



**Nature Systems**

udržitelná architektura, urbanismus, zahradní a krajinné úpravy  
sustainable architecture, urban design, landscaping and planning



## PŘEDNÁDRAŽÍ SATALICE

výstupy 2. veřejného plánovacího setkání ve fázi zpětné vazby k pracovním koncepčním variantám řešení

**Ing. arch. Petr Klápště, Ph.D.**  
GSM: +420 775 614 342  
petr.klapste@naturesystems.cz

[www.naturesystems.cz](http://www.naturesystems.cz)



*Občané jsou odborníci na to, jak chtějí žít.*

*Architekti a plánovači na to, co a kde je k tomu potřeba mít.*

*Proces participace veřejnosti znamená cíleně připravovat komunikaci a získat tak od správných lidí správné informace ve správné fázi plánování.*

## 1 Východiska – dosavadní vývoj

Skanska Residential a.s. připravuje projekt v místě bývalé pily v přednádraží Satalic. Místo má potenciál být dílčím centrem městské části. Návrh by měl přinést nový přístup ke standardizaci ekologického a dostupného bydlení konceptu LIVO, který Skanska Residential a.s. vyvíjí.

Projekt vzniká s participací obyvatel městské části. V červnu proběhlo první plánovací setkání, kde byly sbírány podněty – funkce a aktivity ve veřejném prostranství, o které je zájem, budoucí charakter území a vnímaná rizika nové výstavby a nápady pro dočasné využití území.

Na základě podnětů z prvního plánovacího setkání navrhly čtyři architektonické týmy varianty řešení území pro zpětnou vazbu na druhém plánovacím setkání. Přípravná skupina složená ze zástupců Městské části Praha Satalice, IPR, aktivních občanů a developera z nich pro veřejné plánovací setkání vybrala tři.

## 2 Získávané vstupy a jejich smysl pro práci architektů

Na plánovacím setkání byly pro všechny tři varianty diskutovány **Pozitiva varianty** – co je vhodné to při dopracování zachovat nebo rozvíjet a **Negativa a problémy varianty** – co je třeba se při dopracování pokusit změnit.

Ke zpětné vazbě veřejnosti dodá zpětnou vazbu Skanska a případně i městská část a IPR. Na základě podrobné a strukturované zpětné vazby každý ze tří atelierů dopracuje řešení do podoby, kterou odevzdá. Přípravná skupina poté vybere, který návrh nejlépe naplňuje všechny požadavky a bude rozpracován do realizace.

## 3 Průběh veřejného plánovacího setkání

Na veřejné plánovací setkání 30. 10. 2023 dorazilo cca. 75 občanů z celých Satalic, mírně převažovali bydlící přímo v okolních domech. Nejprve byly varianty odprezentovány a zodpovězeny dotazy. Pak byly ve třech pracovních skupinách diskutovány jednotlivé varianty. V každé skupině byl facilitátor, který ji řídil. Podněty od účastníků byly veřejně zapisovány na balící papíry. Dokončený seznam podnětů ke každé variantě poté účastníci ohodnotili prioritními body, aby byly výsledky roztrženy dle vnímané důležitosti. Každý mohl při hodnocení 15 prioritních bodů pro pozitiva a 15 pro negativa variant (max. tři na jeden výrok).

## 4 Podrobné výstupy veřejného plánovacího setkání v analytické fázi

Tabulky s výstupy seřazenými dle prioritních bodů jsou pouze doplněny stručným komentářem v bodech, který nabízí interpretaci. Je třeba brát v potaz, že vzhledem k tomu, že se nejedná o reprezentativní vzorek jsou prioritní body pouze orientační a nevyčísľují přesně priority celé populace obyvatel Satalic. Podněty relevantní i pro ostatní varianty jsou v tabulkách podbarveny šedě.



