Metodika

1. Pro splnění prvního cíle BP bude proveden sběr a rozbor existujících dokumentů týkajících se lokality Trojmezí.
2. Za účelem splnění druhého cíle bude proveden také řízený rozhovor se zástupci města, developery a Koalicí OS.
3. Analytické části bude předcházet literární rešerše zaměřená na metodu zpracování a vyhodnocení řízeného rozhovoru, na propojení různorodých zájmů v území s jednotlivými aktéry a také na téma udržitelnosti rozvoje.

Doporučený rozsah práce

cca 35 stran

Klíčová slova

Praha Trojmezí, aktéři územního rozvoje, zájmy aktérů, veřejný zájem, občanská sdružení, udržitelný rozvoj, řízený rozhovor

Doporučené zdroje informací

DISMAN, Miroslav. Jak se vyrábí sociologická znalost. Praha: Karolinum, 2011, 372 s.

FŽP ČZU, 2010: Metodické pokyny pro zpracování BP na FŽP. FŽP ČZU, Praha: 37 s.

Maier, Karel a kol. Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada, 2012. 253 s.

Švaříček R., Šedová K. a kol., 2007. Kvalitativní výzkum v pedagogických vědách. Praha: Portál, 384 s.

Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

Vedoucí práce

Ing. arch. Milan Macoun

Elektronicky schváleno dne 23. 3. 2015

Ing. Petra Šimová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 26. 3. 2015

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Děkan

V Praze dne 12. 04. 2015

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. arch Milana Macouna. Veškeré literární prameny a publikace, ze kterých jsem čerpala, jsou citovány v seznamu literatury

V Praze dne 15. dubna 2015

.....

Poděkování

Ráda bych poděkovala především vedoucímu mé bakalářské práce Ing. arch Milanovi Macounovi za cenné rady, připomínky a vstřícný přístup při zpracování bakalářské práce. Také bych ráda poděkovala Ing. Vojtovi Novotnému za rady a pomoc v nepřítomnosti Ing. arch. Milana Macouna. V poslední řadě bych ráda poděkovala paní Renatě Chmelové, Ing. Miroslavu Holubovi a Ing. arch. Jiřímu Zákostelnému za poskytnutí cenných informací týkajících se řešeného území.

Abstrakt

Náplní mé bakalářské práce je získání co nejvíce podkladů k danému území, jejich následné rozebrání a popis. Získané dokumenty a informace v podobě řízených rozhovorů mi umožní utvořit si o území komplexní představu. Jelikož se dá Trojmezí považovat za konfliktní lokalitu, pokusím se formulovat na základě blíže specifikované výzkumné otázky, do jaké míry se získané výstupy shodují s veřejným zájmem v území.

Bakalářská práce se skládá ze dvou základních částí. Teoretická část v podobě literární rešerše pojednává o sociologickém výzkumu a obecných informacích o územním plánování, udržitelném rozvoji a ochraně veřejného zájmu.

Analytickou část tvoří historický přehled celé kauzy, rozhovory a jejich vyhodnocení, informace o majetkových vztazích, limitech a hodnotách v území, dopravních vztazích a hlavně získané podklady k řešenému území, které jsou popsány a chronologicky seřazeny podle data vzniku. V poslední kapitole analytické části jsou získané vize podle předem stanovených kritérií porovnány.

V závěru se snažím odpovědět na stanovenou výzkumnou otázku a formou doporučení stanovit možný postup pro pokračování územně plánovací činnosti v území.

Abstract

Objective of my thesis is collecting as many material for given area as possible, it subsequent analyse and description. Obtained documentation and information in form of structured interview will let me gain complex conception of the area. As it can be Trojmezí considered as conflict locality, I will try to define on the basis of a specifically defined research question to show the extent to which the obtained data matches the public interest in this area.

This thesis contains of two basic parts. Theoretical part in form of literary review discusses the sociological research and general informations about spatial planning, and sustainable development and protection of public interest.

Analytical part contains historical overview of the whole case, interviews evaluation, information about property law relations, limits and values in area, transport relations and mainly obtained materials for addressed area, which are described and chronologically sorted according to data of creation. In last chapter analytical part there is comparison of obtained visions according to defined criteria.

In conclusion, I try to answer the defined research question and in form of recommendation determine possible process for continuation of planning activities in the area.

Obsah

Úvod	11
Cíle	12
1. Literární rešerše	13
1.1 Sociologický výzkum	13
1.1.1 Etapy výzkumu	13
1.1.2 Typy výzkumných problémů.....	14
1.1.3 Kvantitativní a kvalitativní přístup	14
1.1.4 Výzkumné metody.....	15
1.1.5 Zpracování dat	16
1.1.6 Interpretace zjištění.....	16
1.1.7 Shrnutí	16
1.2 Územní plánování, udržitelný rozvoj a veřejný zájem v území	18
1.2.1 Definice a cíle územního plánování.....	18
1.2.2 Udržitelný rozvoj	19
1.2.3 Aktéři udržitelného územního rozvoje	20
1.2.4 Veřejný zájem	20
1.2.5 Shrnutí.....	21
2. Metodika	23
3. Analytická část	25
3.1 Vymezení řešeného území.....	25
3.2 Historický přehled vývoje „kauzy“ Trojmezí.....	27
3.3 Klíčoví aktéři v území	30
3.3.1 Občanská sdružení hájící své záujmy v území	30
3.3.2 Developeři.....	31
3.3.3 Ostatní vlastníci	31
3.4 Majetko-právní analýza	32
3.5 Ochrana veřejného zájmu	34

3.6 Dopravní vztahy v Trojmezí.....	39
3.6.1 Širší dopravní vztahy v okolí Trojmezí	39
3.6.2 Dopravní vztahy v Trojmezí.....	41
3.7 Rozbor existujících dokumentů	43
3.7.1 Analýza a potenciální možnosti rozvoje Trojmezí z roku 2005	43
3.7.2 Návrh Normana Fostera z roku 2007	50
3.7.3 Návrh Koalice o.s. Trojmezí z roku 2010.....	52
3.7.4 Zveřejněná vize PPF Real Estate z roku 2012.....	54
3.7.5 Společná prezentace majoritních vlastníků z roku 2013	57
3.7.5 Pracovní vize Koalice o.s. Trojmezí z roku 2013.....	59
3.8 Řízené rozhovory.....	63
3.8.1 Otázky a odpovědi	63
3.8.2 Vyhodnocení.....	69
3.9 Porovnání existujících dokumentů	70
3.9.1 Porovnání z hlediska kvantitativních informací	70
3.9.2 Porovnání z hlediska veřejné vybavenosti.....	71
3.9.3 Porovnání z hlediska urbanismu	72
3.9.4 Porovnání z hlediska dopravy.....	72
4. Diskuze	75
5. Závěr.....	76
Zdroje.....	78
Seznam příloh	81

Úvod

Podle politiky územního rozvoje (2008) by se nové rozvojové záměry, jež mohou ovlivnit charakter krajiny měly umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit. Konfliktní lokalita není žádný odborný termín, avšak se jedná o území, kde se střetávají záměry různých zájmových skupin s představami občanů, pro něž má dané území hodnotu. Následně se dostáváme k problematice veřejného zájmu v řešeném území a způsobu řešení celé situace právě s ohledem na něj.

Lokalita „Trojmezí“ se nachází na pomezí Prahy 10, 11 a 15 a ze všech stran je obklopena sídlišti Chodov, Spořilov, Záběhllice, Zahradní Město, Hostivař a Košík. Značná část území se nachází v přírodním parku Hostivař – Záběhllice. Severní část Trojmezí lemuje potok Botič, kde se nalézá Přírodní památka Meandry Botiče a prochází tudy biokoridor územního systému ekologické stability. Snahy o zastavení této lokality začaly zhruba v roce 2004, kdy se městské části spojily a podaly podnět ke změně územního plánu. Od té doby bylo zpracováno několik developerských studií, ale žádný projekt nebyl dotažen do konce. V roce 2009 navíc do procesu vstoupila Koalice o.s. sdružení Trojmezí, která hájila své zájmy v naprosto opačném slova smyslu a prosazovala na celém území zeleň. (Koalice o.s. Trojmezí, 2009)

Celá kauza vygradovala v dubnu roku 2013, kdy k dohodě nedošlo a jednání měla být obnovena znovu v září téhož roku. Magistrát však přestal reagovat a celá záležitost „usla“. (Koalice o.s. Trojmezí, 2014)

..

Cíle

Cílem této bakalářské práce je nalezení co nejvíce informací a dosavadních existujících podkladů k lokalitě Trojmezí. Na základě získaných výstupů, jejichž součástí budou i informace z řízených rozhovorů s povolanými osobami, budou již vzniklé dokumenty mezi sebou porovnány.

Na základě poznatků a s ohledem na stávající situaci budou shrnuty požadavky veřejného zájmu v území a bude doporučen možný postup dalšího řešení, jenž bude předmětem k diskusi.

1. Literární rešerše

Literární rešerše této bakalářské práce se skládá ze dvou hlavních částí, a to z rešerše na sociologický výzkum, protože bude prováděn rozhovor se zainteresovanými osobami, a rešerše týkající se veřejného zájmu a souvislostí s ním spojených.

1.1 Sociologický výzkum

Výzkum je systematický způsob řešení problémů v praxi, který snižuje nevědomost lidstva. Pracuje s již získanými poznatky, na základě kterých se získávají poznatky nové nebo se dosavadní poznatky potvrzují či vyvrací. K získávání nových informací se přistupuje empiricky, tedy na základě důkazů nebo osobní zkušenosti. Cílem výzkumu je získat dostatečné množství informací, které vysvětlí danou problematiku a umožní nám vytvořit teorii o určitém jevu. (Gavora, 2000)

„I když hovoříme o výzkumu jako o způsobu myšlení, v empirickém výzkumu jde především o práci s fakty. Fakta se zaznamenávají, zpracovávají a interpretují. Interpretací se získává nový pohled na existující poznatky o daném pedagogickém jevu.“ (Gavora, 2000)

1.1.1 Etapy výzkumu

Výzkum probíhá v několika etapách. Některé se překrývají, některé naopak probíhají současně. Nejdůležitější kritérium úspěšného výzkumu je časový harmonogram. Častou chybou začátečníků totiž bývá předpoklad rychlého a bezproblémového postupu. Druhou nejčastější chybou je neschopnost zpracování nasbíraných dat. (Gavora, 2000)

1. *Stanovení výzkumného problému*

Toto je úvodní fáze výzkumu. Stanovíme, co a proč chceme zkoumat a od toho se budou odvíjet další fáze výzkumu. Pro dobrou formulaci výzkumného problému je třeba se v problematice dobře orientovat. Nepromyšlené formulace vedou ve výzkumu k neuspokojivému výsledku.

2. *Informační příprava výzkumu*

V této fázi se teoreticky připravíme na výzkum, sbíráme informace z knih, článků, dizertačních prací u odborníků atd.

3. *Příprava výzkumných metod*

Tato fáze se také nazývá předvýzkum. Na základě výzkumné metody vybíráme výzkumný nástroj (například dotazník), který pak zkoušíme.

Potřebujeme tak zjistit, zda funguje a získáme z něj přesně ty informace, které potřebujeme.

4. *Sběr a zpracování údajů*

Informace, které jsme získali vybranou výzkumnou metodou následně zpracováváme do tabulek, grafů apod.

5. *Interpretace údajů*

Získané informace musíme dát do souvislostí, vysvětlit je a převést do prezentovatelné podoby.

6. *Psaní výzkumné zprávy*

Ve výzkumné zprávě popisujeme výzkum od začátku až do konce. (Gavora, 2000)

1.1.2 Typy výzkumných problémů

Při formulaci našeho výzkumného problému nám výrazně pomůže znalost typů výzkumných problémů. Nejen, že má každý typ charakteristické znaky, ale také nám do značné míry předurčuje, jakou výzkumnou metodu máme použít. Existují tři typy výzkumných problémů:

Deskriptivní (popisné) – Zabývá se popisem situace nebo určitého jevu. Využívá se takových výzkumných metod jako je pozorování, škálování, dotazníku nebo interview.

Relační – Zkoumá, jestli existuje vztah mezi sledovanými jevy a jak je tento vztah těsný. Pracuje s výbornou statistickou metodou, korelační koeficientem, jenž nám umožňuje stavět proti sobě do souvislostí i velké množství činitelů.

Kauzální – Zkoumá příčinu, která vedla k nějakému důsledku. Používá při tom experimentální metodu, kdy se na dvou a více skupinách v daném čase testuje určitý problém. (Gavora, 2000)

1.1.3 Kvantitativní a kvalitativní přístup

Na základě získaných výsledků uvažujeme o metodologii a přístupu k výzkumnému problému. Jak uvádí Švaříček a Šedřová (2007): „Základní metodologické pravidlo v tomto ohledu zní, že je třeba přesně definovat výzkumný problém spolu se základní výzkumnou otázkou a jim na míru hledat vhodnou výzkumnou metodu. Neexistuje jedna metoda nebo jeden metodologický přístup stejně dobrý pro zkoumání veškerých pedagogických otázek.“

Kvantitativní výzkum produkuje číselná data a zkoumá vztahy mezi proměnnými. Cílem je zjistit, jak a z jakého důvodu jsou na sobě proměnné závislé (Punch, 2008).

Jednoduše řečeno je kvantitativní výzkum v podstatě pouze testování jednotlivých hypotéz. K výsledku se dobíráme pomocí deduktivní metody (Disman, 2011). Aby se zabezpečila nestrannost, drží si výzkumník od pozorovaných jevů odstup (Gavora, 2000). „Výzkum s použitím kvantitativní metodologie se soustřeďuje hlavně na ověřování vztahů mezi proměnnými, nebo na zjištění, jakým způsobem, jakým způsobem se proměnné k sobě vztahují. Ještě před vlastním empirickým výzkumem je nezbytné znát proměnné a postup interpretace dat.“ (Švaříček, Šed'ová, 2007)

Kvalitativní výzkum probíhá formou otevřených otázek, na které lidé odpovídají celými větami. Výsledky se uvádějí ve slovní podobě (Punch, 2008). Peter Gavora (2000) ve své knize uvádí, že „jde o popis, který je výstižný, plastický a podrobný. Zastánci kvalitativního výzkumu hodnotí údaje sesbírané při kvantitativním výzkumu jako hrubé a argumentují tím, že za čísla se ztrácí člověk. Podle nich pedagogické jevy není možno mechanicky shrnout a sečítat a závěry z nich široce zevšeobecňovat. Podle Švaříčka a Šed'ové (2007) je podstatou kvalitativního výzkumu do široka rozprostřený sběr dat bez toho, že by na počátku byly stanoveny základní proměnné. Stejně tak nejsou předem stanoveny hypotézy a výzkumný projekt není závislý na teorii, kterou již předtím někdo vybudoval. Jde o to do hloubky a kontextuálně zakotveně prozkoumat určitý široce definovaný jev a přinést o něm maximální množství informací. Logika kvalitativního výzkumu je induktivní...“

Induktivní metoda „začíná pozorováním, ve kterém pátráme po pravidelnostech, vzorcích, které snad existují v objektivní realitě. Objevené pravidelnosti popíšeme ve formě předběžných závěrů. Ty pak ověřujeme dalším pozorováním. Konečným produktem je nová teorie“ (Disman, 2011).

Deduktivní metoda „vychází z teorie nebo obecně formulovaného problému. Teoretický problém je přeložen do jazyka hypotéz. Hypotézy navrhují, jaké spojení mezi proměnnými bychom měli najít, je-li naše hypotéza pravdivá. Pak následuje sběr dat. Odpovídají-li závislosti mezi sebranými daty vzorci předpovězenému v hypotézách, přijmeme hypotézy jako platné. Jinak musíme hypotézy odmítnout“ (Disman, 2011). Podobně interpretuje deduktivní metodu i Švaříček a Šed'ová (2007): „...na počátku je existující teoretické tvrzení, které je na základě precizní operacionalizace převedeno do hypotéz a následně ověřováno. Výstupem výzkumu je ověření určité teorie či hypotézy.“

1.1.4 Výzkumné metody

Ve výzkumu pracujeme pomocí výzkumných metod, z nichž každá má své vlastnosti. Častokrát se stává, že výzkum vyžaduje použití hned několika výzkumných metod, což znamená více práce, ale přesnější výsledky. (Gavora, 2000)

Gavora (2000:70) uvádí nejfrekventovanější výzkumné metody kvantitativního výzkumu:

- *Pozorování* - sledování činností lidí. Předem se stanoví, co se bude pozorovat. K tomu napomáhá tzv. pozorovací arch, dobrého se zaznamenávají vypořizované informace.
- *škálování* – uskutečňuje se pomocí posuzovacích škál. Je nástroj určující míru vlastnosti nebo intenzitu jevu. Škálování probíhá formou dotazníku a má obvykle 3, případně 9 stupňů.
- *dotazník* – je nejfrekventovanější metodou pro hromadné získávání údajů. Dotazník tvoří písemné otázky, na něž se získává rovněž písemná odpověď.
- *interview* – obsahuje otázky a odpovědi. Zachycuje nejen fakta, ale proniká hlouběji do postojů respondentů. Výzkumník může sledovat i vnější reakce respondenta a podle toho usměrňovat běh otázek. Jestli bude interview úspěšné, závisí hodně na přístupu výzkumníka k respondentovi.
- *obsahová analýza textu* – rozebírá písemné texty (například učebnice). Je vhodným nástrojem i pro ověřování výsledků, zjištěných pomocí jiných výzkumných metod.
- *experiment* – metoda, při níž výzkumník vědomě zasahuje do proměnných a má tak možnost odhalit větší kauzální závislosti než při použití ostatní metod. V experimentu se využívá experimentální a kontrolní skupiny. „Experimentální skupina je skupina subjektů, ve které se uskutečňuje experimentální působení. Kontrolní skupina je skupina subjektů, ve které se neuskutečňuje experimentální působení.“ (Gavora, 2000)

S Gavorou se shoduje i Disman (2011), který však neuvádí škálování, jelikož je v podstatě aplikací dotazníku, a experiment, jenž nepovažuje za jednu ze základních metod, ale spíše způsob testování, který se liší od ostatních tím, že kromě obsahové analýzy, v něm můžeme využít všech výše uvedených metod.

Naproti tomu Švaříček a Šed'ová (2007) uvádí nejčastěji používané metody, pro nás klíčového, kvalitativního výzkumu:

- *zúčastněné pozorování* – v kvalitativním výzkumu asi nejtěžší metodou. Výzkumník sleduje probíhající aktivity v terénu, částečně se jich účastní a klade otázky.
- *hloubkový rozhovor* – probíhá formou otevřených otázek, díky nimž může výzkumník zachytit výpovědi respondentů v jejich přirozené podobě.
- *ohniskové skupiny* – podstatou je dotazování většího počtu účastníků zároveň. Výzkumník získává data na základě přirozených skupinových interakcí, které probíhají při debatě na předem určené téma. (Švaříček, Šed'ová, 2007)

Hendl ve svém díle (2005) mezi metodami sběru dat v kvalitativním výzkumu uvádí, kromě již zmíněných, ještě analýzu dokumentů a fyzických dat. „Za dokumenty se považují taková data, která vznikla v minulosti, byla pořízena někým jiným než výzkumníkem a pro jiný účel, než jaký má aktuální výzkum. Výzkumník se tedy zabývá tím, co je již k dispozici, ale musí to vyhledat.“ (Hendl, 2005)

Všechny výzkumné metody mají dvě základní vlastnosti, a to **validitu a reliabilitu**.

„Validita znamená schopnost výzkumného nástroje zjišťovat to, co zjišťovat má. Validita je nejdůležitější vlastností výzkumného nástroje.“ (Gavora, 2000)

„Validní měření je takové měření, které měří skutečně to, co jsme zamýšleli měřit.“ (Disman, 2011)

„Reliabilita znamená přesnost a spolehlivost výzkumného nástroje. Některé nástroje se vyznačují vysokou, jiné nízkou reliabilitou.“ (Gavora, 2000).

