

**Urbanisticko-  
architektonická  
soutěž  
Nová  
Budějárna**

**Zpráva ze zapojení  
veřejnosti ve fázi  
přípravy soutěže**

**16. 6. 2026**

**PENTA**  
REAL ESTATE



**ON** | Art of  
**plan** | planning.  
Together.

### Zpracovatel

ONplan lab, s. r. o.  
Karmelitská 18/379  
118 00 Praha 1 – Malá Strana

[www.onplanlab.com](http://www.onplanlab.com)

# 1 Úvod

Podněty uvedené v tomto dokumentu jsou výstupem ze setkání s veřejností nad mapou a on-line dotazníku k přípravě zadání urbanisticko-architektonické soutěže, která prověří možnou budoucí podobu území u metra Budějovická. Řešené území se nachází mezi ulicemi Antala Staška, Poláčkova, Olbrachtova a Budějovická.

Zadavatelem soutěže je společnost BP Olbrachtova, s.r.o., vlastněná společnostmi Penta Real Estate a DBK.

Soutěž je pořádána ve spolupráci s městskou částí Praha 4, hlavním městem Praha a Institutem plánování a rozvoje města Prahy.

## 1.1 Setkání nad mapou

Setkání nad mapou proběhlo ve čtvrtek 21. května 2026 od 18:00 v jídelně základní školy Poláčkova. Setkání se zúčastnilo přibližně 25 obyvatel z blízkého okolí. Pozvánka na setkání byla umístěna na výstavních panelech v obchodní pasáži nad metrem Budějovická a to od 4. června 2026. Pozvánka byla také publikována na webové stránce městské části Praha 4 a webu projektu novabudejarna.cz a komunikována na sociálních sítích městské části.

Přítomní byli rozděleni do 2 skupin. Na úvod setkání byli přítomní seznámeni se záměrem zadavatele. Dále byl představen proces přípravy urbanisticko-architektonické soutěže a to, jak se do ní mohou obyvatelé zapojit. Každá z těchto skupin, pod vedením facilitátora ze společnosti ONplan, diskutovala nad mapou:

- současný stav řešeného území – jeho hodnoty, problémy,
- budoucnost řešeného území – potřeby, které by měly být v rámci soutěže řešeny a obavy z přestavby území a demolice stávající budovy České spořitelny.

Cílem diskuse bylo shromáždit názory, zkušenosti, podněty a připomínky všech účastníků setkání. Smyslem nebylo dosáhnout konsenzu, ale zachytit co nejširší spektrum pohledů na řešené téma. V průběhu diskuse se ukázalo, že některé podněty byly částí účastníků vnímány jako přínosné, zatímco jiní je považovali za problematické.

Zpráva není doslovným přepisem diskuse. Jednotlivé podněty byly tematicky uspořádány do logických celků tak, aby přehledně zachycovaly hlavní témata a rozmanitost názorů, které během setkání zazněly.

## 1.2 Hodnocení území pomocí online dotazníku

V online dotazníku s mapou bylo možné od 4. května do 31. května 2026 komentovat současný stav řešeného území a jeho okolí – hodnoty, problémy, ale i potřeby, které by mohly být v řešeném území naplněny. Odkaz na dotazník byl uveden na webové stránce soutěže novabudejarna.cz.

## 1.3 Konzultační skupina

Do konzultační skupiny byly osloveny místní i celoměstské spolky, zapojit se mohli také aktivní občané, kteří svůj zájem být součástí konzultační skupiny zaslali emailem. Setkání konzultační skupiny proběhlo dne 15. června od 16:00 v budově úřadu městské části Praha 4. Setkání se zúčastnilo 20 zájemců o rozvoj území. Na setkání a následně i online bylo možné podat komentáře k Rámcovému zadání soutěže.

## 1.4 Využití výstupů ze zapojení veřejnosti

Zpráva ze zapojení byla předána městské části Praha 4 a vybrané komentáře byly konzultovány s jejími zástupci.

Na základě vyhodnocení podnětů byly identifikovány nejčastěji se opakující požadavky, které byly promítnuty do zpřesněného Rámcového zadání pro vybrané soutěžní týmy zpracovávající návrhy v 1. fázi soutěže.

## Fotodokumentace setkání nad mapou



Fotodokumentace ze setkání nad mapou, 21. května 2026 od 18:00 v jídelně základní školy Poláčkova, zdroj: ONplan, fotografa: Simona Velechovská

## 2 Vyhodnocení setkání nad mapou

Následující text je shrnutím výstupů z obou skupin. Jednotlivé podněty byly shrnuty do logických celků.

### HODNOTY

#### URBANISMUS A ARCHITEKTURA

- 1 architektura OC DBK**  
Architektura DBK je výrazným a dobře rozpoznatelným prvkem lokality Budějovické. Místní oceňují zejména její vzhled a měřítko.
- 2 výduchy na parkovišti u OC DBK**  
Technické prvky v území, například výduchy na parkovišti u DBK, spoluvytvářejí charakter a vizuální identitu místa. Jejich řešení je součástí specifické atmosféry lokality.
- administrativní hub**  
V území je po pracovní době klid, což zvyšuje kvalitu bydlení. Administrativní charakter území přispívá k nízké hlučnosti ve večerních hodinách.

#### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

- 3 graffiti a umění ve veřejném prostoru**  
Obchodní pasáž doplňují prvky street artu a umění ve veřejném prostoru, včetně malby Václava Havla. Tyto prvky posilují specifický charakter místa.
- 4 zeleň a krajinné vazby**  
V okolí řešeného území se nachází kvalitní veřejná zeleň, zejména v okolních sídlištích.

#### OBČANSKÁ VYBAVENOST

- 5 OC DBK**  
Obchodní centrum DBK nabízí širokou škálu obchodů, služeb, restaurací i každodenní občanské vybavenosti. Objekt je důležitým lokálním centrem pro obyvatele i návštěvníky území.

- 6 obchodní pasáž**  
Obchodní pasáž nabízí pestrou skladbu obchodů a služeb každodenní potřeby. Důležitou kvalitou je také její lokální charakter a různorodost provozů. Obchodní pasáž je důležitým propojením mezi jednotlivými nástupišti městské hromadné dopravy.
- 7 občanská vybavenost a veřejné služby**  
V docházkové vzdálenosti se nachází radnice městské části Praha 4 i Poliklinika Budějovická. Území tak nabízí dobrou dostupnost veřejných a zdravotnických služeb.
- 8 venkovní trhy**  
Venkovní trhy fungují v území po většinu roku. Nabízejí sezonní potraviny, květiny i lokální produkty a přispívají k živému charakteru místa.
- 9 dětské hřiště u OC DBK**  
V řešeném území se nachází jedno dětské hřiště určené pro menší děti. Představuje důležitý prvek každodenního využití veřejného prostoru.

#### DOPRAVA, MOBILITA





- 10 dopravní dostupnost a přestupní vazby**  
Lokalita má velmi dobrou dopravní dostupnost různými druhy dopravy a představuje významný přestupní uzel městské hromadné dopravy.
- 11 dostatek parkovacích míst**  
Území dnes nabízí dostatečné množství parkovacích míst nejen pro návštěvníky DBK a místní obyvatele.

#### OBECNÉ

- celkový charakter a stav území**  
Lokalita je výborně dostupná všemi druhy dopravy a nabízí široké spektrum služeb i obchodů. Území jako celkem v současnosti funguje dobře a není potřeba nic měnit.