## 4.1 Zpětná vazba k návrhu MJÖLK

<b>POZITIVA návrhu MJÖLK</b>	<b>prioritní body</b>
výstupy 2. veřejného plánovacího setkání 20. 11. 2023	
Jezevčík - pohledy na nádraží (zajímavé bydlení pro nadšence do železnice)	26
Průchody / prostupnost území i skrz "jezevčíka"	15
Široký průchod – diagonální	14
Umí stárnout - lze jej měnit, umí zarůst	10
Nevypadá jako město / sídliště - je více vesnický (předměstí Helsinek)	9
Veřejný prostor je jednoduchý - bude snadno udržovatelný, levný na údržbu / dobře stárne	7
Divoká zeleň	7
Každý dům má svůj vjezd / podzemní parkování	5
Ozeleněné střechy	5
Rozdělení na veřejné a soukromé / uzavřené prostory	5
Max výška 12 m	5
Umístění náměstí v centru území (zajímavý prostor, dobře čitelný na diagonále)	4
Široká ulice není bulvár - je tam málo parkování	4
Barevnost - přiznává dřevo	4
Perón - provázanost s dráhou	3
Křehkost staveb - dřevo, detaily na fasádách	3
Terén zůstává na úrovni 1NP, parter je na zemi	3
Pokračování ulice Hollova - přístup k trati	3
Parčík u veřejného vybavení (ZŠ) – vzdušné	3
Menší zástavba u nádraží / nižší - "altán" u zastávky	2
Široká nová komunikace - pro autobus - napojitelná mimo zastavěné území	2
Nejvyšší dům u nádraží - dál zástavba klesá	2
Nevyčerpaná zastavitelnost	2
Kompaktní	1
Umístění služeb v centru území (oživují území, slouží bydlícím)	0
Jezevčík je plastický / tvarovaný / různé šířky / výšky	0
Dobrý příklad pro další navazující zástavbu - jezevčík, kvalitní prostředí	0

### Komentář

- Jako silná stránka návrhu je vnímána jeho reakce na okolí – návaznost bariérového domu a prostoru před ním na železnici jak formou, tak živějším využitím a návaznost bodových domů na zástavbu okolí prostupností a měřítkem (i v členění a textuře fasád). Je to jednoduchý a srozumitelný koncept.
- Návrh veřejných prostranství je pozitivně hodnocen díky své jednoduchosti a flexibilitě namísto přeurčeného designu a tím vlastně i dlouhodobé udržitelnosti.

<b>NEGATIVA návrhu MJÖLK</b>	<b>prioritní body</b>
výstupy 2. veřejného plánovacího setkání 20. 11. 2023	
"Jezevčík" působí jako hotel, uniformní moderní králíkárna	20
"Jezevčík" je málo prostupný dovnitř území	15
Ploché střechy nezapadají do Satalic	11
Jedno podzemní parkovací stání na byt je nedostatečné	10
Podchod pod "Jezevčíkem" stísněná výška vs. šířka	6
Stinné uzavřené průchody mezi domy	5
Na náměstíčko do centra není lákající vstup od nádraží (jde se někam do úzkého prostoru mezi domy)	5
Barevnost - málo přírodní	4
Málo malých staveb - jako altán u nádraží	2
Chybí omezení průjezdu z Hollovy k nádraží a obráceně	1
Zasklené plochy na jih se budou přehřívat	1
Blízkost železnice - nebezpečné	0
(náročná) údržba ozeleněných střech	0
Pavlače - působí lacině	0



## Komentář

- Velká část vnímaných negativ souvisí se zatím koncepční fází a určitou šablonovitostí až monotónností řešení architektury, kde zatím chybí pestrost vyplývající z konkrétního řešení tvaru a členění oken či odlišení jednotlivých domů. Tam je ještě velký prostor v dopracovávání studie.
- Méně prioritní negativa obsahují řadu možností, odkud dopracování ve větším detailu uchopit a na čem stavět.
- Část vnímaných negativ vyplývá ze základního konceptu a týká se měřítka a podoby bariérového domu.