„Reliabilní měření je takové měření, které nám při opakované aplikaci dává shodné výsledky, pokud se ovšem stav pozorovaného objektu nezměnil.“ (Disman, 2011)

1.1.5 Zpracování dat

V této fázi se zjištěná data zpracovávají a shrnují. Převádějí se do tabulek a grafů, které jsou úspornou metodou, jak co nejlépe výsledky interpretovat. (Gavora, 2000)

1.1.6 Interpretace zjištění

Po analýze dat následuje jejich interpretace. Všechny nashromážděné informace a zjištění dáváme do souvislostí. Uvažujeme, zda-li jsou zjištěné údaje v souladu s naší teorií nebo jestli se shodují s výsledky jiných výzkumů. (Gavora, 2000)

1.1.7 Shrnutí

Z pohledu této bakalářské práce je z hlediska výše uvedené řešerše relevantní zejména část týkající se kvalitativního výzkumu, neboť autorka provede osobní řízený rozhovor s tiskovou mluvčí koalice o.s. Trojmezí a zároveň zastupitelkou Prahy 10, Renátou Chmelovou, s vedoucím referátu veřejných prostor Prahy 10, Ing. arch Jiřím Zákostelným a s Ing. Miroslavem Holubem, jenž byl vedoucím projektu „Dohoda Trojmezí“. Pro tento cíl bude stanoven základní okruh problémů, na které budou řízeným rozhovorem získány odpovědi. Jedná se o deskriptivní výzkumný problém, protože se autorka popisuje reálnou situaci a využívá právě pro tuto bakalářskou práci klíčové metody, kterými jsou sběr dat z existujících dokumentů a rozhovor. Autorka si předem určí výzkumnou otázku, od které se její aktivita posléze

bude odvíjet: „Do jaké míry se doposud předkládané výstupy shodují s veřejným zájmem v území a jsou schopné jej naplnit?“

1.2. Územní plánování, udržitelný rozvoj a veřejný zájem v území

1.2.1. Definice a cíle územního plánování

Územní plánování jako takové je popsáno spolu s dalšími souvisejícími pojmy ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. Podle tohoto zákona můžeme územní plánování definovat jako komplexní a soustavnou činnost orgánů územního plánování, jež se zabývá změnami v území s ohledem na udržitelný rozvoj a za účelem uspokojení veřejného i soukromého zájmu.

Jarmič a Záhumenská (2010:6) definují pojem územní plánování takto: *„Územní plánování určuje, jak bude krajina a veřejné prostranství kolem nás vypadat. A to nejen v obci, ale i v celém kraji a potažmo i v celé ČR. Územní plánování reguluje prakticky vše. Od toho, kde může stát rodinný dům či supermarket, až po místa pro nové silnice, továrny či elektrárny. Bez územního plánu se v podstatě nedá téměř nic nového postavit.“*

Na webu oborového informačního portálu o land managementu si můžeme přečíst podobnou definici: *„Územní plánování je obor činnosti, který řeší a vytváří nejvhodnější podmínky pro využití území a je zároveň jednou z nejširších multidisciplin. Specifickým rysem územního plánování vyplývajícím z toho, že se týká vždy většího množství lidí, je jeho postavení mezi různými zájmovými skupinami, jako jsou např. vlastníci nemovitostí, podnikatelé apod.“* (La-Ma, 2012)

Již zmíněný stavební zákon č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu definuje cíle územního plánování takto: *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“* (§18 odst. 1 stavebního zákona)

1.2.2 Udržitelný rozvoj

V roce 1987 byl udržitelný rozvoj definován na základě oficiálního dokumentu OSN, který je také znám jako tzv. Zpráva Brundtlandové: „*Trvale udržitelný rozvoj je takový rozvoj, který zajistí potřeby současných generací, aniž by bylo ohroženo splnění potřeb generací příštích a aniž by se to dělo na úkor jiných národů.*“ (Brundtland, 1987).

Z této definice vyplývají dva rozměry udržitelného rozvoje. Jedním z nich je rozměr časový, který je založen na solidaritě a toleranci současné generace vůči nadcházející a druhým je prostorový, jež je založen na vzájemném respektu jednotlivých společenství, která sdílejí jednu planetu, jeden kontinent, jedno území. (Maier a kol., 2012)

Další definici můžeme vyčíst ze zákona č. 183/2006 Sb. udržitelný rozvoj území spočívá ve „*vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a (...) uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*“ (§ 18 odstavec 1 stavebního zákona).

Udržitelný rozvoj je postaven na vyváženosti tzv. tří pilířů udržitelného rozvoje: ekologického, sociálního a ekonomického, jenž jsou vzájemně podmíněné.

EKOLOGICKÝ PILÍŘ

Problematika ekologického pilíře spočívá v hospodaření s přírodními zdroji. Aby bylo reálné zachovat fyzickou udržitelnost životního prostředí, měly by být při jakékoliv činnosti v území zohledňovány následující tři podmínky:

- intenzita využívání obnovitelných zdrojů nepřesahuje rychlost jejich regenerace
- intenzita využívání neobnovitelných přírodních zdrojů nepřesahuje rychlost s níž jsou vyvíjeny jejich trvale udržitelné obnovitelné náhrady
- intenzita znečišťování nepřesahuje asimilační kapacitu životního prostředí (Dały, 1991 cit. dle Maiera, 2008)

SOCIÁLNÍ PILÍŘ

Klíčovým slovem tohoto pilíře je sociální soudržnost. „K dosažení sociální udržitelnosti musí být vztahy populace, kapitálu a technologie ve společnosti konfigurovány tak, aby životní úroveň každého jednotlivce byla adekvátní a bezpečná“ (Maier, 2008). Sociální soudržnost je sledována Rozvojovým programem

OSN prostřednictvím tzv. indexu lidského rozvoje, který zohledňuje délku života, zdravotní stav, vzdělání a životní standard.

EKONOMICKÝ PILÍŘ

Ekonomický pilíř se zabývá hlavně otázkou ekonomického růstu a jeho udržitelnosti v podobě technologického pokroku, organizační inovace a větší produktivity lidské práce aniž by bylo poškozováno životní prostředí. (Maier, 2008)

Cílem udržitelného rozvoje je co nejefektivněji využít různorodosti (diverzity) a odlišných kvalit každého území a stanovit přitom takové podmínky, aby nedošlo k disparitě - nežádoucí nerovnováze, jež vede k nevyváženému rozvoji území, který nelze považovat za udržitelný. (Maier a kol., 2012)

1.2.3 Aktéři udržitelného územního rozvoje

Podle Nováčka (2010:299ff) jsou hlavními aktéry udržitelného rozvoje bezpochyby **občané**, kteří mnohdy představují nepřehledné množství drobností a maličností, ale v konečném součtu mohou zásadně ovlivnit směřování rozvoje. „Bude-li občaný udržitelný rozvoj chápán a přijímán, je jasné, že se to odrazí velice markantně i v zájmu politických stran, které o přízeň voličů soupeří.“ Z toho vyplývá, že **politické strany** jsou také nezanedbatelnými aktéry udržitelného rozvoje. Jsou odrazem společnosti. „Vítězné politické strany dostávají na jedno volební období do rukou dvě klíčové instituce – vládu a (z části) parlament, tedy moc exekutivní a (z části) moc zákonodárnou. Jejich zásadní nevýhodou je především krátkodobý horizont uvažování – do příštích voleb.“ Největší naděje při prosazování udržitelného rozvoje mají podle Nováčka **nevládní organizace** a **společenská hnutí**. „Společenská hnutí mají moc přivodit velké společenské změny. V nich především je tedy naděje na pozitivní a demokratickou změnu, byť dosažení cílů může trvat léta, někdy i desetiletí.“ K ovlivnění veřejného mínění bezpochyby také přispějí vzdělávací zařízení a instituce, média, podnikatelská sféra, pojišťovny a odbory.

Maier ve své publikaci (2004:73) jako subjekty územního rozvoje uvádí: **vlastníky nemovitostí, developery**, investory, banky, spořitelny a fondy, realitní kanceláře a pozemkové makléře, stavební podnikatele, projektanty, uživatele – investory (což jsou kupci a nájemci hotových staveb), a nakonec **veřejný zájem**.

1.2.4 Veřejný zájem

Vymezit pojem veřejný zájem je obtížné, protože ho nedefinuje žádné platné právo, ale často s ním operují mnohé národní normy. (Iuridictum, 2009) Běžný občan se

s pojmem setkává hlavně při různých rozhodnutích správních orgánů. Typickým příkladem je případ z roku 2008, kdy ministerstvo životního prostředí povolilo výstavbu obytných domů v oblasti přírodní památky Milíčovské rybníky. Nejvyšší správní soud následně vyhověl žalobě občanského sdružení Hezké jižní město: „*Ministerstvo životního prostředí v případě výstavby v oblasti přírodní památky Milíčovské rybníky a les na pražském Jižním Městě nedostatečně odůvodnilo, že zájem na výstavbě bytů je skutečně veřejným zájmem (a nejen soukromým zájmem investora) a že tento zájem převažuje nad veřejným zájmem na ochraně zvláště chráněných živočichů.*“ (Dostálová, 2013)

Podle soudců Nejvyššího správního soudu, jak píše v článku na oficiálním webu Nejvyššího státního soudu tisková mluvčí Sylva Dostálová, musí být veřejný zájem formulován pro každý konkrétní případ zvlášť a musí být jednoznačně odlišen od zájmu soukromého.

V encyklopedii o právu se můžeme dočíst následující definici: „Veřejný zájem je celoskupinový zájem, tj. Takový zájem, který přesahuje zájem jednotlivce či pouhé frakce,“ (Juridictum, 2009)

Maier ve své publikaci Územní plánování (2004:73) uvádí: „Veřejný zájem zastupují orgány obce, kraje či státu, a to politické (zastupitelstva, rady) nebo odborné (stavební úřady a další orgány – např., památkové péče, hygieny, požární ochrany, bezpečnosti práce apod.).“

Velice dobře pochopitelná je definice veřejného zájmu podle Lippmanna (1955): „...veřejný zájem je zřejmě tím, co by si lidé vybrali, kdyby viděli jasně a racionálně a jednali nezaujatě a benevolentně.“

Vzhledem k tomu, že terminologie veřejného zájmu je nejednotná a spadá do kategorie tzv. neurčitých pojmů, můžeme se dokonce setkat s výrazem obecný zájem. (Jedličková, 2009)

1.2.5 Shrnutí

Z hlediska této bakalářské práce nás zajímá hlavně udržitelnost území v případě jednotlivých vizí a návrhů. Cíle a záměry subjektů jsou často protichůdné a dochází k zásadním sporům. Právě to je hlavním tématem této bakalářské práce.

Vzhledem k tomu, že pro veřejný zájem neexistuje jednoznačná terminologie, každý ho chápe po svém. Zjednodušené řečeno se dá však definovat jako to, čemu by dala přednost nezaujatá veřejnost, jak říká Lippmann (1955). Právě zájmy veřejnosti pak chrání příslušné správní orgány, které mohou na základě pravomocí podložených příslušnou směrnicí (např. Zákon o odpadech, zákon o obalech, Vodní zákon, Lesní

zákon atd.) ovlivňovat dění v území, stanovovat kompenzační opatření, udělovat sankce a tím právě zájmy veřejnosti prosazovat.

2. Metodika

Hlavním cílem práce je nalezení co možná největšího množství dosavadních dat a informací o lokalitě Trojmezí. Záměrem autorky je přispět k diskuzi o budoucí podobě lokality Trojmezí tím, že dostupná data budou systematicky seřazena a zpracována tak, aby bylo možné vytvořit si o dosavadním průběhu plánovacího procesu a problematice dané lokality komplexní představu. Na základě kumulovaných dat v rámci jednoho dokumentu bude zároveň možné identifikovat a formulovat požadavky na budoucí kompromis mezi jednotlivými aktéry. Interpretace dat bude doplněna o vlastní průzkum autorky, vycházející z pozice nezávislého aktéra snažícího se formulovat a obhájit veřejný zájem.

Metodika bakalářské práce spočívá v teoretické a analytické části. Teoretická část se opírá o rešerši publikací, jež obsahují požadované informace vyhledávané na základě stanovených klíčových slov. Rešerše se skládá ze dvou částí: První část obsahuje informace o sociologickém výzkumu, druhá se věnuje úloze územního plánování, udržitelnému rozvoji a ochraně veřejného zájmu.

Analytická část čerpá ze tří hlavních zdrojů: Veřejně přístupných převážně internetových zdrojů, ze zpracovaných dokumentů získaných od povolaných osob a z osobních rozhovorů se zainteresovanými nebo povolanými osobami.

Na začátku bylo třeba přesně stanovit řešené území. Vymezení území provedeme na základě Celoměstsky významných změn II. z roku 2009, z kterých vychází i zainteresovaní aktéři v lokalitě Trojmezí.

Následný podrobný postup je rozdělen do dvou hlavních bloků. V prvním jde o vlastní rozbor území vycházející zejména z popisu historického vývoje celé kauzy. Ten popíšeme na základě získaných informací z oficiálního webu Koalice o.s. Trojmezí, na základě dokumentů poskytnutých MČ Prahy 10 a z osobních rozhovorů se zainteresovanými osobami, ochotnými poskytnout informace. Dále autorka vychází z vlastní aktuální analýzy majetkových vztahů provedené na základě informací z katastru nemovitostí. Vypracovaná tabulka majetkových vztahů obsahuje čísla parcel a jména vlastníků a je doplněná mapou zpracovanou v programu ArcGis 10.1. Podkladem pro vypracování mapy limitů a dalších hodnot a omezení v území, a stejně tak mapy dopravních vztahů v území a jeho okolí, je platný územní plán hlavního města Prahy dostupný na webových stránkách města, který byl doplněn o vlastní pozorování. Výstupy budou taktéž zpracovány ve zvoleném programu ArcGIS 10.1.

V druhém bloku analytické části bude proveden přehled a shrnutí existujících dokumentů, týkajících se analýz a návrhů vypracovaných v dané lokalitě pro plánovací proces. Informace získané z fyzicky existujících dokumentů budou doplněny o poznatky získané kvalitativní metodou řízeného rozhovoru. Rozhovory bude autorka provádět především s tiskovou mluvčí Koalice o.s. a zároveň zastupitelkou Prahy 10, Renátou Chmelovou, s vedoucím referátu veřejných prostor Prahy 10, Ing. arch. Jiřím Zákostelným a s Ing. Miroslavem Holubem, jenž byl vedoucím projektu „Dohoda Trojmezí“.

Pro tento účel bude sestavena základní společná kostra řízeného rozhovoru pomocí jednoduchých otázek a blíže specifikovaná níže ve vlastní části.

V poslední kapitole analytické části autorka porovná a rozebere shody a rozpory vyplývající z jednotlivých dokumentací a postojů klíčových aktérů.

V závěru autorka shrne požadavky veřejného zájmu a formuluje je do výsledných doporučení. Odpoví si na základní předem určenou výzkumnou otázku: „Do jaké míry se doposud předkládané výstupy shodují s veřejným zájmem v území a jsou schopné jej naplnit?“ Zjištěné informace a doporučení budou diskutována v kontextu současné situace a udržitelnosti budoucího rozvoje území.

3. Analytická část

3.1 Vymezení řešeného území

Vymezení lokality Trojmezí není nikde oficiálně uvedeno a různé zdroje uvádí něco jiného, avšak aktuálně je za lokalitu Trojmezí považována oblast, jež je popsána v Celoměstsky významných změnách z roku 2009 a to hlavně z důvodu, že plochy v tomto území jsou ještě vedeny jako nezastavitelné. Na základě vymezení řešeného území nejnovějšími dokumenty autorka zahrнула do řešeného území i pozemky, které leží v cípu na západní straně území, pozemky na severu, kde protéká potok Botič a pozemky na východě území, které má v pronájmu od Magistrátu Hl. m. Prahy Středisko ekologické výchovy Toulcův Dvůr. Daná lokalita tak pro nás tvoří jeden souvislý celek. (viz obrázek č. 1)

Obrázek 1 – Vymezení řešeného území (vytvořeno v programu ArcMap 10.1)



zdroj: Celoměstsky významné změny II. územního plánu sídelního útvaru Hl. m. Prahy, Pracovní vize Koalice Trojmezí z roku 2013, Společná prezentace majoritních vlastníků z roku 2013

LOKALITA - městská část: Praha 10, Praha 11, Praha 15
- katastrální území: Záběhlice, Chodov, Hostivař
- parc. číslo: "Trojmezí" - mezi ul. Záběhlická -
Práčská a Mírového hnutí- K Horkám
(Příloha návrhu zadání změny Z 1175/00 Celoměstsky významných změn II)

Předpokládaný rozsah Trojmezí je podle Celoměstsky významné změny cca 950956 m².

Rozsah doplněný o zahrnuté pozemky je podle katastru nemovitostí má cca 1 211 800 m² = 121, 180ha

Celoměstsky významné změny II. územního plánu sídelního útvaru Hl. m. Prahy

Konkrétně o Trojmezí se ve změně píše toto: „Parkové plochy a plochy rekreace mají vzniknout i v lokalitě Trojmezí. V rámci těchto změn je pořizována též změna týkající se revitalizace a dostavby areálu Nuselského pivovaru. Do pořizovaných změn byly zařazeny i změny funkčního využití území umožňující realizaci větších obytných souborů či administrativních objektů v návaznosti na stávající zástavbu mimo centrální část města (Pitkovice, Újezd, Stodůlky, Čakovice, lokalita Trojmezí).“ (Hl. m. Praha, 2009)

3.2 Historický přehled vývoje kauzy Trojmezí

Vznik Trojmezí

Trojmezí vzniklo v důsledku masové výstavby sídlišť, jež se staly trendem ve 40. letech 20. století: „Po 2. Světové válce byl koncept zahradních měst opuštěn a byl nahrazen hromadnou bytovou výstavbou sídlišť. Záměr stavebně spojit Spořilov a Záběhlice novými sídlišti byl sledován až do poloviny 60. let 20. století, kdy nastoupila masová panelová výstavba. S touto filosofií byla po stavbě Sídlíště Spořilov postavena sídliště Zahradní Město následovaná Jižním Městem, Košíkem, Horními Měcholupy a sídlištěm Petrovice. V důsledku tohoto vývoje se stalo, že se území dnešního Trojmezí ocitlo uvnitř velkoměstské zástavby ve své původní, zemědělské podobě jako nechtěná část města a jeho současný stav s lány orné půdy, opuštěnými zahradnickými areály a zpustlými sady je vhodným prostředím pro bezdomovce, skládky a nepořádek.“ (Tuček, 2012)

Podle Tučka (2012:3) územní plán z roku 1999 nepředpokládal tak rozsáhlý rozvoj města a proto zanechal danému území řadu původních funkcí (rozsáhlé plochy zeleně, orná půda, sady). Nový koncept z roku 2008 se od původního skoro nelišil, jediným rozdílem byla přeměna dosavadních ploch orné půdy na plochy zeleně a mění se proporce rekreačních a sportovních ploch. Dopravní koncepce zpracována nebyla.

V roce 2004 byl podán podnět na změnu ÚP. Důvodem k tomuto činu bylo: „...zabránit nekontrolovatelnému a nesystémovému zastavování Trojmezí.“ (Tuček, 2012) Návrh zadání byl projednán v roce 2005, ale hlavní město Praha dále nepokročilo. Podle oficiálních webových stránek koalice Trojmezí bylo jednání zamítnuto kvůli nevhodnému dodání všech potřebných podkladů.

Podle dokumentu, který nechala zpracovat firma MCA (2007:2) byl přípravou podnětu na změnu územního plánu a koordinací dalších kroků za tři městské části pověřen Úřad městské části Praha 10. Koordinaci a zajištění projektových prací měla na starost právě firma MCA a.s., jejímž majitelem byl realitní magnát Miloš Červenka, a která byla v té době majoritním vlastníkem pozemků v Trojmezí.

V roce 2005 nechala MČ Praha 10 zpracovat dokument „Analýza a potenciální možnosti rozvoje Trojmezí“ jehož zpracovatelem je studio UAD. Podle Tučka (2012:7) „analýza komplexním způsobem zhodnocuje současný stav území a ve variantách naznačuje možnosti výstavby, dopravní řešení a ponechává velkou část území pro parkové úpravy a rekreační a sportovní plochy v souladu s požadavky obsaženými v podnětu z roku 2004.“ (Tuček, 2012)

V roce 2007 byla předložena také rozsáhlá studie (Studie pro změnu územního plánu hl. m. Prahy Z1175/00), jejíž součástí byl návrh britského architekta Normana

Fostera. „Studie řeší celé území jako jeden velkoryse založený koncept, počítá s vyšší městskou zástavbou na jihu, kde uvažuje i se stanicí metra a s nízkopodlažní zástavbou na severu v kontaktu s Botičem.“ (Tuček, 2012) Bylo to ještě v době, kdy velkou část pozemků vlastnil český podnikatel Miloš Červenka, který o ně přišel právě ve prospěch PPF Real Estate. (Boříková, 2012)

Podle koalice v tom samém započala tvorba nového Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „ÚP“). Při projednávání dokumentací nadřazených ÚP, konkrétně Zásad územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) se narazilo na problém: ZÚR nepovoluje zastavitelnost širokého údolí Botiče. V prvním konceptu ÚP tedy nebyly vymezeny žádné zastavitelné plochy a podle Tučka (2012:10) ho ani systémově neřešil. Městské části spolu s developery reagovali snahou prosadit Trojmezí do Celoměstsky významných změn. (Chmelová a kol., 2009)

Tuček ve své práci uvádí dále projekty jednotlivých developerů, jež od roku 2008 vznikaly, ale které však mají vliv jen na část území. Zmiňuje se dále o tom, že v roce 2008 Rada MČ Praha 10 schválila dokument „Podněty k novému územnímu plánu“, což byl obsáhlý dokument s důrazem na udržitelný rozvoj a v oblasti Trojmezí se znovu vyskytuje požadavek shodný s podnětem na změnu ÚP z roku 2004. Elaborát však nebyl podle Tučka na MHMP podán.

