

ÚZEMNÍ STUDIE

„POLYFUNKČNÍ DŮM KAMÝK“

PROVĚŘENÍ HMOTY OBJEKTU V KONTEXTU

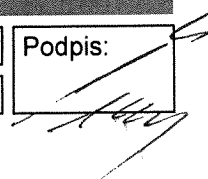
OKOLNÍ ZÁSTAVBY VE SMYSLU § 26 PSP

Pořizovatel:

MHMP, odbor územního rozvoje, ředitel Ing. Martin Čemus

Jungmannova 35/29, Praha 1

Podpis:



ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce	územní studie „Polyfunkční dům Kamýk“ - prověření hmoty objektu v kontextu okolní zástavby ve smyslu § 26 Pražských stavebních předpisů
Místo	území při křižovatce ulic Durychova a U Kamýku, k. ú. Kamýk, Praha 12
Pořizovatel	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje
Zpracovatel US	QARTA ARCHITEKTURA s.r.o. Pernerova 635/57 180 00 Praha 8 - Karlín
Oznámení o US vyvěšeno	15.11.2017 – 18.12.2017
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

Pořizovatel: MHMP, odbor územního rozvoje

strana

Jungmannova 35/29, Praha 1

2

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. V mezidobí, kdy na jedné straně byly uvedeny v platnost Pražské stavební předpisy a na druhé straně není výšková regulace na území hl. m. Prahy stanovena územním plánem, nahrazuje tato studie soubor zákresů výškové stavby do modelu, případně soubor fotozákresů. Uvedené zákresy vznikaly i v předchozích obdobích, nebyly však zcela důsledně vyžadovány v jednotlivých územních řízeních. Územní studie je jedním z podkladů pro finální rozhodnutí v územním řízení.

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 15.11.2017 – 18.12.2017 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.

3a) UZR MHMP vzal na vědomí veškeré zaslané připomínky včetně těch, které se odchyľují od předmětu monotematické územní studie a vztahují se k aspektům stavby, řešitelným až v rámci územního řízení. Týká se to zejména případného zastínění blízkých objektů, které však bude možno posoudit na základě dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR) s přesně zdokumentovanými vzájemnými odstupy staveb a v případě potřeby i s doloženou technickou studií denního osvětlení. Podobně bude možno zvážit důsledky případného umístění stavby pro dopravní zatížení okolního území teprve na základě zpracovaných dopravních bilancí atd. K této skupině připomínek UZR MHMP souhrnně konstatuje, že jejich řešení spadá až do rámce územního řízení. Pořizovatel nemá podklady k tomu, aby na ně reagoval a v dané fázi přípravy záměru mu to ani nepřísluší.

3b) UZR MHMP se v souladu se zaměřením studie soustředil při jejím vyhodnocení na výšku uvažované stavby, respektive na její předpokládanou hmotu, kterou je nutno při posouzení výšky vždy brát v úvahu (dvě nesterjné vysoké „věže“). Konstatuje, že v dálkových pohledech nepůsobí záměr na horizontu rušivě.

K úzce vymezené otázce výšky stavby lze podrobněji uvést:

V případě, že ostatní otázky budou zodpovězeny pozitivně a stavební úřad vydá kladné územní rozhodnutí, bude stavba vnímána v kontextu stávajících bodových domů při ulicích Durychově, resp. Zárubově. U objektů v ulici Durychově uvádí investor zaměřené výšky atik: +328,8 m n. m., +332,8 m n. m., +335,7 m n. m. a +337,45 m n. m. S tím lze srovnat výšky atik obou částí navrhovaného objektu, tj. +326,95 m n. m. a +338,95 m n. m. Nižší část uvažovaného objektu tedy v absolutních kótách nedosahuje ani výšky uvedených bodových domů v blízkosti stavby, vyšší část převyšuje nejvyšší z těchto bodových domů o 1,5 metru. Z hlediska studie zaměřené na dálkové pohledy nelze tedy v daném případě hovořit o výrazném či nevhodném vybočení v rámci posuzovaného horizontu.

Samostatnými problémy jsou samozřejmě zásah do urbanistického celku sídliště a případné důsledky umístění stavby pro její bezprostřední okolí. Jejich posouzení bude předmětem územního řízení, resp. závazného stanoviska orgánu územního plánování.

