

Šance pro vnitroblok v Plzni na Borech

**Výstup z besed a dotazníkového šetření
Zadání pro architekty**

(pracovní verze březen 2016)

ANOTACE

Vnitroblok mezi ulicemi Majerova, Raisova, Dvořákova a Politických vězňů v Plzni na Borech (dále také jen „vnitroblok“) je specifickým prostorem: ač má téměř soukromý charakter, je veřejně přístupným prostranstvím, které z většiny vlastní město Plzeň (zde zastoupené Městským obvodem Plzeň 3). Jeho současný stav vyžaduje koncepční zásah vlastníka a názory na potřeby se různí – od více zeleně po více parkovacích míst. Z tohoto důvodu bylo k záměru přistoupeno participativně tak, aby samotné projektové zadání vzniklo ze širšího dialogu všech zúčastněných stran: občanů, zástupců městského obvodu a odborníků. Ti jsou v procesu zastoupeni prostřednictvím spolku Pěstuj prostor a později i týmu architektů vybraného v otevřené architektonické soutěži.

Projektem „Šance pro vnitroblok v Plzni na Borech“ (dále také jen „projekt“) je celý proces od přípravy zadání přes architektonickou soutěž, přípravu dokumentace včetně připomínkování obyvateli, až po samotnou rekonstrukci a údržbu tohoto prostranství. V přípravné fázi projektu byly uskutečněny tři plánovací besedy s místními obyvateli a dotazníkové šetření ve formě zakreslovacích map.

I. ÚVOD

1. SLOVO MÍSTOSTAROSTY

Mgr. Radoslav Škarda,
1. místostarosta MO Plzeň 3

2. ÚVOD DO PROJEKTU

Vnitroblok mezi ulicemi Majerova, Raisova, Dvořákova a Politických vězňů v Plzni na Borech je neobvyklým příkladem veřejného prostranství jak z pohledu sociologa, tak architekta. Nejedná se o ulici, kterou prochází denně stovky místních i cizích lidí, ani o náměstí, které chodci křížují ze stany na stranu nebo kde si rozbalí stánek prodavač zeleniny. Kdo sem přijde, míří cíleně do tohoto místa, ať už proto, že zde bydlí, popřípadě někoho navštěvuje, nebo proto, že tu chce trávit svůj volný čas. Jedná se o místo, které není průchozí, na které shlížejí obyvatelé okolních domů jako na svou „zahradu“ za domem, které je ale přesto veřejné a otevřené pro návštěvníky zvenčí. Tato dichotomie – polosoukromé a poloveřejné – je zde zakořeněná téměř ve všem. Obyvatelé nechtějí být nevstřícní vůči návštěvníkům, ale zároveň si nepřejí k místu lákat větší pozornost okolí (např. prostřednictvím nových „atrakcí“ pro děti i dospělé). Rádi by zde měli co nejvíce ploch zeleně doplněných o hřiště a dětské prolézačky, ale zároveň místo využívají jako svou „garáž“ – kam jinam zaparkovat automobil, když toto je „jejich“ prostor a okolní ulice jsou zaplněné?

Je těžké dohledat původní záměr vzniku tohoto prostranství. Dle historické podoby se můžeme domnívat, že mělo nabídnout obyvatelům jakousi „interní verzi“ zahradního města. Geometricky upravené parkové náměstíčko bylo realizováno na půdorysu jednoho z bloků určených k zastavění v době, kdy s ním ještě sousedila pole. Před druhou světovou válkou byla obestavěna pouze jihozápadní strana vnitrobloku u ulice Dvořákova a polovina vnitrobloku u ulice Raisova. Zbývající část vnitrobloku byla obestavěna během války a těsně po ní, pouze na severovýchodní straně v ulici Majerova zůstalo stát několik dočasných objektů. Na přelomu 40. a 50. let nahradil tyto objekty tzv. „dvouletkový“ bytový dům. Byl postaven v pravém úhlu k okolním stavbám namísto půdně navrženého lichoběžníkového tvaru bloku. Úpravou na obdélník došlo k mírnému zmenšení rozlohy vnitrobloku. Stavba vnitroblok uzavřela z poslední čtvrté strany, pro vstup byl ponechán poměrně úzký rozestup mezi domy s přístupovou cestou. V průběhu následujících více než 60 let prošel vnitroblok mnoha podobami – udržovaný park se postupně změnil v „běžnou zeleň“, přibyla pískoviště, hřiště, parkoviště, měnila se logika i četnost zpevněných cest.

Stávající stav je dlouhodobě neudržitelný a pro řadu obyvatel nepříliš uspokojivý. Proto jeho vlastník – město Plzeň, zde zastoupené Městským obvodem Plzeň 3 – přistoupilo k přípravě projektu celkové rekonstrukce. Městský obvod učinil odvážný krok a přišel s návrhem přistoupit k projektu participativně, dát prostor a čas na společnou přípravu projektového zadání, aby mohlo vzniknout něco pro obyvatele smysluplného. Netradiční uspořádání a vlastnické rozdělení (několik pozemků je v soukromém vlastnictví) ale předznamenává komplexní dialog. Město ve chvíli, kdy chce plnit roli vlastníka a správce a provést úpravy pozemku, vstupuje do psychologické zóny místních obyvatel, kteří vnímají tento prostor citlivěji než např. okolní ulice. Několik předchozích těžkopádných zásahů městských organizací navíc narušilo důvěru obyvatel. Na druhou stranu nebudou sami investovat prostředky do úprav pozemků, které nejsou v jejich vlastnictví. V současné době není

upravena ani většina soukromých „předzahrádek“ a některé fasády budov, což by měl být primární cíl soukromých investic. K úpravě „předzahrádek“ na vlastní náklady se ale část majitelů staví vstřícně.

Mimo těchto už tak komplikovaných vlastností získal po revoluci vnitroblok další zvláštnost – při prodeji bytů v rámci kupónové privatizace byli v případě jednoho z domů nuceni nastávající majitelé přikoupit ke svým bytům i část přilehlé parcely. Dnes je tedy téměř celý vnitroblok v majetku města, ale úzké „předzahrádky“ u jednotlivých domů, parcela v jihozápadním rohu vnitrobloku a tento zmiňovaný pozemek – nepochopitelně zasahující až do samotného středu prostranství – jsou soukromé.