## 4.2 Zpětná vazba k návrhu PRODESI/DOMESI

<b>POZITIVA návrhu PRODESI/DOMESI</b>	<b>prioritní body</b>
výstupy 2. veřejného plánovacího setkání 20. 11. 2023	
Dobře velké náměstí s vodním prvkem, otevřené, potenciál pro rozvoj služeb, trhy	9
Objekt služeb je jeden - jsou koncentrované	7
Ozeleněné střechy na domech	6
Objekt služeb vytváří prostor, zklidňuje náměstí, zabydluje ho	4
Drobné žulové kostky použité na náměstí - ne z betonu, ne velkoformátové)	3
Recyklace materiálu z původních staveb ve výstavbě	2
Nízký objekt naproti nádraží výškově sedí k původní zástavbě, jsou tam služby	2
Vodní prvek - ochlazující s minimální údržbou	2
Výškové odstupňování staveb	1
Oddělení veřejných a poloveřejných prostorů, strukturování prostorů	1
Dobře umístěná kavárna, láká k návštěvě	1
Připojení parkoviště u nádraží přes zvýšený obrubník	1
Kompaktní fasáda směrem k trati - protihluková bariéra	1
Více možností prostupu (varianty)	0
Přívětivost pro cyklisty (příjezd k nádraží)	0
Vzdušnost díky pavlačím, oddělení objektů	0
Směrem do stávající zástavby jsou úzké štíty / fasády - není to tak hmotná zástavba	0
Prostupy územím zkrátí cestu	0
Existence pobytových schodů - ale stačily by jen jedny u kavárny a služeb	0

## Komentář

- Silně vnímaným pozitivem návrhu je náměstí, jak svým tvarem a funkcí, tak objemem a funkcí okolních objektů.
- Vnímanou silnou stránkou je také čitelnost prostranství díky urbanistickému řešení - veřejných, poloveřejných, polosoukromých, soukromých.

<b>NEGATIVA návrhu PRODESI/DOMESI</b>	<b>prioritní body</b>
výstupy 2. veřejného plánovacího setkání 20. 11. 2023	
Nejsou parkovací stání pod všemi domy - malá kapacita, stání i na povrchu, nepohodlí	26
Prostup je přes schodiště či rampy - nepohodlné, komplikované	22
Domy do L jsou moc objemné, moc velké hmoty, i sociální rozměr - mnoho lidí = větší anonymita	22
Sídlíštní vzhled staveb na první pohled, krabice	21
Nejde o specifickou "satalickou" zástavbu, zapamatovatelnou	12
Výška někde přesahuje 12m (dle registrované územní studie)	12
Chybí jeden hlavní pohodlný vstup skrz bez schodů	7
Vzhled staveb nespĺňuje požadavek na venkovský ráz	6
Pavlače - domy působí lacině	6
Zelený ostrůvek na příjezdu ke stávajícím domům - komplikuje příjezd	4
Vodní prvky jsou náklad navíc - údržba, provoz; možná by stačila pítka/pumpa	4
Hodně velký rozsah soukromých/polosoukromých ploch	4

### NEGATIVA návrhu PRODESI/DOMESI

	prioritní body
výstupy 2. veřejného plánovacího setkání 20. 11. 2023	
Obava, aby domy na severu (DPS) neclonily, nevadily rodinným domům	3
Pracovat s příčnými prostupy SZ-JV - aspoň s jedním	3
Přejezd přes plochu náměstí k parkovišti je moc široký, pro auta by stačila užší trasa	2
Předzahrádky - hrozí, že budou nevzhledné	2
Hrozí, že sedací schody nebudou moc využité, možná by víc seděly ke skateparku	2
Málo parkovacích míst pro obsluhu objektu služeb naproti nádraží	1
Otázka fungování SVJ, pokud jsou podzemní stání i pro lidi z jiných domů	1

#### Komentář

- ➔ V souhrnu řada negativ týká architektury, která je nyní schematická v konceptu a nepracuje s odlišností jednotlivých budov, jejich členěním římsami, různými parapety oken; naopak je spojuje do velkého celku společnými obyvatelskými terasami.
- ➔ Druhou velkou skupinou jsou obavy z řešení propojení různých výškových úrovní vnitrobloků a veřejných prostranství, kde je vhodné ještě více promyslet vazby a architektonickou podobu propojení tak, aby působila co nejpřirozeněji a byla co nejméně bariérová.

