

Námítky k návrhu změny U 1352/05 vlny 05 úprav ÚP SÚ HMP

DATUM: 17. 9. 2020

Číslo změny	Městská část	Předmět změny	Namítající	Text námítky	Rozhodnutí o námítce
1352	Praha 10	zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic	301 Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář	Tímto podáním jsou zastoupeny 3 fyzické osoby, vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem v souladu s § 52 odst. 2 a 3 SZ . Plná moc vlastníků: Start Vršovice, z.s. Substituční plná moc spolku: Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář	Poživatel bere námítku vlastníků na vědomí a v následujících odstavcích bude vypořádána.
1352	Praha 10	zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic	301 Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář	Jako vlastníci dotčených sousedních nemovitostí podáváme tuto námítku proti návrhu změny Územního plánu Hlavního města Prahy — „úpravě“ U 1352/05 předložené k veřejnému projednání konanému dne 8. 8. 2019 (od 11:00) podle oznámení MHMP (veřejné vyhlášky) bez datace. Nesouhlasíme s tím, aby na předmětné ploše došlo ke zrušení kódu míry využití území — tím, že dojde ke změně SV-H na SV (bez kódu), neboť tato změna by umožnila výrazně intenzivnější zástavbu předmětného území (cca dvojnásobnou). V důsledku změny by se dvojnásobně mohl zvýšit počet bytů, obyvatel a tedy automobilů, které budou projekt obsluhovat. Lokalita je přitom špatně dopravně přístupná — ul. Krymská je již nyní přetížená, bezejmenná ulice (propojka Moskevské a Krymské) není pro zajištění dopravní obslužnosti vůbec vhodná.	Poživatel bere nesouhlasnou připomínku na vědomí. Dle platných regulativů ÚP SÚ HMP (přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění) dojde zrušením kódu míry využití plochy ke vzniku tzv. stabilizovaného území a spojení se stávající stabilizovanou plochou SV. V takovém území je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v ÚAP HMP. Pro okolí plochy změny je typická kompaktní zástavby městského typu , se souvislou uliční frontou, tvořená uzavřenými bloky. Změna U 1352/05 tedy naopak umožní vytvoření logicky a adekvátně navazující nové zástavby. Dopravní situace v místě změny bude obvyklá a přiměřená stavu ve svém okolí, z hlediska parkovacích ploch musí každý stavební záměr vyhovět § 32 a § 33 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze - Pražské stavební předpisy, v platném znění. Tyto otázky budou zkoumány v rámci následných řízení.
1352	Praha 10	zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic	301 Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář	Maximalistická výstavba, kterou by umožnilo zrušení kódu, by vedla • ke zničení veřejného prostoru v místě, které historicky minimálně od 19. století do 70. let 20. století sloužilo jako lokální centrum ve formě náměstí s tržištěm; potažmo Vršovice tak přijdou o poslední příležitost získat vlastní náměstí (Vršovické náměstí není náměstím povahou, ale pouze názvem) • k degradaci vstupního prostoru do starých Vršovic na pouhou křižovatku	Poživatel bere nesouhlasnou námítku na vědomí, ale s výrokem připomínkujícího nesouhlasí. Předmětné pozemky změny byly sice v minulosti využívány jako veřejný prostor, nicméně se jedná o (stavební) proluku (pojem z nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze - Pražské stavební předpisy, dále jen PSP, v platném znění), tj. volně řečeno část bloku ve stávající souvislé zástavbě, která je nezastavěná,

• k eliminaci zeleně na rostlém terénu, tj. povinnosti výsadby 2% zelené plochy vypočítané z celkové zastavěné plochy. *(Půdorysný návrh objektu, zpracovaný developerem, který byl součástí podkladů ke schůzce 15. 11. 2017 zřetelně umísťuje zeď a) na pozemky, které mu nepatří b) návrh se tak ocitá v rozporu s obecným požadavkem rozšiřováním zelených ploch v Praze v souvislosti s klimatickými změnami a opatřeními k zadržování dešťové vody a ochlazování klimatu ve městě. Všechny vizualizace, půdorysy a pohledy vytvořené developerem v různých fázích projektu Magnolia jsou vždy předkládány jen v takové podobě, že vytváří dojem velkých prostranství kolem stavby a její přiměřené výšky a proporci. Developer tento dojem budí tím, že půdorysy neumísťuje do kontextu katastrální mapy, volí panoramatickou optiku vizualizací místo skutečné a nenabízí řezy a pohledy, které jasně ukazují vztahy k okolnímu stavebnímu kontextu. V případě lokality Proluky to považujeme za přístup, který vytváří zcela zásadně chybné představy o podobě zástavby. Je proto potřeba aby se při posuzování podkladů ve stavebním řízení srovnávalo se současným stavem na nepanoramatických fotkách a výkresy byly v kontextu.)*