Podle oficiálních stránek Koalice Trojmezí Celoměstsky významná změna vznikla v březnu 2009 na popud developerských firem a městských částí jako reakce na první koncept územního plánu, který v dotyčném území nevymezil žádné zastavitelné plochy. (Chmelová a kol., 2009)

V návrhu zadání Celoměstsky významných změn II (dále jen „CVZ II ÚP SÚ“) je jejich vznik odůvodněn takto: „Význam jednotlivých podnětů na pořízení CVZ II ÚP SÚ HMP je dán mírou vlivu uvažovaných investičních záměrů na strukturu hlavního města, především v oblastech zkvalitnění prostředí, zabezpečení odpovídající veřejné infrastruktury (dopravní, technické, veřejné) a vytvoření předpokladů pro jeho harmonický rozvoj do budoucna.“ (Hl. m. Praha, 2009)

V roce 2010 získala koalice slib od všech pražských politických stran, že na trojmezí se stavět nebude. Pozemky měly být vykoupeny a měl být zbudován park. V roce 2011 hl. m. Praha oslovilo vlastníky pozemků, ale výkup se z hlediska výše ceny (přes 2 miliardy korun) ukázal jako nereálný.

V tom samém roce se koalici podařilo zastavit změnu ÚP v této lokalitě a nadále nebylo možné na pozemcích stavět. Na čas byl dokonce znemožněn veřejností vstup a pozemky. Podle koalice bylo cílem vlastníků zvýšit tlak na magistrát.

V roce 2012 prezentuje finanční skupina PPF svou vlastní vizi na zástavbu Trojmezí. Podle koalice však obsahuje spoustu zavádějících informací a neliší se od původní vize v roce 2009, kdy MČ Praha 10 podala podnět ke změně ÚP a zvedla tím tak

vlnu nevole. V lokalitě se však stejně nesmí stavět, situaci to tedy nemění. I Tuček (2012) připouští, že některé části návrhu PPF Real Estate jsou diskutabilní.

V květnu 2012 vznikla pod patronátem magistrátu pracovní skupina Trojmezí a Koalice O.S. Trojmezí byla přizvána jako zástupce veřejnosti: „Poprvé za dobu našeho hájení veřejného zájmu v Trojmezí jsme v červenci zasedli k jednomu jednacímu stolu se všemi dalšími důležitými zájmovými skupinami - vlastníci pozemků - PPF, ORCO, rodina Kubešova (zastoupená developerem FINEP), magistrát a městské části Prahy 10,11 a 15.“ (Chmelová a kol., 2012)

Do konce téhož roku proběhly čtyři schůzky, z nichž podle koalice nejpodstatnější dohoda na dosavadních jednáních zněla tak, že všechny zájmové skupiny si své vize navzájem odprezentují a poté se budou snažit je navzájem propojit. (Chmelová a kol., 2012)

Jednání probíhala téměř rok a vyvrcholila v dubnu 2013 s tím, že k dohodě nedošlo a že jednání budou obnovena v září 2013. Magistrát už se však k celé žádosti nevyjádřil. (Chmelová a kol., 2012)

Od té doby celá záležitost stojí. Probíhají pouze práce na novém Metropolitním plánu. Podle dosud zveřejněných materiálů, bude Trojmezí zelené. (IPR, 2014)

3.3 Klíčoví aktéři v území

Za hlavní aktéry v lokalitě Trojmezí lze považovat soukromé osoby, město a developery. Základním východiskem pro identifikaci jednotlivých aktérů je přehled majetko-právních vztahů. (viz. kap. 3.4 Majetko-právní vztahy)

3.3.1 Občanská sdružení hájící své zájmy v prostoru

Podle slov na oficiálním webu koalice (Chmelová a kol., 2009) hájí veřejný zájem občanů žijících v blízkém okolí Trojmezí právě „Koalice občanských sdružení Trojmezí, [která] vznikla jako reakce na usnesení č. 157 MČ Praha 10 ze dne 25. 2. 2009 *„Podnět městské části Praha 10 na změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Trojmezí“*, na jehož základě bylo území trojmezí zařazeno do *„Seznamu celoměstsky významných změn Územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy, pořizovaných v samostatném režimu pořizování“*, kterou zastupitelé Magistrátu hl.m.Prahy odsouhlasili 26. 3. 2009.“

Tato kauza, jejímž předmětem bylo zastavení území, měla za následek petici „Za Zelené Trojmezí“, kterou během 11 dní osobně podepsalo celkem 13 tisíc občanů a další tři tisíce ji podpořily elektronicky.

Mezi členy koalice se řadí různé přírodovědné spolky a sdružení, Zástupce Petičního výboru zelené Trojmezí a 8 občanských sdružení nebo sdružení vlastníků ze všech zainteresovaných okolních městských částí – Prahy 10, 11 a 15 a i Prahy 4, konkrétně Spořilova, který je v jeho bezprostřední blízkosti, ale už do ní území nespadá.

Původním společným cílem koalice bylo v Trojmezí zachovat zeleň a ponechat mu pouze rekreační funkci bez jakéhokoliv dalšího zastavování území.

Zakládající organizace Koalice občanských sdružení Trojmezí:

Petiční výbor Zelené Trojmezí

OS Přátelé Botiče

Bytové družstvo Kulatý Chodovec

OS Záběhlic

Sdružení vlastníků BJ a BD v ul. Klapálkova

OS TROJMEZÍ Chodovec, Hostivař, Záběhlice (trojmezí.info)

3.3.2 Developpeři

Mezi developery, hájící své zájmy v lokalitě Trojmezí se počítají:

Společnost PPF Real Estate, která prostřednictvím dceřiných společností Arranciata a.s. a Longoria a.s. vlastní cca 45 hektarů pozemků. (PPF Real Estate, 2012)

Společnost Orco Property Group, jež v lokalitě působí prostřednictvím společnosti Development Doupovská s.r.o (Skala a Švec, 2011) a vlastní podle katastru nemovitostí téměř 20 hektarů pozemků.

Je na místě zmínit také společnost Finep, která zastupuje pana Kubeše ve věcech týkajících se Trojmezí a hájí společné zájmy, na kterých se dohodli. (Boříková, 2012)

PPF, Orco a Finep jsou, vyjma koalice o.s. Trojmezí, jednoznačně největšími zájmovými skupinami v řešené lokalitě.

3.3.3 Ostatní vlastníci

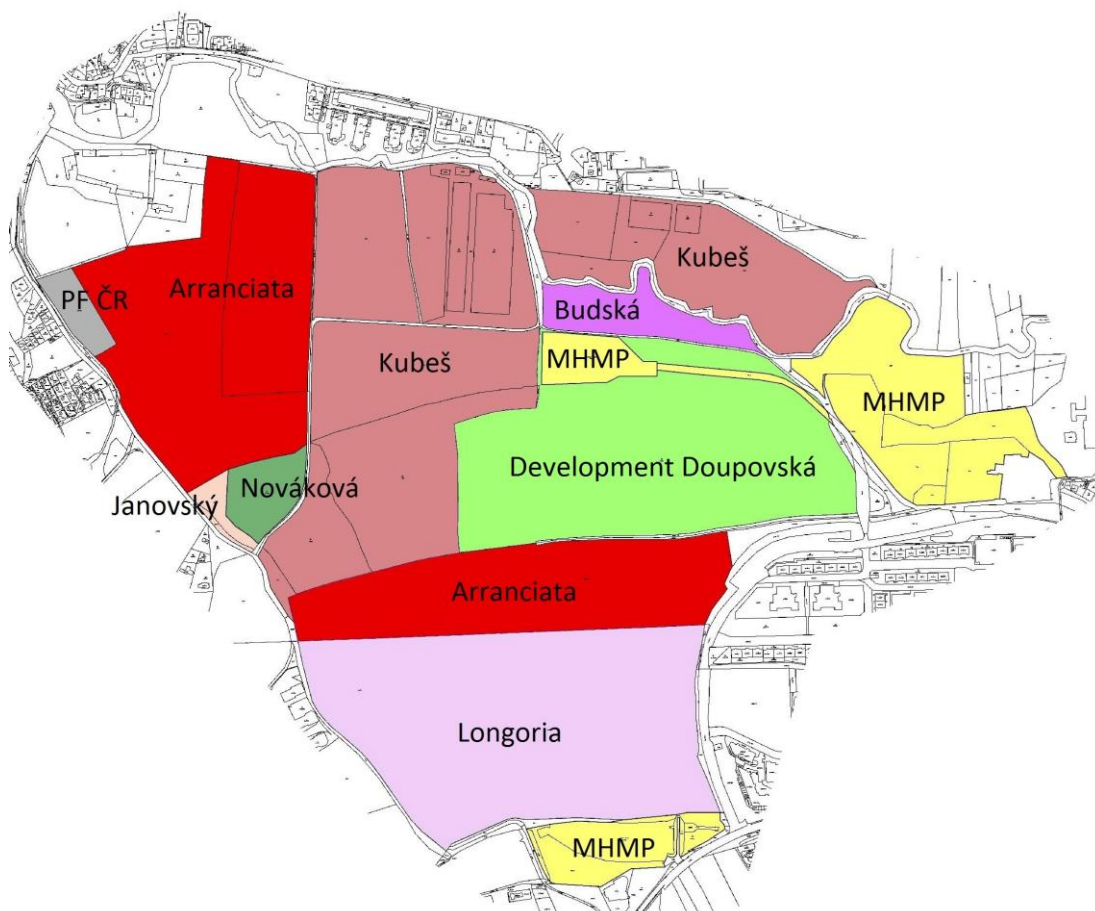
Do této skupiny autorka zařadila Magistrát hlavního města Prahy, jehož úkolem je zabezpečit, aby z pozemky bylo naloženo ve prospěch veřejného zájmu a s ohledem na udržitelný rozvoj území.

Mezi ostatní zbylé vlastníky, jež vlastní v Trojmezí jen malou část pozemků patří:

Budská Marie, Ing. a Smolík Miroslav
Nováková Olga, MUDr. a Tužil Jiří, Ing.
Janovský Michael
Pozemkový fond ČR

3.4 Majetko-právní analýza

Obrázek č. 2 - Mapa majetkových vztahů (vytvořeno v programu ArcMap 10.1)



zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí

Z analýzy je vidět (viz obrázek č. 2), že největší část pozemků vlastní firma PPF Real prostřednictvím dceřiných společností Longoria a Arranciata. Další nezanedbatelnou část vlastní rodina pana Kubeše a Orco prostřednictvím společnosti Development Doupovská. Magistrát hl. města Prahy je vlastníkem jen malé části. Zbytek pozemků je „rozdroben“ mezi fyzické osoby, malý pozemek v severozápadní části vlastní Pozemkový fond ČR.

Parcelní čísla pozemků vlastníků jsou rozepsaná v tabulce č. 1.

Tabulka č. 1 – Majetkoprávní vztahy

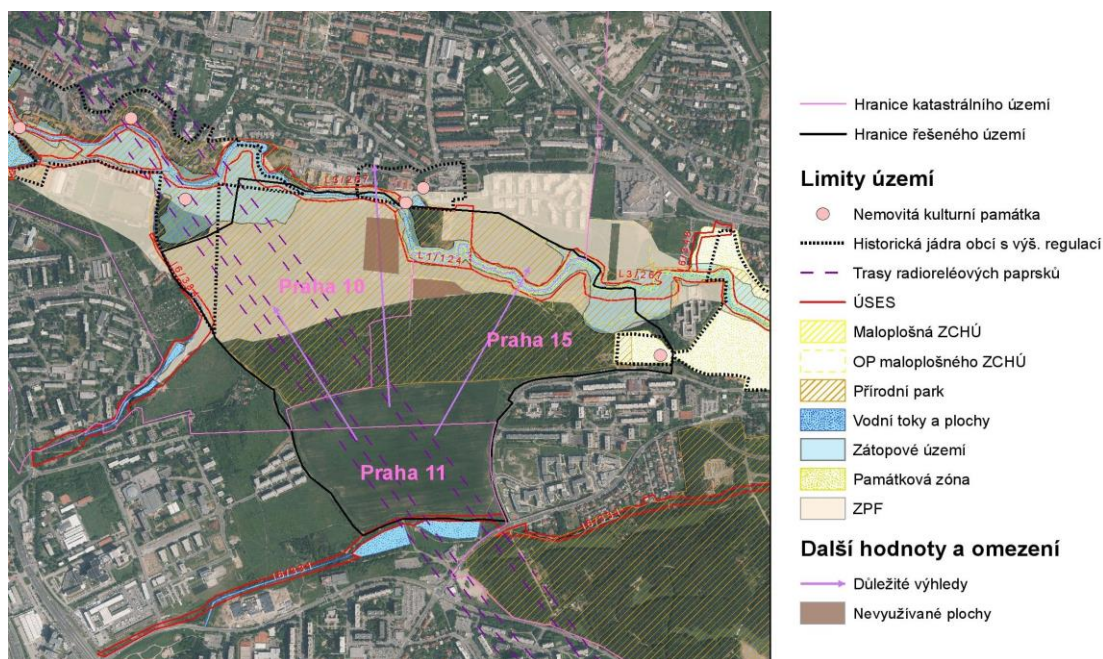
MHMP	3455/2; 3455/1; 3457/1; 3458; 3457/5; 3457/2; 3464 1821/3; 1821/4 1806; 1815; 1814; 1808; 1813
Longoria	3446
Arranciata	1818/1 657/1; 657/3
Development Doupovská	1821/1
Rodina Kubešova	677; 676/3; 676/2; 676/1; 680; 683/1; 683/4; 683/2; 683/3; 683/4; 683/8; 683/6; 683/7; 671; 671; 670/4; 670/2; 670/3; 670/1
Budská	1820
Nováková	657/6
Janovský	657/17; 657/5
Pozemkový fond ČR	657/14

Zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí [online]

3.5 Ochrana veřejného zájmu

Veřejný zájem jednoznačně představuje ochrana limitů a hodnot v území (viz obrázek č. 3 nebo příloha č.1) Podstatná část Trojmezí spadá pod Přírodní park Hostivař – Záběhlice. V podobě maloplošného ZCHÚ jsou v legendě znázorněny přirozené meandry potoka Botiče. Severní okraj Trojmezí se nachází v záplavovém území. Riziko povodní hrozí právě kvůli již zmíněnému Botiči. Severním okrajem Trojmezí prochází lokální biokoridor ÚSES, na němž leží dvě biocentra. Území je také doplněno v západní a jižní části o interakční prvky. Ve výkresu jsou také vyznačeny dva brownfieldy, které byly vyznačeny na základě vlastního průzkumu a úsudku autorky - nevyužívaná retenční nádrž v centrální části řešeného území a severněji od ní staré zpustlé plochy zahradnictví.

Obrázek č. 3 – Mapa limitů a dalších hodnot a omezení



zdroj: Platný ÚP Hl. m. Prahy, dokument vypracovaný Studiem UAD pro MČ Praha 10 – Analýza a potenciální možnosti rozvoje Trojmezí

Maloplošné zvláště chráněné území a jeho ochranné pásmo

Přírodní památka Meandry Botiče

Kód:	239
Název:	Meandry Botiče
rok vyhlášení:	1968
kategorie:	PP
výměra:	6,09 ha
kat. Území:	Hostivař, Záběhlice, Praha 10
nadm. Výška:	220-235 m/m

charakteristika: Jedná se o přirozený meandrující tok s břehovými porosty. Vyskytují se zde chráněné a ohrožené druhy ptactva, společenstva vodních živočichů, bohatá fauna bezobratlých. Mezi břehovými porosty se místy vyskytují olšiny s dymnivkou dutou, blatouchem bahenním aj. Úzkou nivu Botiče lemuje střemchová jasenina. Negativními prvky jsou rozšiřující se porosty bezu černého, místy akátu bílého a rudelizace z okolní zástavby a zanedbané zemědělské půdy. V území byla zřízena naučná stezka, která je nyní v dezolátním stavu. (Šváb a kol., 2005)

Přírodní park

Přírodní park má podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny za úkol ochranu krajinného rázu, kterým je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa nebo oblasti. Jakékoliv zásahy mohou být prováděny se svolením příslušného orgánu ochrany přírody a s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území a kulturních dominant krajiny. Podrobnosti o ochraně krajinného rázu může stanovit ministerstvo životního prostřední obecně závazným právním předpisem.

Podstatná část Trojmezí spadá pod Přírodní park Hostivař – Záběhlice. V roce 1990 byl přírodní park dle vyhlášky č. 8 vymezen jako Oblast klidu Hostivař – Záběhlice. Po vydání zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny byly podle § 12 oblasti klidu překvalifikovány na přírodní parky. (Šváb a kol., 2005)

Přírodní park Hostivař – Záběhlice se lze rozdělit na dvě části. Východní část tvoří lesopark s přehradou a patří mezi nejvýznamnější rekreační oblasti v Praze. Západní část tvoří koridor potoka Botiče s jeho přirozenými meandry, nachází se zde centrum ekologické výchovy Toulcův dvůr, sady zahradnické mládeže, které jsou však neudržované a zpustlé, a dva zámecké parky. Přírodní park dále navazuje na Přírodní park Botič – Milíčov.

Rozloha Přírodního parku Hostivař – Záběhllice je 423,1 ha a spadá do katastrálních území: Praha 10 (k.ú. Záběhllice), Praha 11 (k.ú. Háje), Praha 15 (k.ú. Hostivař), Praha - Petrovice (k.ú. Petrovice). (Chvátal, 2005)

ÚSES

Územní systém je podle zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny vzájemně propojený systém různých ekosystémů, jehož cílem je zvýšit biologickou diverzitu a přírodní rovnováhu území. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální ÚSES.

Severní částí podél Botiče vede lokální biokoridor L3/267 – Botič II. Je vymezen v šířce cca 15 až 50 m. Nad Hamerským rybníkem. Biokoridor je po celém svém průběhu funkční, pouze v místě, kde prochází okolo tenisového areálu je jeho funkčnost omezena z důvodu krajinářských úprav a úprav toku. Na biokoridoru leží lokální biocentra L1/125 – Hamerský rybník a L1/124 – Meandry Botiče. Biocentrum Meandry Botiče zahrnuje převážně vzrostlý lužní porost na břehu jednoho z meandrů a část zatravněné plochy. Je plně funkční a vyčlenění z navrhovaných aktivit je bez problémů. Biocentrum v podobě Hamerského rybníka zahrnuje vodní plochu s porosty na březích a část lesního porostu na severním svahu. Je nutné se smířit s rekreačním využitím části biocentra, jelikož je z velké části obklopené plochami s rekreačním využitím. Okolo rybníka vede stezka, jež je oblíbenou procházkovou trasou pro místní obyvatele. Na jižním břehu se rozkládá sportovní areál Hamr a kostel Narození P. Marie. Na severním břehu je vinárna.

Dále jsou v lokalitě vymezeny interakční prvky: I6/348 Pod Chodovcem v severní části území, napojený na lokální biokoridor L3 – 267 Botič II. Dalším interakčním prvkem v území je I6/ 384 Chodovecký potok v západní části území s retenčními Chodoveckými nádržemi R5, R6, R7. Tvoří ho převážně založené břehové porosty okolo nádrží a travní porosty. V jižní části je vymezen interakční prvek I6/331 Milíčovský potok s retenčními nádržemi Košíkovský potok R3 a R4. Tvoří ho pouze úzký pás spontánních břehových porostů (Šváb a kol., 2005)

Významné krajinné prvky

Významný krajinný prvek je podle zákona 114/1992 Sb. hodnotná část krajiny z hlediska ekologického, geomorfologického nebo estetického, která utváří její typický vzhled anebo přispívá k udržení stability.

Mezi VKP ze zákona patří: lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

V řešeném území nebyl dosud registrovaný žádný významný krajinný prvek.

Památková péče

V části řešeného území se nachází historická jádra tří obcí: Staré Záběhlvice, Práče a Stará Hostivař. Podle analýzy pro potenciální rozvoj Trojmezí vytvořené studiem UAD v roce 2005 jsou Staré Záběhlvice a Práče navrženými památkovými zónami, ale proces dosud nebyl dokončen. Pro dochovaná jádra historických obcí je výšková regulace maximálně 2 nadzemní podlaží a šikmá střech a s možností jejího využití jako podkroví. Památková zóna Stará Hostivař je vymezena dle vyhlášky hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb.