Domy ohraničující vnitroblok mají velký potenciál stát se jednou z nejlepších adres v této části Plzně. Ač je většina budov relativně skromných a architektonicky příliš nevybočuje z dobrého průměru, nemálokterý obyvatel se sem nastěhoval právě kvůli tomuto unikátnímu veřejnému prostranství. K tomu, aby se kvalita dnes relativně roztržitého a zanedbaného místa povznesla na odpovídající úroveň, je zapotřebí najít konstruktivní dialog mezi obyvateli a městem.

Celý projekt je pojat participativně a otevřeně. Již úvodní část – příprava zadání rekonstrukce – byla realizována ve formě komunitního plánování, které umožňuje již zmiňovaný potřebný dialog. V této fázi byl zvolen tzv. komunikativní sociologický přístup ve formě na sebe vzájemně navazujících besed. Proces projednávání v tomto případě není od začátku projektu pevně nastaven, ale vychází vždy z právě proběhlého setkání tak, aby odpovídal potřebám a tématům zde definovaným. Na besedách se mluvilo o tom, zda je větším přínosem parkování nebo zeleň a jaký bude nejlepší jejich vzájemný poměr. Rozebíralo se, zda by místo mělo fungovat více či méně aktivně, zazněly současné problémy technického rázu a diskutovalo se i o detailech, jakými jsou např. sušáky na prádlo nebo odpadové kontejnery.

Od začátku projektu bylo domluveno, že na výstupy z participace naváže architektonická soutěž, ve které architekti přetvoří zadání vzešlé od obyvatel do funkční, estetické a realizovatelné formy. Architekti nyní stojí před příležitostí navrhnout proměnu místa tak, jako k němu přistupovali urbanisté před více než sto lety, kdy vnitroblok vznikl – s ohledem na celistvý program a koncept i na širší vazby, nejen s cílem vyřešit dílčí problémy jako jsou „málo parkovacích míst“, „málo dětských hřišť“ nebo „nedostatek zeleně“.

Tento dokument shrnuje výstupy ze třech plánovacích besed a plošného šetření v podobě mapových dotazníků, na které odpoví soutěžní týmy v architektonické soutěži. Proces dialogu tím neustává – vybraný návrh bude podroben další veřejné diskusi, tentokrát již nad konkrétním řešením a s konkrétními architekty. Podařilo se ale dosáhnout významného dílčího úspěchu – společně sestaveného zadání, které ukazuje, že na většině věcí panuje shoda. Oblastí, které vyžadují další diskusi, není mnoho, byť jsou samozřejmě velmi důležité. Díky spolupráci obyvatel měli organizátoři možnost slyšet, jak je prostor užíván i co občany trápí, co zde funguje a co nefunguje – bez těchto informací by šlo jen velmi těžko sestavit smysluplné soutěžní zadání. Za dosavadní přínosný dialog všem obyvatelům velmi děkujeme.

M Arch Marek Sivák,
Pěstuj prostor, z. s.

Spolek Pěstuj prostor projekt ve spolupráci s MO Plzeň 3 koordinuje, zodpovídá za komunitní část projektu a přípravu architektonické soutěže.

II. SHRnutí VÝSTUPŮ A ZADÁNÍ PRO ARCHITEKTY

Cílem projektu „Šance pro vnitroblok v Plzni na Borech“ je revitalizovat vnitroblok v jeho původní – či potenciální – kvalitě tak, aby přinesl co nejvíce užítku v první řadě obyvatelům přilehlých domů a v druhé řadě návštěvníkům z blízkého okolí.

Vnitroblok by měl sloužit jako relaxační a volnočasové prostranství „intimního“ charakteru, které zve k pobytu uživatele všech generací, od malých dětí až po seniory. Zároveň musí plnit i praktické funkce – velká část prostranství je dnes využívána k parkování, kolem cest jsou umístěna kontejnerová stání apod. Úkolem architektů je navrhnout správný poměr a uspořádání těchto často protichůdných funkcí tak, aby se vnitroblok stal příjemným a funkčním místem pro každodenní obývání.

Podkladem k soutěžnímu zadání jsou výstupy veřejných projednání ve formě besed a dotazníkového šetření. V přípravné fázi byl vnitroblok na základě současného využití pomyslně rozdělen do tří charakteristických zón. K nim jsou vztažena jednotlivá přání a požadavky občanů. Shoda panuje u většiny obyvatel na hlavních aspektech řešení dvou zón – A: „Parkoviště“ a B: „Hřiště“, hlavní funkce obou zón se shoduje s jejich názvy. Zóna C: „Zadní část“ je funkčně i organizačně nejméně jasná – nedošlo zde ke shodě na tom, zda je potřebné v tomto místě legalizovat dnes neoficiální parkoviště a pokud, tak v jakém rozsahu, nebo zda bude přínosnější prostor využít jinak. Původně byla vyčleněna ještě zóna D: Podélné parkování (šlo o parkování u okružní cesty a zóna se s výše uvedenými zónami překrývala), po ujasnění přístupu k řešení této problematiky na závěrečné besedě však její zvláštní vyčlenění ztratilo smysl.

Architektury by dělení na zóny nemělo omezit v jejich svobodě přinést svým komplexním řešením celého prostranství na problematiku nový pohled. Musí však respektovat přípravný proces a zadání projektu vzešlé od samotných obyvatel, stejně jako reálnost navrhovaných úprav s ohledem na omezené finanční možnosti a nedávno proběhlé stavební úpravy ve vjezdu a přední části vnitrobloku. V případě, že se rozhodnou některý z požadavků nedodržet, musí být schopni toto rozhodnutí obhájit a vysvětlit přínos svého řešení pro občany i pro vnitroblok samotný.

SEZNAM POŽADAVKŮ:

1. V OBLASTI CELÉHO VNITROBLOKU

- **zachovat zeleň a travnaté plochy:**
 - zachovat **stávající stromy** (*mimo všech tují a mimo jírovce maďalu u Majerovy 28 napadeného klíněnkou jírovcovou*)
 - navrhnout **postupnou dosadbu** do budoucna
 - při návrhu brát v potaz dopady **stínění stromů** v bytech
 - **rekultivovat trávníky**
- **vybavit vnitroblok** odpovídajícím **mobiliářem**, zejména lavičkami a odpadkovými koši (*umístit lavičky dále od vstupů do domů tak, aby jejich uživatelé nerušili obyvatele*)
- **systematicky řešit parkování** ve vnitrobloku (*názory občanů na zvýšení či snížení počtu parkovacích stání a na legalizaci či zachování neregulovaného stavu parkování viz popis konkrétních stání u jednotlivých zón*)
 - **významně nesnižovat** stávající **počet** oficiálních i neoficiálních **stání** (v průzkumech prováděných „ve špičce“ v červnu a říjnu 2015 bylo ve

vnitrobloku napočítáno nejvíce 113 parkujících automobilů, opakovaně bylo napočítáno přes 100 parkujících automobilů)