• k významnému nárůstu místní dopravy i s ohledem na fakt, že developer deklaruje, že v projektu polyfunkčního domu Magnolia je nejvíce zastoupena funkce bytová a ta se soustřeďuje – podle vlastního vyjádření developera (viz například půdorys v příloze) na velké množství malých bytových jednotek deklarovaných jako „studentské byty“, resp. „studia“ či „ateliérové byty“. S ohledem na přepočítání bytových jednotek na odpovídající množství garážových stání lze dovodit, že oproti stávajícím domům s výrazně menším počtem bytových jednotek (na plochu) dojde k zásadnímu navýšení průjezdů aut v lokalitě. Proto je nutné jakoukoli změnu koeficientu doplnit též studií omezující počet garážových stání pro rezidenty, závozy zboží do nebytových prostor a další příležitostné parkování – a tedy vjezdy vozidel – aby bylo zřejmé, že nárůst dopravy nepřesáhne únosnou mez. Připomínáme, že kapacita Krymské ulice ve směru z Donské je již v současnosti přetížena průjezdy aut. S ohledem na to by mělo být jasné v dopravní studii uvedeno, že vjezdy vozidel do Krymské budou umožněny pouze nejkratší cestou, tj. přes konec Kodaňské ulice, a do prostoru tržiště se vůbec nebudou dostávat.

Původní zástavba (zbouraná „za komunistů“) v předmětné lokalitě měla zcela jiný charakter, než

avšak určena k zastavění. Tuto skutečnost prokazují jak historické mapy, průběžné ortofotomapy i stávající parcelace. **Zahušťování města by se dle PSP mělo dotýkat zejména těchto volných proluk.** Existující sousední stavby pak nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby, tedy určují charakter zástavby. V zájmu udržitelného rozvoje města i v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury je tedy podpora blokové zástavby Vršovíc a s ní související změna ÚP SÚ HMP. Prostor tzv. Tržičku, který je namísto plnění funkce lokálního náměstí v současnosti využíván spíše jako parkoviště, supluje pozemky žadatele v místě stavební proluky. Nová výstavba se pak může stát impulzem k transformaci veřejných prostranství, ačkoliv **z hlediska funkčních regulativů ÚP SÚ HMP požadavek na vytvoření veřejného prostranství nevyplývá** (v lokalitě nejsou vymezeny plochy DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, dle přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění). **Vstupní prostor do Starých Vršovíc bude dostavbou bloku vytvořen**, nikoliv degradován, neboť stávající torzo bloku v podobě slepých bočních průčelí jediného stojícího domu za takový není možné považovat. Co se týče **ploch zeleně**, dojde k úbytku travnaté plochy s náletovou zelení v místě proluky, která je, jak již bylo zmíněno v rámci kompaktního městského prostoru, a priori určená k zastavění a nemá oporu v ÚPD. Problematika související s nezastavěnými plochami, např. hospodaření se srážkovými vodami dle § 38 PSP bude řešena **v rámci následných řízení.** **Dopravní situace** v místě změny bude obvyklá a přiměřená stavu ve svém okolí, z hlediska parkovacích ploch musí každý stavební záměr vyhovět § 32 a § 33 PSP. Tyto otázky budou zkoumány **v rámci následných řízení.**

Poživatel bere nesouhlasnou námitku na vědomí, ale s výrokem připomínkujícího nesouhlasí. Dle

zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic

1352

Praha 10

zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic

301 Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář

Možnost výstavby bez toho, že by byl zcela zrušen kód míry využití území — a přitom blokovou výstavbou — dokládá např. „zastavovací studie Proluky a úprava přilehlého náměstí a ulice“ (řešící území na ploše pozemků kat. území Vršovice, č. parc. 359/2, 360, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 373 a 2456, zpracovaná společností atelier SAD s.r.o. Anenské nám. 11, Praha 1 k zadání spolku Start Vršovice, z.s., (viz příloha).

co by umožňovala maximalistická bloková zástavba (kdyby došlo ke schválení změny ÚPn). Jednalo se původně o menší jednotlivé domy, typ zástavby jako je nyní okolo ul. Smolenské. Důsledkem tohoto typu zástavby bylo okolí „trhu“ (na místě styku ul. Krymské, /v její severojižní větvi/ a Kodaňské) „vzdušné“, nejednalo se o stísněný kout mezi vysokými bloky, jednalo se o prostorově nepřetíženou, přehlednou lokalitu, která umožňovala optický kontakt, optické propojení jak ul. Kodaňské, Krymské v její severojižní větvi, ale také Krymské v části, kde je souběžná s Francouzskou, s ul. Charkovskou a ul. Ruskou. Tato hodnota by podle nás měla být zachována (i kdy si uvědomujeme, že nejspíš nedojde k obnově původní drobné zástavby). Proto požadujeme zachování kódu míry využití území, neboť:

- i při jeho zachování developer bude moci realizovat zástavbu, která umožní ekonomické využití území
- i stávající kód „H“ umožňuje blokovou zástavbu, pro její realizaci není nutné zrušení kódu
- zástavba bude mít menší měřítko, umožní zvětšení veřejného prostoru trhu,
- umožní zachování větší míry „vzdušnosti“ prostoru
- podmíní výstavbu zachováním aspoň určitého podílu zeleně
- nepovede k tak výraznému nárůstu dopravy.

