

# Námitky k návrhu změny Z 3354/19 ÚP SÚ HMP – uplatněné v rámci veřejného projednání

| Číslo změny | Městská část | Předmět změny         | Namítající                  | Text námítky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Rozhodnutí o námitce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|--------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3354        | Praha 9      | lokalita Hloubětín 61 | 325 FINEP Hloubětín 61 a.s. | <p>Dovolujeme si Vám předložit námitky vztahující se k návrhu změny Z 3354/19 územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, která byla veřejně projednána dne 11. 3. 2020.</p> <p>Údaje o nemovitosti dotčené Změnou Z 3354: Pozemky parc. č. 1652/1, 1652/2, 1652/3, 1652/4 a 1652/7, všechny v k.ú. Hloubětín, zapsané na LV 433 pro k.ú. Hloubětín (dále jen „Pozemky“). Vymezení území dotčeného námitkou: Pozemky parc. č. 1652/1, 1652/2, 1652/3, 1652/4 a 1652/7, všechny v k.ú. Hloubětín, zapsané na LV 433 pro k.ú. Hloubětín.</p> <p>Vymezení námitek<br/>Dne 5. 2. 2020 bylo Účastníkovi doručeno Oznámení o zahájení řízení o vydání změn vlny 19 územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy s tím, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 18. 3. 2020 včetně, lze uplatnit námitky k vystaveným návrhům změn vlny 19 územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, a to i k návrhu Změny Z 3354/19 (dále jen „Změna Z 3354“). Navrhovanou Změnou Z 3354 ve znění tak, jak je nyní zveřejněno, by došlo ke změně funkčního využití plochy na území Pozemků o celkové výměře 13.335 m<sup>2</sup>, a to z původního funkčního využití – VN (nerušící výroby a služeb) na funkční využití SV-G, tedy všeobecně smíšené s kódem míry využití „G“. K navrhované Změně Z 3354 podává společnost následující námitky: Účastníkem byl v souvislosti s níže uvedenou plánovanou výstavbou dne 17. 5. 2018 a 20. 8. 2018 podán k Úřadu MČ Praha 9 Podnět na pořízení změny územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy zkráceným postupem ve smyslu ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále jen „podnět Účastníka“), kterým se Účastník domáhal pořízení změny územního plánu v území řešeném Změnou Z 3354. Konkrétně v podnětu Účastníka navrhoval změnu řešeného území o rozloze cca 13.011 m<sup>2</sup>, a to z původního</p> | <p>Pořizovatel doporučuje námitce nevyhovět. Již při schvalování podnětu na změnu bylo usnesením Zastupitelstva HMP č. 7/25 ze dne 23. 5. 2019 uloženo určenému členu Zastupitelstva hl. m. Prahy ve spolupráci při pořizování územně plánovací dokumentace, aby v rámci projednávaného návrhu změny ÚP na základě návrhu na pořízení změny 158/2018, ve veřejném projednání podal jako určený zastupitel připomínku ke snížení navrhovaného kódu míry využití území o 1 stupeň.</p> |

využití VN (pozn. tak, jak nyní navrhuje Změna Z 3354/19) na funkční využití OV-H. Navrhovaná změna územního plánu Účastníkem se v porovnání se Změnou Z 3354 týkala území o stejném rozsahu a poloze.

Návrh Změny Z 3354 má změnit funkční využití VN na funkční využití SV-G na území, na kterém Účastník plánuje zástavbu spočívající v rekonstrukci stávajícího objektu č.p. 261/61, provedení souvisejících stavebních úprav okolí objektu a rehabilitace příslušné části ulice Poděbradská z její severní části, to vše s navýšením koeficientu zeleně ze stávajících 11 % na navrhovaných 35–40 % (dále jen „Projekt“). Charakteristická výšková hladina území Z hlediska výškové regulace jsou hlavní objekty na Pozemcích ve funkční ploše VN severně od ulice Poděbradská do 5-7 NP s posledním nadzemním podlažím pouze v části půdorysu objektu. Objekty umístěné na Pozemcích mají maximální výšku hlavní římsy 26 m, což dle ust. § 25 odst. 2 písm. f) 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) odpovídá výškové hladině VI s výškou 16–26 m. V blízkosti Pozemků se nachází administrativní objekt Tesly Hloubětín s 8 NP a bytový dům s cca 15 NP v ulici Nademlejská, které je možné zatřídit dle výše uvedeného ustanovení pražských stavebních předpisů do hladiny VII s výškou 21–40 m.

Základní bilance a charakteristiky stávajících objektů na Pozemcích Na Pozemcích se nacházejí tři hlavní objekty sloužící k obchodně administrativním a skladovacím účelům a dále několik vedlejších jednopodlažních objektů vrátnice, areálové rozvody s velkoodběratelskou trafostanicí, objekt hudební zkušebny a tři skladovací haly.

Stávající míra využití území  
Dle výše uvedených bilancí se na Pozemcích nachází stávající zástavba s celkovým HPP cca 24.633 m<sup>2</sup>. Stávající míra využití Pozemků odpovídá dle platného územního plánu kódu míry využití území „H“ (KPP 2,2).  
Stávající objekty jsou při splnění aktuálních legislativních požadavků a normových standardů z hlediska obestavěného prostoru jejich nadzemní částí srovnatelné s moderní

osmipodlažní zástavbou se standardními konstrukčními výškami o celkové HPP cca 32.500 m<sup>2</sup>, což by dle platného územního plánu odpovídalo kódu míry využití území „I“ (KPP 2,6). V případě platnosti Změny Z3354, a tudíž změny funkčního využití území na SV-G (KPP 1,8), by Účastník, jakožto vlastník Pozemků, byl poškozen na svých právech z důvodu ztráty kapacity HPP na Pozemcích.

