

Námítky k návrhům změn ÚP SÚ HMP vlny 09

| Číslo změny | Městská část | Předmět změny | Namítající | Text námítky | Rozhodnutí o námítce |
|-------------|---------------------|---|----------------|--|--|
| 2977 | Praha 3, Praha 8 | změna funkčního využití ploch – vybudování zázemí pro potřeby divadel | 302 LOXIA a.s. | <p>Dne 12.01.2021 byla na úřední desce hlavního města Prahy zveřejněna veřejná vyhláška - oznámení o zahájení řízení o vydání změn vlny 09 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.</p> <p>Součástí vlny 09 byla i změna Z 2977/09, vůči které předmětná námítka směřuje.</p> <p>Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), uplatňujeme jako vlastníci pozemků parc.č. 719/2, 693/244, 708 v katastrálním území Karlín, dotčených návrhem změny Z 2977/09 následující námítku:</p> <p>Změna Z 2977/09 se dotýká ploch s rozdílným způsobem využití VVA - armáda a bezpečnost a plochy SV-E - všeobecně smíšené. V rámci změny jsou tyto plochy s rozdílným způsobem využití nahrazeny plochou s rozdílným způsobem využití VN - nerušící výroby a služeb bez stanovení kódu míry využití ploch. Podáváme námítku proti výše uvedené změně Z 2977/09 a požadujeme zachování ploch s rozdílným způsobem využití SV-E a VVA.</p> <p>Odůvodnění námítky: V navrženém odůvodnění změny Z 2977/09 je jako důvod změny označeno „vybudování zázemí pro potřeby divadel“. Dále je zmíněno, že dojde ke spojení nově vzniklé plochy VN se stávajícím plochou VN situovanou východně, která v současné době přímo navazuje na stávající plochu VVA.</p> <p>Předmětnou změnou dojde k zvýšení zátěže v území ve vztahu k okolním pozemkům, tedy i k pozemkům v našem vlastnictví. Nedá se v tomto hovořit o zvýšení zátěže v jakémoliv přiměřené míře.</p> | <p>Poživatel doporučuje ZHMP námítce nevyhovět.</p> <p>Nesouhlas se změnou je odůvodněn zvýšením zátěže v území ve vztahu k okolním pozemkům. V současné době je ale v platném ÚP SÚ HMP vymezena plocha VVA - armáda a bezpečnost, jejíž hlavní využití umožňuje umístění ploch sloužících pro zařízení a areály pro armádu a bezpečnostní složky, zařízení pro záchranný bezpečnostní systém a věžeňská zařízení. Lze tedy předpokládat že při naplnění hlavního využití ploch by mohlo dojít k mnohem větší zátěži území nežli při realizaci záměru navrhovatele změny, jejíž předmětem je vybudování zázemí pro divadlo. Hlavním využitím navrhované plochy VN jsou plochy pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru.</p> <p>Kód míry využití území nebyl stanoven, jelikož ve stabilizovaném území se kód míry využití území nestanovuje. Přípustné řešení se stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.</p> |

Na pozemku parc. č. 719/2 a dalších v katastrálním území Karlín, které sousedí na západě s nově vzniklou plochou VN, resp. s dnešní plochou s rozdílným způsobem využití SV-E, byly umístěny stavby bytových domů nazvaných „Rezidence U Sluncové“ (územní rozhodnutí č.J. MCP8 024130/2021 ze dne 1.2.2021).

V rámci výše uvedeného záměru „Rezidence U Sluncové“ jsou navrženy objekty, které splňují parametry kódu míry využití ploch E a G. Plocha SV-E by pak přímo sousedila s nově vzniklou plochou VN a nové bytové domy by se najednou nacházely v území s vysokou mírou zátěže oproti dnešnímu stavu s využitím SV a kódem míry využití ploch E. Jakákoliv předvídatelnost budoucího rozvoje je tak touto změnou zásadně narušena. Je nutné vnímat, že umístění stavby je navrhováno vždy ve vztahu k okolním plochám tak, aby se vzájemně co nejméně rušily. Pokud by sousední plochou byla i v současném stavu plocha VN, byl by i návrh bytových domů upraven tak, aby budoucí rezidenti byli funkcí a provozem v ploše VN ovlivněni co nejméně. V současné době však byl záměr umístěn tak, že sousedící plochou je plocha SV a dále plocha VVA a s touto mírou zátěže bylo při navrhování uvažováno.

Změnou Z 2977/09 se celá koncepce území jednoznačně mění bez ohledu na okolní stávající či připravované (již umístěné) stavby.

Změnou dojde k zásadní změně parametrů dotčených pozemků, která ovlivní, mimo jiné, pozemek parc.č. 719/2 v k.ú. Karlín, který je v našem vlastnictví.