V území a jeho okolí byly dále vyznačeny nemovité kulturní památky:

- kostel Narození P. Marie (č.reg. 40751/1-1663), ul. K Prádelně
- Záběhlický zámek (č.reg. 40753/1-1664), ul. U Záběhlického zámku 46/4
- vodní mlýn Práče (č.reg. 44567/1-1659), ul. Práčská 1885/12
- zámeček Práče (č. reg. 40745/1-1660), ul. Práčská 1881/14
- tvrz Václava IV. – Práče, archeologické stopy (č. reg. 40780/1-1679), Praha 10 – Záběhlvice, na dně rybníka
- vila (č.reg. 40854/1-1725), ul. Záběhlická 28/128
- tvrz Tolcovský (č.reg. 40731/1-1651), ul. Kubatova 32/1, Praha 15 –Hostivař

Zátopová území

Zátopová oblast je vyznačena dle územně plánovací dokumentace hlavního města Prahy.

Důležité výhledy

Mezi nejnižším bodem severní (údolní) části Trojmezí a nejvyšším bodem jižní části je 50 m. n. m. a naskýtá se z ní pohled na Zahradní město a Záběhlvice. Tento fakt by měl být zohledněn ve všech studiích.

Severní část 225 m. n. m.

Jižní část 275 m. n. m.

Brownfield

V řešeném území se nachází stará nepoužívaná retenční nádrž o výměře 1,362 ha, kde se momentálně převážně skladuje dřevo. Ve stávající územním plánu je tato plocha vedena pod zkratkou *TVV - Plochy sloužící pro stavby a zařízení pro zásobování vodou, odkanalizování a čistiřny odpadních vod.* Severněji od retenční nádrže leží nevyužité plochy zahradnictví. Pozemky jsou zpustlé, staré skleníky jsou

vymláčené a je zde nepořádek.

Stavební uzávěra

Hodně zdrojů uvádí, že na území Trojmezí je vyhlášena stavební uzávěra: „Příslušná vyhláška hovoří o stavební uzávěře, podle ní by zde měla být možná jen dostavba existujících sídel.“ (Boříková, 2012) Stejná informace je uvedena i na oficiálním webu Prahy 10 v tiskové zprávě z roku 2011, kde městská část vyjádřila nesouhlas s rozprodejem pozemků, jež vlastní Praha: „V dotčeném území je vyhlášena stavební uzávěra, Praha 10 již letos na jaře vyzvala hlavní město, aby kvůli naplnění záměru o veřejně přístupném parku vstoupilo do jednání s vlastníky pozemků v Trojmezí a pokusilo se je od nich vykoupit.“ (Novák, 2011)

Ve výkresech ÚP hl. m. Prahy však ve výkresech stavební uzávěra vyznačena není. Podle dostupných informací Ing. arch. Jiřího Zákostelného stavební uzávěra byla v Trojmezí vyhlášena už někdy v roce 1999, později byla zrušena, ale její existence je stále v podvědomí občanů.

3.6 Dopravní vztahy v Trojmezí

3.6.1 Širší dopravní vztahy v okolí Trojmezí

Komunikační systém řešeného území (viz obrázek č. 4 nebo příloha č. 2) je řešen přes okolní sběrné a obslužné ulice, které se napojují na komunikace celoměstského významu. V dopravních špičkách bývají sběrné a obslužné komunikace na hranici výkonnosti a tvoří se dlouhé zácpy. (Havrda, Hexner a kol., 2005)

Mezi sběrné komunikace celoměstského významu v okolí řešeného území se počítají:

- Jižní spojka
- Spořilovská
- Brněnská,

z nichž bezprostředně území ovlivňuje pouze Jižní Spojka.

Mezi sběrné komunikace městského významu v okolí sledovaného území se počítají ze severu:

- Švehlova, která je významnou sběrnou komunikací přenášející dopravní vztahy z Jižního města, Hostivaře a Zahradního města na Jižní spojku
- Pražská, která leží východně od řešeného území, je napojená ze severu na ulici Švehlovu a z jihu na ulici K Horkám. Spolu s ulicí K Horkám přenáší dopravní vztahy ze Zahradního města na Hostivař, Jižní město a naopak.
- K Horkám, která je z východu napojena na ulici Pražskou a z jihu na Mírového hnutí, přenáší dopravní vztahy z Jižního města do Hostivaře, Zahradního Města a naopak.
- Mírového hnutí, která se nachází v jižní části území, je z východu napojená na ulici K Horkám a ze západu na ulici Türkova, přenáší dopravní vztahy z Hostivaře na dálnici D1.
- Türkova, ležící v jihozápadně od řešeného území, napojená na ulici Mírového hnutí a Senohrabskou. Dá se z ní napojit na všechny tři celoměstsky významné komunikace, na něž spolu s ulicí Mírového hnutí přenáší dopravní vztahy z Jižního města a Hostivaře.

(Havrda, Hexner a kol., 2005)

Mezi obslužné komunikace ovlivňující řešené území zvenčí se počítají:

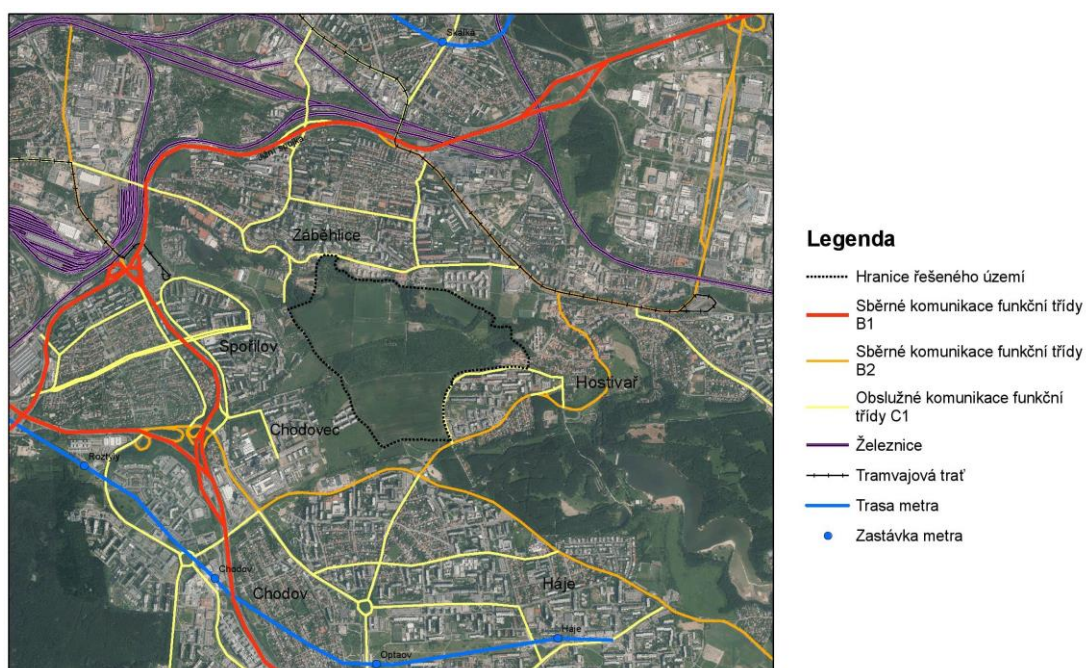
- Hlavní
- Na Chodovci

- Ke Spořilovu
- U Záběhlického zámku
- Záběhlická
- Práčská.

Tyto navzájem na sebe napojené obslužné komunikace ústící do Záběhlické ulice tvoří spojku mezi Spořilovem a Zahradním městem, jež je zatížená hlavně v dopravní špičce, kdy se občané snaží zkrátit si cestu přes Spořilov na Zahradní Město či do Hostivaře.

Na východě území můžeme započítat ještě ulici Klapádkovu, která tvoří hranici území na jihovýchodě a obsluhuje sídliště Košík.

Obrázek č. 4 – Mapa širších dopravních vztahů lokality Trojmezí

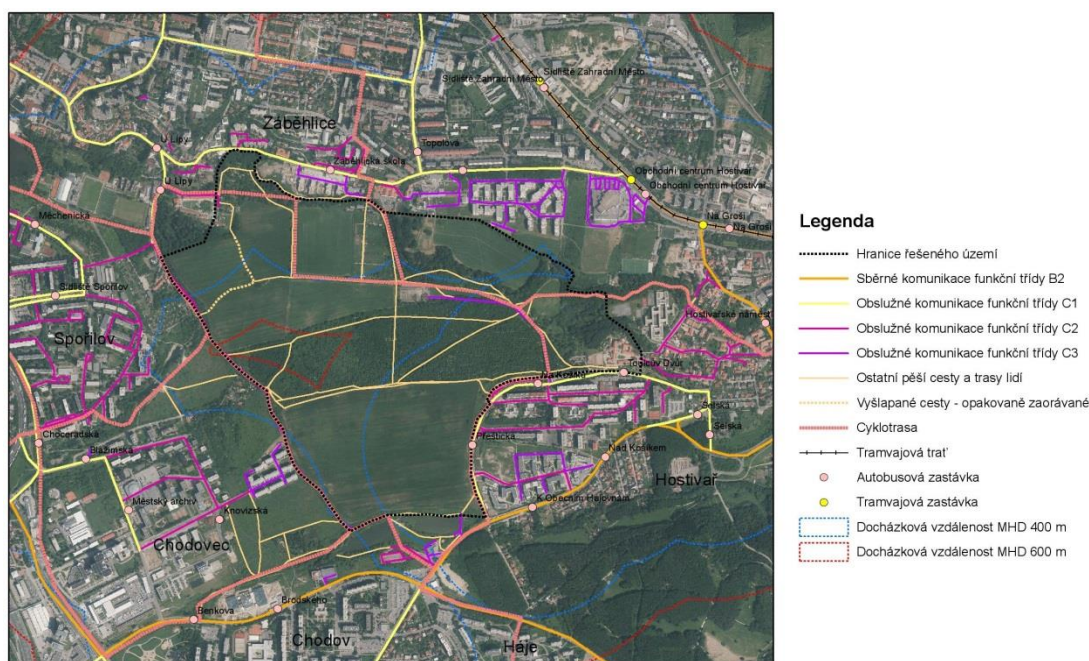


Zdroj: Platný ÚP Hl. m. Prahy

3.6.2 Dopravní vztahy v Trojmezí

Co se týče dopravních vztahů v řešeném území (viz obrázek č. 5 nebo příloha č. 3), přímo v řešeném území se nachází pouze jedna obslužná komunikace typu C2, jež ústí z ulice U Záběhlického zámku a končí u Košíkovských nádrží. Je prakticky nevyužívaná a povrch je neudržovaný. Na východě území leží obslužná komunikace C3, sloužící k obsluze staré nevyužívané retenční nádrže.

Obrázek č. 5 – Mapa dopravních vztahů v Trojmezí



Zdroj: Platný ÚP Hl. m. Prahy, Mapy.cz, koncept odůvodnění výkresu dopravní infrastruktury Hl. m. Prahy vypracovaný Institutem plánování a rozvoje

Cyklotrasy byly převzaty z platného územního plánu hl. m. Prahy. Další pěší cesty a trasy lidí byly vypracovány na základě vlastního průzkumu a nejsou vedeny v ÚP Hl. m. Prahy. Jedná se především o neudržované cesty ovlivněné pouze pohybem lidí. Na východě území lze spatřit vyšlapávané cesty napříč polem, které jsou uživatelem pozemků vždy pravidelně zaorávány. Tyto cesty se vždy napojují na polní cestu v centrální části řešeného území, jež měla pravděpodobně původně sloužit pouze k otáčení zemědělských strojů. Tímto způsobem si cestu do Trojmezí zkracují převážně občané Spořilova. V severní části území se rozkládá zahradnictví, z něhož dnes funguje pouze část a kromě starých zanedbaných skleníků zde vede neudržovaná asfaltová cesta, přes kterou se do Trojmezí dostávají převážně občané ze Zahradního města a Záběhlic. Další pěší trasy vedou skrz sady ve střední části

Trojmezí. Husté neudržované porosty lemující neudržované vnitřní cesty obývají lidé bez domova, proto tato část v konečném důsledku může působit nebezpečněji a v občanech budí neklid.

Obsluha území MHD

Autobusové a tramvajové zastávky byly převzaty z portálu Mapy.cz. Pomocí funkce Buffer byly vytvořeny obalové zóny o velikosti 400m (standardní docházková vzdálenost) a 600m (docházková vzdálenost v odůvodněných případech). Obě vzdálenosti jsou převzaté z Regionálního plánu Pražské integrované dopravy na rok 2012 s výhledem na období 2013 – 2016. Podle průzkumu je obsluha území MHD v okolí dostačující. Problematická je pouze doprava MHD z jedné městské části do druhé. Například dostat se ze Spořilova k Toulcovu Dvoru je výhodnější pěšky nebo autem. Městskou hromadnou dopravou trvá cesta s přestupem cca 30minut, autem cca 10 minut a pěšky cca 25 minut. Noční městská hromadná doprava je řešena nedostatečně a vede k nočním procházkám mládeže přes Trojmezí, což může být vzhledem ke stávajícímu stavu některých částí území nebezpečné.

3.7 Rozbor existujících dokumentů

Jednotlivé dokumenty jsou seřazeny chronologicky podle data vzniku a liší se ve způsobu zpracování. Návrh Normana Fostera byl zpracován jako rozsáhlá studie, řešící celé území. Ostatní dokumenty jsou převážně pouze vize nedotažené do konce, jejichž účelem je nastínit představu o území veřejnosti nebo ostatním zainteresovaným aktérům. Podrobněji pak byla zpracována Pracovní vize Ing. arch. Petra Klápštěho Ph.D., která se procesem participace snaží ukázat, jak by se mělo při navrhování v řešeném území postupovat. Tato kapitola slouží jako přehled dosud vzniklých dokumentů. Čtenář by měl získat povědomí o jejich obsahu a jejich způsobu daného území.

3.7.1 Analýza a potenciální možnosti rozvoje Trojmezí z roku 2005

Tento dokument vznikl v roce 2005 na popud MČ Prahy 10, jelikož do té doby neexistoval komplexní dokument, jenž by poskytoval náhled na možný územní rozvoj. Měl vzniknout jako podklad pro zahájení odborné a politické diskuze o novém využití tohoto území. (Šváb a kol., 2005)

Dokument komplexně zhodnocuje tehdejší stav území a ve variantách navrhuje možná řešení rozvoje výstavby, dopravního řešení, a parkových, rekreačních a sportovních ploch. Je nutné podotknout, že řešené území Trojmezí v tehdejší rozsahu bylo mnohem větší a mělo podle analýzy (Šváb a kol., 2005) rozlohu cca 263,01 ha,

V rámci zpracovávání této analýzy si stanovily všechny městské části své koncepční požadavky na rozvoj Trojmezí.

MČ Praha 10 do této práce specifikovala své koncepční zásady:

- Stabilizovat stávající plochy významné zeleně na území MČ Praha 10 v souladu a dalšími možnostmi využití území, především jako území městského parku s širokou škálou rekreace a každodenního pobytu obyvatel
- Navrhnout možnosti krátkodobé rekreace obyvatel přilehlého území
- Navrhnout možnosti provozování vybraných druhů sportů
- Navrhnout výletní trasy spolu s plochami pro související služby
- navrhnout systém cyklostezek a pěších cest místního a nadmístního významu
- prověřit možnost vzniku nových vodních ploch, rehabilitovat Hamerský rybník, navrhnout cesty podél vody
- vyhodnotit možnosti a stanovit podmínky přípustné míry urbanizace území

- navrhnout fungující systém dopravní obslužnosti celého území Trojmezí (městská hromadná doprava včetně kolejové dopravy, komunikace, cyklostezky atp.)
- v případě potřeby vyhodnotit a navrhnout požadavky na veřejně prospěšné stavby a asanační zásahy
- při zpracování návrhu respektovat „Generel Botiče“ z roku 2003 pořízeny správcem toku – MHMP odborem městské zeleně (Šváb a kol., 2005)

„MČ Praha 11 považuje za prospěšné ověřit možnost vedení tramvajové tratě, která by umožnila obsluhu rozsáhlého území MČ Praha 11. Tramvajová trať by doplnila kmenovou obsluhu MHD metrem trasy C. Dalším požadavkem bylo využít volné plochy především pro zeleň, sport a rekreaci a limitovat případnou další zástavbu na správním území městské části výškou do 4 nadzemních podlaží.“ (Šváb a kol, 2005)

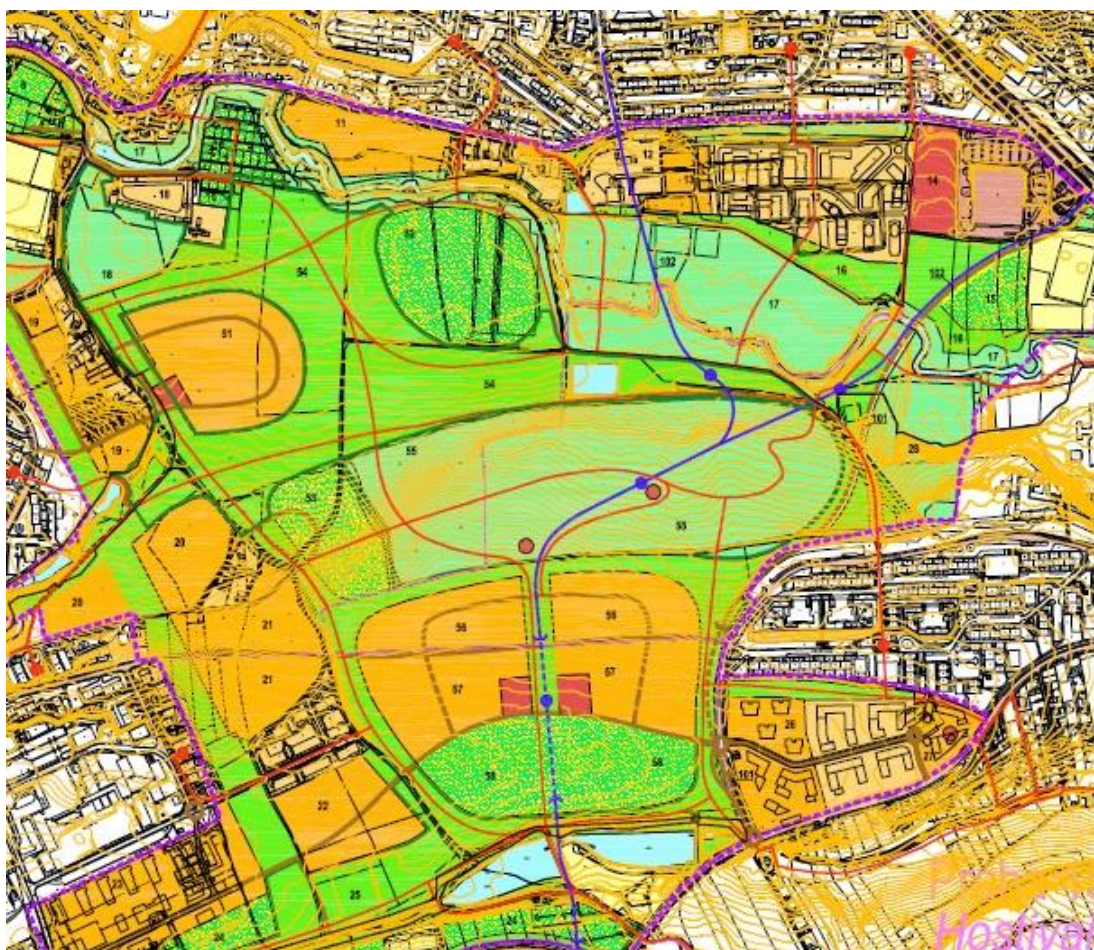
„MČ Praha 15 požaduje, aby v řešeném území byla ověřena možnost nového silničního spojení mezi ul. Švehlova a K Horkám na území MČ Praha 15. Toto nové spojení umožní odlehčení stávajícího automobilového průjezdu historickou částí Hostivaře v ulicích Práčská a K Horkám. MČ Praha 15 zvažuje využití jihozápadní části svého správního území mezi ul. U Záběhlického zámku a Doupovská pro nízkopodlažní bytovou zástavbu.“ (Šváb a kol., 2005)

Dokument popisuje celkem tři varianty rozvoje. Variantní návrhy budou zkoumány v rozsahu vymezení řešeného území touto bakalářskou prací:

Varianta A:

Tato varianta (viz obrázek č. 6) je charakteristická nejvyšší mírou zástavby, jak s bytovou, tak s nebytovou funkcí (oranžová). Zástavbu navrhuje v jižní části území mezi Chodovcem a Košíkem a také v severní části území pod Záběhlickým zámkem. Kolem zástavby jsou vymezeny plochy pro zeleň (světle zelená) a plochy pro sport a rekreaci (žlutá se zeleným tečkováním). Brownfield v centrální části území je ve všech variantách přeměněn na vodní plochu. Dále je modrou čarou navržena možná trasa tramvajové dráhy, která vychází ze Švehlovy ulice, na severu respektuje terénní konfiguraci a na jihu prochází středem a ústí do ulice Ke Stáčírně. Hlavní komunikační spojka, která je vyznačena hnědou barvou, vychází ze Švehlovy ulice souběžně s tramvajovou dráhou. Stejnou barvou jsou vyznačeny obslužné komunikace v území. U ulice Doupovská komunikace ústí do mělkého tunelu a napojuje se na ulici K Horkám. Hlavní rekreační trasy jsou vyznačeny červenou čarou. Červenou a růžovou barvou jsou vyznačena centra a vybavenost.