#### HODNOTY

Nová Budějárna

-  řešené území
-  zájmové území
-  pozitivně hodnocené místo, jev
-  pozitivně hodnocený plošný jev

#### Schéma 1

0m 20m 40m 60m 80m

Autor: ONplan

Datum: 06 2026



## PROBLÉMY

### URBANISMUS A ARCHITEKTURA

- 1 vizuální kvalita obchodní pasáže**  
Obchodní pasáž působí vizuálně nejednotně vlivem nadměrného množství reklam, značení a dílčích úprav.
- 2 stav pěší lávky nad obchodní pasáží**  
Pěší lávka nad obchodní pasáží vykazuje nízkou technickou i vizuální kvalitou. Její současná podoba negativně ovlivňuje celkový obraz veřejného prostoru.
- 3 objekty tvořící bariéry v pohybu územím**  
Budova na nároží ulic Budějovická a Antala Staška vytváří bariéru v pěším a cyklistickém propojení území. Omezuje prostupnost i přirozené vazby mezi jednotlivými částmi lokality.
- 4 nekvalitní architektura objektů v území**  
Objekt na rohu ulic Budějovická a Antala Staška a severní části DBK nejsou architektonicky kvalitní budovy.
- nesouroodost architektury v území**  
Jednotlivé objekty v řešeném území i jeho okolí mají rozdílný architektonický charakter a měřítko. Území tak působí urbanisticky i vizuálně nesourodě.

### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A MODRO-ZELENÁ INFRASTRUKTURA

- 5 zanedbaná veřejná prostranství**  
Rozsáhlé zanedbané prostory, nedostatečná a neudržovaná zeleň přispívají k zhoršené pobytové kvalitě veřejných prostranství.
- 6 pocit nebezpečí v nočních hodinách**  
Zejména obchodní pasáž působí v nočních hodinách nepříjemně a snižuje komfort pohybu územím.
- špatné značení a orientace v území**  
Orientace v území je komplikovaná kvůli nepřehlednému uspořádání a nedostatečnému značení. Problematické jsou zejména vazby mezi pasážemi a navazující úrovní ulic a chodníků.
- nedostatek zelených ploch v území**  
Veřejně přístupných a udržovaných zelených ploch je v území nedostatek. Nedostatek pobytové zeleně omezuje využití lokality pro volnočasové aktivity i sousedský život.
- absence kvalitního pobytového veřejného prostoru**  
V území chybí větší klidný a kvalitně řešený veřejný prostor pro setkávání a každodenní pobyt. Rovněž v území chybí dostatek kvalitního mobiliáře. Veřejná prostranství v území jsou rozdělena do mnoha oddělených ploch a úrovní s omezenou vzájemnou návazností.

- přehřívání území**  
Rozsáhlé zpevněné plochy, zanedbané prostory, nedostatečná a neudržovaná zeleň přispívají k přehřívání území a snižují pobytovou kvalitu veřejných prostranství. Rovněž v území chybí dostatek kvalitního mobiliáře.
- nedostatečná údržba území**  
V území se ve zvýšené míře vyskytují holubi, což přispívá k hluku, znečištění a nižší kvalitě veřejného prostoru. Rovněž je nedostatečná péče o zeleň.

### OBČANSKÁ VYBAVENOST


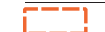


- omezený víkendový provoz služeb**  
Lokalita je živá především během pracovního týdne. O víkendech je část obchodů, kaváren a služeb uzavřena, což snižuje intenzitu života ve veřejném prostoru.

### DOPRAVA, MOBILITA

- 7 dopravní zatížení okolních ulic**  
Především ulice Budějovická a Antala Staška jsou v dopravních špičkách výrazně zatížené. Území je rovněž zatíženo autobusovými linkami mířící za Prahu.
- 8 množství nadzemních parkovacích ploch**  
Rozsáhlé povrchové parkovací plochy snižují kvalitu veřejného prostoru a přispívají k přehřívání území. Zároveň omezují potenciál pro vznik kvalitních pobytových prostor a přispívají ke zhoršené prostupnosti.
- 9 bariérovost a prostupnost území**  
Současné uspořádání území komplikuje pohyb osobám s omezenou mobilitou, seniorům i rodičům s kočárky. Významně chybí některé pěší a cyklistické vazby územím.
- 10 zásobování obchodní pasáže z ulice Pacovská a Olbrachtova**  
Zásobování provozoven v obchodní pasáži je provozně i logisticky komplikované. Pohyb zásobování zároveň místy omezuje komfort pěších a cyklistů při průchodu územím.
- 11 nedostatečná kapacita chodníků a nástupišť**  
V dopravních špičkách je šířka chodníků a nástupišť pro autobusy místy nedostatečná. Prostory musí současně sloužit pro čekání cestujících i průchod pěších, což vede ke konfliktům v pohybu.
- chybějící cyklistická infrastruktura**  
V nejbližším okolí chybí cyklistická infrastruktura, což nevytváří vhodné podmínky pro tento mód dopravy. Chybí i stojany na kola.

## PROBLÉMY

Nová Budějárna

-  řešené území
-  zájmové území
-  negativně hodnocené místo, jev
-  negativně hodnocený plošný jev

## Schéma 2

0m 20m 40m 60m 80m



Autor: ONplan

Datum: 06 2026



## POTŘEBY

### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

- **zlepšit vzhled obchodní pasáže**  
Obchodní pasáž se může stát kvalitnějším a atraktivnějším veřejným prostorem. Důležitá je zejména lepší údržba, zmírnění reklamního smogu a celkové zkvalitnění prostoru. Ke zvážení je i úplné zastřešení pasáže.
- **zajistit veřejný prostor mezi OC DBK a úřadem MČ Praha 4**  
Prostor mezi dvěma klíčovými objekty lokality, DBK a úřadem městské části, má potenciál pro vznik významného veřejného prostranství a nového centra každodenního života v území.
- **vytvořit prostor s funkcí a charakterem náměstí pro celou lokalitu**  
Vytvořit hlavní/centrální veřejný prostor v území, na kterém by se mohly odehrávat kulturní a komunitní aktivity.
- **posílit zeleň v území**  
Řešené území má dostatek kapacity pro doplnění stromů a zelených ploch, zejména doplnit zeleň v obchodní pasáži. Uvažovat o umístění parku v území. Posílení zeleně může významně zlepšit mikroklima i celkovou kvalitu prostředí.
- **umístit vodní prvky do území**  
Území má potenciál pro doplnění vodních prvků a dalších opatření modrozelené infrastruktury podporujících zadržování vody a zlepšení mikroklimatu.
- **umístit umělecké prvky ve veřejném prostoru**  
Při návrhu veřejných prostorů uvažovat o doplnění uměleckých a výtvarných prvků, které mohou posílit identitu místa a kvalitu prostředí.
- **zajistit dětskou a volnočasovou infrastrukturu**  
Území nabízí potenciál pro doplnění hřišť a volnočasových prvků pro různé věkové skupiny. Vhodné je rozšíření nabídky o sportovní a pohybové aktivity pro děti i mládež, např. work out hřiště, basketbalový koš, atd.

### OBČANSKÁ VYBAVENOST

- **doplnit veřejné služby a kulturní sál**  
V rámci rozvoje občanské vybavenosti uvažovat o zřízení pobočky pošty a o umístění víceúčelového sálu pro kulturní, komunitní a společenské akce.

### DOPRAVA, MOBILITA

- **vhodně umístit vjezdy do podzemních garáží**  
Při návrhu vjezdů a výjezdů do podzemních garáží je důležité minimalizovat konflikty s pěším pohybem, zejména v okolí školy a obytných ulic. Vhodné je omezit dopravní zatížení ulice Poláčkova a dalších klidových částí území.
- **zajistit bezbariérové propojení celého území**  
Celé území by mělo být řešeno jako plně bezbariérové, včetně návazností mezi metrem, pasáží a úrovní ulic. Důležitá je zejména přímá a přehledná vertikální propojení na úroveň chodníků.
- **vhodně umístit a nadimenzovat parkovací plochy**  
V území uvažovat o efektivnějším využití parkovacích kapacit formou sdíleného parkování. Parkovací místa mohou v různých časech sloužit návštěvníkům, zaměstnancům i rezidentům lokality. Umístit parkovací plochy do podzemí.
- **zajistit cyklistickou infrastrukturu**  
V území zlepšit propojení cyklistických tras a doplnění kvalitní infrastruktury pro cyklisty, včetně cyklostanů u OC DBK a bezpečných průjezdů.