Při tvorbě změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy bylo úplně opuštěno od stanovení kódu míry využití ploch a území tak bylo uvolněno jakékoliv zástavbě, a to s větší mírou zatížení v ploše VN.

Změnou Z 2977/09 dojde k vytvoření plochy o celkových rozměrech cca 300 m (směr východ - západ) X cca 110 m (směr sever - jih) a celá tato plocha bude mít využití charakterizované jako plocha VN - nerušící výroba a služby, kde bude možné umístit výrobu a služby všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch.

Situování plochy o celkové hodnotě cca 33000 m², kde lze umístit výrobu a služby, která bude na severu sousedit s plochou OB - čistě obytné a na západě s plochou SV - všeobecně smíšené, je významným zásahem do pohody bydlení stávajících či budoucích rezidentů a dochází tak ke znehodnocení stávajících pozemků.

Návrh změny vůbec neuvažuje se zástavbou okolních pozemků. Stávající stav v Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který vytváří polyfunkční území s různým využitím od nejméně zatěžujícího OB, přes využití SV, dále pak využití VVA a nakonec využití VN, území ideálně diferencuje a není účelné vytvářet jedolitou plochu VN - výroby a služeb, která je ze všech vyjmenovaných ploch nejvíce zatěžující pro dané území.

V odůvodnění opatření obecně povahy č. 55/2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00 je u plochy VN - výroby a služeb jasně uvedeno, že stanovením ploch VN je „potřeba zachovat přiměřený výrobní potenciál území.“. Navržená změna Z 2977/09 však vytváří nový výrobní potenciál bez jakéhokoliv odůvodnění a bez posouzení jeho vlivu na okolní plochy.

Pokud je jediným důvodem změny „vybudování zázemí pro potřeby divadel“, je tento důvod zcela nedostatečný, neboť dochází ke změně konceptu celého předmětného území a k jeho většímu zatížení bez ohledu na využití okolních ploch.

Pro úplnost si dovoluujeme ještě poukázat na připravovaný Metropolitní plán, který předmětné území změny Z 2977/09 zahrnuje do transformační plochy s heterogenní strukturou v rámci lokality 500/invalidovna, která je charakterizovaná jako lokalita s využitím území obytným.

Navržená změna Z 2977/09 koncepci území jak ve stávajícím Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, tak ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci nerespektuje a zcela se vymyká a bez zásadních důvodů vytváří plochu pro výrobu o rozloze cca 33 000 m². Jediným, a zcela nedostatečným důvodem je možnost vybudování skladů pro divadla.

3017 Praha - Dolní Měcholupy změna funkčního využití ploch -
výstavba RD 300 CHODĚROVÁ MARIE

Pokud dojde k tak zásadní změně parametrů předmětných pozemků, dojde i ke snížení hodnoty sousedních nemovitostí a tím i k nepřiměřenému a neodůvodněnému zásahu do práv vlastníka pozemků, které mají být změnou Z 2977/09 dotčeny. Pokud by pozemky byly takto znehodnoceny, vlastníci pozemků by náhrady škod řešili následně soudní cestou.

Formou námítky dotčené osoby žádám o změnu původně navrhované změny z SV-C na OV-C. Jinými slovy nově žádám o změnu územního plánu z územní rezervy PS/OV-C na OV-C. Odůvodnění Hlavní využití plochy SV dle regulativů plošného a prostorového uspořádání (Z2832): "umístění polyfunkčních staveb nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby při zachování polyfunkčnosti území" se neslučuje s hlavním využitím mé rodiny, kterým je možnost stavby rodinného domu, jak bylo uvedeno již v původní žádosti. (V původní žádosti šlo z naší strany o nepochopení značky PS/OV, stabilizované území o které usilujeme, jsme vnímali pouze jako okolní SV.)

Poživatel doporučuje ZHMP námitce nevyhovět. V podnětu na změnu ÚP SÚ HMP byla žadatelem požadována plocha s funkčním využitím území SV - všeobecně smíšené. ZHMP schválilo usnesením č. 17/18 ze dne 26. 5. 2016 pořízení změny z územní rezervy PS/OV-C na SV. Projednané zadání změny na SV bylo schváleno usnesením ZHMP č. 34/20 ze dne 22. 2. 2018. IPR zpracoval návrh změny pro společné jednání s kódem C /SV-C/. Textová část odůvodnění návrhu změny obsahovala odůvodnění navržení kódu a také odchýlení od schváleného zadání (stanovení kódu a rozšíření o zbytkovou plochu). Ve společném jednání byl návrh kladně projednán. Změna plochy na SV-C umožní výstavbu pro bydlení v logické návaznosti na stávající stabilizovanou plochu SV, tak jak je uvedeno v odůvodnění návrhu změny. Zároveň je nutné konstatovat, že případně požadovaná plocha OV-C je podměrečná.