

ÚZEMNÍ STUDIE

KARLÍNSKÉ VÝHLEDY – PROVĚŘENÍ HMOTY

POLYFUNKČNÍHO 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 KARLÍNSKÉ VÝHLEDY - prověření hmoty polyfunkčního objektu „A“ v kontextu okolní zástavby ve smyslu § 26 Pražských stavebních předpisů
Místo	pozemky č. parc. 767/2, 767/7 kat. úz. Karlín - Praha 8, při ulici Štorchově
Pořizovatel	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje
Zpracovatel ÚS	C.A.I.S architekti s.r.o. Havanská 3A/1087 - Praha 7 IČ 27172601
Oznámení o ÚS vyvěšeno	9. 7. 2018 - 13. 8. 2018
Vyhodnocení	Ing. arch. J. Cach
Datum	7.1. 2019

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 plán SÚ hl. m. Prahy v podobě před vydáním změny Z 2832/00 (tedy před říjnem 2018) výškovou regulaci nestanovil - na základě podnětu subjektu, který hodlá na předemětných pozemcích realizovat svůj stavební záměr, byla tudíž zpracována tato územní studie. Podnět byl podán dne 5. 6. 2018.

Územní studie se zaměřila výhradně na hmotové působení objektu v kontextu okolní zástavby, zejména v dálkových pohledech. Nahrazuje soubor zákresů výškové stavby do digitálního modelu zástavby v dokumentaci k územnímu řízení - není tedy podkladem pro komplexní posouzení důsledků stavby pro dané území. To by proběhlo obvyklým způsobem v následném územním řízení, pokud do této fáze stavba dospěje.

2) Obsah územní studie

Smyslem územní studie bylo prověřit, zda objekt neovlivní negativně panorama v městském ani lokálním měřítku, bude v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí a bude odpovídat charakteru území. Z toho vycházely i požadavky na obsah studie. Ta navrhla výškovou regulaci a naznačila způsob řešení parteru v bezprostřední návaznosti na daný objekt, zasahující do výškové hladiny VIII (viz Pražské stavební předpisy). Zákresy dokumentující navrhované řešení jsou provedeny z následujících stanovišť:

- Bod č.01: pohled z Nebozízku 019 (kód UAP)
- Bod č.02: pohled od Strahovské zahrady 032 (kód UAP)
- Bod č.03: pohled ze Štefánikova mostu 034 (kód UAP)
- Bod č.04: pohled ze Starých zámeckých schodů 005 (kód UAP)
- Bod č.05: pohled z Vítkova pod sochou
- Bod č.06: pohled z Krejčárku 050 (kód UAP)
- Bod č.07: pohled z Nad Kotlaskou III 243 (kód UAP)
- Bod č.08: pohled z Libeňského mostu - západ 239 (kód UAP)

Podklady pro zpracování zákresů poskytl Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR), jenž byl současně zpracovatelem návrhu Zásad pro zpracování zákresů do panoramatických pohledů.

3) 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 9. 7. 2018 - 13. 8. 2018 a všem výše uvedeným umožnil, aby k ní sdělili své připomínky. Své připomínky k územní studii zaslaly tři subjekty, dva z nich vyjádřily se stavbou nesouhlas.

4) Vyhodnocení připomínek

Zaslané připomínky byly zaevidovány a vypořádány - viz část II. tohoto protokolu.

UZR MHMP se v souladu se zaměřením studie soustředil při vyhodnocení připomínek zejména na výšku stavby, respektive na její předpokládanou hmotu. Obdržel dvě nesouhlasná vyjádření, z nich především negativní postoj Ministerstva kultury ČR, vzal, přes dílčí výhrady k použité argumentaci, plně v úvahu. To dokládá i následující závěr.