3c) K připomínce argumentujícím tzv. „stabilizovaným územím“ v platném územním plánu lze obecně uvést: Umístění jediné - byť výškové - stavby nelze zahrnout pod pojem "rozsáhlá stavební činnost". Jednotlivými objekty se stabilizované území doplňuje běžně v různých polohách hlavního města Prahy, a to po celou dobu platnosti územního plánu. Za rozsáhlou stavební činnost, která by byla ve stabilizovaných územích vyloučena, lze naproti tomu označit umístování stavebních souborů. To se ovšem soustřeďuje především do rozvojových či transformačních území. Pokud tedy jde o rozsah stavby, je „dotvoření“ stávající stabilizované struktury jednotlivou stavbou možné. Otázkou je jistě kvalita, resp. přijatelnost "dotvoření" – ta bude posouzena v územním řízení, resp. v závazném stanovisku orgánu územního plánování.

3d) V další skupině zaslaných připomínek obyvatelé i jednotlivá společenství vlastníků jednotek „potvrzují“ zamítavé stanovisko rady městské části, resp. zastupitelstva městské části k předmětnému záměru. Odboru UZR MHMP byla usnesení rady i zastupitelstva doručena, jejich obsah je zřejmý a lze předpokládat, že tento postoj uplatní městská část v územním řízení. Jednotliví vlastníci či sdružení sice nemohou usnesení místních samosprávných orgánů „potvrzovat“, pořizovatel však bere na vědomí, že se k výhradám uvedeným v usneseních připojují a se záměrem nesouhlasí. Ve stejném duchu vyznívá i petice občanů, doručená společně s připomínkami.

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, nemohou odpovídat na řadu otázek, které je nutno řešit ve fázi rozhodnutí o umístění

stavby. Nejedná se o ucelené dokumentace pro územní řízení a na druhé straně 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 „Polyfunkční dům Kamýk“ v kontextu okolní zástavby, zejména v dálkových pohledech. V těchto pohledech nelze konstatovat narušení pražského horizontu.

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 podkladu pro finální rozhodnutí.

ČÁST II. - vyhodnocení jednotlivých připomínek

18. MHMP odbor ochrany prostředí

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
6	OOP MHMP nemá ke hmotě stavby připomínky. K ostatním aspektům, tj. zejména k problematice ochrany ovzduší, se OOP MHMP vyjadřuje teprve na základě dokumentace k územnímu řízení.	Souhlas	Pořizovatel bere na vědomí. Připomíná, že monoteematická územní studie, která je zaměřena na hmotové působení výškové stavby, a to zejména v dálkových pohledech, není ani komplexní územní studií řešící vývoj území po všech stránkách, ani komplexní dokumentaci stavby určenou pro územní rozhodnutí (DUR). Součástí DUR budou údaje, týkající se případného znečištění ovzduší.

32. MČ Praha 12, starosta

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
6	Nesouhlas vyjádřený usnesením zastupitelstva městské části č. Z-23-002-17 ze dne 13.12.2017 (bez konkretizace důvodů) a doloženy dalšími usneseními rady MČ, v nichž se vyjadřuje nesouhlas s prodejem části pozemku dotčených stavbou.	Nesouhlas	Pořizovatel bere na vědomí. Usnesení zastupitelstva je formulováno jako "nesouhlas se studií", která však pouze prověřuje působení stavby v dálkových pohledech pro případ, že by byla územním rozhodnutím umístěna. Lze je tedy obecně chápat jako nesouhlas s uzavřenou stavbou jako takovou a předpokládat, že tento postoj uplatní městská část v územním řízení.