platných regulativů ÚP SÚ HMP (přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění) **dojde zrušením kódu míry využití plochy ke vzniku tzv. stabilizovaného území** a spojení se stávající stabilizovanou plochou SV. V takovém území je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v ÚAP HMP. Pro okolí plochy změny je typická **kompaktní zástavba městského typu**, se souvislou uliční frontou, **tvořená uzavřenými bloky**. **Změna U 1352/05** tedy naopak **umožní vytvoření logicky a adekvátně navazující nové zástavby** bez ohledu na urbanisticky nevhodné struktury, které se historicky v ploše objevily. **Stávající kód míry využití plochy H dostavbu proluky dle výše uvedených zásad neumožňuje.**

V následných řízeních stavební úřad zkontroluje **dodržení limitů vyplývajících z ÚP** (dodržení a podpoření charakteru území) **i z nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy**, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze - Pražské stavební předpisy, dále jen PSP, v platném znění, který stanovuje prostorové limity vč. odstupů od okolních budov (§ 28).

V otázce **plach zeleně** dojde v případě výstavby k úbytku travnaté plochy s náletovou zelení v místě proluky, která je v rámci kompaktního městského prostoru a priori určená k zastavení a nemá oporu v ÚPD. Problematika související s nezastavenými plochami, např. hospodaření se srážkovými vodami dle § 38 PSP bude řešena **v rámci následných řízení.**

Dopravní situace v místě změny bude obvyklá a přiměřená stavu ve svém okolí, z hlediska parkovacích ploch musí každý stavební záměr vyhovět § 32 a § 33 PSP. Tyto otázky budou zkoumány **v rámci následných řízení.**

Poživatel bere námitku na vědomí, z předložené zastavovací studie zpracované atelierem SAD s.r.o. nicméně není možné odečíst započítané hrubé podlažní plochy (HPP), které jsou potřebné pro výpočty určující hodnotu odpovídajícího kódu míry využití plochy. Z tohoto důvodu **není možno** z hlediska platných regulativů ÚP SÚ HMP (přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění) **posoudit, zda takto navržený objekt je nebo naopak není**

1352	Praha 10	zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic	301 Mgr. Pavel Černošous, advokátní kancelář	<p>Změna je projednávána na základě požadavku developera — vlastníka pozemků. Podnět developera orgán územního plánování před veřejností tají — neznáme jej, neznáme proto jeho odůvodnění a tedy ani motivaci developera pro požadování změny územního plánu. Považujeme proto za nutné uvést kontext získání pozemků developerem, vývoj požadavků na míru a podobu zástavby v území.</p> <p>Současný kód míry využití území je SV-H; kupní smlouva mezi MČ Praha 10 a developerem (na jejímž základě získal developer pozemky od HMP) z února 2013 předjímá /připouští navýšení na SV-K, k němuž však dosud nedošlo. Tato smlouva zároveň podmiňuje výstavbu participací veřejnosti na výsledné podobě projektu. Město při prodeji nepočítalo s mírou zástavby, která by byla umožněna zrušením kódu — a právě pro ochranu veřejného zájmu na ne zcela maximálním zastavění území smluvně zakotvilo uvedená omezení (rozsah, participace veřejnosti).</p>	<p>možné vystavět v území s kódem míry využití plochy H.</p> <p>Poživatel bere nesouhlasnou námitku na vědomí, ale s výrokem připomínkujícího nesouhlasí. Údaje o navrhovateli návrhu na pořízení změny ÚP SÚ HMP nejsou veřejného charakteru. Anonymizované seznamy všech podnětů projednávaných orgány HMP vč. popisů návrhů a dalších náležitostí jsou zveřejněny na internetových stránkách Magistrátu HMP, Odboru územního rozvoje. V případě souhlasného projednání přechází návrh na pořízení změny ÚP SÚ HMP, v tomto případě zkráceným postupem pořizování, do veřejného řízení o vydání změny. Veřejná vyhláška oznamující o jeho zahájení, stejně tak i kompletní návrh na vydání změny formou opatření obecné povahy, je k nahlédnutí způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách Magistrátu HMP, Odboru územního rozvoje, nebo v tištěné podobě na Odboru územního rozvoje. Tyto postupy jsou plně v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu stavební zákon, v platném znění, i zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění. Majetkoprávní transakce fyzických ani právnických osob nemohou být předmětem námitek ke změně ÚP SÚ HMP. Otázky na podrobné podmínky smlouvy vč. podmínek její vymahatelnosti, je nutné směřovat zejména na strany, které smlouvou uzavřely.</p>
1352	Praha 10	zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic	301 Mgr. Pavel Černošous, advokátní kancelář	<p>S ohledem na odůvodnění pořizovatele přijatelnosti projednávání změny (že je /potřebná/ z důvodu výstavby ... při zachování blokového charakteru — tj jasná preference „blokové zástavby“), respektive názor IPR z posledních let, že lokalitu proluky mezi Moskevskou a Krymskou, je nutno zastavět domovním blokem připouštíme, ačkoli tuto preferenci „bloků“ v základu považujeme v daném místě, při dané hustotě zastavění a zalidnění a stávajících geomorfologických zvláštěnostech, které mj. tvoří místní historickou stopu a génia loci, za chybný, neadekvátní a nešťastný a že z našeho pohledu místních starousedlíků svědčí o neznalosti a nedocení kvalit daného prostoru, že i tento přístup (bloková zástavba) může vést k potenciálně dobrému urbanistickému řešení. Předpokladem je ovšem to, že velikost, tvar, umístění a výška domovního bloku budou řešeny nikoli s úmyslem maximalizovat podlažní plochu stavby, ale vyvážeností vůči koncepčně řešenému veřejnému prostoru. Trváme proto na tom, že k územní studii definující stavbu v předmětné ploše (Magnolia) by měla být</p>	<p>Poživatel bere nesouhlasnou námitku na vědomí, ale s výrokem připomínkujícího nesouhlasí. Dle platných regulativů ÚP SÚ HMP (přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění) dojde zrušením kódu míry využití plochy ke vzniku tzv. stabilizovaného území a spojení se stávající stabilizovanou plochou SV. V takovém území je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v ÚAP HMP. Historické mapy, průběžné ortofotomapy i stávající parcelace dokládají, že se jedná o (stavební) proluku (pojem z nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze - Pražské stavební předpisy, dále jen PSP, v platném znění), tj. volně řečeno část bloku ve stávající souvislé zástavbě,</p>

zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic

301 Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář

Konečně, požadujeme proto, aby výstavba v předmětné lokalitě byla podmíněna zpracováním, projednáním a schválením územní studie určená pro rozhodování v území, která prověří takovou formu a kapacitu zástavby, která nebude mít výše uvedené nedostatky (zástavby „bez kódu“), která prověří možnosti např. posunu hranice zástavby tak, aby reálně došlo ke vzniku smysluplných, veřejností využitelných veřejných prostor.

paralelně zpracována podrobná studie veřejných prostor a jeho prvků, která by měla vzniknout na základě veřejné soutěže a nikoli jen v kanceláři developera. Jen tak je možné zajistit vyvážení zájmu soukromého a zájmů veřejných. V opačném případě jsme přesvědčeni, že nemůže být dosaženo výsledku, který IPR popisuje jako žádoucí, tj. že výsledek stavebního zásahu Magnolia Invest bude „zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic“, by „odpovídal okolní typické vršovické zástavbě“.

kteřá je nezastavěná, avšak určena k zastavění. **Zahušťování města by se dle PSP mělo dotýkat zejména těchto volných proluk.** Existující sousední stavby pak nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby, tedy určují charakter zástavby. Pro okolí plochy změny je typická **kompaktní zástavba městského typu**, se souvislou uliční frontou, **tvořená uzavřenými bloky.** V zájmu udržitelného rozvoje města i v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury je podpora blokové zástavby Vršovic a s ní související změna ÚP SÚ HMP, bez níž by dostavba v tomto duchu nemohla být realizována. Nová výstavba se pak může stát impulzem k transformaci veřejných prostranství, ačkoliv **z hlediska funkčních regulativů ÚP SÚ HMP požadavek na vytvoření veřejného prostranství nevyplývá** (v lokalitě nejsou vymezeny plochy DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství). **Vstupní prostor do Starých Vršovic bude dostavbou bloku spíše zkvalitněn,** nikoliv degradován, neboť stávající torzo bloku v podobě slepých bočních průčelí jediného stojícího domu za kvalitní není možné považovat. **Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se jeví pořízení územní studie jako nadbytečné.** Úkolem územní studie dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, je navrzení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů v území - v tomto případě bude postačující proces územního řízení, ve kterém stavební úřad kontroluje dodržení limitů vyplývajících z ÚP (dodržení a podpoření charakteru území), ale také PSP (stanovující prostorové limity).

Pořizovatel bere danou námitku na vědomí, ale **vzhledem ke skutečnostem** uvedeným v souvisejících hodnoceních **se jeví pořízení územní studie jako nadbytečné.** Úkolem územní studie dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, je navrzení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů v území - v tomto případě bude postačující proces územního řízení, ve kterém stavební úřad kontroluje dodržení limitů vyplývajících z ÚP (dodržení a podpoření charakteru území), ale také nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze - Pražské stavební předpisy, v platném znění (stanovující prostorové limity). Pořizovatel opět upozorňuje, že **požadavek na vytvoření veřejného prostranství** v lokalitě ani **nevyplývá z funkčních regulativů ÚP SÚ HMP** (nejsou vymezeny plochy DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, dle