## OBAVY

### URBANISMUS A ARCHITEKTURA

- **nadměrná výška navrhovaných budov**  
Obava, že v rámci nové zástavby dojde k výstavbě objektů výrazně převyšujících stávající objekty v území, zejména u hlavní budovy České spořitelny při ulici Olbrachtova.
- **veřejná prostranství s nízkou pobytovou kvalitou**  
Obava ze vzniku větrných a klimaticky nekomfortních veřejných prostranství bez dostatečné pobytové kvality a každodenního využití (jako je tomu např. na Pankrácké pláni).

### OBČANSKÁ VYBAVENOST A SOCIÁLNÍ VAZBY

- **nedostatečná kapacita veřejné vybavenosti**  
Obava, že s nárůstem počtu rezidentů nebude zajištěna dostatečná kapacita mateřských a základních škol ani zdravotní péče, zejména dostupnost praktických lékařů pro místní obyvatele.
- **gentrifikace a ztráta lokálního charakteru území**  
Obava směřující k možné změně sociálního složení lokality a oslabení jejího současného charakteru. Rizikem je také vznik prostředí s převahou investičního bydlení a omezeným každodenním životem. (pozn. Někteří přítomní přímo zmínili, že nechťejí nové obyvatele.)

### DOPRAVA, MOBILITA

- **zvýšená dopravní zátěž**  
Obava, že nová výstavba přivede do území větší počet obyvatel a tím zvýší dopravní zátěž, hluk i možné zhoršení ovzduší.

### 3 Vyhodnocení online dotazníku

Podněty uvedené v této kapitole vycházejí z online dotazníkového šetření realizovaného prostřednictvím aplikace Maptionnaire.

Dotazník probíhal od 4. do 31. května 2026 a zaměřoval se na hodnocení současného stavu území, jeho hodnot, problémů a potřeb z pohledu jeho uživatelů. Součástí šetření bylo také mapování způsobů využívání území a pohybu v něm. Respondenti zakreslovali do mapy trasy pěšího a cyklistického pohybu, místa spojená s automobilovou dopravou, využívání veřejné dopravy a chybějící či problematická propojení.

#### 3.1 Skladba respondentů

K 31. květnu 2026 se dotazníkového šetření zúčastnilo celkem 65 respondentů. Ženy tvořily 50 % respondentů, muži 48,5 % a jeden respondent uvedl jinou genderovou identitu.

Nejvíce zastoupenou věkovou skupinou byli respondenti ve věku 40–49 let (35,4 %), následovaní skupinou 30–39 let (26,2 %). Téměř čtvrtina respondentů (23 %) byla mladší 30 let. Naopak osoby starší 65 let představovaly pouze 4,6 % všech respondentů.

Většina respondentů bydlí na území městské části Praha 4, přičemž přibližně polovina z nich žije ve vzdálenosti do 500 metrů od řešeného území. Výsledky tak odrážejí především názory místních obyvatel, kteří lokalitu pravidelně využívají a mají s ní každodenní zkušenost.



Graf 1 Zastoupení kategorií respondentů dotazníkového šetření, zdroj: ONplan, 2026



Obrázek 1 Bydliště respondentů dle online dotazníkového šetření, zdroj: ONplan, 2026

#### 3.2 Hodnoty

Dotaz: Jak vnímáte lokalitu v okolí metra Budějovické? Vyznašte do mapy místa, která se Vám v řešeném území a jeho okolí líbí, jsou cenná a je třeba je v novém návrhu zachovat nebo posílit.

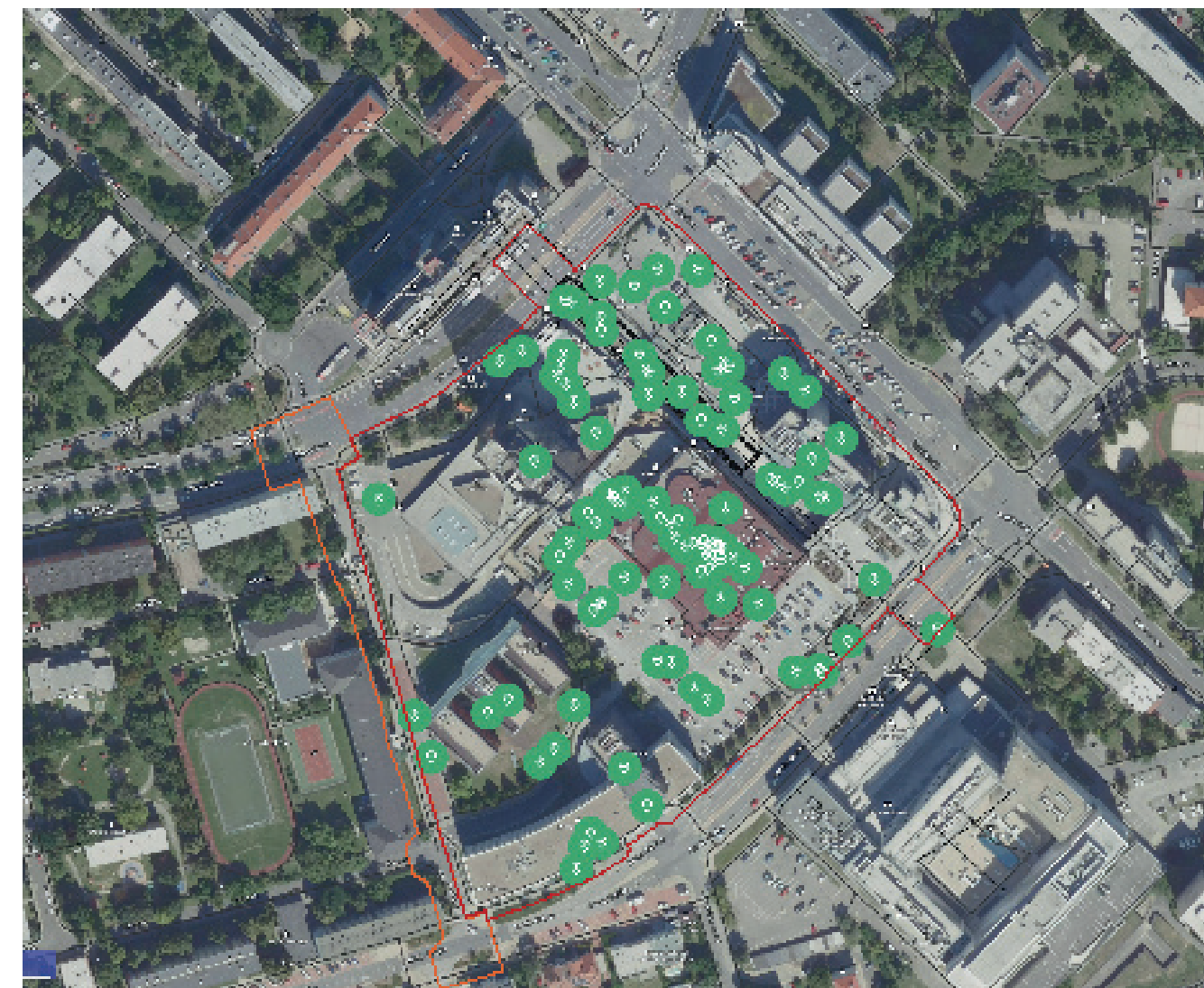
Respondenti se k hodnotám vyjádřili celkem 109 krát, 92 bodů zahrnovalo i slovní komentář.

Respondenti vnímají jako hlavní hodnotu Budějovické její roli významného lokálního centra s širokou nabídkou obchodů, služeb, restaurací a zdravotnických zařízení. Oceňují možnost vyřídit každodenní potřeby na jednom místě i živý městský charakter lokality. Pozitivně jsou hodnoceny jak větší obchodní provozy, tak menší lokální obchody a služby.

Významnou předností je také velmi dobrá dopravní dostupnost. Často zmiňována je stanice metra Budějovická, návaznost autobusových linek a celkově dobré spojení s ostatními částmi Prahy.

Respondenti kladně hodnotí veřejná prostranství a potenciál místa pro setkávání a komunitní život. Pozitivně jsou vnímány zejména farmářské trhy, možnost posezení a společenské aktivity ve veřejném prostoru.