300. Boháček Julius

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
6	Nesouhlas 1) Výšková stavba by zastínila objekty v okolí, zejména v ulici Zárubové. 2) Stavba se nachází ve stabilizovaném území, kde by mělo docházet max. k zachování nebo dotvoření stávající struktury. 3) Sídliště bylo plánováno s určitou koncepcí, do níž zapadají i místa s nízkou zástavbou, dodávající celku určitou „vzdušnost“. Umístěním výškové stavby do těchto míst by byla popsána koncepce popřena. 4) Stávající nízká zástavba vytváří protiváhu již existujících věžových domů – kde by vznikla protiváha nových výškových staveb? Proč má být zmenšena plocha zeleně a kde vznikne její náhrada? 5) Je usměrně, když developeri zdůvodňují své plány „potřebou vytvoření lokální dominanty jako určitého jasněho orientačního bodu“. Autor připomínky bydlí na sídlišti od jeho postavení a potřebu nové lokální dominanty - orientačního bodu, stejně jako dříve většina dalších obyvatel sídliště, nepociťuje.	Nesouhlas	Ad 1) Míru zastínění lze konkretizovat teprve na základě dokumentace k územnímu rozhodnutí, resp. na základě doložené studie zastínění. Hmoty stavby se do té doby může ještě v detailech vyvíjet, vyslovovat se v dané fázi k míře zastínění okolí tedy není možné a není to ani úkolem pořizovatele územní studie. Ad 2) Umístění jediné - byť výškové - stavby nelze zahrnout pod pojem "rozsáhlá stavební činnost". Jednotlivými objekty se stabilizované území doplňuje běžně v různých polohách hlavního města Prahy, a to po celou dobu platnosti územního plánu. Za rozsáhlou stavební činnost, která by byla ve stabilizovaných územích vylovena, lze naproti tomu označit umístění stavebních souborů. To se ovšem soustřeďuje především do rozvojových či transformačních území. Pokud tedy jde o rozsah stavby, je „dotvoření“ stávající stabilizované struktury jednotlivou stavbou možné. Otázkou je jisté kvalita, resp. přijatelnost "dotvoření" – ta bude posouzena v územním řízení, resp. již v závazném stanovisku orgánu územního plánování. Ad 3,4) Pořizovatel pokládá tyto argumenty za vzájemně provázané a racionální. Zváženy by měly být při komplexním posouzení stavby v územním řízení a při vydání závazného stanoviska orgánem územního plánování. Ad 5) Ani pořizovatel nepředpokládá, že by vytvoření nového orientačního bodu patřilo mezi hlavní důvody, které investora vedou k realizaci daného záměru.

301. Společenství vlastníků Seidlova 466

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
6	Nesouhlas. Potvrzuje se zamítavé stanovisko rady MČ čísla R-04461 ze dne 16. 5. 2016 k danému záměru a k prodeji přilehlého parkoviště.	Nesouhlas	Pořizovatel bere na vědomí. „Potvrzení“ stanoviska rady městské části společenstvím vlastníků chápe pořizovatel jako připojení se k jejímu postoji a obecný nesouhlas se stavbou.

302. Družstvo Seidlova 475

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
6	1) Záměr by byl umístěn v blízkosti Kamýčského lesa, nezapadá do kontextu existující zástavby, hrubě ji narušuje, netvoří - a ani by neměl tvořit - zamýšlený lokální monument. 2) Záměr a s ním svázaný nárůst kapacit by znamenaly nárůst problémů s dopravou v klidu v dané oblasti. 3) Poukazuje se na nedostatečnou infrastrukturu v území (školy, školky, zdravotnická zařízení). Záměr by snížil komfort bydlení v dané lokalitě, vedl ke zvýšení hluku atd.	Nesouhlas	Ad1) V mezidobí, kdy na jedné straně byly uvedeny v platnost Pražské stavební předpisy a na druhé straně není výšková regulace na území hl. m. Prahy stanovena územním plánem, nahrazuje tato studie soubor zákrasů výškové stavby do modelu, případně soubor fotozákrasů. Uvedené zákrasy vznikaly i v předchozích obdobích, nebyly však zcela důsledně vyžadovány v jednotlivých územních řízeních. Pořizovatel se - v duchu výše uvedeného - drží problematiky posuzované v dálkových pohledech. Zde dospěl k závěru, uvedeným přehledně v části I, závěrečného protokolu - rušivý zásah do pražského horizontu nelze konstatovat. Celkové urbanistické posouzení stavby bude obsahovat závazné stanovisko orgánu územního plánování, komplexní vyhodnocení jejích důsledků pro okolí přísluší územnímu řízení - viz dále. Ad2) Veškeré aspekty stavby a její vliv na okolní prostředí (zatižení dopravou atd.) lze objektivně posoudit teprve na základě komplexní dokumentace k územnímu řízení. Ta bude obsahovat na jedné straně potřebné bilance, na druhé straně i vyjádření dotčeného orgánu na úseku dopravy. Ad3) Nedostatečná vybavenost je zřejmě vážným problémem území, tento problém však nemůže být řešen v rámci dané monometrické územní studie, zaměřené zejména na působení vybrané konkrétní stavby v dálkových pohledech. K dalšímu zatižení území lze pouze zopakovat, že potřebné údaje budou součástí dokumentace stavby pro územní rozhodnutí. Tam se komplexně posoudí, budou doloženy i vyjádřeními dotčených orgánů.