- o **regulovat** stávající „divoké parkování“, případně **vymežit zóny a podmínky**, za kterých bude neoficiální parkování tolerováno
- o vyjádřit se ke stávající praxi **parkování u okružní cesty**, zejména na straně ulice Raisova – v dnešní době zde funguje neoficiální parkování „pod stromy“, které je obyvateli akceptováno, jeho zoficiálnění by ale znamenalo zásah do kořenového systému stromů, jenž si nikdo nepřeje; (*pozn.: na straně ulice Politických vězňů není vhodné dále rozšiřovat zpevněné plochy, jelikož díky mírné svazitosti terénu proudí voda směrem k ulici Raisova, kde i přes nedávnou rekonstrukci kanalizace dochází k vyplavování sklepů*)
- o **odradit řidiče od vjezdu na travnatou plochu** a parkování na trávě (*např. prostřednictvím zvýšení obrubníků, vysazením živého plotu apod.*)
- esteticky a funkčně vyřešit **stání na kontejnery** pro směšný i tříděný odpad (*obyvatelé navrhují tato místa: u vjezdu do vnitrobloku na severní straně ulice, u jižního rohu Majerovy 32, na kratších stranách oficiálního parkoviště*)
- navrhnout kvalitní **odvodnění zpevněných ploch** – v současné době je i po rekonstrukci kanalizace a části okružní komunikace při přívalových deštích problémem vytápění sklepů v Majerově a Raisově ulici
- doplnit chybějící logické pěší trasy (*dle podnětů obyvatel např. chodníček k Raisově 8, chodníčky k jednotlivým domům u vjezdu, chodníček od Politických vězňů 19 ke kontejnerům apod.*)
- rekonstruovat stávající, nebo instalovat nové **sušáky na prádlo**
 - o **efektivněji je rozmístit**, alespoň ve dvou lokalitách
 - o lidé si přejí spíše větší počet menších sušáků (*na délku i na šířku*)
- rekonstruovat či instalovat nové alespoň jedno **klepadlo na koberce** (*stávající zchátralá klepadla odstranit*)
- **omezit rychlost** ve vnitrobloku na 30 km/h
- myslet na pobyt a **pohyb dětí** ve vnitrobloku – umožnit jim zde **ježdění na kole**, poskytnout bezpečné prostředí pro **hraní her** apod.

2. V ZÓNĚ A: „PARKOVIŠTĚ“

(prostor od vstupu do vnitrobloku po zadní hranu dnešního oficiálního, nedávno upraveného, parkoviště – dnes tato zóna slouží především pro dopravu a dopravu v klidu)

U zóny A se většina obyvatel shodla na její podobě a základní funkci. Tou má zůstat především parkování. Dále je potřeba řešit přístupové cesty k jednotlivým domům a drobné úpravy zeleně. V roce 2014 v této části došlo v rámci projektu „odvodnění vnitrobloku“ k rozšíření příjezdové cesty a parkoviště, které necitlivě přetvořilo dříve přehledněji a reprezentativněji pojetý vstup do vnitrobloku.

- **zachovat stávající** (*nedávno rekonstruované a mírně rozšířené*) **parkoviště**
 - o alternativou (*pouze v případě omezení parkování v zóně C: Zadní část*) může být **rozšíření parkoviště o jednu prostřední řadu** kolmých stání
 - o **doplnit zpevněné pěší cesty** spojující parkoviště s vstupy do okolních domů
- navrhnout optimální řešení **vjezdu do vnitrobloku** s ohledem na následující informace
 - o při nedávné rekonstrukci příjezdové cesty došlo z důvodu realizace nových parkovacích kapacit podél této cesty k **architektonicky necitlivé úpravě vjezdu do vnitrobloku**, odstranění zídek a „branky“, které definovaly hranice vnitrobloku i veřejné, poloveřejné a polosoukromé plochy, a ke zrušení

přehledného členění prostoru na zelené a zpevněné plochy (*viz foto původního stavu*)

- o navrhnout „rychlé“ **dočasné řešení kultivace vjezdu a odstínění provozu** od přilehlých domů, např. prostřednictvím výsadby zeleně (*obyvatelé navrhuji živý plot podél Raisovy 6-10*)
- o ideově navrhnout **variantu nejvhodnější úpravy podoby vjezdu**, která však z důvodu nedávné investice nemůže být v nejbližší letech realizována
- o navrhnout **logické přístupy k jednotlivým vstupům** v Raisově ul. přilehlých ke vjezdu
- navrhnout řešení **nefungujícího odtoku dešťové vody** u Majerovy 28 (*např. přidat kanalizační ústí*)

3. V ZÓNĚ B: „HŘIŠTĚ“

(prostor mezi oficiálním parkovištěm a asfaltovou plochou v zóně C: Zadní část, které je využíváno jako neoficiální parkoviště, dnes se v této zóně nacházejí zejména zelené plochy, asfaltové hřiště a dětské prvky)

U zóny B se většina obyvatel shodla na její podobě a základních funkcích. Těmi má být především relaxace a aktivní odpočinek pro děti, dospělé a seniory. Největším problémem této zóny je soukromé vlastnictví pozemku p. č. 8103 – někteří z jeho vlastníků nesouhlasí s prodejem pozemku městu Plzni. Dnes se na něm nachází část asfaltového a dětského hřiště, zeleň a část okružní komunikace. Architekti musejí při řešení počítat s tímto majetkovým omezením.