5) Závěr

Koncepce několika výškových dominant, „strážců“ na východní i západní straně Libeňského mostu, je jedním z možných urbanistických přístupů k řešení daného území. Studie splnila svůj úkol, tj. prověřit, jak by se tato koncepce projevila v důležitých dálkových pohledech. To je po jejím zpracování zcela zřejmé. Zároveň však stále platí, že tuto koncepci nelze realizovat v rámci regulativů, obsažených v platném územním plánu. Ani po vydání změny Z 2832/00 Územního plánu SÚ hl. m. Prahy nedošlo v jeho regulativech ke změnám v tom smyslu, že by objekt daných parametrů nebyl pokládán za „výškovou stavbu“, případně mohl být s nově stanovenými tolerancemi do území umístěn (viz aktuální znění Regulativů funkčního a prostorového uspořádání, oddíl 7b/, odstavce 1/ a 2/). Nachází se v území označeném v územním plánu jako „oblast 1“ (zákaz výškových staveb) a ani zvažování přípustných tolerancí na této skutečnosti nic nemění. Zakreslení hmoty v kontextu realizované okolní zástavby sice ozřejmilo řadu prostorových souvislostí a návazností na přilehlé objekty, přesto v žádném případě nelze o budově účelově hovořit jako o „drobné výškové dominantě“ apod. Její charakter je zřejmý, jasně dominantní vyznění v území dokládá právě zpracovaná územní studie. Výškový akcent sám o sobě nemusí být chápán jako negativum, je však zřejmé, že takováto stavba nadále nezapadá do koncepce, kterou v daném území fixuje přinejmenším pro několik následujících let platný územní plán.

Poživatel současně nemůže pominout ani nesouhlas ústředního orgánu památkové péče, tedy Ministerstva kultury ČR, s výškou stavby.

S ohledem na vlastní finální posouzení stavby, nesouhlas ministerstva kultury a dále vzhledem k tomu, že vydáním změny Z 2832/00 Územního plánu SÚ hl. m. Prahy (10/2018) zanikla nutnost zpracování územní studie tohoto typu, rozhodl se pořizovatel data o zpracované územní studii nevložit ve smyslu § 30 odst. 5) stavebního zákona do evidence územně plánovací činnosti.

závěrečný protokol, část II. - vyhodnocení připomínek k územní studii

2. Ministerstvo kultury ČR

změna č. obsah vyjádření dohodovací jednání

shrnutí

vyhodnocení

9 Ministerstvo kultury s předloženou studií nesouhlasí. Následuje text celého vyjádření MK s příloženým dodatkem ze 17.8.2018.

Nesouhlas

Pořizovatel doručené vyjádření MK plně zohlední při formulování vlastních závěrů (viz část I. protokolu). Přesto k některým argumentům pro přesnost uvádí:

Vyjádření ke zpracované územní studii – „Karlínské výhledy“

Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j.

MHMHP 1023801/2018 ze dne 28. 6. 2018 o

zpracované územní studii – Karlínské výhledy – prověření hmoty polyfunkčního objektu „A“ v kontextu okolní zástavby ve smyslu §26 Pražských stavebních předpisů.

Pořizovatel: MHMP UZR, Mariánské náměstí 2, 110 00

Praha 1, Ing. Martin Čemus, ředitel

Zpracovatel: C.A.I.S. architekti s.r.o., Havanská 3A/1087, Praha 7, IČ: 27172601

Datum: 6/2018

V dané věci byla prostudována dokumentace výše uvedené územní studie, poskytnutá s žádostí o písemné vyjádření elektronicky.

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislační rámec (dále jen Zákon):

V rámci řešeného území (lokaltí dotčených úpravou) se z hlediska zájmu státní památkové péče nachází:

Ochranné pásmo pražské památkové rezervace

(dále jen OP PPR), určené Rozhodnutím NV hl. m.

Prahy o vyhlášení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze čj. kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981, vedené v USKP ČR pod číslem rejstř. 3333.

Řešené území je nutno chápat jako území s archeologickými nálezky ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000.

Ministerstvo kultury k územní studii „Karlínské výhledy“ uplatňuje níže uvedené připomínky.

Výrok:

Ministerstvo kultury nesouhlasí s územní studií tak, jak

1) Ministerstvo kultury ČR má podle § 26 odst. 2 c) zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v z.p.p. *uplatňovat stanovisko k (...) územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková rezervace, nebo nemovitá věc nebo soubor nemovitých věcí zapsané na Seznamu světového dědictví. Tato charakteristika pro danou lokalitu nepatří, přesto vyjádření MK bere pořizovatel plně v úvahu. Odbor památkové péče MHMP k územní studii nesdělí žádné připomínky.*

2) Převážná část odůvodnění ve vyjádření MK je založena na úvahách o souladu stavby s platným územním plánem, nikoli na formulování hodnot, jež je v území nutno chránit z hlediska památkové péče.

3) Stavba je ve vyjádření chybně lokalizována do území dotčeného změnou Z 3126/12 územního plánu, ačkoli leží viditelně za hranicí tohoto území.