1352	Praha 10	zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic	301 Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář	V důsledku realizace výše uvedené změny bude dotčeno naše vlastnické právo.	přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění). Pořizovatel bere danou námitku na vědomí. Rozhodnutí, zda by byla nebo naopak nebyla předmětnou změnou ÚP SÚ HMP dotčena práva vlastníků pozemků a staveb, které leží mimo plochu změny a ani na ni přímo nenavazují, nepřísluší orgánu územního plánování.
1352	Praha 10	zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic	302 Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář	Tímto podáním zástupce veřejnosti podle § 52 odst. 2 a 3 v souladu s § 23 SZ uplatňuje 314 občanů věcně shodnou připomínku . Zmocněný zástupce veřejnosti: Start Vršovice, z.s. Substitučně zmocněn: Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář	Pořizovatel bere námitku vlastníků na vědomí a v následujících odstavcích bude vypořádána.
1352	Praha 10	zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic	302 Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář	My, níže vyjmenovaní a podepsaní občané Hlavního města Prahy uplatňujeme věcně shodné připomínky týkající se nesouhlasu se změnami podmínek výstavby na území tzv. „proluky“ mezi ul. Moskevskou a Krymskou ve Vršovcích, tak jak jsou obsaženy v návrhu změny Územního plánu Hlavního města Prahy — „úpravě“ U 1352/05 předložené k veřejnému projednání konanému dne 8. 8. 2019 (od 11:00) podle oznámení MHMP (veřejné vyhlášky) bez datace, bez sp. zn, bez čj., zveřejněné dne 9. 7. 2019 na úřední desce MHMP. Nesouhlasíme s tím, aby na předmětné ploše došlo ke zrušení kódu míry využití území — tím, že dojde ke změně SV-H na SV (bez kódu), neboť tato změna by umožnila výrazně intenzivnější zástavbu předmětného území (cca dvojnásobnou). V důsledku změny by se dvojnásobně mohl zvýšit počet bytů, obyvatel a tedy automobilů, které budou projekt obsluhovat. Lokalita je přitom špatně dopravně přístupná — ul. Krymská je již nyní přetížená, bezjezenná ulice (propojka Moskevské a Krymské) není pro zajištění dopravní obslužnosti vůbec vhodná.	Pořizovatel bere nesouhlasnou připomínku na vědomí. Dle platných regulativů ÚP SÚ HMP (přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění) dojde zrušením kódu míry využití plochy ke vzniku tzv. stabilizovaného území a spojení se stávající stabilizovanou plochou SV. V takovém území je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlídnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v ÚAP HMP. Pro okolí plochy změny je typická kompaktní zástavba městského typu , se souvislou uliční frontou, tvořená uzavřenými bloky . Změna U 1352/05 tedy naopak umožní vytvoření logicky a adekvátně navazující nové zástavby . Dopravní situace v místě změny bude obvyklá a přiměřená stavu ve svém okolí, z hlediska parkovacích ploch musí každý stavební záměr vyhovět § 32 a § 33 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze - Pražské stavební předpisy, v platném znění. Tyto otázky budou zkoumány v rámci následných řízení .
1352	Praha 10	zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic	302 Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář	Maximalistická výstavba, kterou by umožnilo zrušení kódu, by vedla • ke zničení veřejného prostoru v místě, které historicky minimálně od 19.století do 70.let 20. století sloužilo jako lokální centrum ve formě náměstí s tržišťem; potažmo Vršovice tak přijdou o poslední příležitost získat vlastní náměstí (Vršovické náměstí není náměstím povahou, ale pouze názvem)	Pořizovatel bere nesouhlasnou námitku na vědomí, ale s výrokem připomínkujícího nesouhlasí. Předmětné pozemky změny byly sice v minulosti využívány jako veřejný prostor, nicméně se jedná o (stavební) proluku (pojem z nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze - Pražské stavební předpisy, dále jen PSP, v

- k degradaci vstupního prostoru do starých Vršovic na pouhou křížovatku
- k eliminaci zeleně na rostlém terénu, tj. povinnosti výsadby 2% zelené plochy vypočítané z celkové zastavěné plochy. *(Půdorysný návrh objektu, zpracovaný developerem, který byl součástí podkladů ke schůzce 15. 11. 2017 zřetelně umísťuje zeleň a) na pozemky, které mu nepatří b) návrh se tak ocitá v rozporu s obecným požadavkem rozšiřováním zelených ploch v Praze v souvislosti s klimatickými změnami a opatřeními k zadržování dešťové vody a ochlazení klimatu ve městě. Všechny vizualizace, půdorysy a pohledy vytvořené developerem v různých fázích projektu Magnolia jsou vždy předkládány jen v takové podobě, že vytváří dojem velkých prostranství kolem stavby a její přiměřené výšky a proporcí. Developer tento dojem budí tím, že půdorysy neumísťuje do kontextu katastrální mapy, volí panoramatickou optiku vizualizací místo skutečné a nenabízí řezy a pohledy, které jasně ukazují vztahy k okolnímu stavebnímu kontextu. V případě lokality Proluky to považujeme za přístup, který vytváří zcela zásadně chybné představy o podobě zástavby. Je proto potřeba aby se při posuzování podkladů ve stavebním řízení srovnávalo se současným stavem na nepanoramatických fotkách a výkresy byly v kontextu.)*
- k významnému nárůstu místní dopravy i s ohledem na fakt, že developer deklaruje, že v projektu polyfunkčního domu Magnolia je nejvíce zastoupena funkce bytová a ta se soustřeďuje – podle vlastního vyjádření developera (viz například půdorys v příloze) na velké množství malých bytových jednotek deklarovaných jako „studentské byty“, resp. „studia“ či „ateliérové byty“. S ohledem na přepočítání bytových jednotek na odpovídající množství garážových stání lze dovodit, že oproti stávajícím domům s výrazně menším počtem bytových jednotek (na plochu) dojde k zásadnímu navýšení průjezdů aut v lokalitě. Proto je nutné jakoukoli změnu koeficientu doplnit též studií omezující počet garážových stání pro rezidenty, závozy zboží do nebytových prostor a další příležitostné parkování – a tedy vjezdy vozidel – aby bylo zřejmé, že nárůst dopravy nepřesáhne únosnou mez. Připomínáme, že kapacita Krymské ulice ve směru z Donské je již v současnosti přetížena průjezdy aut. S ohledem na to by mělo být jasné v dopravní studii uvedeno, že vjezdy vozidel do Krymské budou umožněny pouze nejkratší cestou, tj. přes konec Kodaňské ulice, a do prostoru tržiště se vůbec nebudou dostávat.