Řada odpovědí se vztahuje také k architektuře obchodního domu DBK, který je považován za důležitý orientační bod a součást identity lokality. Mezi hodnotami se objevuje i stávající zeleň a vzrostlé stromy, které přispívají k příjemnějšímu prostředí. Jednotlivě byly zmiňovány dětská hřiště, zachování pobočky České spořitelny z důvodu využívání seniory či architektonické kvality některých veřejných prostorů.



Obrázek 2 Bodový záznam hodnot z aplikace Maptionnaire na leteckém snímku, zdroj: ONplan, 2026

### 3.2 Problémy

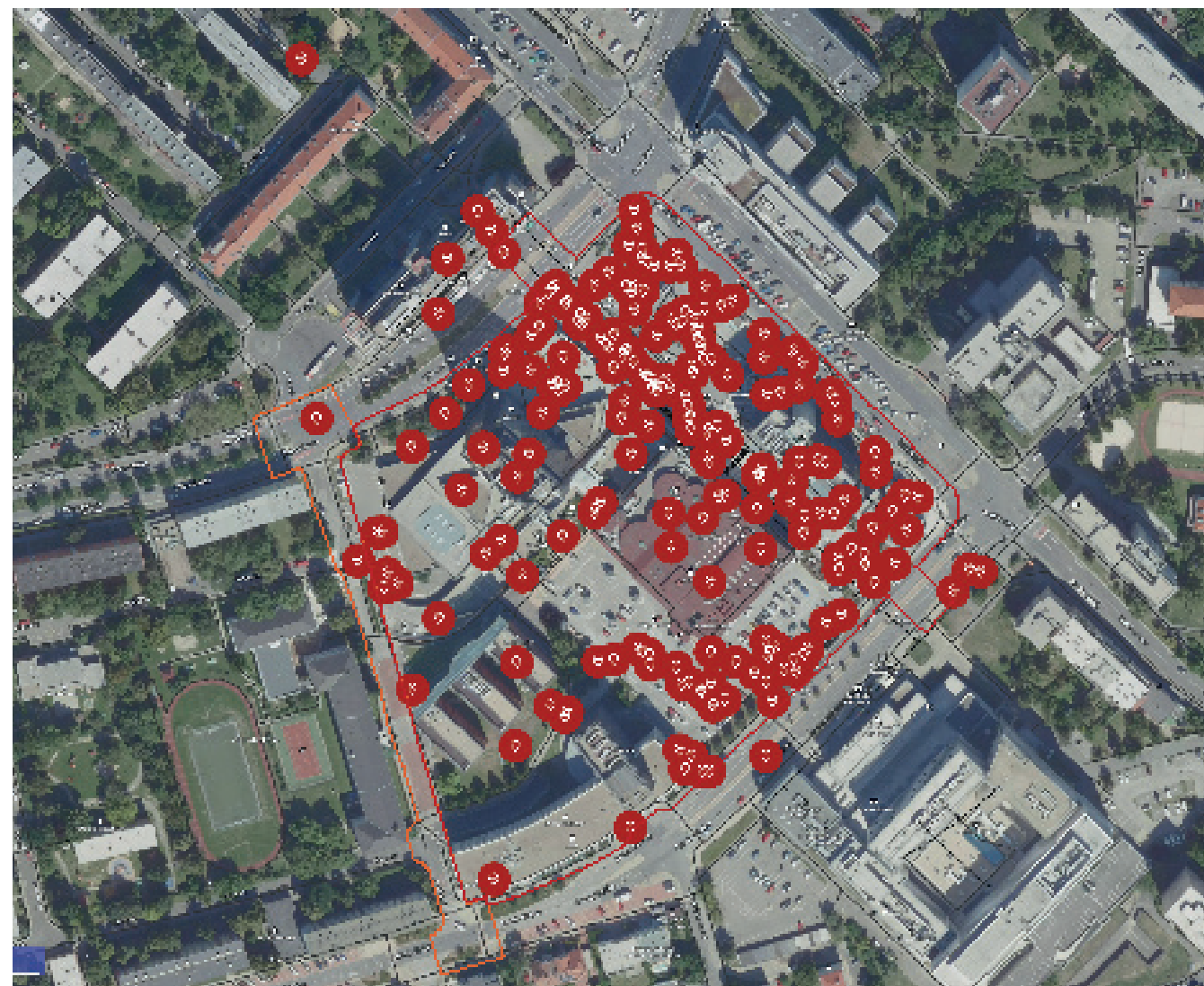
Dotaz: Jak vnímáte lokalitu v okolí metra Budějovické? Vyznašte do mapy místa, která se Vám v řešeném území a jeho okolí nelíbí, něco tam nefunguje nebo je potřeba řešit jinak.

Respondenti se k problémům vyjádřili celkem 218 krát, 205 bodů zahrnovalo i slovní komentář.

Respondenti nejčastěji upozorňují na nadměrnou dominanci automobilové dopravy a rozsáhlé parkovací plochy, které zabírají významnou část území a snižují kvalitu veřejného prostoru. Často zmiňují také nepřehlednost lokality, komplikovaný pohyb pěších a bariéry vznikající vlivem dopravní infrastruktury.

Významným tématem je stav veřejných prostranství. Lidé kritizují neudržovanost některých ploch, zastaralý mobiliář, nevzhledné povrchy a celkově nízkou pobytovou kvalitu prostoru. Opakovaně se objevuje požadavek na více zeleně, stromů a stínu, přičemž současné prostředí je často popisováno jako příliš zpevněné a přehřívající se.

Respondenti negativně hodnotí také některé pěší trasy, podchody a schodiště, které vnímají jako nepříjemné, obtížně přístupné nebo málo bezpečné. Část odpovědí upozorňuje na zhoršenou orientaci v území, vizuální zatížení reklamou a nízkou estetickou kvalitu některých míst. Opakovaně se objevují také podněty týkající se pocitu bezpečnosti v okolí stanice metra a autobusového terminálu, zanedbaného stavu některých ploch či výskytu nežádoucích sociálních jevů. Jednotlivě byly zmíněny také problémy s údržbou zeleně, holuby nebo technickým stavem některých povrchů.



Obrázek 3 Bodový záznam problémů z aplikace Maptionnaire na leteckém snímku, zdroj: ONplan, 2026