4) Nejsou zřejmé správné pochopeny některé regulační územního plánu a pojmy uváděné ve vydaném metodickém pokynu z roku 2002. Konkrétně označení „podlažnost 8+“ by i v případě, že by se jednalo o závazný regulativ, nebránilo v území umisťovat stavby vyšší než 8 podlaží *(ve skutečnosti je průměrná podlažnost víceemné pomocným údajem k určení koeficientu KZ). Příslušný řádek hovoří o stavbách majících více než 8 NP, tedy například i 10,12,16.*

Správně se naopak upozorňuje na hranici území se zákazem umisťování výškových staveb.

5) Vyjádření MK argumentuje tím, že by stavba neměla být zakreslena do modelu, v němž se nacházejí další, dnes neexistující stavby. S odhlédnutím od toho, že například se zájmem srovnávaná a zakreslená stavba Lighthouse stojí v dosahu daného území již celou řadu let, nepokládá pořizovatel za vadu, pokud v blízkosti posuzované hmoty jsou do zákresů zahrnuty i stavby teprve realizované, resp. s vydaným pravomocným územním rozhodnutím. Naopak - nebylo by správně ignorovat záměry, které jsou nyní přinejmenším fixovány správním rozhodnutím a které se tudíž s největší pravděpodobností stanou realitou. Stavby je třeba vždy posuzovat v kontextu.

6) S vyjádřením MK nelze souhlasit ani v tom, že se zpracovatel studie „opírá“ o připravovaný nový územní (Metropolitní) plán. Zpracovatel naopak důsledně vychází z Pražských stavebních předpisů a z výpočtu die plátného územního plánu hl. m. Prahy (viz kapitola „soulad s územním plánem“). Je-li v kapitole „koncept“ zmínka o výškách zástavby v připravovaném tzv. Metropolitním plánu, zpracovatel tím pouze ilustruje, že se jeho úvahy knýl s úvahami týmu, pověřeného hl. m. Prahou zpracováním budoucího územního plánu, respektive s úvahami IPR. Dokládá tedy, že jeho představa dalšího vývoje východní části

je předkládána a požaduje hladinu výšky uvažované zástavby řešit v souladu podmínkami ochranného pásma Pražské památkové rezervace a též v souladu s § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Odtvornosti:

Smyslem územní studie, jak uvádí autoři, je prokázat, že objekt „Karlínské výhledy“ neovlivní negativně panoráma v městském ani lokálním měřítku a bude odpovídat charakteru území. V této souvislosti jsou zarážející záměry do 3D modelu, který v předmetné části území hl. m. Prahy neodpovídá dřevnímu stavu území, a ve kterém se vedle předmetu posouzení nacházejí další, dnes neexistující stavby. Posouzení takové situace může být jen těžko relevantní, neboť by se zakládalo na nepravdivých skutečnostech.

Ministerstvu kultury je předkládána k posouzení územní studie, jejíž řešení je v rozporu s platným ÚP SU hl. m. Prahy, ačkoli se ve výše citovaném textu této studie uvádí pravý opak: Pokenky parc. č. 767/2 a 762/7 jsou vedle toho součástí lokality pro kterou je v současné době pořizována změna ÚP SU hl. m. Prahy pod číslem Z 3126/12. Přednímtem pořizované změny je přeskupení funkčních ploch - revitalizace Rohanského ostrova – Rohan City. Její součástí je i změna z čisté funkce obytné s kódem m1ry využití území G /OB-G/ na funkci obytnou s kódem m1ry využití území H /OB-H/, přičemž kód m1ry využití G umožní podlažnost 8+ výše NP, kód H podlažnost též 8+ ovšem s menším podílem KZ (koeficientu zeleně). Je s podivem, že dokumentace, která je v rozporu s ÚPN SU je Ministerstvu kultury předkládána pořizovatelem k posouzení. Jsme toho názoru, že již sám pořizovatel měl územní studii vyhodnotit, zda je či není v souladu s platným ÚPN SU hl. m. Prahy a až poté ji předat dalším subjektům k posouzení.

I přes rozpor a platným ÚPN SU hl. m. Prahy jsme se pokusili posoudit předložené řešení bez neexistující zástavby Rohanského ostrova.

Zpracovatelé studie se v popisu konceptu zpracování odkazují na neplatnou územní plánovací dokumentaci, na Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán).