303. SVJ Olbramovická 701

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
6	Nesouhlas 1) SVJ nesouhlasí s územní studií a v ní obsaženým záměrem. Rozhodně neshledává potřebu nové dominanty v území a orientačního bodu. Orientačních bodů je v území z minulého období dostatek, naopak není jediný důvod, proč by novostavba měla bránit ve výhledu a kazit pohled na les Kamýk. 2) Poukazuje se na další negativa – vyšší hustotu obyvatel, zhoršení kvality ovzduší, hluk, nehodovost, nedostatečnost kapacit MHD, zdravotních středisek, škol, školek. S nárůstem obyvatel souvisí i vyšší riziko kriminality.	Nesouhlas	Ad1) Ani pořizovatel nepředpokládá, že by vytvoření nového orientačního bodu patřilo mezi hlavní důvody, které investora vedou k realizaci daného záměru. K ostatnímu lze zopakovat: V mezidobí, kdy na jedné straně byly uvedeny v platnost Pražské stavební předpisy a na druhé straně není výšková regulace na území hl. m. Prahy stanovena územním plánem, nahrazuje tato studie soubor zákrasů výškové stavby do modelu, případně soubor fotozákrasů. Uvedené zákrasy vznikaly i v předchozích obdobích, nebyly však zcela důsledně vyžadovány v jednotlivých územních řízeních. Pořizovatel se - v duchu výše uvedeného - drží problematiky posuzované v dálkových pohledech. Zde dospěl k závěru, uvedeným přehledně v části I, závěrečného protokolu - rušivý zásah do pražského horizontu nelze konstatovat. Celkové urbanistické posouzení stavby bude obsahovat závazné stanovisko orgánu územního plánování, komplexní vyhodnocení jejích důsledků pro okolí přísluší územnímu řízení - viz dále. Ad2) Není předmětem tohoto typu územní studie. Některé z uvedených aspektů stavby ovlivňujících okolní prostředí (zatižení dopravou atd.) lze objektivně posoudit teprve na základě komplexní dokumentace k územnímu řízení, potřebných bilancí a doložených vyjádření dotčených orgánů.

304. Společenství vlastníků jednotek v budově čp. 467, Praha 4

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
6	Společenství podporuje zamítavé stanovisko rady MČ P 12 k záměru a nesouhlasí s prodejem přilehlého parkoviště.	Nesouhlas	Dle přílohy se jedná o Usnesení rady MČ čísla R-073-008-16 ze dne 16. 5. 2016. Pořizovatel bere vyjádření společenství vlastníků na vědomí jako obecný nesouhlas se záměrem, do zacházení obce s pozemky v jejím vlastnictví či správě nemůže nijak zasahovat.

305. Zárubova 507/2 obyvatele domu

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
6	1) Potvrzují zamítavé stanovisko rady MČ P 12 k záměru a nesouhlasí s prodejem přilehlého parkoviště. 2) Vyjadřují obavy z důsledků stavby pro životní prostředí v daném území (prach, hluk, smog, nárůst dopravy) a poukazují na další nároky na školy, školký, zdravotní střediska.	Nesouhlas	Ad1) Pořizovatel bere vyjádření občanů na vědomí jako obecný nesouhlas se záměrem, do zacházení obce s pozemky v jejím vlastnictví či správě nemůže nijak zasahovat. Ad2) Není předmětem tohoto typu územní studie. Některé z uvedených aspektů stavby ovlivňujících okolní prostředí (zřízení dopravou atd.) lze objektivně posoudit teprve na základě komplexní dokumentace k územnímu řízení, potřebných bilanci a doložených vyjádření dotčených orgánů.

306. BD Zárubova 501

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
6	1) Odmítají výstavbu výškových budov převyšujících výškovou hladinu 40 m "přestavbou stavby 1859/36, ale i jakoukoliv jinou výstavbu na pozemcích 1859/19" 2) Neshledávají účelovost, význam či přínos stavby pro dané území, naopak předpokládají omezení stávajících služeb v důsledku výstavby 3) Navrhují předloženu studii zamítnout. 4) Doporučují k záměru vyhlásit místní referendum.	Nesouhlas	Ad1) Nejsou uvedeny konkrétní důvody, pořizovatel může nesouhlas pouze vzít na vědomí. Ad2) Netýká se tohoto typu územní studie. Ani v případném územním řízení se nebude zkoumat "přínos", ale především přípustnost dané stavby a přijatelnost její vlivu na okolní území. Ad3) Danou územní studii nelze „zamítnout“ a nemělo by to ani smysl, neboť má postavení pouhého podkladu pro finální rozhodnutí. Je navíc úzce zaměřena na působení stavby v dálkových pohledech. Váhu rozhodnutí nemá ani závěrečný protokol studie, ať jsou již jeho závěry/jakékoli. Rozhodnutí o umístění stavby může vyplynout výhradně z komplexního posouzení návrhu ve správním řízení - účastníci řízení, mezi něž patří i obec, se proti obsahu rozhodnutí mohou následně odvolat. Ad4) Způsob, jakým obec a městská část zjistí názory občanů, které v případném územním řízení bude zastupovat, je výhradně její záležitostí.