Obrázek. č. 6 – Varianta A (viz Příloha č.)



Zdroj: Dokument - Analýza a potenciální možnosti rozvoje Trojmezí

Varianta B

V této variantě (viz obrázek č. 7) je zástavba plánovaná pouze na jihu území, jinak je varianta B specifická největším množstvím zeleně. Hodně ploch je navrženo pro sport a rekreaci. V severní části navíc vzniknou nové vodní plochy – Nivní park Botič (ohrazený tmavě zelenou barvou). Oproti variantě A je také zachován sad v původním rozsahu. Tramvajová trať spolu s hlavní komunikační spojkou vychází z ulice Švehlova mostním tělesem a pak vede souběžně kolem ulice Doupovské ve stejné poloze. Obslužná komunikace zástavby v severní části je navázána ze západu na ulici Klapádkovu a z východu na ulici Doupovskou.

Obrázek č. 7 – Varianta B



Zdroj: Dokument - Analýza a potenciální možnosti rozvoje Trojmezí

Varianta C

Varianta C (viz obrázek č. 8) je specifická pro svou rozmanitost funkčních ploch. Zástavbová plocha je navržena pouze v jižní části Trojmezí a je doplněna o rozsáhlé sportovní a rekreační plochy. Na severu území je kromě další rekreační plochy navržen hřbitov v podobě smutečního parku, který je obsluhován z ulice U Záběhlického zámku. Sad je opět zachován v plném rozsahu. Tramvajová trať a hlavní komunikační spojka opět vychází souběžně z ulice Švehlovy a v těsné blízkosti ulice Doupovské se větví. Tramvajová trať vede kolem sadu do středu jižní části a prochází skrz zástavbu. Napojuje se na ulici Ke Stáčírně. Komunikační spojka naopak vede mělkým tunelem souběžně s ulicí Doupovskou. Obslužné komunikace pro zástavbu v severní části tvoří spojky Klapálkova – Doupovská a Pyšelská – Bratislavská a spojky mezi nimi.

Obrázek č. 8 – Varianta C



Zdroj: Dokument - Analýza a potenciální možnosti rozvoje Trojmezí

Dokument obsahuje ještě sub varianty B1 a C1, které pouze modifikují rozsah využití některých ploch

Subvarianta B1 (viz obrázek č. 9) v severní části v podstatě pouze vyměnila plochy zástavby s plochami pro sport a rekreaci. Tímto úkonem varianta vizuálně disponuje největší jednotnou přírodní parkovou plochou.

Obrázek č. 9 – Subvarianta B1



Zdroj: Dokument - Analýza a potenciální možnosti rozvoje Trojmezí

Subvarianta C1 (viz obrázek č. 10) pak místo hřbitova navrhuje zástavbu. V jižní části ubere pás zástavby a nahradí ji plochou pro sport a rekreaci. Tramvajová dráha a hlavní komunikační spojka vychází souběžně z ulice Švehlova způsob jejich navržení je stejný jako ve variantě A.

Obrázek č. 10 – Subvarianta C1



Zdroj: Dokument - Analýza a potenciální možnosti rozvoje Trojmezí

Subvarianty B1 a C1 nebudou předmětem dalších výstupů, jelikož jejich změny jsou v podstatě kombinace variant A, B nebo C. Tím pádem jsou pro další kroky této bakalářské práce bezpředmětné.

3.7.2 Návrh Normana Fostera z roku 2007

Tato koncepce byla předložena společností MCA, která byla v té době majoritním vlastníkem pozemků v Trojmezí. Součástí studie byl koncept, který vytvořil tým britského architekta Normana Fostera (viz obrázek č. 11) a řešil sledované území v celém jeho rozsahu. (Tuček, 2012)

Obrázek č. 11 - Návrh týmu Normana Fostera



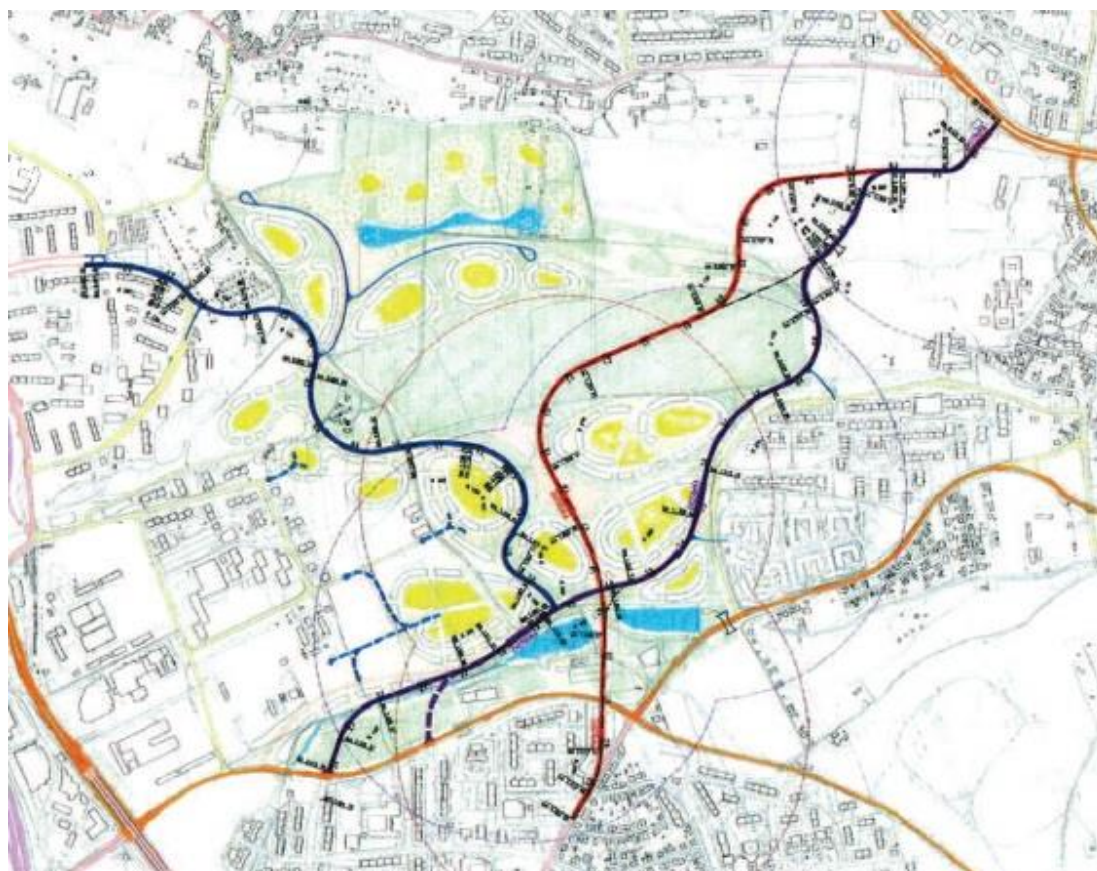
Zdroj: Studie pro změnu územního plánu Hl. m. Prahy Z1175/00

Na jihu území Foster navrhuje vyšší městskou zástavbu s výhledem na historické centrum Prahy. Budovy jsou orientovány na východ a na západ. Uvažuje zde i se zastávkou metra. Severní část území (údolí) naopak tvoří nižší zástavba kolem Botiče s novou uměle vytvořenou vodní plochou uprostřed. V místech, kde se nachází sad je roztroušená nízkopodlažní zástavba určená k bydlení.

Zvlněná forma zástavby podle Fostera tvoří svėbytnė, ale propojenė tvrtė a jeho cїlem bylo vytvořit středně urbanizované město a venkovské městečko, obě s charakteristickou a pozoruhodnou identitou a s jasně definovanými „centrálními prostory“. Každá čtvrť má specifickou funkci nebo sociální zaměření. Také ve čtvrtích rozmístil následující funkce: obchod/práce, zaměstnání, nákupy, občanské vybavení, kulturu, campus a vzdělávání, volný čas. Dále se snaží integrovat do návrhu stávající krajinné prvky v podobě sadů a břehů potoků. Zmiňuje se také o regulaci provozu, aby se zabránilo zácpám. (Havrda, Hexner a kol., 2007)

Foster vychází ze zásady propojit ulice Mírového hnutí – Švehlova ve směru jihozápad – severovýchod. Na tomto propojení chce pak vytvořit spojku, která by se napojovala na ulici Hlavní severozápadním směrem. Tímto způsobem chce ulevit okolním obslužným komunikacím, které jsou nad míru přetížené. Zmiňuje zejména ulici Pražskou. Ve zbytku území jsou navrženy lokální obslužné cesty. Tyto komunikace jsou navrženy tak, aby propojily navazující současnou zástavbu. Není žádoucí, aby byl povolen průjezd pro tranzitní složku dopravy. Foster také uvažuje s výstavbou metra, které je ve studii navrženo v několika variantách.

Obrázek č. 12 – Spojky Mírového Hnutí – Švehlova a spojka na ulici Hlavní

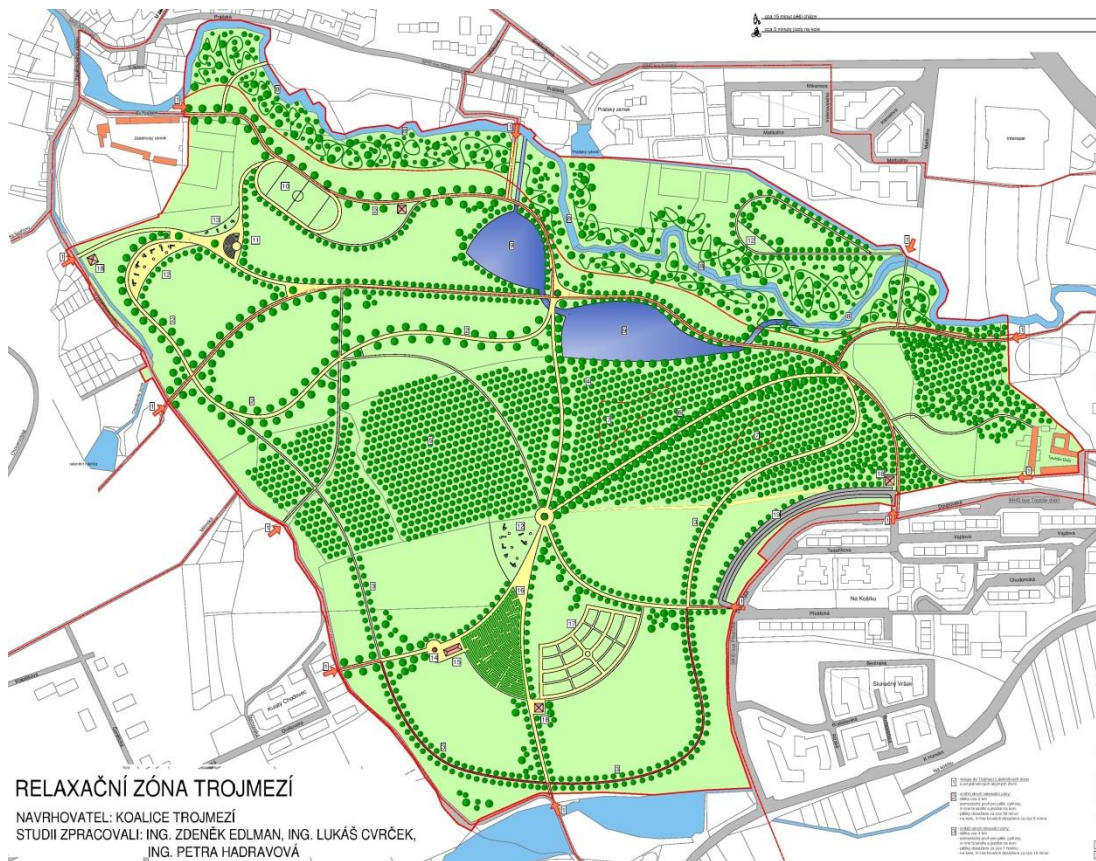


Zdroj: Studie pro změnu územního plánu Z1175/0

3.7.3 Návrh Koalice o.s. Trojmezí z roku 2010

Tento návrh (viz obrázek č. 12) vznikl v roce 2010 jako reakce na podnět ke změně územního plánu v roce 2009. Koalice Trojmezí tehdy zpracovala svoji vlastní vizi Trojmezí na první pohled je však neudržitelná. Podle jejich oficiálních webových stránek měl být návrh chápan jako materiál k dalším nápadům a podnětům.

Obrázek č. 13 – Vize Koalice o.s. Trojmezí



Zdroj: Oficiální webové stránky koalice o.s. Trojmezí

Koalice rozdělila území na několik částí:

Nejsevernější část, kterou tvoří Přírodní památka Meandry Botiče zůstane v pásu cca 50 metrů nedotčena. Spodní rozsáhlé území mezi Botičem a sadem je navrženo ponechat jako zelené plochy pro sportovní a relaxační využití doplněné o drobné stavby pro kulturu a sport. Dále jsou navrženy dvě vodní plochy napojené na Botič. V centrální části Trojmezí je navrženo revitalizovat ovocné sady a využít je jako relaxační plochy. Část sadů by je ponechána bez zásahů. Jižní část území se plánuje také zazelenit a využít jako sportovní a relaxační plochy. Je zde navržena restaurace s rozhlednou, přírodním bludištěm a dětským dopravním hřištěm. Všechny části mají navržené jednoduché zázemí se správcem, kde by byla možnost zapůjčení

sportovního vybavení, občerstvení apod. Dále je v území navržena síť stezek pro pěší, cyklisty a in-line bruslaře. Oblast je podle koalice v plánu zařadit do sítě pražských cyklostezek. Vstupy do území byly navrženy tak, aby byly přirozeně dostupné pro obyvatele okolních obytných čtvrtí. Podél ulice Doupovské pak má být zřízeno parkoviště pro obyvatele ze vzdálenějších částí Prahy. (Chmelová a kol., 2010)

Co se týče dopravního napojení, nebylo vůbec řešeno. Vzhledem ke způsobu řešení území je však jasné, že vize počítá se stávajícím dopravní řešením v okolí.

3.7.4 Zveřejněný návrh PPF Real Estate z roku 2012

Tato vize (viz obrázek č. 13) byla v roce 2012 zveřejněna na oficiálních stránkách PPF a byla prezentována jako největší park v Praze, který podle oficiální webových stránek PPF Real Estate (PPF, 2012) volně navazoval na již existující přírodní park Hostivař. Součástí nového parku měla údajně být i sportoviště, zahradnictví, volné rekreační plochy, viladomy a základní občanské vybavenosti. Vize byla hodně jednoduše podaná, nebyl zveřejněn hlavní výkres a nebylo řešeno ani dopravní napojení, svou rozsáhlostí však vyvolala vlnu emocí a zásadně ovlivnila další situaci okolo Trojmezí, proto tato kapitola shrne základní a dostupné informace, které stačí k vytvoření vlastního pohledu na samotnou vizi i situaci.

Obrázek č. 14 – Zveřejněný návrh společnosti PPF Real Estate z roku



Zdroj: Dokument MČ Prahy 10 s názvem „Trojmezí – Analýza území“

Prostřednictvím dceřiných společností vlastní PPF Real Estate 45 hektarů pozemků. Ty všechny měla v plánu po dohodě s vlastníky ostatních pozemků zahrnout do jednoho celku a vybudovat v dané lokalitě park o rozloze 86 hektarů. Zbývajících 70 hektarů by bylo zastavěno.

„PPF Real Estate totiž nechce řešit pouze rozvoj na části svých pozemků, ale celé lokality. ‚Chceme se vyhnout dosavadní praxi, kdy se rozvoj pozemků v Praze kouskoval po menších částech, na kterých vždy vznikaly zcela nekonceptně a nejednotně různé formy zástavby. Naším cílem je vyřešit celou oblast a nový veřejný park spojit s přírodním parkem Hostivař, ‘ uvádí Martin Tuček.“ (PPF, 2012)

Klíčové parametry projektu Veřejného parku Trojmezí:

- vznikne druhý největší veřejný park v Praze (86 hektarů)
- 9,5 kilometrů nových cyklostezek
- otevřené napojení do sousedního parku Hostivař
- nová základní a mateřská škola pro děti z okolních městských částí
- sportovní centrum
- rezidenční výstavba v harmonii s okolní existující zástavbou a plánovaným parkem
- propojením Veřejného parku Trojmezí s přírodním parkem Hostivař vznikne v Praze největší území pro sport, rekreaci a využití volného času. (PPF Real Estate, 2012)

Reakce koalice o.s. Trojmezí na zveřejněný návrh PPF Real Estate

K projektu PPF se vyjádřila tisková mluvčí Koalice Trojmezí Renata Chmelová, jejíž slova cituje deník Euro, podle ní PPF podává zkreslené informace: „Developer uvádí, že lokalita Trojmezí má 156 hektarů, ale ve skutečnosti je souvislá nezastavěná plocha v držení soukromých majitelů jen 110 hektarů. Tím vzniká dojem, že zastaví méně než 45 procent lokality, ale ve skutečnosti zastaví zhruba 65 procent. Pokud odečteme všechny plochy, které nepotřebují vůbec žádný zásah či jsou ve vlastnictví města - například Středisko ekologické výchovy Toulcův dvůr nebo meandry Botiče - mohli by reálně vykoupit a budovat park pouze na 35 hektarech. Z toho je navíc 25 hektarů sad.“

Podle slov Chmelové počítá do své vize PPF i pozemky Záběhlického zámku, o čemž současný majitel vůbec nevěděl, budovy komerčně pronajímá, zámecký park je nepřístupný a nehodlá na tom nic měnit. Dále se PPF vůbec nezmínila o tom, že dvě třetiny území v severní části lokality, kde naplánoval vilovou zástavbu a sportoviště, jsou vedeny jako přírodní park. Meandry okolo Botiče jsou dokonce vedeny jako přírodní památka. Příslušný orgán ochrany přírody – magistrátní odbor životního prostředí vydal k celé záležitosti nesouhlasné stanovisko. (Boříková, 2012)

Koalice Trojmezí na svém oficiálním webu uvedla, že: „Mediální prezentace tohoto projektu byla do té míry zavádějící, že Koalice Trojmezí cítí potřebu uvést některé skutečnosti na pravou míru.“

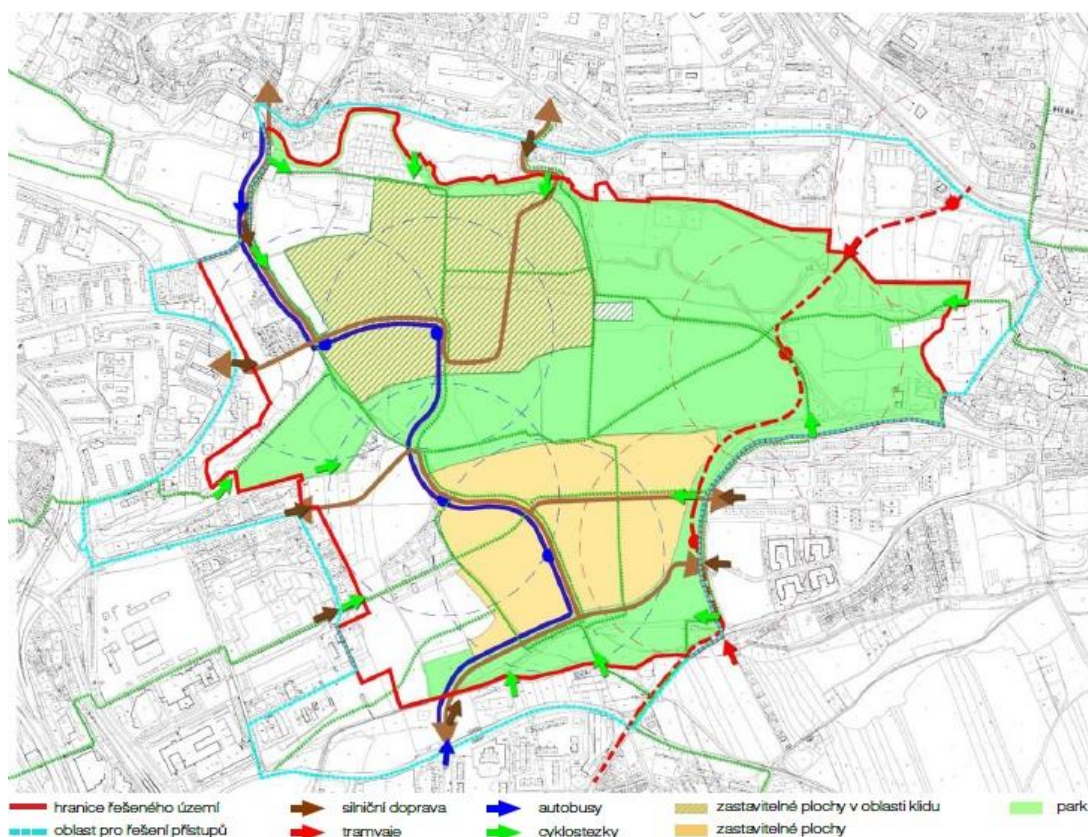
Podle koalice je nepřijatelné, z už již výše zmíněných důvodů, nazývat projekt PPF „Veřejným parkem Trojmezí“, jelikož základ parku není třeba budovat, už tu je a je třeba se o něj starat. PPF neuvedlo, že část zástavby plánuje vybudovat i v přírodním parku a podává zkreslené informace o procentuálním podílu zástavby. „PPF do plochy parku, který slibuje vybudovat, započítává i plochy, které jsou již vzrostlou a kvalitní zelení, nejsou součástí definované lokality Trojmezí, dále pak oplocené sportovní areály nebo plochy v současném územním plánu již určené k zástavbě.“ (Chmelová a kol., 2012)

PPF Real Estate se sjednotit majoritní vlastníky opravdu podařilo a v roce 2013 všichni společně prezentovali svou vizi na společných jednáních pod záštitou Magistrátu Hl. m. Prahy.