### 4.3 Zpětná vazba k návrhu PS ARCHITEKTI

#### POZITIVA návrhu PS ARCHITEKTI

	prioritní body
výstupy 2. veřejného plánovacího setkání 20. 11. 2023	
Vizuálně nepůsobí jako sídliště (i z vlaku)	33
Šikmé sedlové střechy se hodí k Satalické zástavbě	27
Pavlače uprostřed - atypické, jsou skryté	26
Půlení domů - jsou vzdušné, ne robustní	26
Parkování pod domy - pod každým domem (menší počet domácností v SVJ)	22
Působí moderně, reprezentuje dobře Satalice	22
Balkóny - rozbíjejí hmotu domů, jsou vzdušné	18
Umístění kavárny (k náměstíčku)	11
Umírněná přírodní barevnost	10
Tvarování domů (celkově tvar a proporce domů, nejen dílčí prvky)	9
Bulvár s chodníkem, parkováním (mírněna ulice v prodloužení Kauckého) - rozděluje prostor (odděluje vybavenost od bydlení)	8
Stavby jsou spárované do "náměstí" na nárožích	7
Má potenciál natáhnout lidi, co tu budou chtít zakořenit	5
Dobré napojení pro příjezd IZS k zadnímu traktu školy	4
Rozmístění objektů obecně působí vzdušně, nemonoliticky, samostatné domy evokují starší zástavbu	4
Nemíchají se funkční části (dům seniorů a obchody a služby jasně vymezené a neruší vnitřek obytného souboru)	3
Průchodnost - dobře napojené na okolí	2
Relaxační prostory jak mezi (obytnými) domy, tak polosoukromé prostory (u domu seniorů)	2
Polohy staveb - působí pestře (díky natáčení)	1
Rozdílné účely vnitřních prostor (místa setkávání na pavlačích, pestrá místa venku v areálu)	0

#### Komentář

- ➔ Nejvíce jako pozitivní je vnímáno členění na samostatně stojící objekty se sedlovými střechami, což spolu s jejich natáčením a členěním fasád balkóny tvoří dojem návaznosti měřítkem na okolí, i když objekty samotné nemají menší hmotu než v ostatních variantách.
- ➔ Pozitivně je v urbanistickém řešení vnímané propojení domů a vytvoření náměstíčka u nádraží s prostory pro komerční vybavenost.



<b>NEGATIVA návrhu PS ARCHITEKTI</b>	<b>prioritní body</b>
výstupy 2. veřejného plánovacího setkání 20. 11. 2023	
Zástavba moc přilehlá k prostoru školy - působí to masivně	20
Výška domů ve střední části působí mohutně, příliš vysoký první dům od nádraží	17
Málo rezidenčních parkovacích stání - pro velké byty je jedno stání málo	17
Výrazná střecha při počtu domů kouzlo ztrácí - působí jako hotelové středisko	12
Malé napojení prostoru školy - hodilo by se sousedící hřiště	11
Divoké cesty ve vnitrobloku (pravoúhlé, dlouhé), lidé si budou zkracovat cestu přes trávník	9
Málo návštěvnických stání	8
Tvar domů nemá vesnickou, místní návaznost	8
Nároží k nádraží zakládá riziko problémů s otáčením autobusů	6
Severní část je třeba obcházet, nejde projít diagonálně, pokud by to nebyl dům pro seniory (a byl to uzavřený areál)	3
(Místo pravoúhlých pěších cest) lepší by bylo diagonální napojení na Nádraží	1
Celistvé parkování implikuje vznik jednoho SVJ - problémy s dohadováním v hodně lidech apod.	1

### Komentář

- Řada negativ ukazuje, kde je ještě potenciál k rozvíjení řešení – v práci s výškou staveb, jejich odlišením (zmiňování, že výrazná střecha při opakování kouzlo ztrácí). Prostor pro dojem více podobný zahradnímu městu je i v řešení fasád.
- Několik negativ spojují obavy o řešení objektů občanské vybavenosti z hlediska průchodnosti a měřítka, zejména pokud by se do budoucna jednalo o uzavřený areál.