307. Společenství vlastníků jednotek domu Zárubova 503, 504

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
6	1) Přestože SVJ nesusoudí přímo s pozemky určenými pro daný záměr, přiklánělo by se k nižší kapacitě i uměrnější hmotě stavby. 2) Doporučuje, resp. trvá na tom, aby objekt nepůsobil jako kancelářská budova, tj. měl barevnou fasádu.	Jiné	Ad 1) Pořizovatel bere doporučení na vědomí, účelem studie je však prověřit působení hmoty stavby v té podobě, v jaké se jí investor chystá předložit do územního řízení. Apeť na snížení kapacit objektu by tedy měl být adresován především investorovi stavby. Ad 2) Doporučení ohledně vnějšího výrazu stavby jsou předčasná. Studie výškové stavby dle § 26 PSP předchází územnímu řízení – teprve v případě kladném územním rozhodnutím by byly stanoveny podmínky pro projektování stavby, včetně podrobně pro její architektonické řešení.

308. Bytové družstvo U školky

- změna č. obsah vyjádření
- 6 Zásadní nesouhlas
- 1) Družstvo doufá, že UZR MHMP zamítne projekt převyšující okolní zástavbu, narušující architektonickou integritu sídliště a ohrožující stávající parčík.
- 2) Dále doufá, že UZR MHMP bude brát v úvahu celospolečenský zájem, chránit zeleně atd. a že městská část odmítne podporovat danou studii.
- 3) Družstvo bude činit veškeré kroky k tomu, aby se stavební úřad danou neohrůzností vůbec nezabýval, v případě nutnosti se to ho bude dožadovat soudní cestou.

shrnutí
Nesouhlas

vyhodnocení
Pořizovatel bere zásadní nesouhlas na vědomí.

Ad 1) Závěrečné vyhodnocení územní studie nemůže být ze zákona rozhodnutím o umístění stavby, ať již pozitivním nebo negativním. Toto rozhodnutí může vyplýnout výhradně z komplexního posouzení stavby v příslušném správním řízení. Smyslem dané studie není rozhodnutí ve věci, ale vznik důvěryhodného podkladu pro rozhodování. Prověřuje vybraný aspekt stavby – její hmotové působení, a to zejména v důlkových pohledech. "Zamítnutí" návrhu ve fázi prověřovací studie tedy nepřichází v úvahu.

Ad 2) Ve fázi pořízení územní studie UZR MHMP nerozhoduje o umístění stavby - viz výše. Úlohou, kterou v dané fázi tento odbor MHMP plní, je připravit důvěryhodný podklad pro posouzení hmotového působení výškové stavby zejména v důlkových pohledech, seznámit s ním veřejnost a orgány dotčené v budoucích správních řízeních.

Ad 3) Záměr družstva zabránit soudní cestou řádnému správním řízení pořizovatel nepokládá za racionální. Mohou-li některé aspekty záměru závažně a negativně ovlivnit okolní území, je právě územní řízení příležitostí, při níž by tyto aspekty měly být zjištěny a vyhodnoceny.

309. Družstvo Alfa 4

- změna č. obsah vyjádření
- 6 Potvrzuje zamítavé stanovisko rady MČ P 12 k záměru ze 16. května 2016 a nesouhlasí s prodejem přilehlého parkoviště.

shrnutí
Nesouhlas

vyhodnocení
Pořizovatel bere na vědomí:
„Pohřazení“ stanoviska rady společenstvím vlastníků chápe jako připojení se k jejímu postoji. Způsob, jakým bude obec (městská část) nakládat s pozemky ve svém vlastnictví (ve správě), pořizovatel nijak ovlivnit nemůže.