Opirají se o dokumentaci, která nemá právní základ, je nezákonná a nemůže být použita při hodnocení zájmu jako relevantní. Je nutné vycházet z platné ÚPD, kterou je ÚP SU hl. m. Prahy. S ním ale předložená územní studie není v souladu.

Územní studie je zpracována pro lokalitu, která se nachází na území ochranného pásma Pražské památkové rezervace. Památková péče v územích ochranných pásem zejména sleduje výškově působení navrhaných staveb ve vztahu ke kulturním hodnotám území plošné památkové ochrany, zda a jakým způsobem by jejich případné realizace mohly ovlivnit např. blízké i dálkové panoramatické pohledy na území plošné památkové ochrany, jak by mohly případně zakrývat významné historické stavební dominanty

Karlina není nijak výjimečná, účelové přizpůsobení přáním konkrétního investora. Platný a připravovaný územní plán jsou v textové části studie důsledně rozlišovány.

7) Ve druhé části odtvornosti argumentuje MK skutečností, že se stavba nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, kde „př větškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvlášť sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k pražské památkové rezervaci.“

K tomu pořizovatel uvádí, že studie tohoto typu vznikají právě z důvodu sledování působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města. Smyslem vzniku dané územní studie bylo vytvořit spolehlivý podklad pro posouzení mnoha a výšky stavby. Představuje soubor zákrasů stavby do spolehlivých podkladů zpracovaných Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

8) MK pokračuje: Je zcela evidentní, že realizace stavby s 16 NP by rušivým vlivem zcela jednoznačně byla, a proto je nutné tento návrh jednoznačně odmítnout v zájmu ochrany bezprostředního okolí Památkové rezervace v hl. m. Praze i v zájmu ochrany terénních horizontů města, které se uplatňují pohledově ve vztahu k Památkové rezervaci v hl. m. Praze, např. z rampy Pražského hradu, z Letné, z Petřína, z věže Staroměstské radnice, atd. K tomu pořizovatel uvádí, že do studie byly zahrnuté zejména právě pohledové body č. 1, 2, 4 - Strahovská zahrada, Staré zámecké schody, Nebozizek, přičemž ve všech těchto pohledech bylo umístění objektu nutno vyznačit červenou barvou a šipkou na pozadí oblohy, aby posuzovaná hmota ve vzdálené výhlední části Karlina byla výbec rozoznatelna.

9) Závěrem MK sděluje, že: „§ 19 stavebního zákona...“ (aniž by obvyklým způsobem odkázalo na konkrétní odstavec zákona, písmeno atd.)... zcela jasně hovoří o stávajícím charakteru území. Navržená výšková hladina 16 NP není pro širší území řešené lokality obvyklá. Na základě této skutečnosti není možné s touto výškovou hladinou souhlasit. Pořizovatel k tomu dodává, že § 19 stavebního zákona shrnuje veškeré úkoly územního plánování. Pod písmenem e) odstavce 1 pak hovoří o tom, že jedním z úkolů územního plánování je také stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území... Tento úkol územního plánování lze nesporně bez zbytku plnit v území s jasně definovaným charakterem, například v západní historické části Karlina, o kterou se v tomto případě nejedná. Těžko však o zachování charakteru a hodnot území hovořit u jeho východní části, kterou tvoří seskupení rozvojových a transformačních ploch. Argument MK lze nicméně chápat tak, že výškové stavby nejsou v Karlíně obvyklé (byť i zde se některé případy vyskytují), a jako takový její vzít na vědomí.

UZR MHMP, přes výhrady k některým výše uvedeným argumentům, doručené vyjádření ministerstva kultury plně zohlednil při formulování vlastních závěrů (viz část I. protokolu). Připomínkám MK tedy vyhověl.

apod. Stejně tak státní památková péče sleduje případné působení a zapojení velkých stavebních objemů do panoramatu území plošně památkově ochrany, jakým způsobem se tyto promítnou do "zažitého" obrazu plošně památkově chráněného území, zda a jakým způsobem jejich realizace mohou tato panoramata z hlediska sledovaných kulturních hodnot ovlivnit, viz zejména bod 4) Ochranného pásma Pražské památkové rezervace, určeného Rozhodnutím Národního výboru hl. m. Prahy o vyhlášení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze čj. kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981, a jeho doplněním ze dne 9. 7. 1981, cit.: *Př veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k pražské památkové rezervaci.*