- zachovat a **revitalizovat hřiště**
 - o navrhnout hřiště **mimo soukromý pozemek** (*městský obvod nemůže investovat do pozemku v soukromém vlastnictví bez dlouhodobé smlouvy s jeho majiteli*)
 - o navrhnout **nový povrch**, který bude vhodně odpovídat roli veřejného multifunkčního nehlídaného, 24 hodin denně přístupného hřiště
 - o navrhnout **značení, branky, basketbalové koše, sloupky na síť** apod.
 - o navrhnout **ochranné sítě** (*např. podél kratších stran*)
- **rozšířit dětské prvky**
 - o stávající **poloha** se osvědčila, nevhodné je však vzájemné blízké umístění dětských prvků a kontejnerových stání i přímé sousedství okružní komunikace
 - o nápady na **vybavenost**: prolézačky, houpačky, pískoviště, různě vysoké hračky, dětský nízký válec s lezeckými úchyty; stůl s lavicemi pro starší děti na hraní karet a deskových her
 - o zvážit **oplocení dětského hřiště** (*z důvodu zabránění útěku dětí i zamezení vniknutí zvířat; část obyvatel však preferuje zachovat stávající „prostupnost“ vnitrobloku bez oplocení dětských hřišť*)
- navrhnout odpovídající **trasy** pro pohyb uživatelů po území (*např. mlatové cesty, zatravnovací dlaždice; zátěžový trávník apod.*)
- **navýšit počet stromů** novou výsadbou
- **odstranit keře** u stávajícího hřiště
- zvážit instalaci **cvičebních prvků pro dospělé**

4. V ZÓNĚ C: „ZADNÍ ČÁST“

(závěr vnitrobloku od SV hrany asfaltové plochy po fasády domů, který tvoří převážně zpevněné plochy využívané k parkování automobilů)

U této zóny dochází k největšímu rozporu mezi jednotlivými názory obyvatel. Návrhy se liší od úplného zrušení parkoviště (18% participujících), přes jeho zmenšení do jednoho pruhu šikmých stání u okružní komunikace (6% participujících), legalizaci stávajícího stavu v současných rozměrech (44% participujících), až po jeho rozšíření (32% participujících). Uvedená čísla z mapového dotazníkového šetření jsou jen orientační, při závěrečné besedě řada účastníků přijala argument jednoho z občanů, že více parkovacích míst pouze přiláká více uživatelů mimo vnitroblok. Názor na pojednání této plochy *(ať už jako samostatné zóny nebo jako součásti jiných zón)* je ponechán na architektech. Navržené řešení bude předmětem následné diskuse architektů s obyvateli vnitrobloku.

- najít **přesvědčivou odpověď** na funkční i estetické pojednání tohoto prostoru, která bude obsahovat jasný **názor na řešení** (tj. potvrzení, navýšení či vymístění) **parkování a na kultivaci zeleně**
- zvážit rozšíření **dětských** či **relaxačních prvků** i do této zóny
- zvážit **odstranění keřů** u parkovací plochy

5. V OBLASTI SOUKROMÝCH „PŘEDZAHRÁDEK“

Obyvatelé vnitrobloku dostali možnost uvést své představy o využití vlastních soukromých předzahrádek, které by architekti měli v návrhu zohlednit. Někteří vlastníci projevili ochotu následně do úpravy předzahrádek investovat.

- Majerova 28-32: upraví na vlastní náklady *(za podmínky vyřešení odvodnění domu)* na **okrasnou předzahrádku** (např. s velkými květináči)
- Politických vězňů 17: vlastní investicí zrealizují **3 parkovací stání** (je zapotřebí zde vyřešit výškové napojení na okružní komunikaci)
- Politických vězňů 23: přejí si zachovat stávající funkci **parkování pro 3 automobily**
- Dvořákova 19: využívají k **parkování**
- Dvořákova 23: využívají k **parkování**, případně **upraví** podle studie

Ostatní vlastníci své záměry neuvodli.

6. DALŠÍ ŘEŠENÁ TÉMATA

Zde jsou uvedena témata, která byla během besed také řešena, ale posléze byly návrhy zamítnuty nebo z nich nevyplývá žádné zadání pro architekty.

- uplatnit záruční lhůty při **nápravě vad** na nově provedených úpravách vnitrobloku, zejména na příjezdové a okružní komunikaci – správcem komunikace je Správa veřejného statku města Plzně (SVSMP)
- nahradit povrchová kontejnerová stání **podzemními kontejnery** – jedná se o mnohokrát zmiňovaný požadavek obyvatel, jehož naplnění ale není v současné době příliš reálný; koncepcí městské firmy Čistá Plzeň, s. r. o., která má tuto problematiku v gesci, je budování podzemních kontejnerů *(a to pouze na tříděný odpad)* poblíž hlavních shromažďovacích prostranství zejména v centru města
- **zjednosměrnit komunikaci** – z následné diskuse vyplynulo, že tento podnět není obyvateli podporován

- **zákaz vozidel nad 3,5 tuny** – z následné diskuse vyplynulo, že tento podnět není obyvateli podporován (*jako problém bylo naopak uvedeno parkování menších dodávek*)
- **omezení přístupu automobilů nerezidentů** do vnitrobloku ve formě závory u vjezdu do vnitrobloku nebo zřízením rezidenční zóny – Dopravní inspektorát Policie ČR toto řešení nedoporučuje a správce komunikace SVSMP ho zamítá
- umístění **ohniště nebo grilu** ve vnitrobloku – většina obyvatel s podnětem nesouhlasí
- umístění **sáčků na psí exkrementy** – z následné diskuse vyplynulo, že tento podnět není obyvateli podporován
- návrh **zákazu venčení psů** v celém vnitrobloku – podporuje pouze část obyvatel

III. PODROBNÉ VÝSTUPY Z BESED A DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ

1. METODIKA A ZHODNOCENÍ PARTICIPAČNÍ ČÁSTI PROJEKTU

Metodika participační části projektu vychází z kolaborativních principů utváření veřejného prostranství těmi, kteří uvnitř něj žijí a využívají jej. Jedná se o dobrovolný, organický proces, do kterého je možné vstoupit i vystoupit kdykoli v jeho průběhu – neexistuje povinnost začlenit všechny za každou cenu. Participace umožňuje kvalitní zpracování zadání architektonické soutěže, neznamená však sejmутí odpovědnosti za výslednou podobu rekonstrukce tohoto prostoru ani z orgánů místní samosprávy, ani z architektů.

Existují dva typy přístupu k zapojení obyvatel – expertní rozhodování a komunikativní přístup. Řešení na bázi expertního rozhodování spočívá v tom, že je občanům předloženo několik jasně vymezených variant řešení, o kterých občané hlasují na besedě či v rámci dotazníkového šetření. Oproti tomu princip komunikativního přístupu vychází z projektů komunitní sociální práce a je založen na dohodě s těmi, kterých se projekt týká – na hledání schůdného řešení prostřednictvím vzájemné komunikace a společné práce. Pro projekt Šance pro vnitroblok byl zvolen druhý zmíněný způsob, který sice vyžaduje více úsilí od všech jeho aktérů, přináší však nesrovnatelně kvalitnější výsledky.