310. Spolek náš Kamýk

- změna č. obsah vyjádření
- 6 Nesouhlas jak s výškovými objekty na poz. č. parc. 1859/36, tak s umístěním budovy pro školku a byty na poz. č. parc. 1859/19 v katastrálním území Kamýk.
- 1) Dle názoru spolku hmota a výška objektů řešených územní studií nebere v úvahu okolní zástavbu. Stabilizovaná zástavba v území má výšku do 9 NP. Navrhované objekty zástavbu nedopřijíjí a netvoří s ní harmonický celek, což je patrné ze zákresů 11b, 12b, a ze vzdálených pohledů např. od Metronomu na Letné, v nichž se záměr projevuje i přes to, že se nachází až za výraznou zástavbou Pankráčské planě.
- 2) Ze studie není patrný dopad záměru na ulici Zárubovu. Neúměrnost hmoty by byla patrná z pohledu od polikliniky, od trafostanice poblíž domu sociálních služeb, od vyústění ulice Zárubovy do ulice Soukupovy.
- Zde by byla neúměrnost záměru zřejmá v plné šíři, stejně jako nedostatečný volný prostor, s nímž se počítá kolem budov. Z toho vyplývá nebezpečí zastínění okolních objektů i nebezpečí dalších vlivů s negativním dopadem na zdraví obyvatel. Studie tudíž nepodává úplné a přesné informace o dopadech stavby na okolí, nerespektuje relevantní stavební předpisy.

shrnutí
Nesouhlas

vyhodnocení
Pořizovatel bere na vědomí s tím, že předmětem studie je výhradně výšková stavba a její působení v důlkových pohledech, nikoli další objekty.

Ad 1) K otázce výšky objektu, lze s odvoláním na obecnou část tohoto protokolu, zopakovat:

V případě, že ostatní otázky budou zodpovězeny pozitivně a stavební úřad vydá kladné územní rozhodnutí, bude stavba vnímána v kontextu stávajících bodových domů při ulicích Durychově, resp. Zárubové. U objektů v ulici Durychově uvádí investor zaměřené výšky atik: +328,8 m n. m., +332,8 m n. m., +335,7 m n. m. a +337,45 m n. m. S tím lze srovnat výšky atik obou částí navrhovaného objektu, tj. +326,95 m n. m. a +338,95 m n. m. Nižší část uvažovaného objektu tedy v absolútních kótách nedosahuje ani výšky uvedených bodových domů v blízkosti stavby, vyšší část převyšuje nejvyšší z těchto bodových domů o 1,5 metru. Z hlediska studie zaměřené na důlkové pohledy nelze tedy v daném případě hovořit o výrazném či nevhodném vybočení v rámci posuzovaného horizontu.

Samostatnými problémy jsou samozřejmě zásahy do urbanistického celku sídliště a případné důsledky umístění stavby pro její bezprostřední okolí. Jejich posouzení bude předmětem územního řízení, resp. závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Ad 2) Vyběr stanovíšť pro zákresy je vždy subjektivní. Pořizovatel nicméně doporučuje investotorovi, aby požadavek na doplnění dalšího stanovíště zvažil při přípravě dokumentace k územnímu řízení.

3) Spolek nesouhlasí také s umístěním budovy pro školku a byty v prostoru stabilizovaného zeleného pásu.

4) Prostor stávající občanské vybavenosti si zaslужuje revitalizaci, avšak způsobem, který je v souladu se stávajícím urbanistickým pojetím sídliště.

Současně pořizovatel nesouhlasí s názorem, že tato studie je neúplná. Případné negativní vlivy stavby na okolí bude možno vyhodnotit teprve na základě komplexní dokumentace k územnímu řízení, rozšířeně dle potřeby též o speciální studii zastínění apod. Tou tato monometrická studie, jak již bylo uvedeno výše, není.

Ad 3) Ačkoliiv je tato část úvah investora rovněž zachycena v situačním výkresu, není touto územní studií řešena a jejího předmětu se netýká. Bude-li návrh v daném rozsahu podán do územního řízení, je na místě návrhku proti dalším objektům směřovat tam.

Ad 4) Pořizovatel bere na vědomí. Opět zdůrazňuje: cílem studie není nalézt nejvhodnější způsob rekonstrukce objektu vybavenosti, ale zjistit, jak se případná výšková stavba, pro kterou se investor chystá požádat o vydání územního rozhodnutí, projeví v dálkových pohledech a jak ovlivní pražský horizont.