Navrhovaná výšková hladina 16 NP je v rozporu zejména s bodem 1 a 4 podmiňek tohoto ochranného pásma. Ochranné pásmo Památkové rezervace v hl. m. Praze bylo určeno pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v území ochranného pásma před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Je zcela evidentní, že realizace stavby s 16 NP by takovým rušivým vlivem zcela jednoznačně byla, a proto je nutné tento návrh jednoznačně odmítnout v zájmu ochrany bezprostředního okolí Památkové rezervace v hl. m. Praze i v zájmu ochrany terénních horizontů města, které se uplatňují pohledově ve vztahu k Památkové rezervaci v hl. m. Praze, např. z rampy Pražského hradu, z Letné, z Petřína, z věže Staroměstské radnice, atd. Závěrem uvádíme, že § 19 stavebního zákona zcela jasně hovoří o stávajícím charakteru území. Navržená výšková hladina 16 NP není pro širší území řešené lokality obvyklá. Na základě této skutečnosti není možné s touto výškovou hladinou souhlasit. Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k zpracované studii „Karlínské výhledy“ nad rámcem výše uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky.

Doplnění vyjádření MK k územní studii – „Karlínské výhledy“ (17.8.2018)

Ministerstvo kultury obdrželo dne 13. 8. 2018 Vaš dotaz ohledně vyjádření MK („ÚS Karlínské výhledy“ – MK 50930/2018 OPP, ze dne 3. 8. 2018), které ve svém odůvodnění poukazovalo na nesoulad záměru se

současným územním plánem. Magistrát hlavního města Prahy žádá o upřesnění výše uvedeného odůvodnění, které poukazuje na nesoulad územní studie s platným územním plánem.

Ministerstvo kultury spatřuje nesoulad záměru zejména s grafickou částí ÚP SÚ HMP, s výkresem č. 4 Plán využití ploch. Posuzovaný záměr „Karlínské výhledy“

se nachází v oblasti zákazu umístování výškových staveb. K tomu dokládáme definici výškové stavby, tak jak ji na svých stránkách uvádí IPR:

Výškové stavby

Výšková stavba je taková stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality. Území se zákazem výškových staveb je stanoveno v optickém kontaktu s Pražskou památkovou rezervací a slouží k ochraně výrazných kulturních hodnot struktury historické zástavby hlavního města Prahy a dochovaného panoramatu jádra města. Hranice

zákazu výškových staveb je vymezena ve výkresu č. 4 - Plán využití ploch. Stávající výšková hladina může

být v tomto území překročena pouze drobnými výškovými dominantami, jejichž přípustnost posoudí

stavební úřad v územním řízení. Drobná výšková dominanta je část stavby vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu,

nepřesahující zpravidla výšku dalšího podlaží.

Zdůrazňuje pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění vstupu, schodiště apod.).

Uvnitř ochranného pásma památkových rezervací je nutno každou výškovou stavbu posuzovat v územním řízení vždy jednotlivě zejména vůči vitavské kotlině a vlastního historickému jádru, v charakteristických panoramatických pohledech, určených stavebním úřadem a příslušným úřadem památkové péče.

Všechny výškové stavby vně ochranného pásma památkových rezervací musí být vždy

posuzovány jednotlivě v územním řízení v charakteristických panoramatických pohledech určených stavebním úřadem.

Z výše uvedeného je zcela evidentní, že budova o výšce 16 NP zdaleka překračuje výškovou hladinu dané lokality a je výškovou stavbou, která nemůže být v daném území realizována. Na základě těchto

skutečností Ministerstvo kultury došlo k závěru, že předkládaná ÚS Karlínské výhledy není v souladu s platným územním plánem.

18. MHMP odbor ochrany prostředí

změna č. obsah vyjádření

dohodovací jednání

shrnutí

vyhodnocení

9

Odbor ochrany prostředí posoudil studii z jednotlivých jejích sledovaných hledisek a konstatuje, že jejím chráněné zájmy nejsou v některých případech narušeny, v jiných vůbec dotčeny.