Podmiňující investice rehabilitace brownfieldu Pozemky jsou z 89 % jejich celkové plochy zastavěné a pro úspěšnou funkční a urbanistickou transformaci lokality bude nezbytné provést demolice většiny stávajících objektů a značné úpravy stávající dopravní a technické infrastruktury, které vyplývají zejména z požadavků na řešení území dle urbanistické studie MČ P9 pro celou plochu s odlišným způsobem využití než VN. Mezi nezbytné úpravy patří:

- ☐ stavební úpravy stávající přípojné křižovatky;
- ☐ posun tramvajové zastávky Nademlejnská;
- ☐ vybudování nové světlené signalizace pro přípojnou křižovatku;
- ☐ vybudování nové kruhové křižovatky zajišťující funkční připojení všech Pozemků na nově signalizovanou křižovatku;
- ☐ rehabilitace severní strany ulice Poděbradská, doplnění cyklostezky, doplnění stromořadí a s tímto související přeložky IS;
- ☐ zajištění propustnosti a prostupnosti územím přes Pozemky.

Účastník již vynaložil nezanedbatelné náklady na přípravu a vytvoření architektonického návrhu Projektu, situačních výkresů a podkladů, které by měly být součástí projektové dokumentace, přičemž v případě přijetí navrhované Změny Z 3354 by takto vytvořené návrhy a podklady byly nepoužitelné. Účastník by byl nucen přepracovat návrh Projektu dle řešení území navrhovaného Změnou Z 3354, čímž by se z velké části změnila podoba Projektu oproti stavu, v jakém je Projekt navržen a zamýšlen nyní.

Výstavbou Projektu by nedošlo k úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě, jelikož zamýšlená výstavba Projektu naopak počítá se zvýšením koeficientu zeleně na řešeném území o více než 25 %. Současně dle názoru Účastníka nelze zpochybnit rostoucí poptávku po rezidenčním bydlení, které se v rámci Hlavního města Prahy považuje za dlouhodobě nedostupné, resp. nedostatkové. Dle

názoru Účastníka lze dosáhnout optimální zastavěnosti v předmětné části území Hloubětína a uspokojení poptávky po rezidenčním bydlení v této lokalitě bez náročných bouracích a stavebních prací pouze výstavbou Projektu v jeho stávající navržené podobě, spočívající v rekonstrukci stávajících staveb.

V rekonstruovaném objektu č.p. 261/61 není z důvodu jeho výškového osazení možné provedení funkčního a provozuschopného komerčního parteru. V současné době jakéhokoliv znevýhodnění v přístupu nebo umístění komerčních jednotek vede k uzavírání provozoven.

Účastník proto i z tohoto důvodu nesouhlasí se změnou funkčního využití na SV a setrvává na navrhovaném funkčním využití OV.

Účastníkem navrhovaný kód míry využití území „H“ na předmětných Pozemcích dle názoru Účastníka umožňuje dodržení požadavků základní prostorové a výškové regulace nastavené v urbanistické studii pro území Nové Harfy, nemění stávající charakter území z hlediska výškové regulace a obestavěného prostoru a zároveň nashoduje pozitivní budoucí vývoj předmětných a sousedních pozemků a v konečném důsledku i celé lokality Nová Harfa. Zároveň při veřejném projednání urbanistické studie dle zadání MČ P9, zpracované společností M4, byla vyhodnocena jako optimální varianta zástavby lokality Nová Harfa varianta, která plánuje zástavbu s kódem míry využití území „H“ a které se mimo jiné také dostalo široké podpory veřejnosti. Metropolitní plán zpracovaný Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy a jeho dopracování do podoby ÚPČP pro předmětnou lokalitu Nové Harfy dokonce plánuje funkční využití s kódem míry využití území „S“ (KPP 3,3). Z urbanistického hlediska dle studie, zpracované pro MČP9 společností M4, má výstavba na Pozemcích vytvořit architektonické ukončení centrální veřejné plochy, nikoliv vytvoření zástavby sídlištního typu, kterému odpovídá kód míry využití ploch „G“ (KPP 1,8).

Změnou Z 3354 by tedy bylo bezprostředně zasaženo do Účastníkových práv ve vztahu k dotčeným Pozemkům v jeho vlastnictví. Účastník ohledně jeho záměru vybudovat Projekt již delší dobu vede jednání se státními a samosprávnými orgány. Účastník je toho názoru, že v případě, kdy by došlo ke schválení návrhu Změny Z 3354, částečně by tak došlo ke zmaření již předjednaných a vyjednaných okolností výstavby Projektu, čímž by Účastníkovi vznikla škoda.

Veškerá uvedená jednání Účastník vedl a stále vede mimo jiné i na základě legitimního očekávání vycházejícího z programového prohlášení současného politického vedení hl. m. Prahy, v němž je uvedeno, že výstavba rezidenčního bydlení na území hl. m. Prahy je prioritou. Účastníkovi by tak dle jeho názoru nemělo být na škodu, že jedná v souladu se strategickými dokumenty hl. m. Prahy a politickými proklamacemi jejího vedení.

**Závěr:**

Vzhledem k výše uvedenému Účastník navrhuje, aby Změna Z 3354/19 byla upravena tak, že dojde v řešeném území ke změně funkčního využití ploch z původního funkčního využití VN na funkční využití OV-H, tedy všeobecně obytné s kódem míry využití území „H“, jak je graficky vyznačeno v příloze č. 3 těchto námitek.