platném znění), tj. volně řečeno část bloku ve stávající souvislé zástavbě, která je nezastavěná, avšak určena k zastavění. Tuto skutečnost prokazují jak historické mapy, průběžné ortofotomapy i stávající parcelace. **Zahušťování města by se dle PSP mělo dotýkat zejména těchto volných proluk.** Existující sousední stavby pak nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby, tedy určují charakter zástavby. V zájmu udržitelného rozvoje města i v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury je tedy podpora blokové zástavby Vršovic a s ní související změna ÚP SÚ HMP. Prostor tzv. Tržičku, který je namísto plnění funkce lokálního náměstí v současnosti využíván spíše jako parkoviště, supluje pozemky žadatele v místě stavební proluky.

Nová výstavba se pak může stát impulzem k transformaci veřejných prostranství, ačkoliv z **hlediska funkčních regulativů ÚP SÚ HMP požadavek na vytvoření veřejného prostranství nevyplývá** (v lokalitě nejsou vymezeny plochy DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, dle přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění). **Vstupní prostor do Starých Vršovic bude dostavbou bloku vytvořen**, nikoliv degradován, neboť stávající torzo bloku v podobě slepých bočních průčelí jediného stojícího domu za takový není možné považovat. Co se týče **plach zeleně**, dojde k úbytku travnaté plochy s náletovou zelení v místě proluky, která je, jak již bylo zmíněno v rámci kompaktního městského prostoru, a priori určená k zastavění a nemá oporu v ÚPD. Problematika související s nezastavěnými plochami, např. hospodaření se srážkovými vodami dle § 38 PSP bude řešena **v rámci následných řízení.**

Dopravní situace v místě změny bude obvyklá a přiměřená stavu ve svém okolí, z hlediska parkovacích ploch musí každý stavební záměr vyhovět § 32 a § 33 PSP. Tyto otázky budou zkoumány **v rámci následných řízení.**

zrušení kódu míry využití území -
výstavba bytového komplexu,
zachování charakteru urbanistické
struktury Vršovic

302 Mgr. Pavel Černošous,
advokátní kancelář

Původní zástavba (zbouraná „za komunistů“) v předemětné lokalitě měla zcela jiný charakter, než co by umožňovala maximalistická bloková zástavba (kdyby došlo ke schválení změny ÚPn). Jednalo se původně o menší jednotlivé domy, typ zástavby jako je nyní okolo ul. Smolenské. Důsledkem tohoto typu zástavby bylo okolí „trhu“ (na místě styku ul. Krymské, /v její severojižní větvi/ a Kodaňské) „vzdušné“, nejednalo se o stísněný kout mezi vysokými bloky, jednalo se o prostorově nepřetíženou, přehlednou lokalitu, která umožňovala optický kontakt, optické propojení jak ul. Kodaňské, Krymské v její severojižní větvi, ale také Krymské v části, kde je souběžná s Francouzskou, s ul. Charkovskou a ul. Ruskou. Tato hodnota by podle nás měla být zachována (i kdy si uvědomujeme, že nejspíš nedojde k obnově původní drobné zástavby). Proto požadujeme zachování kódu míry využití území, neboť:

- i při jeho zachování developer bude moci realizovat zástavbu, která umožní ekonomické využití území
- i stávající kód „H“ umožňuje blokovou zástavbu, pro její realizaci není nutné zrušení kódu
- zástavba bude mít menší měřítko, umožní zvětšení veřejného prostoru trhu,
- umožní zachování větší míry „vzdušnosti“ prostoru
- podmíní výstavbu zachováním aspoň určitého podílu zeleně
- nepovede k tak výraznému nárůstu dopravy.

Poživatel bere nesouhlasnou námitku na vědomí, ale s výrokem připomínajícího nesouhlasí. Dle platných regulativů ÚP SÚ HMP (přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění) **dojde** zrušením kódu míry využití plochy **ke vzniku tzv. stabilizovaného území** a spojení se stávající stabilizovanou plochou SV. V takovém území je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v ÚAP HMP. Pro okolí plochy změny je typická **kompaktní zástavba městského typu**, se souvislou uliční frontou, **tvořená uzavřenými bloky**. **Změna U 1352/05** tedy naopak **umožní vytvoření logicky a adekvátně navazující nové zástavby** bez ohledu na urbanisticky nevhodné struktury, které se historicky v ploše objevily. **Stávající kód míry využití plochy H dostavbu proluky dle výše uvedených zásad neumožňuje.**

V následných řízeních stavební úřad zkontroluje **dodržení limitů vyplývajících z ÚP** (dodržení a podpoření charakteru území) **i z nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy**, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze - Pražské stavební předpisy, dále jen PSP, v platném znění, který stanovuje prostorové limity vč. odstupů od okolních budov (§ 28).