Souhlas

Poživatel bere toto vyjádření Odboru ochrany prostředí MHMP na vědomí s tím, že neobsahuje věcné "připomínky", které by bylo nutno vypořádat.

změna č.	obsah vyjádření	dohodovací jednání	shrnutí	vyhodnocení
9	<p>Citace připomínky: Po seznámení se s hmotovou studií umístěním projektu Karlínského výhledy, zpracovanou architektonickým studiem C.A.I.S. architekti, s.r.o. dle §26 pražských stavebních předpisů sdělují mnou níže uvedené připomínky.</p> <p>Uvažovaná stavba obsahující tři budovy o rozdílných výškách 16 NP, 4 NP a 2 NP se nachází nedaleko lokality Rohanského ostrova. Tuto oblast čeká rozsáhlá přeměna, zástavba a současně i důležité propojení s Karlínem, ve kterém dominují převážně secesní bytové domy. Je tedy povinnost posoudit nejen soulad záměru zpracovatele s charakterem přílehlého území, ale i s požadovanou ochranou architektonických a urbanistických hodnot v území Karlína a Libně. Tím je například i v bezprostřední blízkosti právě Libeňský most.</p> <p>Zpracovatel studie se odkazuje na dvě administrativní výškové budovy, a těmi jsou TOKOVO (NKU) a Lighthouse. Rád bych upozornil, že tyto dvě budovy nejsou v bezprostřední blízkosti a jsou vzdálené 656 m, tedy více jak půl kilometru na druhém břehu řeky. Neméně podstatnou skutečností je to, že obě budovy jsou postaveny v jiné městské části a to v MČ Praha 7. Dle sdělení zástupců MČ Praha 8 je nyní zpracovávána výšková regulace pro celou městskou část Praha 8. Na sousedních pozemcích je nyní realizována výstavba bytových domů s názvem DOCK, která zahrnuje stavby maximálně do 6.NP. Výšková stavba, resp. soubor staveb koncipovaných v oznámení o zpracování územní studie pro Karlínské výhledy, obsahuje budovu o 16 NP. To je pro danou lokalitu naprosto markantní, neboť jde o stavbu téměř třikrát tak vyšší jako bytové stavby sousedící a v místě obvyklé.</p> <p>Pokud již k vývoji území dochází, pak není možné, aby tomu bylo v rozporu s jeho charakterem, lokalitou a přáním obyvatel dané lokality. Takovýto apel nakonec na stavebníka/investora klade přímo i stavební zákon, a to tím způsobem, aby již ve fázi návrhu na umístění stavby bral zřetel na sousedy a byl skutečně šetrný k jejich zájmům. Ve svém významu i takovýto apel velmi úzce souvisí se zachováním architektonického a urbanistického prostředí a ochranou hodnot stávající protější zástavby, pro které mnozí obyvatelé - sousedé v dané lokalitě bydlí a žijí.</p> <p>Navrhované umístění budov dle mého názoru, po prostudování územní studie Karlínských výhledů, rozhodně výše uvedená hlediska nezohledňuje a ani k nim nepřihlíží.</p> <p>Lze tedy shrnout, že navrhovaná stavba kvůli své výšce neodpovídá charakteru území. Naopak území nenávratně zničí. Obávám se také toho, že v případě</p>	Nesouhlas	<p>Pořizovatel doručenou připomínku zohlednil při formulování vlastních závěrů (viz část I. protokolu). K některým argumentům přesto podotýká:</p> <p>Až příliš kategorické je tvrzení, že by koncepce výškových staveb po obou stranách Libeňského mostu mohla nějak zásadně ohrozit památkovou hodnotu mostu jako takového. Odborně posouzení takové koncepce by případně v budoucnosti příslušelo orgánům památkové péče (její realizace nyní možná není, ani po změně Z 2832/00 neodpovídá stávajícímu územnímu plánu - viz závěr části I. tohoto protokolu).</p> <p>Území je zároveň poměrně vzdálené od historické západní části Karlína, takže ani autoři připravovaného nového územního plánu (Metropolitní plán) zde nepokládají za chybu vyšší zástavbu. Argumentace připravovaným územním plánem je ovšem pouze doplňující a teoretická (viz též reakce pořizovatele na připomínku ministerstva kultury). Pořizovatel se nyní řídí platným územním plánem a studií výškové stavby do evidence nevloží (viz rovněž závěr části I. tohoto protokolu). Připomínce pana Karla Ptáčka tedy po věcné stránce plně vyhoví.</p>	

realizace v tomto objemu a výšce 16 NP může
vzniknout precedens u povolování dalších výškových
budov v budoucnu a z Rohanského ostrova se stane
druhá Pankrác.