### 3.3 Potřeby uživatelů

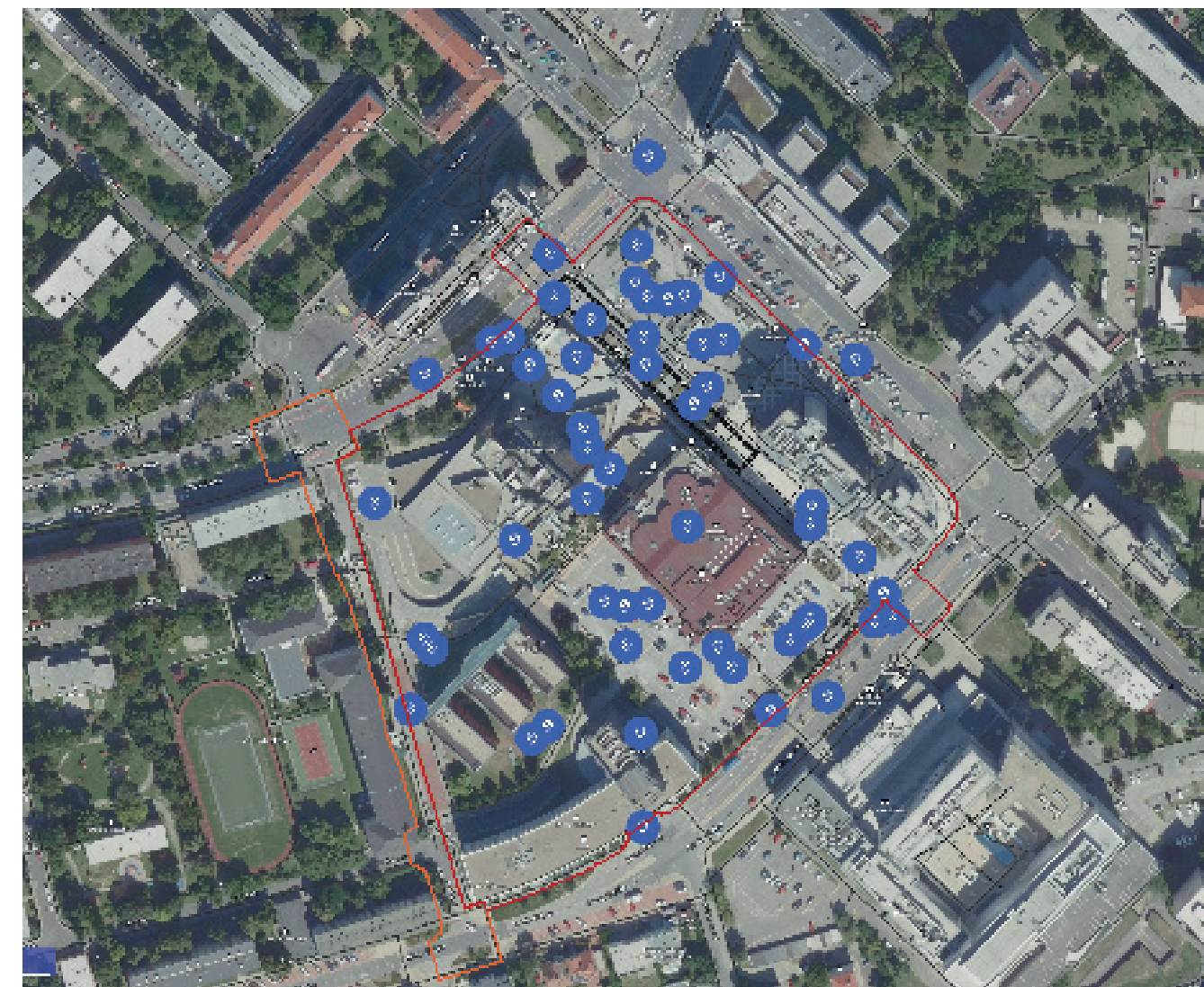
Dotaz: Co nyní v území postrádáte? Jakou občanskou vybavenost nebo vybavenost veřejného prostoru může návrh naplnit? Pro jaké aktivity by měly vzniknout podmínky?

Respondenti se k potřebám v území mohli vyjádřit formou obecného komentáře (vyjádřilo se 58 respondentů) nebo umístit bod do mapy (celkem bylo umístěno 63 bodů, z toho 48 zahrnovalo slovní komentář).

Respondenti nejčastěji zmiňují potřebu proměnit Budějovickou v kvalitní veřejný prostor určený pro každodenní pobyt. Opakovaně požadují více zeleně, stromů a stinných míst, která by zmírnila současný dojem rozsáhlých zpevněných ploch a dopravní infrastruktury. Často se objevuje také požadavek na vznik parku, pobytových ploch, vodních prvků a míst pro odpočinek a setkávání.

Významným tématem je zlepšení podmínek pro pěší a cyklisty. Respondenti požadují bezpečnější a přímější pěší trasy, odstranění bariér, lepší prostupnost území a rozvoj cyklistické infrastruktury. Objevují se také návrhy na nová propojení přes frekventované komunikace a lepší návaznost okolních čtvrtí.

Častým požadavkem je přeměna části parkovacích ploch na kvalitní veřejná prostranství a posílení komunitního a společenského života. Lidé navrhují rozvoj kulturních a volnočasových aktivit, zachování a rozšíření farmářských trhů, sportovních prvků i prostor pro neformální setkávání. V některých odpovědích zazněla potřeba vytvoření skutečného náměstí, lepšího propojení s okolními rozvojovými lokalitami a doplnění drobné občanské vybavenosti podporující každodenní život v území.



Obrázek 4 Bodový záznam potřeb uživatelů z aplikace Maptionnaire na leteckém snímku, zdroj: ONplan, 2026

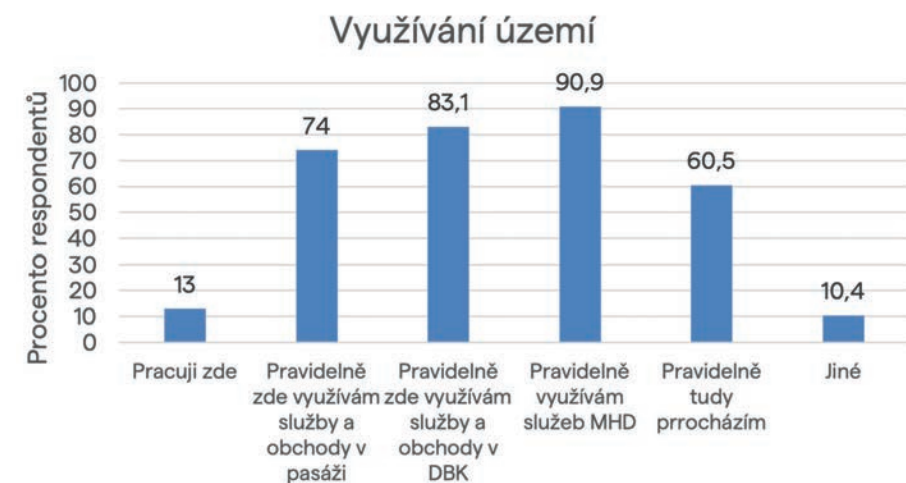
### 3.4 Využívání území

Respondenti mohli v dotazníku označit jednu nebo více možností podle toho, jakým způsobem území využívají.

Celkem bylo v této otázce zaznamenáno 271 odpovědí.

Nejčastěji respondenti uvedli, že území využívají v souvislosti s veřejnou dopravou a návštěvou místních obchodů, služeb a další občanské vybavenosti. Lokalita tak plní významnou roli dopravního uzlu i centra každodenních aktivit.

V kategorii „jiné“, která byla zvolena celkem osmkrát, respondenti nejčastěji uváděli, že bydlí v bezprostředním okolí řešeného území. Jednotlivě se objevily také odpovědi zmiňující příležitostné využívání obchodů a služeb v obchodním domě DBK nebo pravidelný průjezd lokalitou.



Graf 2 Využívání území respondenty dotazníkového šetření, zdroj: ONplan, 2026

### 3.5 Cesty pěšky

Dotaz: Jaká je vaše obvyklá cesta pěšky lokalitou?

Respondenti do mapy zakreslili celkem 78 tras každodenního pohybu.

Největší koncentrace zaznamenaných cest se nachází v obchodní pasáži, která představuje hlavní pěší spojení napříč řešeným územím a zároveň přístup k metru, obchodům a službám. Významně využívané jsou také trasy vedené ulicemi Antala Staška a Olbrachtova.



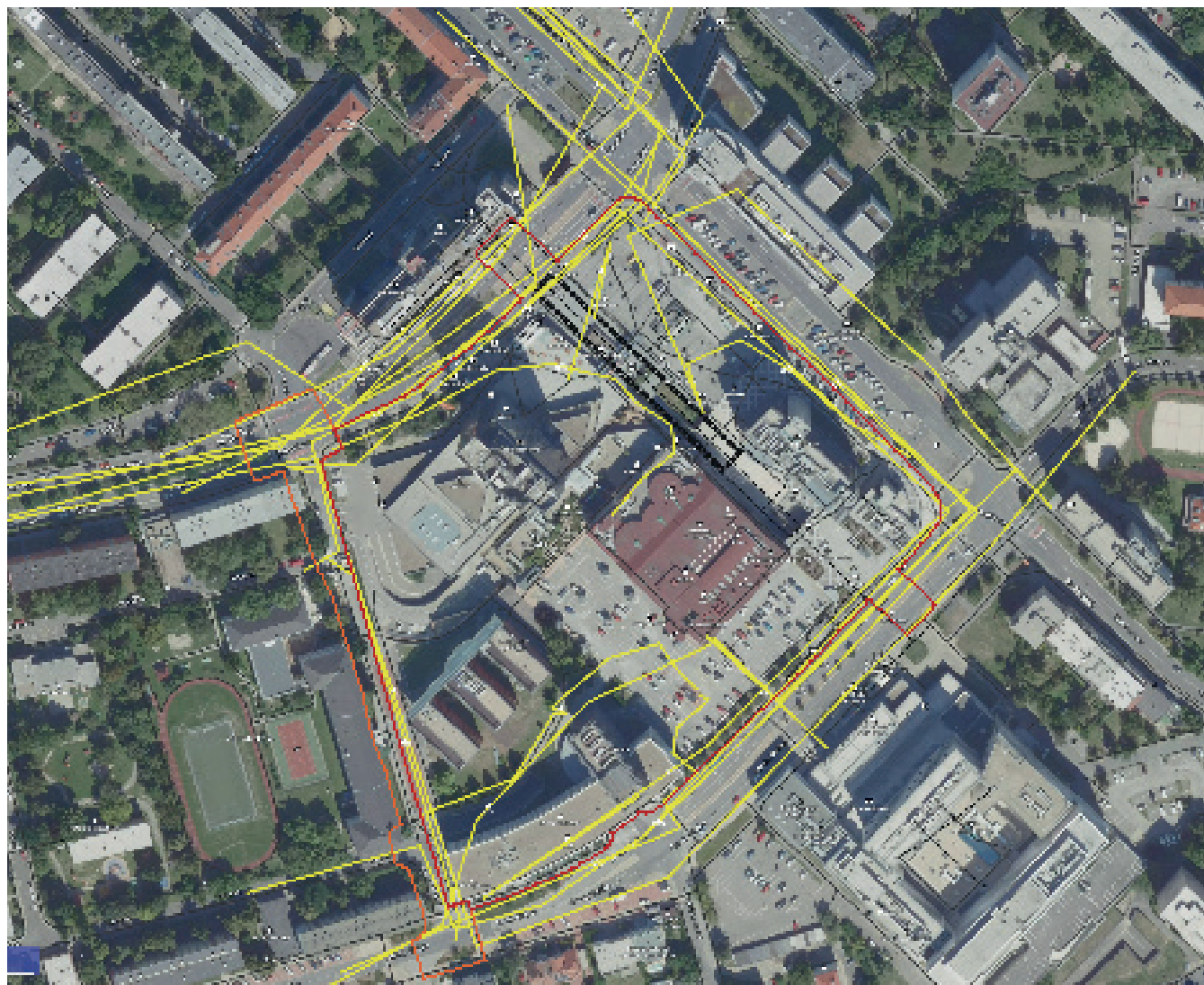
Obrázek 5 Pohyb pěšky v okolí řešeného území, zdroj: ONplan, 2026

### 3.6 Cesty na kole

Dotaz: Jaká je vaše obvyklá cesta na kole lokalitou?

Respondenti do mapy zakreslili celkem 25 cyklistických tras.

Nejčastěji se na kole pohybují po ulicích Olbrachtova a Antala Staška, které představují hlavní dopravní osy v území. Zaznamenané trasy naznačují, že cyklisté využívají především komunikace určené primárně automobilové dopravě.



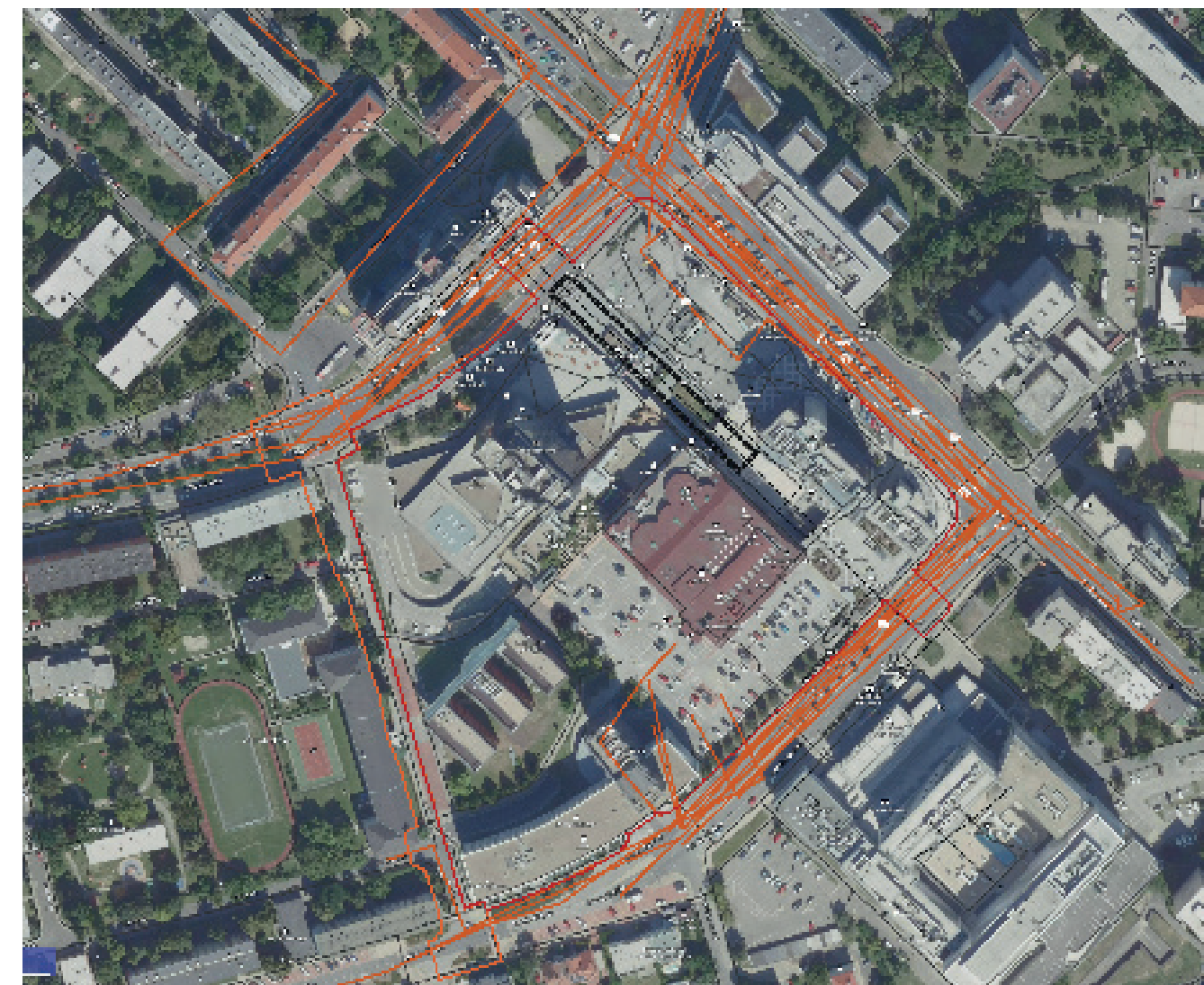
Obrázek 6 Cesty na kole v okolí řešeného území, zdroj: ONplan, 2026

### 3.7 Cesty automobilem

Dotaz: Jaká je vaše obvyklá cesta autem územím?

Respondenti do mapy zakreslili celkem 19 tras automobilové dopravy.

Nejčastěji využívají hlavní dopravní tahy v území, zejména ulice Olbrachtova, Antala Staška a Budějovická, které zajišťují napojení lokality na širší městskou dopravní síť.