Od května 2015 do června 2015 proběhly 3 veřejné besedy, kterých se účastnili obyvatelé vnitrobloku, několik občanů bydlících v okolí vnitrobloku, zástupci Městského obvodu Plzeň 3 (všech besed místostarosta Radoslav Škarda, dvou besed pak i starosta Radislav Neubauer a místostarosta David Procházka). Celý proces participace byl organizován spolkem Pěstuj prostor (zejména Markem Sivákem a Silvií Hašlovou) ve spolupráci se sociologem Petrem Matouškem. Na první besedě byli aktéři seznámeni s celkovým rámcem projektu, jeho časovou osou a cílem. Proběhla počáteční diskuse o tom, co je třeba ve vnitrobloku řešit. Účastníci setkání si také mohli prohlédnout příklady úspěšně revitalizovaných vnitrobloků v Čechách a na Slovensku. Během druhé besedy bylo prodiskutováno několik nejzásadnějších témat vzešlých z prvního setkání – např. možnosti parkování vně i uvnitř vnitrobloku a konkrétní návrhy na vybavenost vnitrobloku. Řešil se i postup jednání ve věci výkupu soukromých pozemků. Poté měli obyvatelé čas několik týdnů na vyplnění mapových dotazníků, prostřednictvím kterých mohli vyjádřit své představy o rekonstrukci. Výstupy z této fáze projektu byly představeny na třetí a zároveň zatím poslední besedě, kde také proběhla upřesňující diskuse o návrzích, u kterých nedošlo ke shodě obyvatel.

Forma dotazníkového šetření – zakreslení představy obyvatel celého SVJ či vchodu do mapového dotazníku – byla zvolena s ohledem na poměrně nízký počet potenciálních respondentů (ve srovnání např. se sídlištním vnitroblokem), který umožňuje vyhodnotit i poměrně složité a variantní návrhy. Na rozdíl od klasických textových dotazníků dovoluje občanům jejich požadavky zakreslit přímo na konkrétní místo, navrhnout např. rozsah ploch věnovaných zeleni či parkování nebo přibližné umístění jednotlivých prvků vybavenosti. Tento typ dotazníkového šetření také podporuje kolektivní přemýšlení a tvorbuoproti tvorbě individuální. Občané odevzdávali dotazník v ideálním případě za celý vchod, předloženy ale mohly být i dotazníky za různé zájmové skupiny. Mapovou část doprovázely otázky na záměr s využitím soukromých „předzahrádek“ a chuť investovat do jejich úprav.

Návratnost mapových dotazníků byla vysoká – z 23 vchodů ve vnitrobloku se jich vyjádřilo 15 (tj. 65% ve srovnání s obvyklými 30-40%). Zároveň se dle vyplněných statistických údajů v jednotlivých vchodech procesu rozhodování zúčastnila nadpoloviční většina obyvatel. Objevily se i dotazníky, které nebyly odevzdány za konkrétní vchod, ale za průnik obyvatel

více vchodů: např. zájmová skupina odpůrců parkování či dětská skupina. Vyhodnocování map proběhlo kvantitativně – na základě odpovědí občanů vznikly dvě zóny, na jejichž využití se občané shodli a dvě zóny, kde shoda nenastala. O sporných místech se diskutovalo v následné debatě. Z té také vyplynul jasný přístup k řešení jedné ze sporných zón. Daná problematika parkování podél okružní komunikace se tak dala včlenit do zbylých třech zón a tato speciální zóna byla zrušena. Žádné z řešení navržených v dotaznících nebylo nerealizovatelné ani nereálné, což odráží skutečnost, že obyvatelé prostor užívají, potkávají se v něm a navzájem spolu komunikují.

Zvolený způsob participace vyžadoval od občanů poměrně velké úsilí – ať už šlo o samotnou účast na besedách nebo především o vyplnění mapových dotazníků před posledním setkáním. Někdo to trefně nazval „zpracováním domácího úkolu“. Bez těchto map by ale nevznikl čitelný konsensus na řešení jednotlivých prostorů a zón. Velká část nedořešených témat se v následné poslední diskusi významně posunula či vyjasnila.

Během participačního procesu se samozřejmě objevilo i několik rozporů, které se prozatím nepodařilo vyřešit. Nejzásadnějším z nich je vlastnictví pozemku, který se nachází v zóně B: „Hřiště“. O případném prodeji či pronájmu by ještě měla proběhnout další jednání, v návrzích je však nutno respektovat fakt, že se jedná o soukromý pozemek, který možná nikdy nebude městu podstoupen k odkupu. Objevily se také oprávněné výhrady k nedávné nekvalitní rekonstrukci části vnitrobloku.

V zapojování obyvatel vnitrobloku je důležité pokračovat i v dalších fázích projektu – soutěžní návrhy budou s veřejností dále diskutovány a případné připomínky občanů zváženy při přípravě projektové dokumentace rekonstrukce.

2. ROZVEDENÍ HLAVNÍCH TÉMAT PARTICIPAČNÍ ČÁSTI PROJEKTU

V této kapitole jsou shrnuta hlavní témata, která byla během besed diskutována, a průběh debaty o nich. Podrobné výstupy z jednotlivých besed, kde je možné dozvědět se další informace, jsou přílohou tohoto dokumentu.

Dříve realizované úpravy vnitrobloku

V roce 2014 proběhla ve vnitrobloku rekonstrukce příjezdové silnice, části okružní komunikace a parkoviště v zóně A, kterou zajistila Správa veřejného statku města Plzně (SVSMP) jako správce pozemků. Tato úprava narušila estetické a přehledné orámování vnitrobloku a členění prostoru na zelené a zpevněné plochy. Během besed vyšlo najevo, že byla realizována nekvalitně – silnice se opakovaně propadá a obyvatelům Majerovy ulice i přes rekonstrukci odvodnění zatéká dešťová voda do sklepních prostor. Přes několik stížností nebyly vady v době konání besed opraveny, SVSMP se dle svého vyjádření záležitostí zabývá a tato závada se nachází v reklamačním řízení. Řešení tohoto problému spadá do gesce SVSMP, řada občanů však nerozlišuje mezi touto organizací a Městským obvodem Plzeň 3, který inicioval projekt „Šance pro vnitroblok v Plzni na Borech“, což ovlivnilo počáteční názor obyvatel na tento projekt. Na jedné z besed nabídl místostarosta městského obvodu Radoslav Škarda předsedkyni společenstva vlastníků jednotek dotčené budovy osobní pomoc při jednání se SVSMP o řešení problému. Vyskytly se i ojedinělé názory, že projekt rekonstrukce byl již předem zpracován a zapojení veřejnosti je jen formalita. Počáteční nedůvěru občanů se ale v průběhu projektu podařilo z velké části prolomit.

Parkování a pohyb vozidel

Parkování bylo jedním z nejdiskutovanějších témat v průběhu všech besed. Vnitroblok k tomuto účelu využívají nejen jeho obyvatelé, ale i studenti ubytovaní na blízkých vysokoškolských kolejích a zaměstnanci i zákazníci okolních firem.

Po první besedě bylo provedeno sčítání parkovacích míst a jejich obsazenost (počet aut stojících ve vnitrobloku / počet aut stojících v okolních 4 ulicích přiléhajících k vnitrobloku):

so 6. 6. 2015 (15:00) – 60 / 90

ne 14. 6. 2015 (20:00) – 102 / 108

út 16. 6. 2015 (11:00) – 72 / 99

st 17. 6. 2015 (21:00) – 111 / 112

ne 4. 10. 2015 (21:00) – 111 / 130

st 7. 10. 2015 (22:30) – 113 / 141

Pozn.: Parkovací místa v ulici Dvořákova jsou do červnových součtů zahrnuta pouze v sobotu 6. 6. 2015, při ostatních sčítáních byla ulice z důvodu rekonstrukce uzavřena.

Již během první besedy se diskutující shodli na tom, že si nepřejí počet parkovacích míst přímo ve vnitrobloku významně navyšovat (viz výsledky váženého bodování v zápisu výstupů z této besedy). Padlo však několik návrhů, jak vytvořit další možnosti parkování v okolí. Tyto návrhy byly prověřeny a konzultovány s příslušnými institucemi, některé byly vyhodnoceny jako nevhodné, jiné by bylo přínosné zrealizovat (např. výstavbu parkovacího domu v širším okolí vnitrobloku), ale z ekonomických i procesních důvodů s nimi nelze v nejbližší době počítat (podrobněji viz výstup z 2. besedy). Besedy ukázaly, že občané ve „svých“ ulicích odmítají změnu podélných stání na kolmé a to i v nejméně invazivním případě v ulici Raisova, kde aby se kapacita navýšila o 20 parkovacích míst, bylo by nutné vykácet pouze 7 starých stromů a ty by nahradily 4 nové. Postoj občanů byl z části podpořen právě nedávno proběhlou úpravou vjezdu do vnitrobloku, která zhoršila podmínky bydlení v několika domech a při které též došlo ke kácení starých dřevin.

Během besed zazněl od některých občanů názor, že navyšování parkovacích kapacit není samospasné řešení: „pokud vystavíme dalších 50 parkovacích míst, přibude tady 50 automobilů, pokud 300, přibude jich 300“. Občané si uvědomují, že pokud nezamezí vjezdu nerezidentů do vnitrobloku, budou parkovací kapacity obsazovány i uživateli z okolí a nebudou nikdy „plně dostačovat“ (byť průzkum naplněnosti parkovacích kapacit v přilehlých ulicích ukazuje, že i ve špičce vždy několik míst zůstává volných).

Důležitým bodem souvisejícím s parkováním byl návrh na umístění závory při vjezdu do vnitrobloku, která by zabránila parkování automobilů nerezidentů (stejný efekt by mělo zavedení lokální rezidenční zóny). Dopravní inspektorát Policie ČR (DI PČR) ale toto řešení nedoporučuje a správce komunikace SVSMP ho zamítá z důvodu, že jde o veřejné prostranství. Na poslední besedě však jeden z občanů vyjádřil názor, že jde o politické rozhodnutí, které nemá oporu v zákoně. Zaznělo přání získat konkrétní odůvodnění SVSMP, proč nechce toto řešení povolit, případně odkaz na příslušnou právní normu. To, že se jedná o veřejný prostor, by dle něj nemělo být s umístěním závory v rozporu. Závažnějším problémem by mohla být kapacita „vyhrazené“ parkovací plochy, která nepostačuje k uspokojení obyvatel všech bytů ve vnitrobloku.

Během besed také zazněl návrh na omezení vjezdu nákladních vozidel. DI PČR souhlasí s umístěním značky „zákaz vjezdu vozidel nad 3,5 tun“. Ta nicméně do vnitrobloku běžně

nevjíždějí, občané měli na mysli spíše dodávky. Zákaz vjezdu vozidel nad 3,5 tun považují za zbytečný.

Názory na konkrétní řešení parkovacích stání se v odevzdaných dotazníkových mapách různily. Největší shoda panovala na ponechání parkoviště v zóně A. Pouze zájmová skupina odpůrců parkování požadovala jeho zrušení. Vzhledem k tomu, že bylo nedávno rekonstruováno, však není reálné v nejbližší době investovat do jeho odstranění.

Přibližně ve čtvrtině dotazníků se objevil požadavek na zřízení parkovacích stání podél okružní komunikace, ať už v místech, která jsou v současné době pro parkování neoficiálně využívána (JV strana vnitrobloku) nebo na nově zpevněných plochách (SZ strana vnitrobloku). Problematika byla podrobně prodiskutována na třetím veřejném setkání. Většina zúčastněných se shodla na tom, že by rádi zachovali či tolerovali možnost parkovat na současně využívaných neoficiálních místech mezi stromy na JV straně vnitrobloku u ulice Raisova. Považují ovšem za téměř nemožné vybudovat na těchto plochách oficiální parkovací stání, která by nutně znamenala narušení kořenového systému vzrostlých stromů. Upřednostní méně invazivní řešení, které nepoškodí stromy, ale umožní příležitostně odstavení automobilů, a to i v případě, že se nebude jednat o stání oficiální. Na ostatních místech – včetně SZ strany vnitrobloku – by si naopak přáli zamezit vjíždění automobilů na zelené plochy.

Nejkomplikovanějším tématem se ukázalo řešení parkování v zóně C, kde se dnes nachází několik asfaltových ploch využívaných převážně pro neoficiální parkování automobilů. Občané navrhli různé varianty od úplného zrušení stávajícího „parkoviště“ až po jeho významné rozšíření. Na závěrečné besedě byla probírána i možnost ponechat tuto zónu nestrukturovanou, „divokou“, neboť by v případě vytvoření oficiálních normovaných parkovacích stání došlo ke snížení jejich počtu nebo k rozšíření parkovací plochy. Tato varianta však byla vyhodnocena jako nevhodná, protože úbytek parkovacích stání či nárůst rozlohy plochy by nebyl významný a jestliže si projekt klade za cíl vnitroblok kultivovat, zachování dnešního neupraveného stavu je jen těžko představitelné.

Občané se shodli na omezení rychlosti ve vnitrobloku na 30 km/h. Původně navrhované zavedení jednosměrného okruhu nakonec nenašlo plošnou podporu a je považováno za zbytečné.

Zeleň

Přestože tématu zeleně přikládali občané velký význam, nebylo třeba diskusi o tomto tématu věnovat velký prostor. Zúčastnění se totiž shodli na tom, že si přejí zeleň v maximální míře zachovat, obzvláště vzrostlé stromy a travnatou plochu. Naopak si přejí navrhnout koncepci postupné dosadby stromů a obnovy v budoucnu. Při návrhu je třeba zohlednit stínění stromů do oken. Během besed byla vznesena přání na odstranění nekonceptně vysazených jehličnanů – zejména tují – a alespoň některých keřů.

Hřiště a dětské prvky

V současné době se ve vnitrobloku nachází asfaltové hřiště a několik dětských prvků. Většina občanů se shoduje na tom, že jsou tyto prvky hojně využívány a přeje si je zachovat. Hřiště je potřeba celkově revitalizovat. Při diskusi vyšlo najevo, že si občané přejí umístit síť na kratších stranách hřiště a zabránit tak létání míčů na okružní komunikaci. Instalace celoobvodové „klece“ není podporována, vnitroblok by měl zůstat dobře prostupný. Je třeba

doplnit bezpečné branky a sloupky na síť. Padl také návrh umožnit využití hřiště jako kluziště. V mapových dotaznících se objevila i varianta otočit hřiště o 90 stupňů, která řeší situaci se soukromým pozemkem pod polovinou hřiště. Velká část občanů požaduje rozšíření a doplnění dětských prvků. Jejich konkrétní situování a rozsah se v jednotlivých návrzích lišil, za vhodné však občané považují umístění dětských prvků dále od popelnic i od okružní komunikace. Jako nežádoucí bylo zmíněno dělení dětí na mladší a starší, naopak byl opakovaně vznesen požadavek na prostupnost zóny pro hraní a nikoli její uzavření do neprostupných ohrádek.

Mobiliář a vybavenost

Současný mobiliář ve vnitrobloku považují občané za nevyhovující. V mapových dotaznících většina participujících navrhl výměnu či opravu laviček a navýšení jejich počtu. Jejich umístění zakreslila každá skupina respondentů mírně odlišně, během besed byl ale několikrát zmíněn požadavek, aby nebyly instalovány přímo u domů. Často diskutovaným tématem byla neutěšená podoba kontejnerových stání a jejich nevhodné rozmístění. Během besed i v dotaznících bylo opakovaně zmiňováno přání instalovat zde podzemní kontejnery. Koncepce odpovědné firmy Čistá Plzeň, s. r. o. je však odlišná (viz Část A) a instalace kontejnerů na náklady MO Plzeň 3 či občanů je vzhledem k finanční náročnosti nepřilíš reálná. Vnitroblok je také hojně využíván majiteli psů, důležitým tématem se proto stala i problematika úklidových exkrementů. Z diskuse však vyplynulo, že instalaci stojanů s pytlíky na psí výkaly považují i samotní pejskaři za zbytečnou. Naopak proběhla debata o tom, zda venčení psů ve vnitrobloku zcela nezakázat, tento návrh však nenašel plošnou podporu. Sušáky na prádlo jsou obyvateli vnitrobloku stále využívány, byl tedy vznesen požadavek na zachování a opravu části z nich, případně i na zvýšení jejich počtu. Někteří z obyvatel si přejí zachovat alespoň jedno klepadlo na koberce. Diskutována byla i možnost umístit u hřiště ohniště nebo gril, řada oponentů tohoto návrhu se ale obává, že by jejich užívání mohlo obyvatele rušit a uživatelé by jej nemuseli vždy uvést do původního stavu. Tento nápad byl tedy zamítnut.

Pozemky v soukromém vlastnictví

Současné atypické majetkové poměry ve vnitrobloku jsou výsledkem jeho historického vývoje. Vlastníkem většiny pozemků je město Plzeň, některé pozemky však patří majitelům okolních bytů či domů. Většinový podíl pozemku náležícího k domu Politických vězňů 21 vlastní Chodská obchodní společnost, s. r. o., která předběžně souhlasila s prodejem jeho části v roce 2016. Část pozemku však chce využít pro soukromé parkování, a jak velkou plochu bude ochotna odprodat, zatím není jisté. Nejproblematictější je soukromé vlastnictví parcely č. 8103 v zóně B, na které leží části dnešního asfaltového hřiště i okružní komunikace. Besed se zúčastnili pouze někteří členové SVJ Raisova 16, kteří jsou vlastníky pozemku. Schůze vlastníků byla po několikaměsíční přípravě svolána až těsně před poslední besedou a předsedkyně SVJ nedoručila městskému obvodu oficiální stanovisko. Jeden z vlastníků však na besedě sdělil, že pouze cca 50-60% majitelů s odprodejem souhlasí. Byla nadnesena i možnost odprodat jen část pozemku, několik přítomných ale upozornilo na legislativní překážky, které tento postup neumožňují. Lze iniciovat ještě další jednání, do kterého bude zapojen vedle městského obvodu a vlastníků pozemku i architekt a komunitní koordinátor, nepředpokládá se ale větší průlom a proto je potřeba současnou vlastnickou strukturu respektovat jako danou a návrhy jí přizpůsobit.

V soukromém vlastnictví se nacházejí i „předzahrádky“ jednotlivých domů na uvnitř vnitrobloku. O jejich prodeji ale městský obvod s vlastníky nejednal, nepředstavují totiž pro rekonstrukci překážku.

Užívání vnitrobloku okolní veřejností

Během besed bylo také zmíněno, že by rekonstrukce mohla do vnitrobloku přilákat nové návštěvníky, kteří ho dříve nevyužívali. Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejný prostor, nelze nikomu zakazovat do místa vstup. Účastníci besed však nepovažovali za vhodné navrhnout zde „lákavé atrakce“, které by příliš přitahovaly pozornost obyvatel z okolí, k tomuto účelu by měla sloužit jiná shromažďovací a relaxační prostranství ve čtvrti. Panuje obava z toho, že by v takovém případě začali návštěvníci do vnitrobloku vnášet jiná pravidla a nerespektovali by místní zvyklosti. Objevily se i obavy o bezpečnosti v případě využívání vnitrobloku lidmi z okraje společnosti.