3.6.5 Společná vize majoritních vlastníků z roku 2013

Neustálé neshody v území vyvrcholily v roce 2012, kdy vznikla pracovní skupina Trojmezí pod patronací magistrátu, jejímž cílem bylo najít společné řešení, které by alespoň částečně uspokojilo všechny klíčové aktéry v území (viz. Kap. 3.3 Klíčové aktéři v území). Mezi členy zmíněné skupiny patří vlastníci PPF Real Estate, Orco Property Group a pan Jaroslav Kubeš zastoupený společností Finep. Tito aktéři na čtvrtém jednání v roce 2012 představili svou společnou vizi. (Koalice Trojmezí, 2012)

Obrázek č. 15 – Vize majoritních vlastníků v Trojmezí – Výkres dopravního řešení a funkce



Zdroj: Společná prezentace tří vlastníků – PPF, FINEP, ORCO

Tato vize (viz. obrázek č. 14) počítá se zástavbou v severní části o rozloze 29 ha a v jižní části o rozloze 31 ha. Na zbytku plochy je slíben park, který by byl financován ze zisku z realizované zástavby. Sad je ponechán ve stávajícím rozsahu revitalizován, vedou skrze něho pouze pěší cesty. Je zde navržen hudební altán, restaurace s vyhlídkou, amfiteátr a open air galerie. Zelené plochy okolo zástavby na severu jsou ponechány zelené pro případné sportovní aktivity. Zástavba na jihu je

v zóně klidu, jsou zde navrženy pobytové louky pro odpočinek a měkké sportovní aktivity.

Dopravu tato vize řeší na severu komunikačními spojkami Mírového hnutí – Doupovská, Klapálkova – Doupovská a spojkou mezi nimi. Na severu řeší dopravní napojení spojkou Choceradská – Práčská, z níž se napojuje komunikace na ulici U Záběhlického zámku. Co se týče městské hromadné dopravy, navrhuje trasu autobusu z ulice u Záběhlického zámku napojenou na ulici Mírového hnutí. Uvažuje se i s tramvajovou dráhou, která je vedená napříč částí území z ulice Švehlova do ulice Doupovská. Zbytek území tvoří pěší komunikace a cyklostezky.

3.7.6 Pracovní vize Koalice o.s. Trojmezí z roku 2013

Pracovní vize na základě šetření a diskuzí s angažovanými obyvateli strategicky předkládá principy a úvahy, na jejichž základě by se mělo postupovat při tvorbě koncepce Trojmezí.

Jako první Klápště (Klápště a kol., 2013) uvádí postup beta participace. „Provedli jsme pilotní testování úvodních plánovaných kroků participace obyvatel. Cílem bylo ověřit postup a získat vstupní data pro pracovní vizi.“ (Klápště a kol., 2013) Nejdříve byly účastníkům rozeslány dotazníky, které vyplnili. Otázky byly různorodé a týkaly se především Trojmezí:

1. Jaké jsou pozitiva současné podoby Trojmezí?
2. Jaké jsou negativa (problémy) současné podoby Trojmezí?
3. Napište 5 až 10 přídavných jmen, které podle Vášeho názoru vystihují současný charakter Trojmezí.
4. Jaká vybavenost (služby, kultura, sport, rekreace) chybí v okolí Vašeho bydliště? Případně pro jaké aktivity není vhodný prostor? Nenechte se prosím svazovat tím, zda je či není reálné danou vybavenost zajistit v Trojmezí.

Druhým krokem bylo plánované setkání, na němž se účastníci setkali s výsledky prvního šetření. První dvě otázky byly použity k interpretaci hodnot a problémů v území, které byly ohodnoceny pomocí preferenčních bodů. Díky třetí otázce byl získán popis aktuálního stavu. Přídavná jména, jež nebyla žádoucí pro budoucí stav Trojmezí, byla vyškrtána a místo toho doplněna o žádoucí charakteristiky, které se v Trojmezí nevyskytují. Seznam cílových charakteristik byl opět ohodnocen.

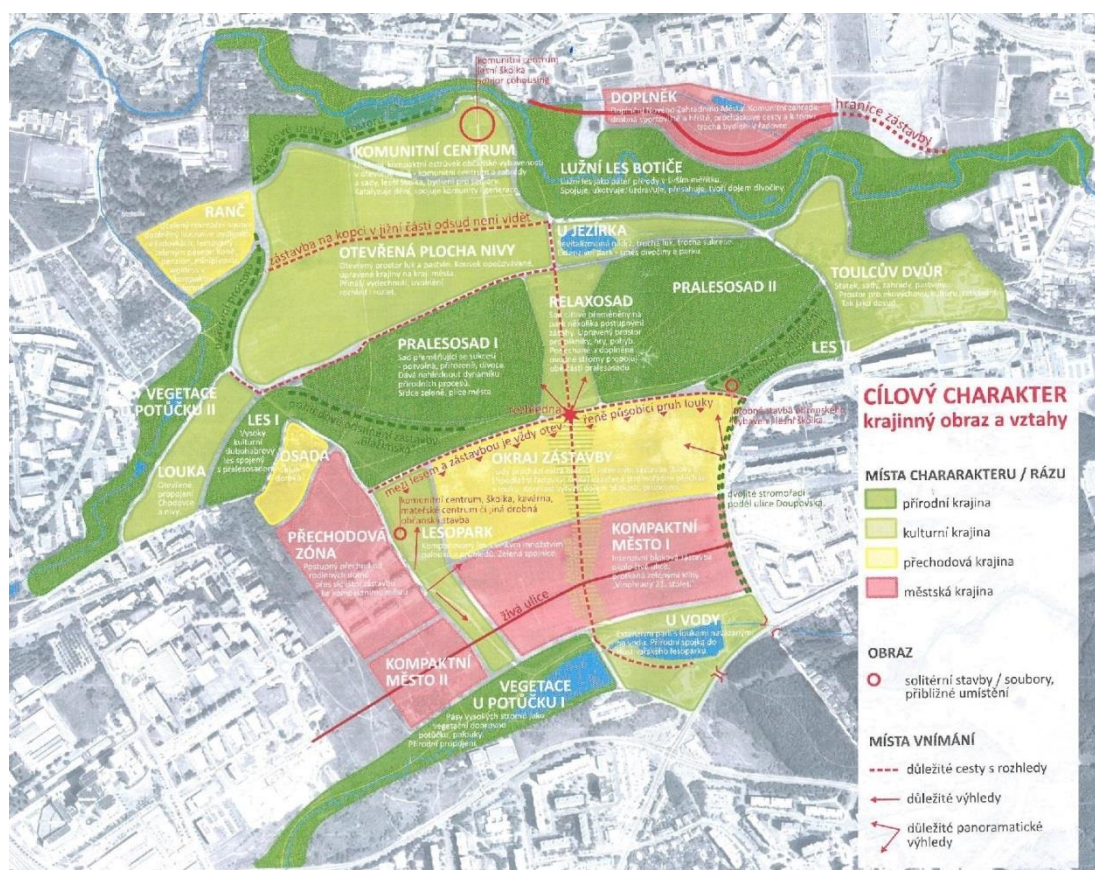
Poté byly utvořeny skupiny, jež byly utvořeny dle místa bydliště. Lidé ze sousedních lokalit byli ve stejné skupině. Skupiny měly za úkol sepsat aktivity, které se v Trojmezí dnes dají dělat, které aktivity by vyly žádoucí, a následně účastníci definovali, jaké aktivity jim v místě jejich bydliště chybí. Všechny typy aktivit byly obodovány dle priorit. V závěru skupiny navzájem odkryly své výsledky.

Podle Klápštěho je dohoda možná pouze v případě dokonalého zmapování území, jehož budoucí podoba bude představovat zlepšení životních podmínek stávajících obyvatel i obyvatel v nové zástavbě, což povede k následnému zhodnocení nové výstavby i celého. Je proto nutné diskutovat o potřebách, představách a názorech obyvatel a mít podrobné a věcné podklady. Studie a nový koncept území by také měl mít rozměry podrobnějšího dokumentu, než je územní plán, aby se předešlo nedorozuměním. Navrhuje vypracování regulačního plánu pro potřebnou právní jistotu všech zainteresovaných stran.

Dále Klápště v kostce uvádí postup participace. Prvním krokem je vytvoření podkladů pro návrh, což bude záviset na kvalitě informací, kterých bude pomocí

obyvatel dosaženo. Na základě těchto podkladů vytvoří projektanti varianty řešení, které budou představeny na několika plánovaných setkáních. Jako třetí krok uvádí Klápště „Detailní připomínkování návrhu“, pod jehož názvem se skrývá tvorba finální upravené verze varianty, která bude znovu připomínkována a následně detailněji upravována. Na základě poslední varianty bude vypracováno podrobné zadání regulačního plánu, kam budou převedeny všechny důležité aspekty z finální varianty v podobě vymahatelných pravidel.

Obrázek č. 16 – Cílový charakter krajiny podle Finální varianty

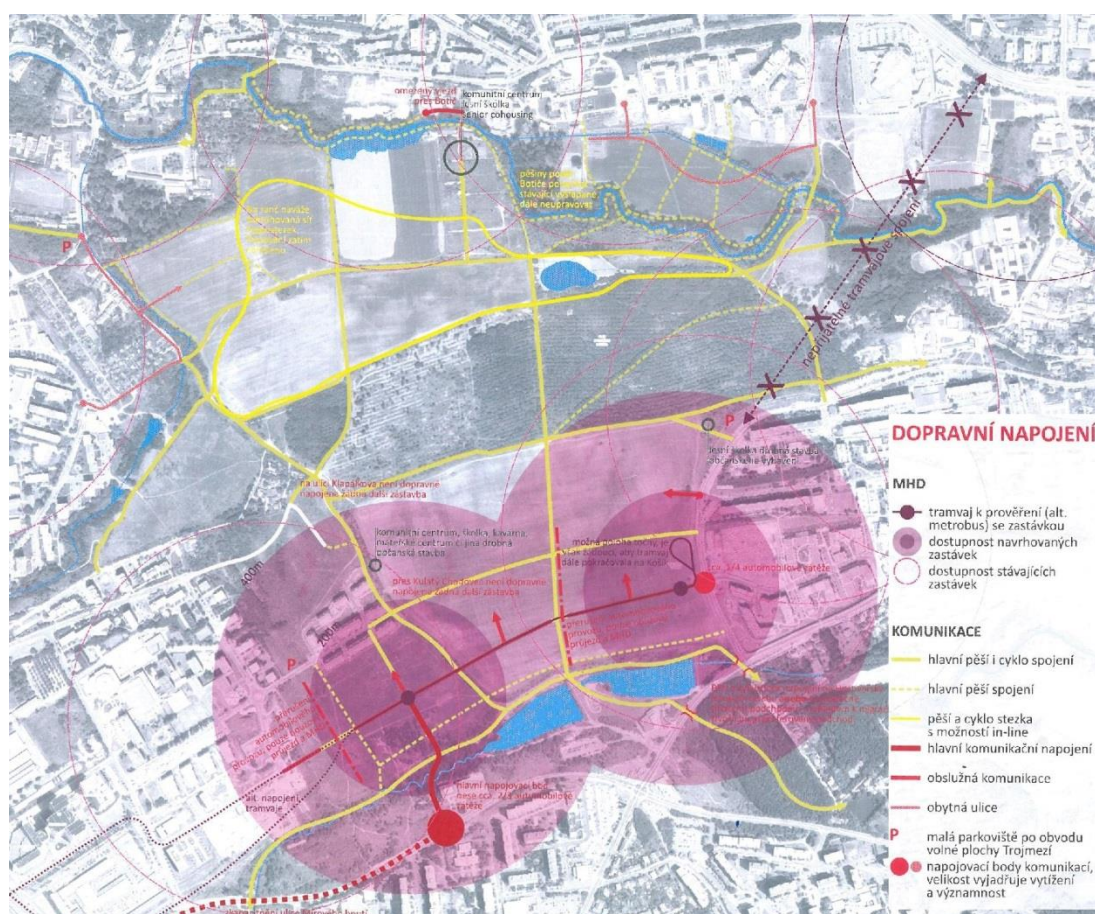


Zdroj: Pracovní vize Koalice o.s. Trojmezí

Finální varianta (viz. obrázek č. 15) počítá se zástavbou v jižní a v jihozápadní části území. Je žádoucí, aby byla zeleň v Trojmezí šikovně propojena s Hostivařským parkem. K tomu účelu by sloužil parkový pás vedený napříč zástavbou a navazující na extenzivní park s loukami navázanými na vodu v nejj jižnější části řešeného území. Tato část by byla přímou spojkou do Hostivařského parku. Centrální část Trojmezí je vyznačena tmavě zelenou barvou označující přírodní zeleň. Je zde navržen pralesosad, který se samovolně vyvíjí. Skrz něj vede upravený pás, sad přeměněný na park. Je označen světle zelenou barvou, jež značí kulturní zeleň. Stejně jsou vyznačeny i plochy pod sadem v severní části. Jsou zde navrženy rozsáhlé prostory

luk, z kterých nebude vidět na zástavbu a umožňují tak uvolnění, rozhled a rozlet. Severněji pod stejnou barvou je navrženo komunitní centrum, pod kterým si máme představit kompaktní ostrůvek občanské vybavenosti – zahrady, sady, lesní školka, bydlení pro seniory. V severozápadní části Trojmezí je žlutou barvou, představující přechodovou krajinu, navržen ranč jako ucelený rekreační soubor doplněný o luxusní bydlení v řadových domech. Na severu kolem Meandrů Botiče je veden pás přírodní zeleně v podobě lužního lesa, který má působit dojmem divočiny. V nejsevernější části za Botičem je menší území označené růžovou barvou, která představuje krajinu městskou. Tato část území by měla být doplněním Nového Zahradního města. Nejvhodnější by zde bylo navrhnout komunitní zahradu, drobná sportoviště či hřiště, procházkové cesty a bydlení v řadovce. Samotná pracovní vize finální variantu shrnuje takto: „Charakter území jako celku tvoří otevřenost, rozlehlost prostoru v kontrastu s intenzivní zástavbou; je přírodní, syrový, zároveň pestrý, překvapivý.“ (Klápště a kol, 2013)

Obrázek č. 17 – Dopravní napojení v Trojmezí podle Finální varianty



Zdroj: Pracovní vize Koalice o.s. Trojmezí

Co se týče dopravního napojení (viz. obrázek č. 16), Finální varianta koalice striktně odmítá návrh většiny ostatních vizí, a to vedení tramvajové dopravy z ulice Švehlova

napříč částí území do ulice Doupovská. Naproti tomu navrhuje prověřit plánované spojení Spořilov – Opatov, napojit tramvajovou trať z ulice Türkova a zavést ji pouze do jižní části území, kde by byla vytvořena točna s možností dalšího vedení tramvajové dráhy na Košík.

Finální varianta dále zdůrazňuje, že prostorové uspořádání zástavby a komunikací nesmí vytvořit pro automobilovou dopravu zkratku skrze území. Hlavní napojovací bod je navržen na jihu území z ulice Mírového hnutí.

Celá severní část Trojmezí pod sadem je řešena jako síť hippostezek, cyklostezek a pěších tras.

3.8. Řízené rozhovory

Rozhovory byly provedeny s vedoucím Referátu rozvoje veřejných prostor MČ Prahy 10 Ing. arch Jiřím Zákostelným, s tiskovou mluvčí Koalice o.s. Trojmezí, zastupitelkou MČ Prahy 10 Renatou Chmelovou a nakonec s panem Ing. Miroslavem Holubem, který v roce 2013 vedl projekt s názvem „Dohoda Trojmezí“ a byl placený Magistrátem hl. m. Prahy. V rozhovorech se autorka zaměří na postoj k problému dotazovaných a formulaci odpovědí. Mnoho napoví i znalost aktuálních informací o lokalitě.

3.8.1. Otázky a odpovědi

1) Co se podle Vašich informací aktuálně v Trojmezí děje? Proč a kdo vykácel část sadu?

Ing. arch Jiří Zákostelný: O kácení sadu nemám žádné informace. Aktuálně se řeší projekt „Obytný soubor Blažimská“ společnosti Central Group a.s. v jihozápadní části lokality Trojmezí.

Renata Chmelová: Sad má asi tři vlastníky a panu Kubešovi patří jedna část. Ta je právě vedena jako sad a obecně, když vlastníte nějaký porost, tak kácet ovocný strom můžete bez povolení. Povolení musíte žádat pro stromy od 80 cm a výše v obvodu. Pan Kubeš tam vykácel stromy menšího obvodu a ty osmdesátkové tam zůstaly. Pak tam byly takové křoviny, které jednoduše sholil bagrem. Podle zákona, pokud je 40 m² nad sekání křovin, tak se to minimálně musí oznámit příslušnému úřadu, který rozhodne, zda povede nebo nepovede řízení. On to právě neudělal a tím porušil zákon. Úřad ho vyzval, aby nepokračoval, dokud se jeho činnost neprošetří, ale neposlechl a za další tři dny část sadu úplně skácel. Tvrdí, že chce sad omladit a vysázet nové ovocné stromy. To je jeho tvrzení. Já si to nemyslím, ale uvidíme. Úřad momentálně inicioval, aby případ řešila Inspekce životního prostředí, která má větší pravomoci a možnost ukládat vyšší pokuty, zároveň mu může uložit obnovu sadu, což by bylo velmi dobré rozhodnutí. Před půl rokem také žádal, že by si chtěl své pozemky oplotit, což by bylo tam, co teď kácel skrz pole až k tomu rozebranému zahradnictví. Chtěl tam postavit boudu pro hlídače a mít tam ovce. To tvrdil pro to povolení, ale úřad MČ mu to nepovolil, protože přírodní park chrání krajinný ráz a v tu chvíli by nebyl prostup krajinou. Řekli mu, ať si to oplotí, ale musí zajistit alespoň nějaké průchody krajinou. Na tom to spadlo. Nevím, co tím chce získat, protože podle územního plánu je to sad, nemůže s tím nic dělat a stálo ho to teď podle mě mraky peněz. Jenom takový bagr stojí třeba pět až osm tisíc denně.

Ing. Miroslav Holub: V současné době mi není známá žádná aktivita přípravy nebo oficiálního postupu ze strany města. O vykácení nic nevím.

2) Jaký je současný stav jednání mezi klíčovými aktéry v území, tedy vlastníky pozemků, developery, městskými částmi, magistrátem a obyvateli okolních domů? Na jakých bodech jste ze svého pohledu se schopni shodnout, kde naopak existují rozpory?

Ing. arch Jiří Zákostelný: Městská část drží neustále stejný názor a tím je požadavek na vznik parku, o jehož výstavbu je zájem od samého počátku diskuzí. Na tomto názoru se nic nemění. A v jaké fázi jsou jednání dnes? Nemám informace, že by nějaká probíhala. Z historického hlediska stojí za zmínku vznik Koalice Trojmezí o.s., která vstoupila do řešení situace a vytvořila memorandum a harmonogram, jakým způsobem do procesu zapojit všechny zúčastněné strany tzn. Investory, vlastníky pozemků, městskou část, magistrát hl. m, Prahy atd. Proces se ale zabrzdlil v roce 2013, kdy se čekalo na reakci MHMP. Další postup mi není znám. Aktuálně je v území podáno několik žádostí o změnu územního plánu v rámci vln Celoměstsky významných změn II, které jsou tématem projednání na MHMP.

Renata Chmelová: Současný stav jednání je na bodu mrazu – nula. Nikdo s nikým nejedná. V podstatě tam jsme se zastavili před rokem a půl na tom, že by se mělo podepsat to memorandum, že půjdeme nějakou cestou, jejímž výsledkem bude shoda v rámci, které bude nutné udělat nějaké přerozdělení, ale tohle memorandum ještě nebylo podepsané a rok a půl se s tím nic neděje.

Ing. Miroslav Holub: Jak jsem říkal, nyní neregistruji žádnou aktivitu města. Celý proces byl nastaven a směřoval k “participaci” - tedy k veřejnému postupnému projednání záměru, čímž měl vzniknout koncept, chcete-li osnova vývoje aktivit v rámci území. Současná situace jak na poli politickém, tak i odborném - je frustrující. Aktuálně kvete a je podporována pasivita. Odpovědní se bojí vyčuhovat vlivem své neschopnosti věci řešit a podporovat. Tato situace je jak na MHMP, tak na IPR. Spory jsou ekonomické, politické, občanské. Proces není řízený městem a to je základní problém.

3) Jak probíhal vývoj v Trojmezí v období před rokem 2009, předtím, než byla porížena změna územního plánu, celoměstsky významná změna? Co byly podle Vás klíčové okamžiky vývoje?

Ing. arch Jiří Zákostelný: Vzhledem k mému krátkodobému působení na ÚMČ Praha 10 nemám zatím o takto hluboké historii informace.

Renata Chmelová: Podle mě jednoznačně klíčový moment pro záchranu tohoto území nastal těsně po revoluci v roce 1990, kdy se vyhlásilo jako přírodní park. O jeho ochranu se právě celou dobu opíráme. Po revoluci se pozemky začaly navracet původním majitelům a nastal další klíčový moment: Restituenti je začali nabízet magistrátu k odkupu a magistrát to úplně zazdil. Kdyby to tenkrát vykoupili, tak už je tu veřejná zeleň. Neudělali to a teď jsou ty ceny třeba desetinásobné. Tenkrát většinu pozemků zakoupil developer – Červenka, pak se dostal do dluhů a prodal je PPF.

Ing. Miroslav Holub: Na tuto otázku odpovím jako developer. V tomto období docházelo ke specifikaci zadání a zejména k ekonomickému vyrovnání se s minulostí ve smyslu vlastnických vztahů. O území se dlouhodobě spekovalo jako o možnosti zástavby, ale nikdy nenastala situace, kdy by se inteligence vyrovnala s kulturou a otevřeností se problematice postavit z pohledu “tvorby města”. Podrobnosti neznám z hlavy....

4) Po roce 2011 nastala změna, po které politická reprezentace začala zvažovat vybudování velkého parku v Trojmezí z veřejných prostředků. Považujete z dnešního pohledu takovou vizi za udržitelnou? V čem by mohly spočívat její výhody, nebo naopak nevýhody? Kdo by se měl na vybudování takového parku podílet a kdo je jeho cílovým uživatelem?

Ing. arch Jiří Zákostelný: Nevidím důvod, proč by nemohla být tato vize reálná. Myslím si, že bychom na území Prahy našli i jiné parky, které MČ spravuje a funguje to dobře. Cílovým uživatelem by měli být samozřejmě občané, a ne jenom Prahy 10 a přímo dotčených městských částí, protože pokud by se tento záměr povedlo realizovat, vznikl by celoměstsky významný park určený všem Pražanům, lépe řečeno všem zájemcům o jeho návštěvu. Jako jednu z velkých výhod vidím přímou návaznost a možné propojení s oblíbeným Hostivařským lesoparkem. Zároveň by v Praze 10 vzniklo hodnotné území, které zde v tomto charakteru prozatím chybí.

Renata Chmelová: To byl politický slib primátora, ale to nebylo reálné už v té době, kdy to vyslovil. Ani i když už to vyslovil, tak tomu nešlo věřit. Udržitelné by to určitě nebylo. Ono co je park že? Do parku by se muselo nainvestovat. My jsme navrhovali nějaký systém, který by dokázal samofinancovat údržbu toho území. Takže kdyby se část nahoře (pozn. pole na jihu) zastavěla, ti developeři nainvestovali do lepší zeleně – dosázela by se tráva a dole na severu by vznikla nějaká koňská farma nebo něco takového, která by zároveň tu krajinu udržovala nějakým spásáním, tak v tom případě by to udržitelné bylo. Ale jako park v tom smyslu, v jakém si mysleli politici, aby do toho nainvestovali peníze a udělaly se tam nějaké zábavné

atrakce, tak to by udržitelné rozhodně nebylo. Stále by se musely dávat peníze do údržby.

Ing. Miroslav Holub: Jsme na prahu politické a věcné frustrace. Na rozhodujících místech se objevili neschopní úředníci - neschopní znalosti metod řízení, otevřenosti jednání a myšlení. Lidem nyní nejde o lidské potřeby, ale o osobní prospěch - v takovém prostředí není podpora řešit koncepci města. Ubývá pracovních míst a bují administrativa. Tedy řešení nevidím ve stávajícím nastavení.

O parku neuvažovala nikdy politická reprezentace, šlo o náznak změny kultury developerů, kterým jako by došlo, že musí lidem vrátit něco zpět - podpořit rozvoj území i doplňkovými funkcemi. Politikům jako takovým o to nikdy nešlo - Ti jen seděli s nataženou rukou a čekali, kdo si za realizaci svého nápadu zaplatí nejvíc. Vybudování parku je samozřejmý důsledek kultivace území. Není v tom nic světoborného - je logické, že takové směry a snahy se realizují. Daleko větším úkolem je pochopit možnosti celého území a seskládat v místě takovou mozaiku, která by byla protnutím zájmů a potřeb různých skupin obyvatel nových a stávajících.

Taktéž výhody a nevýhody jsou přeci transparentní. Nastavte to tak, v čem byste chtěla bydlet - a máte to. Nevýhody to ve finále nemá žádné. Veškeré ty zmatečné diskuse o nákladech na zeleň a zničení přírody jsou jen manipulacemi různých tendenčních zájmů a nedůvěry, která za ta léta mezi lidmi je. Postavit něco krásného, co naplňuje ducha místních, není takový problém, problém je zapojenost té hordy neschopných, kteří nikdy nic nevytvořili a již nic nevytvoří. Sestavit stavební program s úctou k přírodě a lidem není problém, ale je problém narazit na skupiny, které nevede závist a absence vzdělání....

Park je dílem všech - města, developera a obyvatel.

Tady mi podsouváte park (to je 30%), ale podívejte se na to jako na komplexní území s možností života lidí bez masivního využívání vědeckotechnické revoluce. Park by udržitelný určitě nebyl, protože udržování takového parku je v dnešní době dost nákladné.

5) Došlo do dnešního dne k nějaké věcné dohodě mezi klíčovými aktéry? Co brání jejímu naplnění?

Ing. arch Jiří Zákostelný: K dohodě zatím bohužel nedošlo. Jak už jsem říkal, problém nastal v roce 2013 na MHMP.

Renata Chmelová: Nedošlo. Kdyby vlastníci iniciovali zájem nějaké dohody, magistrát by tomu byl podle mě nakloněný. Vlastníci se však rozhodli, že čekají na vhodnější chvíli, jestli se jim nepodaří jiným způsobem prosadit změnu územního nebo metropolitního plánu. Podle mě jim toto přišlo výhodnější, ale to je jen moje

spekulace. Memorandum se neudělalo, nic se nepodepsalo, bylo těsně před volbami - třeba čekali, jak dopadnou volby, aby mohli spekulovat dál. Další věc je, že pan Kubeš je trochu jiný vlastník, než developeři, protože developeři ty pozemky vykoupili, mají v tom své peníze a je pro ně důležité, aby se jim vrátili. Pan Kubeš pozemky zrestituoval, nic nezaplátil a je mu jedno, zda je zhodnotí až generace jeho dětí. Takže ani on nebyl zcela motivovaný podepsat tu dohodu. Věří, že třeba za dvacet let nebude potřeba ani žádná výměra pozemku a třeba se to normálně zastaví. Každý na tu situaci má jiný pohled.

Ing. Miroslav Holub: K dohodě nedošlo - byla připravena a odpovědnost se přenesla na hlavního vlastníka. Město "zalezlo". Pan bývalý primátor neměl odvalu, vzdělání, sílu ani zájem. Zbývající účastníci hájili jen své zájmy. V systému nebyl nikdo "osvícený", kdo by chtěl tvořit - pro své děti, generace. Tak to usnulo.

6) Je podle Vás bytová zástavba v Trojmezí nutná, je v souladu s udržitelným rozvojem oblasti, jaký by měl být charakter zástavby? V jaké části by podle Vás bylo nejvhodnější ji umístit a proč?

Ing. arch Jiří Zákostelný: Z mého pohledu - když se na situaci dívám pouze odborně jako architekt, bych si zástavbu v části území dokázal představit. Jsem zásadně proti zastavění celého území. Vydal bych se cestou vymezení nejcennějších částí kolem toku Botiče jako jádra parku, který by se dále rozšiřoval do okolí a s narůstající vzdáleností od Botiče by postupně přecházel v kultivovanou zástavbu, která by vytvořila plynulý přechod mezi přírodním charakterem území a městem.

Renata Chmelová: Takhle - ta myšlenka je o tom, že pokud budou developeři spokojeni s realizací nějakého zisku, tak právě část toho zisku se nainvestuje do rozvoje ostatních lokalit. Zdá se tedy, že je smysluplné, aby na nějaké části mimo přírodní park, což je horní pole na jedenáctce, vznikla nějaká hustá intenzivní městská zástavba, která by byla schopná vygenerovat takový zisk, kdy by se to místo ufinancovalo i z pohledu dopravy, dopravní obslužnosti atd., aby negenerovala žádnou další dopravu. Když vznikne hustá intenzivní zástavba s prostory pro obchody, pro školy, pro školky a lidé nebudou muset kvůli každému rohlíku vyjíždět někam autem, a zároveň by vygenerovala zisk na zkvalitnění zeleně, která tam je, byli by developeři spokojeni a už by neusilovali o změnu území, protože by si na části zrealizovali svojí zástavbu. To vše pod podmínkou, že část ze zisku se investuje do zbytku spodní části parku, kde by vznikl projekt, který by mohl samofinancovat údržbu typu koňská farma – spásání trávy, aby se nemusel udržovat.

Ing. Miroslav Holub: Co je na světě nutného? Položte otázku tak, zda je zástavba vhodná? Ano, dle mého názoru ano. Pokud se začnete zabývat urbanismem jako

takovým, rozvojem Prahy, koncepcí Prahy, historií, migrací atd. Zjistíte postupně, že Vás začnou napadat otázky jako - kam se Praha rozroste, zda se Vám líbí území jako například Jesenice (domy bez občanské vybavenosti a zeleně... a jiné). Postupně si začnete klást otázky, na jejichž odpovědi budete potřebovat odborníky, kteří toto studují, a tedy tomu rozumí. Začnete si všimnout rozdílů mezi lidmi žijícími tam a těmi co žijí jinde - z pohledu kvality prostředí, které je formuje. Tak dojdete na práh, kde se budete snažit sestavit tým, který Vám toto vyřeší. To tedy znamená - co kam umístit, v jaké podlažnosti a kde, bude to proces. Budou se o tom bavit různé skupiny, ale na závěr se rozhodne. To je ta cesta. Můj názor je v procesu nikoli v pokusu definovat něco, pro co nemám argumenty.

7) Jaké má být podle nového územního plánu, který zpracovává IPR, budoucí využití Trojmezí? Jaké k tomu máte informace?

Ing. arch Jiří Zákostelný: Diskuzí na toto téma v minulosti proběhla celá řada, avšak podoba metropolitního plánu není zatím známa. Na posledním jednání výboru územního rozvoje MHMP bylo řečeno, že projednávání metropolitního plánu se chystá příští rok na jaře. V rámci tohoto projednání budou zástupci Institutu plánování a rozvoje navštěvovat jednotlivé městské části, kde budou prezentovat a konzultovat aktuální podobu metropolitního plánu. Zatím jsem žádný konkrétní návrh neviděl, proto jsem sám zvědavý, co nám bude představeno.

Renata Chmelová: V metropolitním plánu má být Trojmezí vedeno jako zelená plocha, stav zůstává stejný.

Ing. Miroslav Holub: Na toto neodpovím. IPR není připraven řídit tyto procesy. Je zde přebujelá administrativa bez schopnosti sebereflexe. IPR je zaměřen směrem do sebe ne ven - pro občany, město a budoucnost. Ipr má rozpočet 300 milionů, kde by se jistě našly metody a způsoby jak na to, ale není tam zájem. Není tam Srdce věci takto řešit. Nemají vizi, nemají vedení... ve smyslu tvořit, bojovat a inspirovat. IPR je strach něco neudělat, něco nevytvořit - něco, co by mu mohlo ublížit...

3.8.2 Vyhodnocení

Z rozhovorů je patrné, že paní Chmelová má o Trojmezí největší přehled, sleduje aktuální informace a neustále se zapojuje do dění. Hledá kompromisy a snaží se hledat řešení, odpovídá otevřeně, věcně a jasně. Je vidět, že má k území osobní vztah. Odpovědi pana Ing. Holuba jsou spíše vyhýbavého charakteru. Podle jeho názoru by mělo být území zastavěno prakticky celé, ale společnost na to není připravena. Aktuální přehled o Trojmezí nemá. V lokalitě vnímá potenciál pouze ekonomický. Je skeptický k byrokratickému systému. Z jeho odpovědi si lze odvodit, že pokud nedojde ke shodě, Trojmezí zůstane v novém metropolitním plánu vedené jako zeleň. Pan Ing. arch. Jiří Zákostelný je na MČ Praha 10 poměrně nový a nemá o situaci moc velký přehled. Podle něho by bylo dobré i udržitelné, kdyby byl v Trojmezí vybudován park. Byl by pro Prahu 10 novým hodnotným územím. Z jeho odpovědi je zřejmé, že by dal přednost kompromisu v podobě zástavby v jižní části území. Severní část by ale měla striktně zůstat nezastavěná.

Z odpovědí dotazovaných je zřetelně vidět jejich odlišný přístup k území. Hodně informací se dá zjistit i ze způsobu, jakým dotazování odpovídali – jasně formulované věty, řeč těla apod. Paní Chmelová i pan Ing. Holub reagovali sebejistě a na celou věc měli zcela jasný názor. Pan Ing. arch. Jiří Zákostelný byl zdrženlivější a bylo vidět, že o Trojmezí nemá informace, což je vzhledem k délce jeho pracovního poměru pochopitelné.

3.9 Porovnání existujících dokumentů

Na základě rozboru existujících dokumentů jsou vytvořeny výkresy shod a rozporů u jednotlivých vizí, které jsou podrobněji rozebrány. Porovnávanými návrhy jsou:

- Varianty A, B, C z dokumentu Analýza a potenciální možnosti rozvoje Trojmezí
- Návrh Normana Fostera z roku 2007
- Vize Koalice o.s. Trojmezí z roku 2010
- Zveřejněná vize PPF Real Estate z roku 2012
- Společná prezentace majoritních vlastníků pozemků v Trojmezí z roku 2013
- Pracovní vize Koalice o.s. Trojmezí z roku 2013.

Všechny vize byly porovnávány v rozsahu autorkou vymezeného území. Pro lepší přehled byla sestavena tabulka členěná na čtyři oddíly. První obsahuje kvantitativní informace v podobě celkového počtu obyvatel a pracovních míst v řešeném území, hrubé podlažní plochy a koeficient volné krajiny. Druhý oddíl se týká vybraných aspektů veřejné vybavenosti. Třetí oddíl je porovnání vizí z urbanistického pohledu. Obsahuje takové informace jako např. zda autor dané vize či studie pohlíží na řešené území explicitně jako na hodnotu, kterou si jasně uvědomuje a zda jí také opravdu respektuje podle toho, co navrhuje. Čtvrtý oddíl obsahuje informace z hlediska dopravy (viz tabulka č. 2).

3.9.1 Porovnání z hlediska kvantitativních informací

Porovnání v těchto aspektech bylo hodně obtížné, protože nadpoloviční většina existujících dokumentů tyto informace buď vůbec neřešila, anebo je nezveřejňovala. První tři varianty ze studie, kterou nechala vypracovat MČ Praha 10, přivádí do území poměrně malé množství obyvatel. Zástavbu navrhují spíše sporadicky, bez jakékoliv nutnosti. Oproti variantě B a C je varianta A nejpočetnější a nejinvazivnější z hlediska zásahu do přírodního parku, avšak stále ponechává oproti pozdějším návrhům dostatečné množství zeleně. Zástavba ležící v přírodním parku by měla podle analýzy mít charakter zahradního města typu Hanspaulka nebo Ořechovka nebo by měla vytvářet dojem nové „rostlé vesnice“. Stejný charakter by měla mít zástavba ve variantě B.

Co se týče ostatních návrhů, nejvíce obyvatel i pracovních míst do území přivedl ve svém návrhu Norman Foster, jenž navrhoval velmi rozsáhlou a vysoko podlažní zástavbu a prakticky nerespektoval limity využití území. Za srovnatelně invazivní se

dá označit i návrh PPF Real Estate z roku 2012, kdy společnost na svých stránkách zveřejnila pouze vizualice bez bližších relevantních informací.

Společná prezentace PPF Real Estate, Orco Property Group a Jaroslava Kubeše z roku 2013 pak počítá celkem s 6500 tisíci obyvateli a navrhuje zástavbu v přírodním parku. Volná krajina by pak zůstala na zhruba 50 %. Na to reagovala pracovní vize, kterou nechala zpracovat Koalice o.s. Trojmezí Ing. arch Petrem Klápštěm, Ph.D., taktéž v roce 2013. Hlavním cílem na společných jednáních byla dohoda o zastavění Trojmezí. Pracovní vize se snažila podle informací od tiskové mluvčí koalice Renaty Chmelové dosáhnout stejného počtu obyvatel a zároveň zrealizovat zástavbu mimo přírodní park. Navrhli zastavět pouze jižní část území a na severu za Botičem dostavbu Nového Zahradního Města. Díky tomu zůstává cca 66 % pro zeleň.

Původní návrh koalice Trojmezí z roku 2010 nenavrhuje žádnou obytnou zástavbu, pouze stavby veřejné vybavenosti (dětské hřiště, dětské dopravní hřiště, restaurace...). Návrh by do území přivedl určitý počet pracovních míst, číslo je však zanedbatelné. Koeficient volné krajiny je v tomto případě 1.

3.9.2 Porovnání z hlediska veřejné vybavenosti

Většina existujících dokumentů s veřejnou vybaveností počítá se školou, školkou či obojím, ale přímo ji nenavrhuje.

Varianty A a C zmiňují možná školská zařízení v místech navržené zástavby, a to podle deficitní potřeby příslušné městské části, do níž část území Trojmezí se zástavbou spadá. Varianta B se školskými zařízeními nepočítá.

Norman Foster se ve svém konceptu zmiňuje o plochách pro vzdělání a pravděpodobně s nimi i počítá, přímo však navrženy nebyly. Co se týče vize PPF Real Estate z roku 2012, na svých stránkách slibují vybudování nové základní a mateřské školy, tím však jejich snahy v tomto případě končí.

Ve společných prezentacích PPF, Orca a Kubeše se o školských zařízeních nezmiňují, logicky si však lze už z předchozí vize odvodit, že s nimi počítají. Hlavním cílem prezentace byla dohoda o rozsahu zástavby. Lze konstatovat, že se školou i školkou počítají. V pracovní vizi navrhují školu i školku na severu v místech, kde intenzivní zástavba postupně přechází v přírodu.

Původní návrh Koalice o.s. Trojmezí z roku 2010 školská zařízení neuvažuje.

3.9.2 Porovnání z hlediska urbanismu

Většina dokumentů krajinu v území explicitně chápe jako hodnotu a tímto stylem k ní také přistupují. Varianta A však v přírodním parku navrhuje zástavbu a část sadu navrhuje přeměnit na plochu pro sport a rekreaci. Tím by se ale narušil celkový krajinný ráz v území.

Jednoznačně nejkonfliktnější přístup k řešenému území zvolil Norman Foster, jenž navrhuje zastavit prakticky celé území. Zástavba na první pohled nezapadá do kontextu městské okolní zástavby a poměrně dost fragmentuje území. To samé se dá říct na základě zveřejněné vizualizace i o návrhu PPF z roku 2012.

