

v Dobřichovicích 29. 12. 2012

Vážení zastupitelé, na základě Vaší výzvy, Vám na následujících třech stranách předkládám své tři připomínky k návrhu regulačního plánu. Dovolte mi však nejprve vyjádřit dva obecnější osobní dojmy:

- 1) Otázku, zda chceme, aby Dobřichovice měli více obyvatel a hustší zástavbu považuji za zásadní výchozí bod pro jakékoliv jednání o regulačním plánu. Bohužel, v prezentacích nového návrhu regulačního plánu však v tomto ohledu nenalézám dostatečnou diskusi.
- 2) Mám jisté obavy, že současný návrh regulačního plánu byl vytvořen se zadáním vytvořit v centru Dobřichovic maximální prostor pro budoucí intenzivní development. K tomuto dojmu neblaze přispívají některé nepřesnosti ve vizualizaci a někde i způsob samotné vizualizace, na které upozorňuji v připomínkách níže.

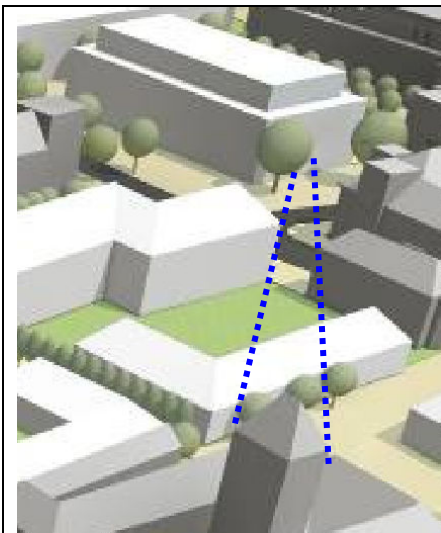
Vážím si Vaší dosavadní práce a věřím, že mé připomínky, stejně jako připomínky ostatních občanů, vezmete v úvahu při Vašem rozhodování a těším se, že věcná diskuse a transparentní komunikace která, jak doufám, bude provázet Vaše další jednání, ulehčí naším obavám.

S pozdravem,

Jakub Holovský
Za Parkem 876
Dobřichovice

Připomínka č. 1:

Nový návrh regulačního plánu počítá se zastavením do té míry, že téměř zamezí výhledu na zámeckou věž z křižovatky Palackého a 5. května, jak se lze přesvědčit z perspektivního modelu, viz obr. 1. Věž by byla viditelná již jen z chodníku u školy.



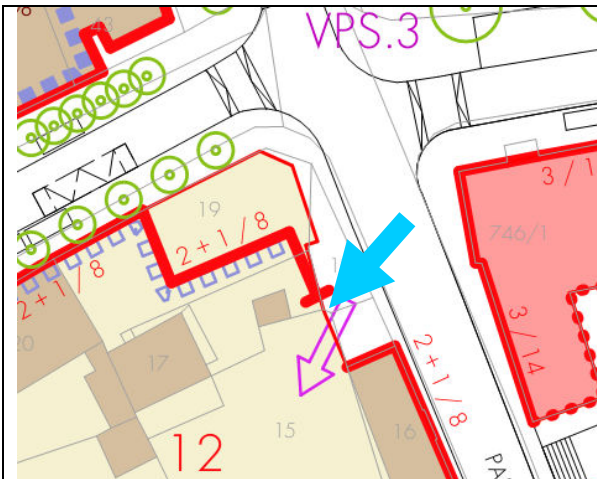
Obr. 1: Na perspektivním modelu je vidět, z jak omezeného úhlu by byl zachován výhled na věž.



obr. 2 Pohled na zámeckou věž z náměstí

Obr. 2: Chybný obrázek č. 2 z textové části návrhu, ve skutečnosti zastavěná zóna dosahuje až ke sloupku vyznačeném modrou šipkou.

Je třeba upozornit, že obrázek číslo 2 v textové části (viz též obr. 2 zde) hrubě nesouhlasí s výkresem regulačního plánu, jak se lze usoudit podle polohy rohového sloupku přiléhajícího pozemku (vyznačeno modrou šipkou). Zatímco dle obrázku číslo 2 v textové části to vypadá, že by případná stavba končila ještě před přechodem pro chodce (z pohledu od křižovatky), v perspektivním modelu i ve výkresu (viz obr. 3) je vidět, že stavba by končila až za přechodem pro chodce.



Obr. 3: Hlavní výkres regulačního plánu, modrou šipkou vyznačen rohový sloupek plotu na rohu pozemku, který umožňuje identifikovat plánovaný konec zastavěné zóny.

Návrh na úpravu: upravit regulační plán tak, aby skutečně odpovídal obrázku č. 2 v textové části a aby byla věž zámku viditelná z celé křižovatky ulic Palackého a 5. května.

Připomínka č. 2

Nákupní středisko na náměstí je dnes všeobecně nechtěná budova. Z tohoto hlediska se zdá návrh regulačního plánu ne zcela logický ani inovativní. Je málo pochopitelné, proč architekt stávající řešení tohoto prostoru, nejen víceméně zachovává, ale navíc doporučuje umožnit navýšení o další dvě patra. Pro představu přikládám stávající pohled od lékárny, viz obr. 4. Navýšení o dvě patra se zdá téměř hrozivé. Prostor náměstí by se daleko více uzavřel vůči okolní krajině.



Obr. 4. Pohled na nákupní středisko od lékárny. Představa, že by na tomto místě mohla stát budova dvakrát vyšší se zdá opravdu hrozivá.

Návrh na úpravu: Zachovat regulaci pouze na dvě patra, jak odpovídá stávajícímu stavu, snížit zastavěnost alespoň o 30%.

Připomínka č. 3

Důvodem, proč jsou obce Poberouni atraktivní, je bezesporu výhled na obklopující kopce. Stávající výstavba umožňuje chodcům pohybujícím po chodnících kolem křižovatky ulic Palckého a 5. května výhled na tzv. Krásnou stráň, viz obr. 5.



Obr. 5. Výhled na Krásnou stráň z chodníku u křižovatky.



Obr. 6. Střechy nových domů zamaskovány nepřírozeně přerostlými stromy.

Navrhovaná monolitická 100% zástavba ve tvaru “L” ve výšce 3 až 4 patra (přízemí + 1 až 2 patra + podkroví) podél ulic Palackého a ulice V zahradách tento výhled znemožní. Je třeba upozornit na to, že v modelových ilustracích publikovaných v Informačním listu, viz obr. 6 jsou všechny střechy domů podél Palackého ulice zamaskovány korunami stromů. Lze si všimnout, že architekt musel v simulaci použít opravdu přerostlé stromy, aby toho dosáhl. Bohužel je to tak, ale veřejnost pak má důvod spekulovat, zda toto není účelová manipulace.

Dalším argumentem je, že se nezdá být perspektivní soustředit zóny bytových domů do těsného sousedství rušné ulice, v níž se dá podle současného trendu předpokládat další nárůst dopravy.

Návrh na úpravu: Podpořit pouze variantu přízemí + 1 patro + podkroví, případně ještě nižší, aby nebyl ohrožen výhled na Krásnou stráň. Pro srovnání by bylo dobré vytvořit počítačové simulace bez stromů tak, aby byly vidět střechy stromů. Dále navrhuji snížit zastavěnost alespoň o 30%, například za cenu jejího většího rozprostření dále od rušné ulice Palackého.