V otázce **plach zeleně** dojde v případě výstavby k úbytku travnaté plochy s náletovou zelení v místě proluky, která je v rámci kompaktního městského prostoru a priori určená k zastavění a nemá oporu v ÚPD. Problematika související s nezastavěnými plochami, např. hospodaření se srážkovými vodami dle § 38 PSP bude řešena **v rámci následných řízení.**

Dopravní situace v místě změny bude obvyklá a přiměřená stavu ve svém okolí, z hlediska parkovacích ploch musí každý stavební záměr vyhovět § 32 a § 33 PSP. Tyto otázky budou zkoumány **v rámci následných řízení.**

zrušení kódu míry využití území -
výstavba bytového komplexu,
zachování charakteru urbanistické
struktury Vršovic

302 Mgr. Pavel Černošous,
advokátní kancelář

Možnost výstavby bez toho, že by byl zcela zrušen kód míry využití území — a přitom blokovou výstavbou — dokládá např. „zastavovací studie Proluky a úprava přilehlého náměstí a ulice“ (řešící území na ploše pozemků kat. území Vršovice, č. parc. 359/2, 360, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 373 a 2456, zpracovaná společností atelier SAD s.r.o, Anenské nám. 11, Praha 1 k zadání spolku

Poživatel bere námitku na vědomí, z předložené zastavovací studie zpracované atelierem SAD s.r.o. nicméně není možné odečíst započítatelné hrubé podlažní plochy (HPP), které jsou potřebné pro výpočty určující hodnotu odpovídajícího kódu míry využití plochy. Z tohoto důvodu **není možno** z hlediska platných regulativů ÚP SÚ HMP (přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního

1352	Praha 10	zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic	302 Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář	Start Vršovice, z.s., (viz příloha).	<p>Změna je projednávána na základě požadavku developera — vlastníka pozemků. Podnět developera orgán územního plánování před veřejností tají — neznáme jej, neznáme proto jeho odůvodnění a tedy ani motivaci developera pro požadování změny územního plánu. Považujeme proto za nutné uvést kontext získání pozemků developerem, vývoj požadavků na míru a podobu zástavby v území.</p> <p>Současný kód míry využití území je SV-H; kupní smlouva mezi MČ Praha 10 a developerem (na jejímž základě získal developer pozemky od HMP) z února 2013 předjímá /připouští navýšení na SV-K, k němuž však dosud nedošlo. Tato smlouva zároveň podmiňuje výstavbu participací veřejnosti na výsledné podobě projektu. Město při prodeji nepočítalo s mírou zástavby, která by byla umožněna zrušením kódu — a právě pro ochranu veřejného zájmu na ne zcela maximálním zastavění území smluvně zakotvilo uvedená omezení (rozsah, participace veřejnosti).</p>	<p>Útvaru hl. m. Prahy, v platném znění) posoudit, zda takto navržený objekt je nebo naopak není možné vystavět v území s kódem míry využití plochy H.</p> <p>Poživatel bere nesouhlasnou námitku na vědomí, ale s výrokem připomínkujícího nesouhlasí. Údaje o navrhovateli návrhu na pořízení změny ÚP SÚ HMP nejsou veřejného charakteru. Anonymizované seznamy všech podnětů projednávaných orgány HMP vč. popisů návrhů a dalších náležitostí jsou zveřejněny na internetových stránkách Magistrátu HMP, Odboru územního rozvoje. V případě souhlasného projednání přechází návrh na pořízení změny ÚP SÚ HMP, v tomto případě zkráceným postupem pořizování, do veřejného řízení o vydání změny. Veřejná vyhláška oznamující o jeho zahájení, stejně tak i kompletní návrh na vydání změny formou opatření obecné povahy, je k nahlédnutí způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách Magistrátu HMP, Odboru územního rozvoje, nebo v tištěné podobě na Odboru územního rozvoje. Tyto prostupy jsou plně v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, v platném znění, i zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění. Majetkoprávní transakce fyzických ani právnických osob nemohou být předmětem námitek ke změně ÚP SÚ HMP. Otázky na podrobné podmínky smlouvy vč. podmínek její vymahatelnosti, je nutné směřovat zejména na strany, které smlouvu uzavřely.</p>
1352	Praha 10	zrušení kódu míry využití území - výstavba bytového komplexu, zachování charakteru urbanistické struktury Vršovic	302 Mgr. Pavel Černohous, advokátní kancelář	<p>S ohledem na odůvodnění pořizovatele přijatelnosti projednávání změny (že je /potřebná/ z důvodu výstavby ... při zachování blokového charakteru — tj jasná preference „blokové zástavby“), respektive názor IPR z posledních let, že lokalitu proluky mezi Moskevskou a Krymskou, je nutno zastavět domovním blokem připouštíme, ačkoli tuto preferenci „bloků“ v základu považujeme v daném místě, při dané hustotě zastavění a zalidnění a stávajících geomorfologických zvláštích, které mj. tvoří místní historickou stopu a génia loci, za chybný, neadekvátní a nešťastný a že z našeho pohledu místních starousedlíků svědčí o neznalosti a nedocenění kvalit daného prostoru, že i tento přístup (bloková zástavba) může vést k potenciálně dobrému urbanistickému řešení. Předpokladem je ovšem to, že velikost, tvar, umístění a výška domovního bloku budou řešeny nikoli s úmyslem maximalizovat podlažní plochu stavby, ale vyvážeností vůči koncepčně řešenému veřejnému prostoru. Trváme proto na</p>	<p>Poživatel bere nesouhlasnou námitku na vědomí, ale s výrokem připomínkujícího nesouhlasí. Dle platných regulativů ÚP SÚ HMP (přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění) dojde zrušením kódu míry využití plochy ke vzniku tzv. stabilizovaného území a spojení se stávající stabilizovanou plochou SV. V takovém území je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v ÚAP HMP. Historické mapy, průběžné ortofotomapy i stávající parcelace dokládají, že se jedná o (stavební) proluku (pojem z nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze - Pražské stavební</p>	