IV. DALŠÍ INFORMACE O VNITROBLOKU

1. ZÁKLADNÍ STATISTICKÉ ÚDAJE:

Rozloha vnitrobloku (vč. soukromých pozemků):	10 680 m ²
Rozloha vnitrobloku (pozemky ve vlastnictví města):	7 510 m ²
Počet bytů ve vnitrobloku:	226
Počet vlastníků bytů / domů ve vnitrobloku:	335
Odhadovaný celkový počet obyvatel ve vnitrobloku:	520
Stávající počet legálních parkovacích stání ve vnitrobloku:	55
Stávající počet neoficiálních parkovacích stání ve vnitrobloku:	cca 58
Stávající počet všech parkovacích stání v okolních 4 ulicích:	cca 157

2. ŠIRŠÍ VZTAHY A HISTORIE

Historie a současnost Jižního Předměstí

Vnitroblok mezi ulicemi Majerova, Raisova, Dvořákova a Politických vězňů se nachází na území Městského obvodu Plzeň 3 a tzv. Jižního (dříve Říšského) Předměstí. Jižní Předměstí se rozvíjelo spolu s rozkvětem průmyslu v Plzni, zejména Škodových závodů. Nová, převážně obytná, čtvrť byla vystavěna mezi areálem Škoda u Domažlické ulice a novějším továrním areálem v Doudlevcích, od centra města ji oddělila železniční trať.

Osu Jižního Předměstí tvoří Klatovská třída spojující historické centrum s Borským parkem, největším parkem v Plzni. Podél ní postupně vznikala klasická bloková zástavba a rezidenční čtvrť Bezovka – urbanistický soubor blízký konceptu zahradních měst, s paprscitě uspořádanou uliční sítí, jejímiž ohnisky jsou veřejná prostranství. Jižní předměstí bylo v minulosti obýváno především majetnějšími Plzeňany, o čemž svědčí i několik hodnotných interiérů navržených architektem Loosem a jeho žáky.

Podél Klatovské třídy se nacházejí parkově upravená náměstí s občanskou vybaveností – náměstí T. G. Masaryka s gymnáziem a obchodní akademií a Chodské náměstí s kostelem sv. Jana Nepomuckého, SPŠ stavební a Pedagogickou fakultou ZČU. Nejbližší řešenému území je náměstí Míru, na kterém bylo vystavěno zdravotnické zařízení a na místě původního fotbalového hřiště i architektonicky hodnotná funkcionalistická budova Českého rozhlasu. Dobrou dopravní dostupnost území zajišťuje kromě tramvajové linky vedoucí po Klatovské třídě i několik autobusových a trolejbusových spojů a blízkost tří železničních zastávek. V jihovýchodní části na starou borskou zástavbu navazuje nejmenší plzeňské panelové sídliště, v jihozápadní pak kampus Západočeské univerzity a průmyslová a nákupní zóna Borská pole, vklínějící se i mezi bývalá kasárna a Bezovku. Významnou stavbou ukončující Jižní Předměstí na jihu je také borská věznice – architektonicky originálně řešená stavba hvězdovitého půdorysu, jejíž jednotlivá křídla paprskovitě vybíhají z ústřední hmoty kaple.

Současná podoba uliční sítě v okolí řešeného území – pravouhlá, vyplněná domovními bloky s nezastavěnými vnitrobloky – je vyznačena již na regulačním plánu z roku 1895. Některé

z domů v této oblasti byly postaveny pro zaměstnance firmy Škoda, řadu z nich vystavěla lidová stavební a bytová družstva. V okolních blocích se kromě obytných budov nachází také Mulačova nemocnice, SOŠ prof. Švejcara (dnes sloučená se SPŠ strojnickou) a areál bývalé mlékárny, jehož funkce by se měla v budoucnu změnit v návaznosti na okolní střední školy a sídliště. Ulice v této oblasti jsou lemovány stromořadími, urbanistickou strukturu doplňují menší veřejná prostranství – náměstíčka a „plácky“.

Vnitroblok byl od postupně obestavován od počátku 20. století. Nejprve byly vystavěny domy na jeho jižním okraji a vnitřní část vnitrobloku byla geometricky parkově upravena. Na leteckých snímcích z roku 1945 je patrné několik menších budov blíže neurčené funkce, orientovaných štítovou stěnou do ulice Majerova, které v letech 1948 -1950 nahradily tzv. dvouletkové domy (přezdívané podle dvouletého plánu před první pětiletkou) a uzavřely tak vnitroblok ze severní strany. Přístupný zůstal pouze úzkým průchodem mezi budovami. V 60. letech mizí geometrická úprava vnitrobloku a s rozvojem automobilové dopravy začíná být využíván i k parkování. V 80. letech bylo vybudováno asfaltové hřiště a zpevněná plocha využívaná pro parkování v severní i jiasžní části vnitrobloku. Tento stav přetrvává v téměř nezměněné podobě dodnes. Z původní zeleně se zachovala část stromů tvořících původní alej, později nekoncepčně doplněná nepříliš vhodnými keři a jehličnatými stromy. V roce 2014 proběhla rekonstrukce příjezdové cesty a parkoviště v severní části vnitrobloku, během níž byla odstraněna zídka tvořící předěl mezi veřejným prostorem ulice a poloveřejným vnitroblokem.

Občanská vybavenost v okolí vnitrobloku je na dobré úrovni. V okruhu jednoho kilometru se nachází několik mateřských, základních i středních škol (SPŠ prof. Švejcara, SPŠ strojnická, Plzeňská obchodní akademie, Hotelová škola), knihovna, Středisko volného času, obchodní a zdravotnické zařízení, drobné obchody, supermarkety a hypermarkety. Oblast nabízí i dostatek příležitostí pro trávení volného času – děti a mládež mohou využít služeb Centra volného času Skupovka, 200 m jižně od vnitrobloku se nachází vstup do největšího plzeňského parku (dětská hřiště, tenisové kurty, minigolf, softbal, jízdarna). Na Borský park navazuje rekreační zóna s vodní nádrží České údolí. V blízkém okolí se nachází několik obchodů, restaurací a kaváren, další služby pokrývá dobře dostupné centrum města. V nejbližším okolí vnitrobloku žilo několik významných osobností, např. architekt Bohumil Chvojka v Majerově ulici či Josef Skupa v ulici Politických vězňů.