Společná prezentace PPF, Orca a Jaroslava Kubeše pak už k území díky tlaku koalice přistupuje šetrněji. Dá se říct, že území by bylo fragmentované jen částečně, a to pouze z důvodu vedoucí trasy autobusové linky skrz území a navržením trasy tramvajové linky vycházející z ulice Švehlovy. Návrh Pracovní vize nefragmentuje krajinu prakticky vůbec. Zástavbu navrhují na okrajích a dopravu řeší tak, aby netvořila bariery v území.

Původní návrh Koalice o.s. Trojmezí z roku 2012, vzhledem k jeho podobě, krajinu vůbec nefragmentuje.

3.9.3 Porovnání z hlediska dopravy

Ve variantách A a B je tramvajová trať navržena na východě území, kde vychází z ulice Švehlova a pak vede souběžně s ulicí Doupovská. Varianta C navrhuje vést tramvajovou trať prostředkem hlavního rozvojového území. Všechny tři varianty také navrhují hlavní komunikační spojku Švehlova – K Horkám, která by do území převedla část transitní dopravy. Ve variantě A i C je však komunikační spojka souběžně s ulicí Doupovskou vedena mělkým tunelem. Všechny tři varianty navrhují dohromady pěší, cyklistické a jezdecké trasy pod názvem Hlavní rekreační trasy.

Studie, jejíž důležitou součástí je Masterplan Normana Fostera uvažuje s několika variantami tramvajové dopravy. Co se týče tramvajové dopravy, jako nejreálnější se autorům studie jeví trasa vycházející tradičně z ulice Švehlova a pak ústící do ulice ke Stáčírně. Koncepce je zaměřena hlavně na praktičnost, co se týče vzdálenosti do centra. V několika variantách pak řeší také trasu metra, kdy největší pozornost věnuje prodloužení jižní větve trasy metra A, ale zmiňuje, že je potřeba prověřit jeho reálnost. Je nutné také zmínit, že studie navrhuje dvě hlavní komunikační spojky, které by částečně odvedly transit z okolních obslužných komunikací. Co se týče cyklistické a pěší dopravy, studie se jí nezabývá.

Zveřejněná vize PPF Real Estate z roku 2012 dopravu vůbec neřeší. Slibuje pouze vybudování 9,5 kilometrů nových cyklostezek

Společná vize PPF, Orca a Jaroslava Kubeše navrhuje tradiční trasu tramvajové tratí vycházející z ulice Švehlova a ústící do ulice Ke Stáčírně. Navrhuje i trasu autobusové dopravy. Trasa by vycházela z ulice U Záběhlického zámku a obsluhovala by zástavbu v severní části území, dále pak vede skrz park do jižní části a ústí do ulice Mírového hnutí. Průjezd motorovým vozidly není povolen, takže návrh nepřivádí do území žádnou transitní dopravu.

Pracovní vize, kromě toho, že také svým návrhem do území nepřivádí žádnou transitní dopravu, navrhuje alternativní trasu tramvajové dráhy. Podle Klápštěho (2013) by původní záměr vést tramvaj z ulice Švehlovy tvořil v území bariéru v podobě estakády nebo by narušil krajinný ráz. Proto tramvajovou dráhu navrhuje na jihu území v podobě prověření odbočky z plánovaného spojení Spořilov – Opatov.

Původní návrh Koalice o.s. Trojmezí z roku 2010 dopravu neřeší, ale je patrné, že by ji ponechal ve stávajícím stavu. Záměr vytvořit zde „atrakce“ v podobě restaurace, dětského dopravního hřiště, sportovišť apod., by způsobil poptávku po dopravním spojení do území a tedy zhoršení dopravní situace na stávající dopravní síti.

Tabulka č. 2 – Porovnání existujících dokumentů

	VAR. A (2005)	VAR B. (2005)	VAR. C (2005)	FOSTER (2007)	KOALICE (2010)	PPF (2012)	SPOLEČNÁ PREZENTACE PPF, ORCO, KUBEŠ (2013)	PRACOVNÍ VIZE (2013)
KVANTITATIVNÍ INFO								
POČET OBYV.	1720	1100	830	9096	neřeší (0)	neřeší	6500	cca 6500
POČET PRAC. MÍST	1100	110	650	6262	neřeší	neřeší	neřeší	neřeší
HPP BYDLENÍ (m2)	PP - 25 000 J - 50 000	PP - 0 J - 55 000	PP - 0 J - 41 400	PP - 96 000 J - 109 700	neřeší (0)	neřeší	PP - 97,731 J - 253, 153	PP - 0 J - 316 441
HPP NEBYDLENÍ (m2)	PP - 5 800 J - 44 600	PP - 0 J - 0	PP - 0 J - 31 700	PP - 24 800 J - 119 100	neřeší	neřeší	řešeno dohromady	řešeno dohromady
KOEF. VOLNÉ KRAJINY (m2)	0,58	0,65	0,58	0,25	1	0,28	0,48	0,66
VEŘEJNÁ VYBAVENOST								
ŠKOLY	uvažuje podle potřeby	neuvažuje	uvažuje podle potřeby	zmiňuje obecně	nenavrhuje	uvažuje	uvažuje	navrhuje
ŠKOLKY	uvažuje podle potřeby	neuvažuje	uvažuje podle potřeby	zmiňuje obecně	nenavrhuje	uvažuje	uvažuje	navrhuje
URBANISMIUS								
EXPLICITNĚ KRAJINA = HODNOTA	ano	ano	ano	ne	ano	ne	ano	ano
RESPEKTUJE KRAJINU	ne	ano	ano	ne	ano	ne	ne	ano
NAPOJENÍ NA KONTEXT MĚSTSKÉ FORMY	požaduje	neřeší	neřeší	nedodržuje	nerelevantní	nedodržuje	neřeší	požaduje
FRAGMENTACE	částečná	částečná	částečná	rozsáhla	minimální	rozsáhla	částečná	minimální
DOPRAVA								
MHD	navrhuje	navrhuje	navrhuje	navrhuje	neřeší	neřeší	navrhuje	navrhuje
AUTO	navrhuje	navrhuje	navrhuje	navrhuje	neřeší	neřeší	navrhuje	navrhuje
TRANSIT	částečně	částečně	částečně	částečně	neřeší	nerelevantní	vylučuje	vylučuje
CYKLO	uvažuje	uvažuje	uvažuje	zatím neřeší	navrhuje	uvažuje	navrhuje	navrhuje

Zdroj: Všechny zmíněné dokumenty z kapitoly 3.7 Rozbor existujících dokumentů

4. Diskuze

Řešené území, alespoň v Praze, lze označit za typickou konfliktní lokalitu. Samotná její velikost, kvalitní životní prostředí, (potenciálně) dobrá dopravní dostupnost sousedící hustě obydlená sídliště, několik reprezentací městských částí a skutečnost, že většinu pozemků vlastní developeri doslova volá po problémech. Jednoduše řečeno je Trojmezí terčem odlišných zájmů různých skupin.

Dokumenty, které k území vznikly, je velice komplikované srovnávat a to hned z několika důvodů. Vzniklé práce mají odlišný charakter, některé se dají považovat za studené analýzy, jiné spíše za hrubou představu zúčastněné strany. Dalším důvodem jejich odlišnosti je účel jejich vzniku. Některé práce vznikly za účelem prověření území a nastínění jeho potenciálního rozvoje, další měly za úkol spíše vyzkoušet veřejnost a jiné zase vznikly za účelem hledání kompromisu mezi klíčovými aktéry.

Každá práce tak byla v určitých aspektech neúplná, což bezesporu souvisí s tím, za jakým účelem vznikla. Typickými opačnými extrémy v tomto případě byly zveřejněná vize PPF Real Estate z roku 2012 a původní vize Koalice z roku 2010. PPF absolutně nerespektovala přírodní park a s ním spojenou ochranu krajinného rázu, zastavěla prakticky celé území a neřešila dopravní napojení, které by v případě tak rozsáhlé a roztroušené zástavby bylo dost problematické. Vize navíc lidi tak vyděsila, že pokud by Koalice neiniciovala vznik „pracovní skupiny“, jejímž cílem byla cesta ke kompromisu, je možné, že by PPF druhou šanci dlouho nedostala.

Vize koalice z roku 2010 naopak vůbec neřešila udržitelnost území. Navíc by jejich návrh v podobě nových veřejných prostranství, sportovišť a dalších vybavení zvýšil tlak na kapacitu okolních obslužných komunikací, které jsou už teď přetížené.

Je však logické, že aktuální majitelé pozemků nevynaloží takové úsilí a peníze na zpracování opravdu podrobné a kvalitní studie dokud bude budoucnost možné zastavění alespoň části Trojmezí nejasná. Pokud však nepředloží pořádnou studii, ke změně územního plánu nedojde. Celá věc se tak dostává do bludného kruhu

Autoři jednotlivých prací mají různá měřítká úspěchu, protože vychází z jiných „etických“ základů, což je patrné z reakcí na otázky řízeného rozhovoru. Je těžké najít kompromis mezi občany a developery. Každá strana se snaží všemi prostředky hájit svůj zájem.

Faktem je, že dohoda o přerozdělení pozemků z části ztroskotala i na společnosti Orco, která má ve vlastnictví pouze část sadu a na projektu by tedy prodělala. Pracovní vize navrhuje stavět pouze na pozemcích společnosti PPF Real Estate. Je možné, že PPF už připravuje vlastní projekt, ve kterém s ostatními vlastníky nepočítá.

5. Závěr

Cílem bakalářské práce bylo nalezení co možná největšího množství dosud vzniklých dokumentů k řešenému území. Tyto dokumenty byly chronologicky seřazeny podle data vzniku a popsány na základě dostupných informací tak, aby si bylo možné o dosavadním průběhu plánovacího procesu a jeho problematice vytvořit vlastní komplexní představu.

Podle zjištěných dat a průzkumů, a na základě provedených řízených rozhovorů, lze říct, že nejzákladnějším a nejdůležitějším požadavkem veřejného zájmu je, aby se situace vůbec vyřešila. Aby se však vyřešila, je nutné brát ohled na majoritní vlastníky pozemků a z části přistoupit i na jejich požadavky, které ve veřejném zájmu být nemusí.

Jednou z klíčových podmínek, která je rozhodně ve veřejném zájmu a měla by být vlastníky respektována, je zachování přírodního parku, jenž má za úkol chránit krajinný ráz v řešeném území. Zároveň však, aby byla lokalita v této podobě udržitelná a funkční, je nutné do ní částečně investovat a vymyslet způsob, jakým by to bylo možné. V tomto ohledu má nejsmysluplnější názor paní Chmelová z Koalice o.s. Trojmezí, která je pořizovatelem Pracovní vize. Její princip samo udržitelnosti v přírodním parku v podobě zrealizování projektu (v tomto případě koňské farmy), který by pozemky spravoval, je nejsmysluplnější. Aby se však tento projekt mohl financovat, je třeba vygenerovat patřičný zisk. Jak jinak než ze zástavby, pro niž je logicky místo pouze v jižní části území.

Dalším požadavkem veřejného zájmu je vyřešení dopravní situace, která je v okolí Trojmezí tragická. Je otázkou, co je důležitější – zda zklidnění okolních přetížených obslužných komunikací částečným odvedením transitní dopravy nebo zachování krajinného rázu. Pro každého aktéra to může být něco jiného. Ve veřejném zájmu je však oboje.

Ve veřejném zájmu je také věnovat případnou zástavbu deficitním funkcím příslušné městské části, ale jak už bylo řečeno, je nutné poslouchat i požadavky ostatních zainteresovaných skupin, aby se situace vůbec vyřešila – tento požadavek se dá považovat za nadřazený všem ostatním požadavkům veřejného zájmu, a proto je nutné dělat kompromisy a přistoupit na hustou intenzivní zástavbu, která by vygenerovala potřebné množství zisku k pokrytí nákladů na investice do přírodního parku.

Na výzkumnou otázku „Do jaké míry se doposud předkládané výstupy shodují s veřejným zájmem v území a jsou schopné jej naplnit?“ lze tedy odpovědět takto: Pokud by byly pozemky ve vlastnictví magistrátu, dají se za uspokojující výstupy, nad kterými by se muselo ještě diskutovat, považovat některé návrhy z dokumentu: „Analýza a potenciální možnosti rozvoje Trojmezí“, jenž nechala zpracovat MČ

Praha 10. Vzhledem k tomu, že jsou ale pozemky ve vlastnictví developerů, je ve veřejném zájmu třeba udělat kompromis. Nejlepší postup se zdá být Pracovní vize zpracovaná Petrem Klápštěm.

Je však na místě prověřit možnosti potenciálního odvedení transitní dopravy z okolních obslužných komunikací – například vybudováním tunelu skrz území.

Zdroje

BOŘÍKOVÁ, Hana, 2012: Pražské Trojmezí: Díl III. – Vlastníci pozemků, město a občanská sdružení se opět střetávají nad budoucností stohektarového území. EURO (týdeník), vydání č. 30/2012, online: <<http://euro.e15.cz/archiv/prazske-trojmezi-dil-iii-947484>>, cit. 23.1.2015

BRUNDTLAND, Gro Harlem, 1991: Naše společná budoucnost. Světová komise pro životní prostředí a rozvoj. 1. vyd. Praha: Academia, 297 s. ISBN 80-853-6807-2.

DIEFENBACHER, Hans; HUMMEL Jiří, 2009: Politika územního rozvoje České republiky 2008. Vyd. 1. Brno: Ústav územního rozvoje, 86 s. ISBN 978-80-87318-04-1.

DIEFENBACHER, Hans; HUMMEL Jiří; KOŽELOUH, Jiří; ŠTEFANEC, Milan, 2007: O územním plánování stručně a jasně. Brno: Nezávislé Sociálně Ekologické HNUTÍ - NESEHNUTÍ, 31 s. ISBN 978-80-903228-8-3.

DISMAN, Miroslav, 2011: Jak se vyrábí sociologická znalost. Praha: Karolinum. ISBN 978-80-246-1966-8, 374 s.

DOSTÁLOVÁ, Sylva, 2013: Veřejný zájem musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého, Brno, online: <<http://www.nssoud.cz/Verejny-zajem-musi-byt-presvedcive-odlisen-od-zajmu-soukromeho/art/962>>, cit. 10.12.2014

FŽP ČZU, 2010: Metodické pokyny pro zpracování BP na FŽP. FŽP ČZU, Praha, 37 s.

GAVORA, Peter, 2000: Úvod do pedagogického výzkumu. Brno: Paido, 36 s. ISBN 80-85931-79-6.

Geoportál Praha, 2010 - 2013: Výkresy územního plánu hl. m. Prahy, Praha, online: <<http://mpp.praha.eu/app/map/VykresyUP/>>, cit. 14.1.2015

Georeport, 2010: Limity využití území, Praha, online: <<http://wgp.urm.cz/limity/>>

HAVRDA, Tomáš; HEXNER Michal a kol., 2007: Studie pro změnu územního plánu hl. m. Prahy Z 1175/00. Praha, 201 s. Nепublikováno. Dep.: Referát rozvoje veřejných prostor MČ Prahy 10

HENDL, Jan, 2005: Kvalitativní výzkum. Praha: Portál, 408 s. ISBN 80-7367-040-2

Hl. m. Praha, 2009: Zadání celoměstsky významných změn II územního plánu sídelního útvaru Hl. m. Prahy. Praha, 7s.

Hl. m. Praha, 2009: Příloha návrhu zadání změny Z 1175/00. Praha, 1 s.

CHMELOVÁ R. a kol., 2009: O nás, Praha, online: <<http://trojmezi.info/o-nas/>>, cit. 16.2.2015

CHMELOVÁ R. a kol., 2009: O Trojmezí, Praha, online: <<http://trojmezi.info/o-trojmezi/>>, cit. 16.2.2015

CHMELOVÁ R., a kol., 2012: Vývoj jednání Koalice Trojmezí s vlastníky pozemků, vše pod patronací Magistrátu, Praha, online: <<http://trojmezi.info/2012/11/21/jak-se-vyviji-jednani-koalice-trojmezi-s-vlastniky-pozemku-pod-patronaci-magistratu/>>, cit 16.11.2014

Iuridictum – Encyklopedie o právu, 2009: Veřejný zájem, online: <http://iuridictum.pecina.cz/w/Ve%C5%99ejn%C3%BD_z%C3%A1jem>, cit. 9.10.2014

IPR Praha, 2014: Pravidlo o nepřekročitelnosti první čáry, Praha, online: <<http://plan.iprpraha.cz/cs/metropolitni-plan>>, cit. 20.1.2015

JARMIČ L., ZÁHUMENSKÁ V., 2010: O územním plánování stručně a jasně. Brno: Ekologický právní servis , 36 s.

JEDLIČKOVÁ B., 2009: Pojem veřejného zájmu v mezinárodní praxi, Praha, online: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/pojem-verejneho-zajmu-v-mezinarodni-praxi-58588.html>>, cit. 9.10.2014

KLÁPŠTĚ P., KLÁPŠŤOVÁ E., VALEŠ M., 2013: Udržitelné Trojmezí – Pracovní vize Koalice občanských sdružení Trojmezí. Praha, 20 s. Nепublikováno. Dep.: Referát rozvoje veřejných prostor.

La-Ma, 2011: Charakteristika územního plánování, online: <<http://www.la-ma.cz/?p=21>>, cit.10.12.2014

LIPPMANN W., 1955: Essays in the public philosophy. Boston: Little, Brown, 189 s. ISBN 80-853-6807-2

MAIER K. a kol., 2012: Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada Publishing, 256 s. ISBN 978-80-247-7728-3

MAIER K.; ČTYROKÝ J.; VOREL J., FRANKE D., 2008: Územní plánování a udržitelný rozvoj. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 124 s. ISBN 978-80-86905-47-1.

MAIER K., 2004: Územní plánování. Praha: ČVUT, 85 s. ISBN 80-01-02240-4

ČÚZK, 2004: Nahlížení do katastru nemovitostí, Praha, online: <<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrMapa.aspx>>, cit. 20.3.2015

NOVÁČEK P., 2010: Udržitelný rozvoj. Olomouc: Univerzita Palackého, 432 s. ISBN 978-80-244-2514-6.

NOVÁK V., 2011: Praha 10 nesouhlasí se snahami o rozprodej pozemků, Praha, online: <<http://www.praha10.cz/urad-mc/tiskove-zpravy-a-aktuality/archiv-novinek/tabid/2180/articleType/ArticleView/articleId/1429/Praha-10-nesouhlasí-se-snahami-o-rozprodej-pozemku-v-Trojmezi.aspx>>, cit. 10.2.2015

PPF Real Estate, 2012: PPF Real Estate plánuje stavbu druhého největšího parku v Praze, online: <<http://www.ppfreal.com/cz/aktualne/ppf-real-estate-planuje-v-trojmezi-stavbu-druheho-nejvetsiho-parku-v-praze.html>>, cit. 10.1.2015

PPF Real Estate; FINEP; ORCO Property Group, 2013: Vize Trojmezí, Praha, Nепublikováno. Dep.: Dokumenty Ing. Miroslava Holuba

PUNCH K. F., 2008: Základy kvantitativního šetření. Praha: Portál, 152 s. ISBN 978-80-7367-381-9.

SKALA A., ŠVEC P., 2011: Do Trojmezí je vstup zakázán, hlídá ho ostraha. Majiteli došla trpělivost, Praha, online: <<http://www.praha11.cz/redakce/tisk.php?lanG=cs&slozka=1509&clanek=4795>>, cit. 21.11.2014

ŠILHÁNKOVÁ V., KOUTNÝ J., ČABLOVÁ M., 2008: Územní plánování a udržitelný rozvoj. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 2008, 100 s. ISBN 80-719-4415-7.

ŠVÁB P., SMRŽ T., MAREK J., ŠTEFLÍČEK J., MATĚJKOVÁ M., VELÁT V., NOVOTNÝ J., 2005: Analýza a potenciální možnosti rozvoje Trojmezí. Praha, 80 s. Nепublikováno. Dep.: Referát rozvoje veřejných prostor MČ Prahy 10

ŠVAŘÍČEK R., ŠEĐOVÁ K., 2007: Kvalitativní výzkum v pedagogických vědách. Praha: Portál, 386 s. ISBN 978-80-7367-313-0.

TUČEK V., 2012: Trojmezí – Analýza území. Praha: Referát rozvoje veřejných prostor, 15 s. Nепublikováno. Dep.: Referát rozvoje veřejných prostor MČ Prahy 10

Vyhláška hlavního města Prahy č. 8/1990 o zřízení oblastí klidu v hlavním městě Praze a vyhlášení stavební uzávěry pro tyto oblasti

ZÁKON 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Seznam příloh

Příloha č. 1	Limity, hodnoty a další omezení v Trojmezi
Příloha č. 2	Širší dopravní vztahy v okolí Trojmezi
Příloha č. 3	Dopravní vztahy v Trojmezi