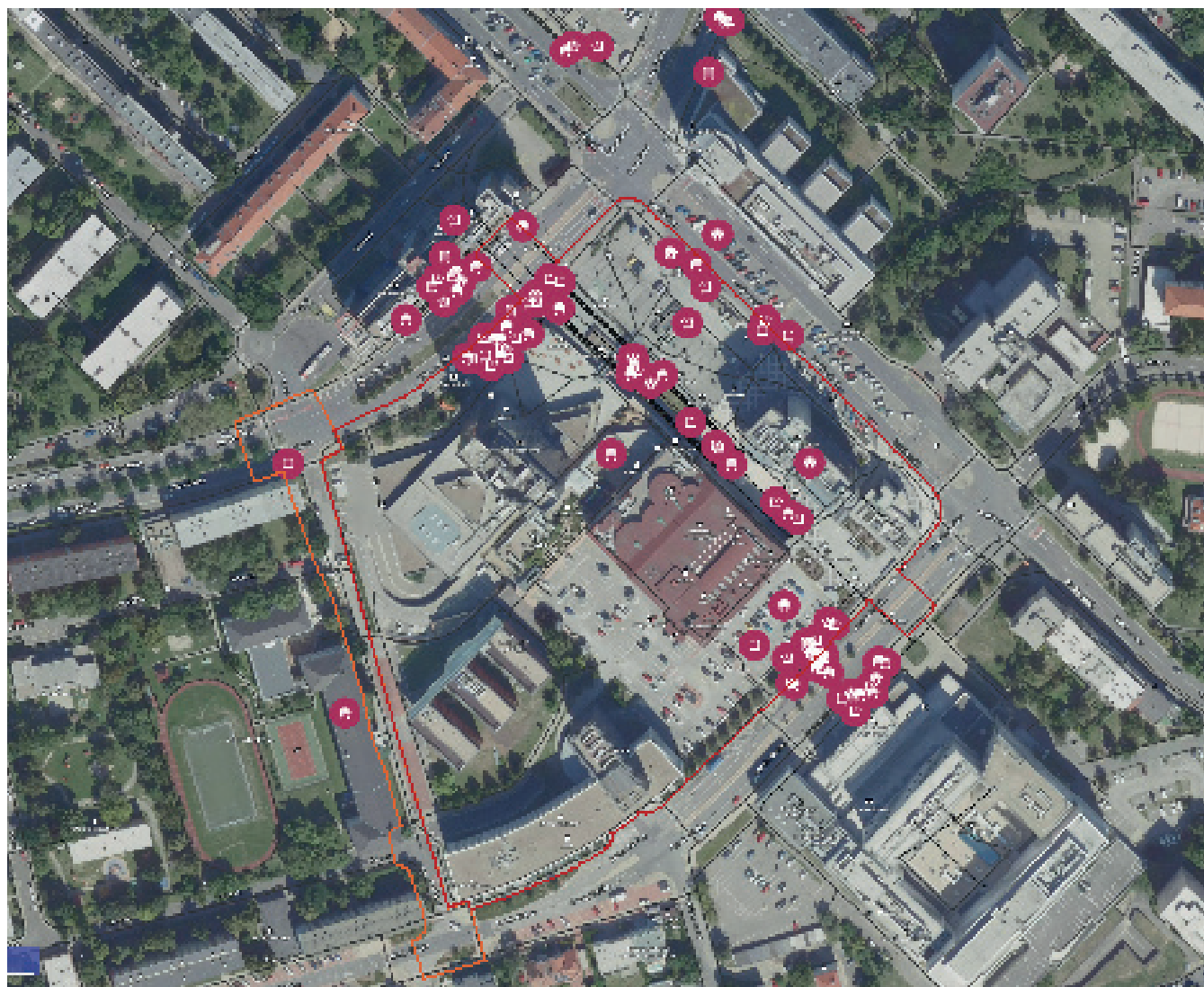
Obrázek 7 Pohyb automobilovou dopravou v okolí řešeného území, zdroj: ONplan, 2026

### 3.8 Využití MHD

Dotaz: Kde obvykle vystupujete a nastupujete na městskou hromadnou dopravu?

Respondenti zaznamenali celkem 106 míst, kde obvykle nastupují nebo vystupují z městské hromadné dopravy.

Největší koncentrace podnětů se soustředí v okolí stanice metra Budějovická a navazujících autobusových zastávek, které představují hlavní přestupní uzel v řešeném území.



Obrázek 8 Bodový záznam míst, kde respondenti využívají zastávky MHD, na leteckém snímku, zdroj: ONplan, 2026

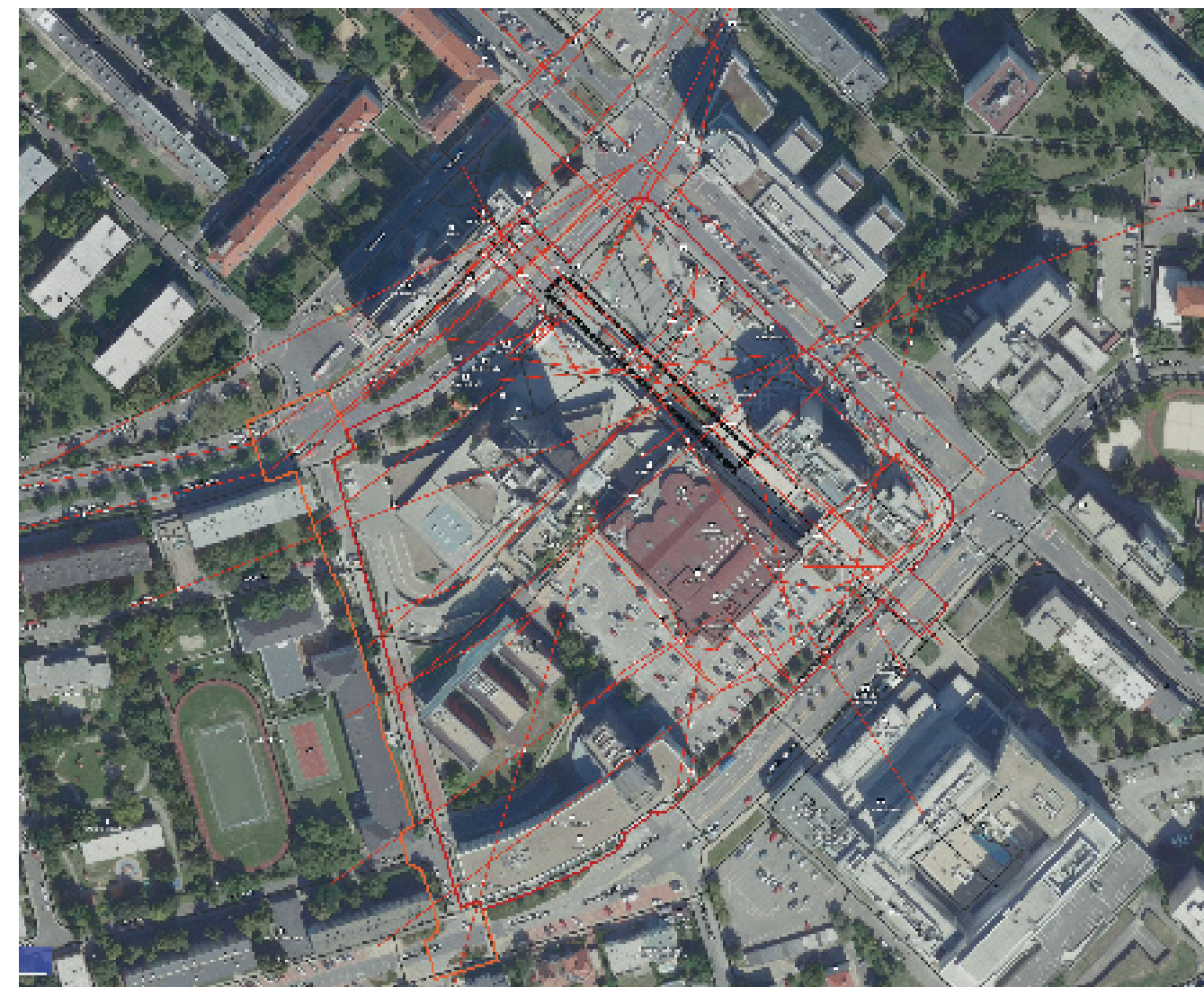
### 3.9 Chybějící propojení

Dotaz: Chybí vám v území nějaké propojení? Nebo je nějaké propojení špatně funkční??

Respondenti zaznamenali celkem 54 liniových a 25 bodových podnětů týkajících se chybějících nebo problematických propojení.

Nejčastěji upozorňovali na bariéry pro pěší pohyb, nepřehledné trasy a komplikované překonávání frekventovaných komunikací v okolí Budějovické. Opakovaně se objevovaly podněty ke zlepšení prostupnosti mezi jednotlivými částmi území, zejména v okolí stanice metra, autobusového terminálu a obchodního domu DBK.

Řada respondentů zmiňovala také nedostatečně komfortní pěší propojení, složitou orientaci v území a chybějící bezbariérové vazby. V komentářích se objevovaly požadavky na přímější a bezpečnější pěší trasy, lepší propojení veřejných prostranství a omezení bariérového působení rozsáhlých dopravních ploch. Výsledky potvrzují, že prostupnost území a kvalita pěších vazeb patří mezi klíčová témata budoucí proměny Budějovické.



Obrázek 9 Zákres chybějících nebo špatně funkčních propojení v řešeném území a jeho okolí, zdroj: ONplan, 2026

## 4 Zapojení konzultační skupiny

### Průběh soutěže a navazující projektová příprava a koordinace území

- Do poroty zapojit zástupce místních obyvatel. Členové konzultační skupiny navrhli jako možnou zástupkyni veřejnosti paní Alžbětu Rejchrtovou.
- V dalších fázích přípravy projektu průběžně projednávat návrh rozvoje území, který vzejde ze soutěže, také s Komisí pro rozvoj MČ Praha 4.
- V navazující projektové přípravě věnovat pozornost dopadům demolice stávajících objektů a následné výstavby na okolní území.
- Všichni vlastníci v území by se měli podílet na tvorbě kvalitních veřejných prostranství v poměru podle rozsahu HPP, které v území vlastní nebo budou vlastnit.

### Občanská vybavenost a dopady rozvoje území

- Provéřit dopady nové zástavby, tak jak vzejde ze soutěže, na kapacity škol, školek, zdravotnických zařízení a další občanské vybavenosti.
- Včas identifikovat potřeby veřejné infrastruktury vyvolané nárůstem počtu obyvatel v území.

### Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

- Do zadání doplnit požadavek na navržení opatření proti přehřívání území. Požadovat práci s modrozelenou infrastrukturou, zejména se stromy, vegetací, vodními prvky, stíněním a hospodařením se srážkovou vodou.
- Zachovat stávající zeleň podél ulice Olbrachtova a v okolí ZŠ Poláčkova.
- Vytvářet dostatek míst pro zastavení a setkávání ve veřejném prostoru.
- Doplnit lavičky, ideálně ve stejném nebo větším rozsahu než dnes.
- Zajistit zastínění pobytových míst zelení nebo zástavbou.

### Urbanismus a zástavba

- Provéřit, zda je nutné využívat maximální výšku 100 m, nebo zda je vhodnější zachovat výškovou hladinu okolní zástavby.
- Posuzovat dopady nové zástavby na zastínění okolních budov.
- Zohlednit viditelnost a čitelnost okolních budov, zejména jejich hlavních vstupů.

### Doprava a mobilita

- Po soutěži vyhodnotit, jaký vliv bude mít navrhovaný rozvoj na vytížení veřejné dopravy.
- Do podkladů pro soutěžící doplnit informaci, že severojižní magistrála (ulice 5. května) patří k nejvíce dopravně zatíženým komunikacím v Praze a přivádí významné dopravní zatížení přímo do zastavěného území města.
- Zohlednit bezpečný příchod dětí do ZŠ Poláčkova ze sídliště Zelená liška.
- Požadovat jasné řešení zásobování obchodních jednotek v přízemí a podzemních podlažích.
- Navrhnout místa pro taxi a city logistiku.
- Minimalizovat konflikty mezi zásobováním, pěším pohybem a pobytovými funkcemi veřejných prostranství.
- Provéřit možnost vytvoření 15 % parkovacích míst pro rezidenty nad rámec povinných parkovacích kapacit, ideálně v podzemních garážích.
- Věnovat pozornost průchodu u severního východu ze stanice metra pod ulicí Budějovická (směr Brumlovka, pod KFC).
- Někteří členové konzultační skupiny se domnívají, že prostupnost území, zejména ve východo-západním směru, je již dnes dobrá.

## 5 Poznámky k rámcovému zadání vyplývající ze zapojení veřejnosti

Výsledky participace nepředstavují změnu cílů ani podmínek soutěže. Ukázaly však několik oblastí, kterým veřejnost přikládá mimořádný význam. Doporučujeme proto soutěžním týmům, aby vedle požadavků uvedených v rámcovém zadání věnovaly zvýšenou pozornost také následujícím tématům.

### Urbanistická koncepce a výškové budovy

- Během participace zaznívaly jak obavy z výškové zástavby, tak názory podporující vznik nové dominanty lokality.
- Doporučujeme proto, aby soutěžní návrhy srozumitelně vysvětlily urbanistické důvody navrhovaného řešení a vztah případných výškových budov k okolní zástavbě, veřejným prostranstvím a panoramatu města.
- Současně doporučujeme věnovat pozornost kvalitě prostředí vytvářeného mezi budovami, zejména z hlediska oslunění, zastínění, proudění vzduchu a pobytového komfortu.

### Občanská vybavenost

- Veřejnost opakovaně zdůrazňovala potřebu zachování Budějovické jako živého městského centra nabízejícího služby, obchody a další funkce využívané v každodenním životě.
- Soutěžní návrhy by měly věnovat pozornost aktivnímu využití přízemí budov, kvalitnímu propojení služeb s veřejným prostorem a vytváření podmínek pro vznik živé a funkčně pestré městské čtvrti.
- Obyvatelé očekávají, že soutěžící vyčíslí kapacitu návrhů, včetně očekávaného počtu bytů a nových obyvatel, a že se tyto údaje stanou podkladem pro konstruktivní diskusi o rozvoji občanské vybavenosti v souvislosti s nárůstem počtu obyvatel.

### Veřejná prostranství

- Veřejnost opakovaně upozorňovala na absenci kvalitního centra lokality, složitou orientaci v území a nízkou pobytovou kvalitu některých veřejných prostranství.
- Soutěžní návrhy by proto měly věnovat zvláštní pozornost vytvoření přehledného, bezpečného a bezbariérového systému veřejných prostranství, který nabídne místa pro každodenní pobyt, setkávání, odpočinek i pořádání kulturních, společenských a komunitních akcí.
- Zvýšená pozornost by měla být věnována vytvoření veřejného prostranství, které se stane přirozeným centrem lokality.

### Modrozelená infrastruktura

- Témata zeleně, přehřívání území a hospodaření s dešťovou vodou patřila mezi nejčastěji zmiňované podněty veřejnosti.
- Soutěžní návrhy by proto měly věnovat zvýšenou pozornost možnostem posílení zeleně, zlepšení mikroklimatu a zvýšení pobytového komfortu ve veřejných prostranstvích.
- Zadání si současně uvědomuje specifické podmínky území, kde je značná část ploch ovlivněna podzemními konstrukcemi a omezenou možností zakládání zeleně v rostlém terénu. O to důležitější je hledání inovativních a realistických řešení, která povedou ke zlepšení kvality prostředí.

### Doprava a mobilita

- Významným tématem participace byla doprava, bezpečnost pohybu pěších a možné dopady budoucího rozvoje na okolní komunikace.
- Soutěžní návrhy by měly srozumitelně vysvětlit princip dopravní obsluhy území, jeho vazby na připravovanou tramvajovou trať Dvorce–Budějovická–Michle a vztah k okolní uliční síti.
- Zvláštní pozornost by měla být věnována kvalitě pěších propojení mezi stanicí metra, DBK, ZŠ Poláčkova a okolními obytnými částmi, včetně bezpečnosti a bezbariérovosti těchto tras. Zvýšená pozornost by měla být věnována bezpečným cestám dětí do ZŠ Poláčkova.

**WWW.NOVABUDEJARNA.CZ**

**PENTA**  
REAL ESTATE



**ON** | Art of  
**plan** | planning.  
Together.