

ÚZEMNÍ STUDIE

OBYTNÝ KOMPLEX VIVUS KOLBENOVA

PROVĚŘENÍ HMOTY OBJEKTU „A“ V KONTEXTU

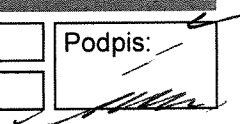
OKOLNÍ ZÁSTAVBY VE SMYSLU § 26 PSP

Pořizovatel:

MHMP, odbor územního rozvoje, ředitel Ing. Martin Čemus

Jungmannova 35/29, Praha 1

Podpis:



ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce	územní studie „Obytný komplex VIVUS Kolbenova - prověření hmoty objektu A v kontextu okolní zástavby ve smyslu § 26 Pražských stavebních předpisů“
Místo	Praha 9, Kolbenova ulice – areál ČKD Praha – DIZ
Pořizovatel	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje
Zpracovatel US	ABM ARCHITEKTI Masarykovo nábřeží 239/22 110 00 Praha 1
Oznámení o US vyvěšeno	6.11. - 8.12. 2017
Vyhodnocení	Ing. arch. J. Cach
Datum	15.1.2018

ČÁST I.**1) Účel pořízení územní studie**

Z ustanovení § 26 Pražských stavebních předpisů, vydaných Nařízením č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy, vyplývá, že není-li výšková regulace v území stanovena územním nebo regulačním plánem, zpracovává se pro umístění staveb převyšujících úroveň 40 m územní studie.

Územní studie je jedním z podkladů pro rozhodování v území, je tedy zpracována v souladu s Územním plánem SÚ hl. m. Prahy a pořizuje se z podnětu subjektu, který hodlá na předmětných pozemcích realizovat svůj stavební záměr. Rozsah příloh je minimální, obsahově se studie zaměřuje výhradně na hmotové působení objektu v kontextu okolní zástavby, zejména v dálkových pohledech. Není tedy podkladem pro komplexní posouzení důsledků stavby v daném území.

2) Předložení studie veřejnosti a orgánům hájícím veřejný zájem

Přestože ze zákona neplyne povinnost projednat územní studii s veřejností a s orgány, které budou hájit veřejný zájem v navazujících řízeních, zveřejnil UZR MHMP oznámení o jejím zpracování obvyklým způsobem ve dnech 6.11. - 8.12. 2017 a všem výše uvedeným umožnil, aby k ní sdělili své připomínky.

3) Vyhodnocení připomínek

Zaslané připomínky byly zaevidovány a vypořádány - viz část II. tohoto protokolu. Pořizovatel (UZR MHMP) vzal zaslaná vyjádření na vědomí a souhrnně konstatuje:

Předmětný záměr se v rámci dosud zpracovaných studií výškových staveb na území hl. m. Prahy jeví jako poměrně nekonfliktní. Hmota stavby je adekvátní její poloze při zatížené městské třídě, zdůrazňuje prostor „náměstí“, jehož vznik při ulici Kolbenově předpokládá - respektive umožňuje - platný územní plán. Výšková stavba, tj. objekt A, má mít 15 nadzemních podlaží a dosahovat výšky 49 m (drobné diference jsou možné). Studie poskytuje i základní názor na širší souvislosti jmenované výškové stavby. Zabývá se hmotovým uspořádáním bloku mezi ulicemi Na Černé strouze (západ) a bezejmennou (východ), ilustruje i záměry dalších investorů v území. Také z nich lze odvodit některé argumenty pro umístění výškové stavby, jež v daných prostorových souvislostech nebude osamocena.

Nekonfliktnost záměru potvrdil také průběh „projednání“, který se vyznačuje zcela minimálním počtem zaslaných připomínek.

UZR MHMP se při jejich vyhodnocení drží předmětu územní studie, tedy působení hmoty objektu v kontextu okolní zástavby, zejména v dálkových pohledech. V tomto směru nebyly vyjádřeny žádné výhrady, ani jedna připomínka nevyjadřuje nesouhlas s výškou (hmotou) stavby. Ve vztahu ke zbývajícimu obsahu připomínek lze pouze zdůraznit, že další aspekty záměru, jako jsou kapacitní zátěž území, zatížení okolí dopravou, znečištění ovzduší apod. bude možno vyhodnotit teprve v územním řízení, a to na základě komplexní dokumentace (DUR) doplněné o vyjádření dotčených orgánů. K umístění stavby vydá závazné stanovisko orgán územního plánování.

4) Závěr

Pořizovatel, MHMP – odbor územního rozvoje, příslušný podle § 6 odst. 1) písm. c) stavebního zákona, konstatuje, že úzce zaměřené, monotematické územní studie, vzniklé z potřeby naplnění § 26 Pražských stavebních předpisů, neodpovídají a ani nemohou odpovídat na řadu otázek, které bude nutno řešit ve fázi rozhodnutí o umístění stavby. Nejedná se o ucelené dokumentace pro územní řízení ani o komplexní územní studie, řešící rozvoj vybraného širšího území po všech stránkách (doprava, ochrana prostředí atd.).

Zpracovaný materiál nicméně poskytuje seriózní odpověď na otázku působení hmoty objektu A komplexu VIVUS KOLBENOVA v kontextu okolní zástavby, zejména v dálkových pohledech. Zákresy jsou provedeny do spolehlivých podkladů ze zdrojů Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, výběr stanovišť vychází z výkresu hodnot Územně analytických podkladů hl. m. Prahy a je doplněn o další body. V tomto směru zpracovaná územní studie plní svůj účel.

Záměr, jak územní studie prokázala, dotváří přijatelným způsobem prostředí podél ulice Kolbenovy. Pokud během územního řízení nevyplnou nečekaná negativa bránící umístění stavby, lze předpokládat, že objekt spolu s navrženým veřejným prostorem vnese do území nové urbanisticko-architektonické kvality.

ČÁST II. - vyhodnocení jednotlivých připomínek**6. Ministerstvo obrany ČR**

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
Souhlas s připomínkou, že při zpracování dokumentace k územnímu řízení musí projektant dodržet podmínky, které mu byly dne 29. 9. 2016 ministerstvem zaslány (a které, jak ministerstvo podotýká, "jsme v zpracované územní studii nenalezli")	Souhlas	Poživatel bere na vědomí. Přestože se to dané územní studie přímo netýká, upozorňuje pořizovatel investora na nutnost zpracování podmínek Ministerstva obrany ČR do budoucí dokumentace k územnímu rozhodnutí.

18. MHMP odbor ochrany prostředí

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
OOP MHMP nemá ke hmotě stavby připomínky. K ostatním aspektům, tj. zejména k problematice ochrany ovzduší, se OOP MHMP vyjádří až na základě dokumentace k územnímu řízení, konstatuje však, že záměr v současné podobě není v rozporu s platnou legislativou.	Souhlas	Poživatel bere na vědomí. Připomíná, že monotematická územní studie, která je zaměřena na hmotové působení výškové stavby, a to zejména v dálkových pohledech, není z hlediska obsahu komplexní dokumentací stavby určenou pro územní rozhodnutí (DUR)