zrušení kódu míry využití území -
výstavba bytového komplexu,
zachování charakteru urbanistické
struktury Vršovic

302 Mgr. Pavel Černohous,
advokátní kancelář

tom, že k územní studii definující stavbu v p
ředmětné ploše (Magnolia) by měla být paralelně
zpracována podrobná studie veřejných prostor a
jeho prvků, která by měla vzniknout na základě
veřejné soutěže a nikoli jen v kanceláři
developera. Jen tak je možné zajistit vyvážení
zájmu soukromého a zájmů veřejných.
V opačném případě jsme přesvědčeni, že
nemůže být dosaženo výsledku, který IPR
popisuje jako žádoucí, tj. že výsledek stavebního
zásahu Magnolia Invest bude „zachování
charakteru urbanistické struktury Vršovic“, by
„odpovídal okolní typické vršovické zástavbě“.

Konečně, požadujeme proto, aby výstavba v
předmětné lokalitě byla podmíněna zpracováním,
projednáním a schválením územní studie určená
pro rozhodování v území, která prověří takovou
formu a kapacitu zástavby, která nebude mít
výše uvedené nedostatky (zástavby „bez kódu“),
která prověří možnosti např. posunu hranice
zástavby tak, aby reálně došlo ke vzniku
smysluplných, veřejností využitelných veřejných
prostor.

předpisy, dále jen PSP, v platném znění), tj. volně
řečeno část bloku ve stávající souvislé zástavbě,
která je nezastavěná, avšak určena k zastavění.
**Zahušťování města by se dle PSP mělo dotýkat
zejména těchto volných proluk.** Existující
sousední stavby pak nějakým způsobem předem
determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby,
tedy určují charakter zástavby. Pro okolí plochy
změny je typická **kompaktní zástavba městského
typu**, se souvislou uliční frontou, **tvořená
uzavřenými bloky.** V zájmu udržitelného rozvoje
města i v zájmu dotvoření stávající urbanistické
struktury je podpora blokové zástavby Vršovic a s
ní související změna ÚP SÚ HMP, bez níž by
dostavba v tomto duchu nemohla být realizována.
Nová výstavba se pak může stát impulzem k
transformaci veřejných prostranství, ačkoliv **z
hlediska funkčních regulativů ÚP SÚ HMP
požadavek na vytvoření veřejného prostranství
nevyplývá** (v lokalitě nejsou vymezeny plochy DU
- urbanisticky významné plochy a dopravní spojení,
veřejná prostranství). **Vstupní prostor do Starých
Vršovic bude dostavbou bloku spíše zkvalitněn,**
nikoliv degradován, neboť stávající torzo bloku v
podobě slepých bočních průčelí jediného stojícího
domu za kvalitní není možné považovat.
**Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se
jeví pořízení územní studie jako nadbytečné.**
Úkolem územní studie dle zákona č. 183/2006 Sb.,
stavební zákon, v platném znění, je navržení,
prověření a posouzení možných řešení vybraných
problémů v území - v tomto případě bude
postačující proces územního řízení, ve kterém
stavební úřad kontroluje dodržení limitů
vyplývajících z ÚP (dodržení a podpoření
charakteru území), ale také PSP (stanovující
prostorové limity).

Poživatel bere danou námitku na vědomí, ale
vzhledem ke skutečnostem uvedeným v
souvisejících hodnoceních **se jeví pořízení
územní studie jako nadbytečné.** Úkolem územní
studie dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon,
v platném znění, je navržení, prověření a
posouzení možných řešení vybraných problémů v
území - v tomto případě bude postačující proces
územního řízení, ve kterém stavební úřad
kontroluje dodržení limitů vyplývajících z ÚP
(dodržení a podpoření charakteru území), ale také
nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se
stanovují obecné požadavky na využívání území a
technické požadavky na stavby v hlavním městě
Praze - Pražské stavební předpisy, v platném
znění (stanovující prostorové limity). Pořizovatel
opět upozorňuje, že **požadavek na vytvoření
veřejného prostranství** v lokalitě ani **nevyplývá z
funkčních regulativů ÚP SÚ HMP** (nejsou

vymezeny plochy DU - urbanisticky významné
plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, dle
přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999
Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu
sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění).