



MHMPP09FCSR8

ÚZEMNÍ STUDIE

MICHLE

Pořizovatel:

MHMP, odbor územního rozvoje, ředitel Ing. Martin Čemus

Jungmannova 35/29, Praha 1

Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
110 21 Praha 1

Podpis:

Základní identifikační údaje:

Název:	Územní studie Michle
Místo:	k. ú. Michle
Pořizovatel a zadavatel:	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje Ing. Martin Čemus
Zpracovatel:	ARCHUM architekti s. r. o. Oldřichova 187/55 128 00 Praha 2 – Nusle číslo autorizace: ČKA 3827
Vyvěšení na úřední desce MHMP:	22. 6. 2020 – 27. 7. 2020
Veřejné jednání:	S ohledem na hygienická opatření byl výklad zpracovatele zajištěn pomocí video prezentace s komentářem, která byla zveřejněna na stránkách odboru územního rozvoje MHMP, a to ode dne 26. 6. 2020 do 27. 7. 2020.
Závěrečný protokol zpracovala:	Ing. Anna Kuryviálová
Datum:	30. 11. 2021

ČÁST I.

1. ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie Michle (dále také jako „studie“ nebo „ÚS“) byla pořízena z podnětu městské části Praha 4 na základě zadání zpracovaného pořizovatelem ze dne 3. 10. 2018. Ve smyslu § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, bude primárně sloužit jako podklad pro pořízení změn(y) územně plánovací dokumentace, v tomto případě Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také jako „ÚP“ nebo „územní plán“).

2. STRUČNÝ POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- (1) Řešené území o rozloze 54,7 ha se nachází v k. ú. Michle v městské části Praha 4 v údolí mezi Reitknechtovou a Tyršovým vrchem a náspem železničního tělesa vedoucího do odstavného nádraží Praha – Jih. Na jihovýchodě řešené území navazuje na stabilizované bloky rodinných domů, vilek a menších bytových domů na Kačerově. Jihozápadní hranici tvoří hradba panelových domů podél Ohradní.
- (2) Území lze rozdělit do několika odlišných urbanistických celků: dolní Michle, u Michelského mlýna, sídliště Ohradní, horní Michle, které propojuje tzv. zelený koridor podél Botiče.

3. PŘEDLOŽENÍ STUDIE VEŘEJNOSTI A ORGÁNŮM HÁJÍCÍM VEŘEJNÝ ZÁJEM

- (1) Do procesu pořízení a zpracování územní studie byli ve fázi rozpracovaného návrhu zapojeni aktéři v území (dne 28. 5. 2019 proběhlo setkání s veřejností nad mapou).
- (2) Přestože ze zákona neplyne povinnost projednat územní studii s veřejností a s orgány, které budou hájit veřejný zájem v navazujících řízeních, odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (dále také „UZR MHMP“) zorganizoval veřejné jednání ve formě video prezentace s výkladem zpracovatele¹ pro dotčené orgány, organizace a veřejnost. V období od 22. 6. 2020 do 27. 7. 2020 včetně měli všichni zainteresovaní možnost podat připomínky, které byly následně vyhodnoceny a podstatné z nich předány zpracovateli k zapracování do čistopisu územní studie.

4. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Z celkového počtu 86 vyzvaných orgánů a organizací se vyjádřilo 17 a nevyjádřilo se 69. V počtu 27 podání dále uplatily připomínky právnické a fyzické osoby. Celkem pořizovatel obdržel připomínky ve formě 44 podání od všech připomínkujících subjektů. Z veřejného jednání a obdržených připomínek vyplynuly závěry, které byly zohledněny v čistopisu územní studie. Více viz část II. tohoto protokolu (sestava).

5. KOMENTÁŘ POŘIZOVATELE

5.1 CELKOVÁ KONCEPCE

- (1) Územní studie představuje celkovou koncepci území, která povede ke vzájemně koordinovanému rozvoji předmětného území a do které se promítá rovnost veřejného a soukromého zájmu.
- (2) Urbanistická koncepce území zachovává a rozvíjí diverzitu svébytných životaschopných urbanistických charakterů. Jednotlivé části území jsou vzájemně odděleny dopravními, morfologickými či stavebními bariérami. V návrhu dochází k humanizaci, zprůchodnění, ale i zachování těchto bariér, které podtrhují odlišnosti jednotlivých celků.
- (3) Územní studie navrhuje na několika místech změny využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití za účelem naplnění potenciálu území při současném zachování různorodosti jeho jednotlivých částí, a to:
 - umožněním vzniku hierarchizovaných, čitelných, různorodých a zároveň jasně vymezených veřejných prostranství,
 - zprůchodněním území,

¹ Z důvodu hygienických opatření způsobených Covid-19.

- vytvořením podmínek pro zachování a vznik obytného prostředí – mj. stanovení pravidel pro výšku, kapacitu i náplň nové výstavby,
- zachováním a doplněním veřejné vybavenosti,
- podpořením rozvoje zelené páteře území a přiléhajících ploch vegetace,
- řešením dopravy, včetně umístění trasy tramvajové trati.

5.2 REGULATIVY

- (1) S ohledem na účel územní studie (viz výše kap. 1.) je jejím primárním výstupem schéma navržených změn ÚP (grafická příloha textové části – schéma A.13), které vychází z urbanistického řešení zobrazeného pomocí regulativů v hlavním výkrese B.II.b a výkrese využití území B.II.c. Výkres B.II.d prostorové řešení pak zobrazuje ideovou strukturu zástavby.
- (2) Základní kostrou urbanistického řešení je hierarchizovaná síť veřejných prostranství a bezmotorových cest, jejichž součástí jsou nejen náměstí, ulice, veřejné prostupy stavebními bloky, pěší propojení, ale také nestavební bloky, které představují nezastavěné zejm. parkové plochy. Stavební bloky pak představují plochu pro zástavbu, která je regulována konkrétními prvky (regulativy) – jak prostorovými (stavební čáry, výšková regulace, zastavitelnost bloku), tak regulativy využití území (požadavek na aktivní parter, umístění veřejné vybavenosti aj.); zároveň je pro každý stavební blok navržena jeho maximální výměra hrubých podlažních ploch (kapacita).

5.3 SHRNUTÍ HLAVNÍCH ZMĚN NÁVRHU ÚS PO „PROJEDNÁNÍ“

Návrh územní studie (k 05/2019) byl na základě připomínek výše uvedených subjektů, případně pokynů pořizovatele upraven zejména v následujících částech (nejedná se o vyčerpávající výčet všech úprav, ten je obsahem části II. tohoto protokolu):

A. STRUKTURA A POTENCIÁL

- úprava výškové regulace ve východní části Ohradní ulice,
- úprava vymezení bloků S.4.2 (N.4.2 odstraněn),
- umístění a rozsah dominanty v bloku S.1.18.b,
- průchod blokem S.1.19.b,
- úprava výškové regulace v bloku S.2.2.d;

B. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- trasování tramvajové trati v místě střetu s Botičem;

C. MODRO-ZELENO-ŠEDÁ INFRASTRUKTURA

- prověření a doplnění stromořadí v Ohradní a Michelské;

D. OSTATNÍ

- formální a metodická upřesnění textové i grafické části.

6. ZÁVĚR

- (1) Pořízení územní studie splnilo svůj účel, neboť byly splněny cíle plynoucí ze zadání územní studie – byly prověřeny podmínky území a byla navržena celková koncepce různorodého území. S jejím návrhem byly seznámeny orgány hájící veřejný zájem v následných řízeních i veřejnost.
- (2) Studie pomocí navržených regulativů určila charakter a strukturu území v dané lokalitě, zejm. vymezila a hierarchizovala veřejná prostranství jako základní kostru území, dále stanovila koncepci zástavby stavebních bloků definující limity pro budoucí výstavbu, nestavební bloky jako součást zelené a modré infrastruktury území. Dále byla prověřena a navržena koncepce dopravy a technické infrastruktury. Součástí návrhu je i rozmístění potřebné veřejné vybavenosti (občanské vybavenosti, obchodu a služeb).
- (3) Pořizovatel, UZR MHMP, příslušný podle § 6 odst. 1) písm. b), schvaluje v souladu s § 30 odst. 5 stavebního zákona možnost využití této územní studie jako podkladu pro změnu / změny územně plánovací dokumentace, v tomto případě Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Zároveň s tím vkládá

do evidence územně plánovací činnosti data o této územní studii. Územní studie byla uložena u pořizovatele a poskytnuta subjektům v souladu s § 166 odst. 3) stavebního zákona.

- (4) Pořizovatel zároveň nevylučuje možnost přihlédnout k návrhu územní studie i v rámci dalších územně plánovacích procesů.
- (5) Čistopis územní studie je dostupný způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce pořizovatele, t. č. na adrese www.praha.eu, v sekci o městě → budoucnost města → odbor územního rozvoje → územní studie → studie dokončené
(http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_platne/index.html) nebo v tištěné podobě u pořizovatele.

ČÁST II. – VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K ÚZEMNÍ STUDII (sestava)

Jedná se o anonymizovanou sestavu.

	název org.	shrnutí	ID vyjádření	obsah vyjádření	dohodovací jednání	vyhodnocení
1) Městská část						
2) Orgány dotčené v navazujících řízeních						
15	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR					
10	Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy					
9	Hygienická stanice hl.m. Prahy	Bez připomínek	2969950	Dopisem podaným dne 15.06.2020 obdržela Hygienická stanice hlavního města Prahy (dále již pouze „HSHMP“), jako dotčený správní úřad ve smyslu § 77 ve spojení s § 82 odstavec 2 písmeno i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), a v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, žádost o vydání případných připomínek k návrhu územní studie Michle. HSHMP zpracovaný a prezentovaný návrh územní studie Michle posoudila a vydává toto vyjádření (stanovisko): HSHMP nemá k předloženému a prezentovanému návrhu územní studie Michle žádné připomínky.		Pořizovatel bere na vědomí.
9	Hygienická stanice hl.m. Prahy	Jiné	2969951	Zároveň však jakožto místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví upozorňujeme na nutnost dodržení hygienických limitů hluku, vibrací a neionizujícího záření definovaných zákonem a nařízeními vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a č. 291/2015 Sb. o ochraně zdraví před neionizujícím zářením, ve všech chráněných prostorech (stávajících, případně ovlivněných plánovanými záměry i nově plánovaných) definovaných zákonem, a to jak ze stacionárních zdrojů (v součtu) tak i z jednotlivých druhů dopravy (hluk a vibrace). V případných následných řízeních, tj. nejpozději ve fázi územních řízení, musí být HSHMP minimálně předloženy tyto dokumenty dle § 77 zákona: 1) Akustická studie, která hodnotí: a) hlukovou zátěž území ze všech zdrojů v současné situaci; b) hlukovou zátěž v chráněných prostorech z provozu na komunikacích a drahách (především nově připravovaná tramvajová trať V Zápolí – Pekárenská – U Plynárny) navazujících na nově umísťovaný záměr (tj. stávající hluková situace v širším území); c) změny hlukových poměrů v lokalitě a na navazujících komunikacích, popřípadě drahách způsobené vlivem plánované výstavby. 2) Návrh opatření, která v případě, že budou hygienické limity hluku v území již vyčerpány, povedou k dosažení podlimitní zátěže i se zhotoveným záměrem (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu 1 As 135/2011 – 246, ze kterého mj. vyplývá, že do území zatíženého nadlimitním hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které svým provozem znamenají postupné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území).		Pořizovatel bere na vědomí. V případných následných řízeních by měly být uvedené požadavky splněny a zmíněné dokumentace vypracovány.
				Bez uvedených podkladů nemůže orgán ochrany veřejného zdraví vydat souhlasné závazné stanovisko k umístění záměrů nebo jeho části.		
				Vyjádření (stanovisko) HSHMP je vydáno v souladu s §77 a § 82 odstavce 2 zákona,		

				nařízením vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a rozsudkem Nejvyššího správního soudu 1 As 135/2011 – 246.	
14	Městská veterinární správa v Praze Státní veterinární správa				
20	MHMP odbor bezpečnosti – oddělení krizového řízení				
18	MHMP odbor ochrany prostředí		2970039	Z hlediska ochrany přírody a krajiny: Ing. arch. Jaroslav Novák, CSc., tel: 236 004 437, e-mail: jaroslav.novak@praha.eu Předložená územní studie dle dokumentace „Územní studie Michle“, zpracovaná společností Archum architekti s.r.o. v květnu 2020, představuje návrh budoucího uspořádání zástavby v nepravidelně vymezeném území Michle. K návrhu ÚS máme z hlediska námi hájených zájmů připomínku k problematice ÚSES: upozorňujeme, že ÚS na tomto úseku navrhuje jen obecná opatření, nikoli konkrétní (na rozdíl od části „Opatření modro-zelené infrastruktury“ – viz text a grafická příloha B.II.e), jež by mohla vést k žádoucímu zfunkčnění dosud nefunkčních elementů L2/127 U Hellady a L4/404 Botič I. Pouze v textové části zmíněné úvahy o „přehodnocení skladebné části a korekci hranic ÚSES biocentra L2/127...“ (viz A.4.3, str. 14-15) by bylo třeba zpřesnit a konzultovat s DOSS.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Zadání územní studie požaduje rámcová opatření k podpoření funkčnosti lokálního ÚSES – územní studie tento požadavek naplnila (viz A.4.3 textu návrhové části a výkres zelené a modré infrastruktury B.II.e).
18	MHMP odbor ochrany prostředí	Bez připomínek	2970040	Z hlediska lesů: Ing. Milan Fink, tel.: 236 004 237, e-mail: milan.fink@praha.eu Předloženou územní studii Michle zpracovala společnost Archum architekti s.r.o., IČO: 01894871, v květnu 2020. Řešené území se nachází ve správním území Městské části Prahy 4 v katastrálním území Michle. Plocha řešeného území je 54,69 ha. Řešené území je rozděleno na 5 lokalit: Dolní Michle, U Michelského mlýna, Zelený koridor, Sídliště Ohradní a Horní Michle. Přímo v řešeném území se lesní pozemky nenacházejí, sousedí s ním nicméně les na Tyršově vrchu. Zde jsou v sousedství s lesem navrženy 2 změny oproti současnému územního plánu a to Z.1.1 ze ZMK na OV a Z.2.1 z LR na OV – jedná se dle studie v obou případech o uvedení do souladu se stávajícím stavem, neboť se zde nachází stávající zástavba. Vzhledem k současnému stavu návrh akceptujeme. Upozorňujeme, že k dotčení pozemků do vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, tj. zejména pro umístování nových staveb, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů (§ 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění). Z hlediska námi chráněných zájmů nemáme k předložené studii další připomínky.	Pořizovatel bere na vědomí.
18	MHMP odbor ochrany prostředí	Jiné	2970041	Z hlediska ochrany ovzduší: Ing. Tomáš Novák, tel.: 236 004 357, e-mail: tomas.novak@praha.eu Podkladem pro toto sdělení je návrh Územní studie Michle, vypracovaná společností Archum architekti s.r.o., se sídlem Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2 – Nusle, v květnu 2020. Předložená studie se věnuje pěti lokalitám: Dolní Michle, U Michelského mlýna, Zelený koridor, Sídliště Ohradní a Horní Michle. Celé území je převážně stabilizované, pouze lokalita Horní Michle je převážně rozvojová a transformační. V rozvojové části Horní Michle se předpokládá převažující podíl funkcí administrativy a veřejné vybavenosti, v transformované části se počítá s převažujícím podílem bydlení, doplněným funkcemi veřejné vybavenosti a sportem. Ostatní lokality jsou charakteristické převažujícím podílem bydlení, který se u nich nadále předpokládá, včetně doplnění funkcemi veřejné vybavenosti. Lokalita zeleného koridoru zůstává v návrhu nezastavěna budovami s převažujícím podílem ploch veřejné městské zeleně. Studie zpřesňuje úsek navrhované tramvajové trati Vyskočilova – U Plynárny, vedené ulicemi V Zápolí a Pekárenskou. Základní kostru dopravně významných ulic budou nadále tvořit ulice Michelská a U Plynárny, na kterých dojde pouze k úpravě jednotlivých dopravních pruhů a k doplnění stromořadí. Stávající koncepce podélných parkovacích stání se nemění, studie nevymezuje žádný nový objekt parkovacího domu, stanovuje však požadavek na umístění 130 veřejných garážových stání v rámci navržené výstavby. ÚS vymezuje nové koridory bezmotorové dopravy v území. Jedná se o koridor podél Botiče a podél tělesa železnice ve východní části území. Pro zajištění prostupnosti území jsou navrženy další propojení ve členěných stavebních blocích a v transformačních a rozvojových územích. Stávající prostupy a propojení v území jsou návrhem potvrzeny. Převážná část navrhovaných záměrů v územní studii nevyvolává změny na stávající síti technické infrastruktury. Pouze u realizace tramvajového tělesa bude nutné v ulici Pekárenské přeložit trasu horkovodu v délce cca 450 m a u realizace prostupnosti železničního náspu pro vedení bezmotorové dopravy v údolí Botiče bude nutné přeložit inženýrské sítě v délce cca 90 m. Řešené území je vybaveno hustou sítí kapacitních rozvodů CZT. Nová bytová zástavba včetně bytové zástavby na bývalém areálu Pekáren bude napojena na teplo ze systému CZT. Napojení bude provedeno jak na stávající, tak na nové úseky teplovodní sítě. Dle map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2014 – 2018) dosahují ve sledované oblasti průměrné roční koncentrace oxidu dusíčitého (NO2) hodnot 23,5 – 27,8 µg/m3, poletavého prachu frakce PM10 hodnot 24,3 – 24,8 µg/m3, poletavého prachu frakce PM2,5 hodnot 18,1 – 18,6 µg/m3, benzenu hodnoty 1,3 µg/m3 a benzo(a)pyrenu hodnot 0,8 - 0,9 ng/m3. U 24hodinových imisních koncentrací PM10 je 36. nejvyšší hodnota v úrovni 41,8 – 43,0 µg/m3. Z uvedených údajů je patrné, že se jedná v rámci pražských relací o vyhovující prostředí, s hodnotami koncentrací všech sledovaných látek pod imisními limity. Z údajů v předložené územní studii vyplývá, že sledované území je využíváno především pro bydlení s doplňujícími funkcemi veřejné vybavenosti, žádná výroba produkující škodlivé emise není do území umístována. Důraz je kladen na dotvoření obytné funkce a propojení jednotlivých lokalit novými koridory bezmotorové dopravy. Základní kostra	Pořizovatel bere na vědomí.

				dopravně významných ulic zůstává, nově je navržena tramvajová trať v ulicích V Zápolí a Pekárenské. Při umisťování nových parkovacích míst doporučuje jejich vliv na okolní bytovou zástavbu vyhodnotit modelovými výpočty rozptylové studie a dle jejich výsledku případně upravit navrhovaný záměr.	
18	MHMP odbor ochrany prostředí	Souhlas	2970042	Návrh využití uvedeného území musí být v souladu s požadavky koncepčního dokumentu z hlediska ochrany ovzduší „Programu zlepšování kvality ovzduší – aglomerace Praha CZ01“, především s opatřeními AB13, AB14 a AB16. Při splnění výše uvedených požadavků souhlasíme z hlediska ochrany ovzduší s návrhem předložené Územní studie Michle.	Pořizovatel bere na vědomí. Územní studie je v souladu s předmětným dokumentem: opatření (kód) AB13 – podpora cyklistické dopravy – územní studie navrhuje nová cyklistická opatření – průjezdnost a propojení skrz řešené území v návaznosti na stávající kostru cyklistických tras v hl. m. Praze a podporuje tak zejm. dopravní funkci cyklistiky (mimo rekreační funkci) opatření (kód) AB14 – podpora pěší dopravy – územní studie vytváří podmínky pro komfortní prostupnost územím, navrhuje zpřístupnění míst v dnešní době působící jako bariéry v území (zejm. se jedná o neprostupné areály), zároveň jsou navrženy dílčí úpravy uličních profilů (komunikací/ulic) pro snadnější pěší pohyb, ... Územní studie jasně hierarchizuje veřejná prostranství, což přispívá k lepší čitelnosti území. Opatření (kód) AB16 – úklid a údržba komunikací – toto opatření se týká aktivit a projektů, které nelze ovlivnit návrhem územní studie.
18	MHMP odbor ochrany prostředí	Jiné	2970043	Z hlediska ochrany vod: Ing. Jaromír Kačer, tel: 236 00 4267, e-mail: jaromir.kacer@praha.eu K posouzení nám byl předložen návrh urbanistické studie „ÚS Michle“, kterou v 01/2019 zpracovala společnost ARCHUM architekti, s.r.o. Studie řeší území o rozloze 54,69 ha, širším řešeným územím je plocha 261,76 ha. V severní části řešeného území prochází vodní tok Botič. V textu studie je zmíněno, že jde o významný vodní tok. OCP MHMP pro upřesnění, aniž by snižoval význam tohoto vodního toku pro řešené teritorium, uvádí, že terminologie vodního zákona a jeho prováděcích předpisů zavádí pojmy drobný vodní tok a významný vodní tok. Významnými vodními toky jsou ty, které jsou explicitně uvedeny v příloze č. 1 k vyhlášce č. 178/2012 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků, případně jejich úseky. V případě vodního toku Botič se jedná o významný vodní tok pouze v úseku vymezeného říčním kilometrem 15,0 a pramenem. Z uvedeného vyplývá, že Botič v úseku odpovídajícímu řešenému území je drobným vodním tokem ve smyslu terminologie vodního zákona.	Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Předmětná terminologie bude upravena v územní studii opravena ve smyslu připomínky.
18	MHMP odbor ochrany prostředí	Jiné	2970044	Územní studie uvádí informace o skutečnosti, že vodní tok Botič má v dotčeném úseku stanoveno záplavové území a vymezenou aktivní zónu záplavového území. OCP MHMP pro upřesnění uvádí, že dle platného opatření č.j.: MHMP-12652/2005/OOP/II/Ku ze dne 31. 1. 2007 v dotčeném úseku vodního toku Botič nebyla aktivní zóna vymezena.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie ve své grafické ani textové části neobsahuje informace o aktivní zóně záplavového území (1. povodňovou zónu).
18	MHMP odbor ochrany prostředí	Jiné	2970045	Dále jsou ve studii popsány příčiny možných problémů, které mohou způsobit vybrežení vody při zvýšených průtocích. V analytické části studie je uvedeno, že „nově navrhovaná zástavba by neměla do stanoveného záplavového území Q100 zasahovat, případně musí být přizpůsobena tak, aby nezpůsobovala zhoršování odtokových poměrů vodního toku“.	Pořizovatel bere na vědomí.
18	MHMP odbor ochrany prostředí	Jiné	2970046	Studie mimo jiné také řeší zásobování řešeného území Michle pitnou vodou. Vodovodní síť v území je napojena ze tří zásobních pásem. Jižní část ze zásobního pásma 230 Kvestorská (vodojem Kvestorská), východní část ze zásobního pásma 217 Jesenice I. – do sídliště Baarova (vodojem Jesenice I.) a západní část území ze zásobního pásma 233 Zelená Liška. Vodovodní síť v řešeném území je dle studie dostatečně kapacitní. Síť kanalizace v řešeném území využívá jednotný systém, přičemž územím procházejí dvě větve kanalizačního sběrače „K“. Před začátkem Pankrácké štoly je na sběrači situována odlehčovací komora. Na pravobřežní větvi je v ulici Za Arielem umístěn objekt dešťové usazovací nádrže. Kapacita kanalizací je dle studie v řešeném území také dostatečná. Problematika nakládání se srážkovými vodami však bude vyžadovat podrobné řešení. V rámci nové zástavby mají být realizovány prvky „modré infrastruktury“ umožňující větší míru hospodaření se srážkovou vodou v místě vzniku, její vsakování a další využití, což má v důsledku vést k minimalizaci jejího odtoku do jednotné kanalizační sítě nebo alespoň ke zpomalení jejího odtoku. Součástí těchto opatření budou akumulární prvky u jednotlivých objektů a kombinace průlehů a drobných vsakovacích ploch v rámci veřejných prostranství. Opatření mají být realizována tak, aby plánovanou zástavbou v území nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v povodí Botiče, ale k jejich postupnému zlepšování.	Pořizovatel bere na vědomí.
18	MHMP odbor ochrany prostředí	Jiné	2970047	Návrhová část studie řešené území dále člení na 5 dílčích lokalit podle struktury území. Návrh respektuje jako stávající prvek modré a zelené infrastruktury vodní tok Botič, přičemž navrhuje posílení jeho funkcí následovně: „Botič (N.1.3, N-1.5, N.1.6, N.2.3, N.3.1) – renaturalizace toku v nejširším možném rozsahu – tj. redukce obetonování koryta, vložení peřejek, kamenů pro okysličení a přirozené čištění vody, její vsak v místě (posílení podzemních vod), následné zvýšení biologického potenciálu vodoteče (zvýšení počtu živočichů). Úprava spádových poměrů v okolí vodoteče – svedení přiměřeného množství povrchové vody do vodoteče (eliminace odvodu do kanalizace). Posílení vegetačního doprovodu vodoteče (bioklimatický, socioekonomický efekt, ekologická funkce)“. S uvedenými zásadami lze souhlasit s upozorněním, že podpora vsaku nesmí znamenat ztrátu povrchové vody v korytě vodního toku, neboť formulace, jak je uvedena, může být interpretována i tak, že vsak má být usnadněn povrchovým vodám proudícím v Botiči. Zásak srážkových vod v místě jejich dopadu je naopak žádoucí, pokud to prostorové a vsakovací podmínky podloží umožní. Nově navržené prvky modrozelené infrastruktury, např. formou dešťových zahrad, průlehů či propustnými povrchy jsou uvedeny jako obecné zásady s tím, že detailně budou pro jednotlivé lokality řešeny v projektové přípravě konkrétních, ze studie vycházejících, záměrů.	Pořizovatel považuje upozornění za oprávněné. Textová část územní studie bude doplněna o uvedené upřesnění.
18	MHMP odbor ochrany prostředí	Jiné	2970048	Pro informaci uvádíme, že úpravy vodního toku Botič, ač nejsou zatím konkrétně specifikovány, jsou považovány za stavbu vodního díla ve smyslu ust. § 55 odst. 1 písm. b) vodního zákona a v navazujícím stupni projektové přípravy (stavební povolení) vyžadují projednání u vodoprávního úřadu postupem podle ust. § 15 vodního zákona.	Pořizovatel bere na vědomí.

18	MHMP odbor ochrany prostředí	Bez připomínek	2970049	K návrhu územní studie nemáme žádné další připomínky.	Pořizovatel bere na vědomí.
17	MHMP odbor památkové péče				
19	MHMP odbor pozemních komunikací a drah				
4	Ministerstvo dopravy ČR				
2	Ministerstvo kultury ČR	Jiné	2970278	Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. MHMP 882856/2020 ze dne 15. 06. 2020 o zpracovaném návrhu ÚS Michle. Pořizovatel: Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1 Zhotovitel: ATELIER SAEM, s r.o., Veslařský ostrov 62, 147 00 Praha 4 Ing. arch. Michal Procházka ČKAIT 0009712 Ing. arch. Jan Cyrus Datum: 03/2020	Pořizovatel bere na vědomí a s ohledem na obsah připomínky předpokládá, že připomínkující využil vzoru svého předchozího vyjádření k jinému návrhu územní studie a zaměnil tak zpracovatele ÚS Michle za zpracovatele ÚS Starý Suchdol. Pořizovatel tedy upřesňuje informativní údaje předmětné územní studie: Zhotovitel: ARCHUM ARCHITEKTI, Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2 – Nusle Ing. arch. Šimon Vojtík, PhD. ČKA AA3827 Ing. arch. Michal Petr ČKA AA 4516 Ing. arch. Martin Wedell ČKA AU 4731 Ing. arch. Filip Ponechal Ing. arch. Jakub Pohůnek Ing. arch. Miroslav Krejčíř Ing. arch. Eliška Machátová Datum: 05/2020.
2	Ministerstvo kultury ČR	Jiné	2970280	V dané věci byla prostudována dokumentace výše uvedené ÚS Michle, dostupná na webových stránkách Magistrátu hl. m. Prahy: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html . Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec (dále jen Zákon): V rámci řešeného území se nachází: ▪ Činžovní dům s lékárnou U černého orla, kulturní památka vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku 50484/1-2272; ▪ Synagoga, kulturní památka vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku 40264/1-1340; ▪ Rodný dům Jana Kubelíka, kulturní památka vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku 106057; ▪ Universitní dům, kulturní památka vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku 40262/1-1339; ▪ Řešené území je nutno chápat jako území s archeologickými nálezy 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. Podrobněji, viz http://www.pamatkovykatolog.cz/ a https://geoportal.npu.cz/web .	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětné kulturní památky jsou zmapovány v analytické části územní studie (viz analytická část, text, kap. A.5.1) a začleněny do návrhu územní studie (viz návrhová část, text, kap. A.10.3).
2	Ministerstvo kultury ČR	Bez připomínek	2970283	Výrok: Z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemáme k výše posuzovanému návrhu Územní studie Michle zásadní připomínky. Odůvodnění: Návrh Územní studie Michle respektuje výše uvedené kulturní památky.	Pořizovatel bere na vědomí.
16	Ministerstvo obrany - Sekce nakládání s majetkem MO - odbor ochrany územních zájmů				
172	Ministerstvo obrany - Vojenský lesní úřad	Bez připomínek	2969949	Vojenský lesní úřad (VLsÚ), jako orgán státní správy lesů ve vojenských lesích podle ustanovení § 47, odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) ve znění pozdějších předpisů, obdržel Vaši žádost čj. MHMP 882856/2020 ze dne 15. 6. 2020 o vydání stanoviska ke zpracovanému návrhu územní studie Michle. Po prošetření Vám sděluji, že v daném území se nenacházejí žádné lesní pozemky v působnosti VLsÚ. Proto není v naší kompetenci se ke zpracovanému návrhu územní studie Michle vyjadřovat.	Pořizovatel bere na vědomí.
6	Ministerstvo obrany ČR				
5	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR				
7	Ministerstvo vnitra ČR	Bez připomínek	2970279	Vyjádření k návrhu Územní studie Michle k č.j.: MHMP 882856/2020 ze dne 15. 6. 2020 Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). V souladu s § 30 stavebního zákona Vám sděluji, že z hlediska naší působnosti neuplatňujeme k návrhu Územní studie Michle žádné připomínky. Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.	Pořizovatel bere na vědomí.
174	Ministerstvo zemědělství				
3	Ministerstvo životního prostředí ČR				
12	Obvodní báňský úřad pro území hl.m. Prahy a kraje Středočeského				
13	Státní energetická inspekce ČR, územní inspektorát pro hl.m. Prahu				
8	Státní pozemkový úřad - Krajský pozemkový úřad pro hl. m. Prahu				
11	Státní úřad pro jadernou bezpečnost				

3) Vybrané orgány a organizace

162	Česká geologická služba - Geofond ČR	Bez připomínek	2970212	Česká geologická služba (ČGS), zřízená pro výkon státní geologické služby v souladu s ustanovením § 17, odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, byla oznámením čj. MHMP 882856/2020, resp. sp. zn. S-MHMP 1851901/2017 ze dne 15. června 2020, informována o zahájení řízení o zpracovaném návrhu ÚS Michle. Po prostudování podkladů textové a grafické části studie dostupné na internetové adrese: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/zmeny_uzemniho_plpla/aktualne_porizovane_zmeny/index.html, příslušných geologických, ložiskových a inženýrskogeologických podkladů, přístupných na internetové adrese http://www.geology.cz/extranet/sluzby/aplikace/; https://mapy.geology.cz/dulni_dila_poddolovani/; https://mapy.geology.cz/suris/ ČGS konstatuje, že: 1) dle výše uvedených mapových aplikací ČGS se stavem ke dni 16. června 2020 na předmětném území nenalézají výhradní ložiska nerostných surovin, ložiska nevyhrazených nerostů, ani prognózní zdroje, na jejichž ochranu by se vztahovaly platné právní předpisy (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 369/2004 Sb., o projektování, provádění a vyhodnocování geologických prací, oznamování rizikových geofaktorů a o postupu při výpočtu zásob výhradních ložisek, ve znění pozdějších předpisů). V zájmovém území také nejsou evidovaná žádná hlavní důlní díla, ani registrovaná poddolovaná území. 2) z hlediska ochrany významných geologických lokalit ani dalších geologických fenoménů nemá Česká geologická služba rovněž žádné připomínky. Česká geologická služba sděluje Magistrátu hlavního města Prahy, že neuplatňuje k zpracovanému návrhu ÚS Michle připomínky.	Pořizovatel bere na vědomí.
131	Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s.	Jiné	2970292	Studie v rámci svého řešeného území potvrzuje a zpřesňuje vedení tramvajové trati Vyskočilova - U Plynárny, která je součástí tzv. Jižní tramvajové tangenty. Její koridor je vymezen v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy jako koridor územní rezervy. Současně se připravují změny územního plánu Z 3071 a Z 3123, obsahující tento záměr. Úsek plánované tramvajové trati je veden řešeným územím od ulice Vyskočilova ulicemi V Zápolí, Pekárenská a dále podél náspu železniční trati do ulice U Plynárny. Záměr tramvajové trati je ve studii zapracován způsobem dostatečným pro potřeby podkladu k územnímu plánování a vhodně navržen jako veřejně prospěšná stavba. V dílčích technických otázkách sdělujeme ke zpracovanému návrhu ÚS Michle tyto připomínky: 1) V dokumentaci není v souladu situace a textová část s podélným řezem tramvajové trati v prostoru navrženého úrovnového křížení tramvajové trati s ulicí Ohradní, kde je v podélném řezu navržena niveleta trati ve výšce cca 8 metrů nad stávajícím terénem. 2) Upozorňujeme na nevhodně krátkou mezistaniční vzdálenost mezi uvažovanými zastávkami V Zápolí a Pekárenská, která činí cca 350 metrů. 3) Konstatujeme, že reálné zkušenosti s vegetačním krytem tramvajové trati v zastávkách jsou negativní, a to i v případě rozhodníků.	Pořizovatel bere na vědomí a k jednotlivým bodům se vyjadřuje následovně: 1) Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Text bude upraven, zároveň v důsledku doplnění svahování budou upraveny i výkresy. 2) Pořizovatel bere upozornění na vědomí a doplňuje vysvětlení: pozice zastávek byla navržena s ohledem na prostorové možnosti v území, sklon terénu a trasování trati (umístění zastávek mimo oblouky trati), navazující dopravní síť (pozice křížovatek) a prostorové možnosti navazujícího území (dostatečný prostor v uličním prostoru). Umístění zastávky Pekárenská tak bylo zvoleno na nejvzdálenějším možném místě od zastávky V Zápolí. 3) Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. S ohledem na odůvodnění připomínkujícího bude upravena grafická i textová část.
165	Institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy – ředitel IPR	Jiné	2972704	Studie má sloužit jako podklad pro změnu územního plánu v tomto dříve průmyslovém území, kde je nyní narůstající tlak na bytovou výstavbu. Jejím cílem je koordinovat, případně regulovat záměry v tomto území, navrhnout odpovídající veřejná prostranství, jejich vzájemné propojení pomocí uliční sítě a doplnění vybavenosti tak, aby bylo po dokončení transformace území plnohodnotnou součástí města s veškerým zázemím.	Pořizovatel bere na vědomí. Nejedná se o připomínku, obsahem textu je popis území a účelu územní studie.
165	Institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy – ředitel IPR	Bez připomínek	2976403	Řešené území se nachází na území Městské části Praha 4, v údolí mezi Reitknechtkou a tyršovým vrchem a náspem železničního tělesa vedoucího do Odstavného nádraží Praha - Jih. Studie řeší oblast Dolní michle, kterou rozděluje do čtyř dílčích, nesořodých celků - Průmyslový areál Dolní Michle (mezi ulicí U Plynárny a Hadovitou), okolí ulice U Michelského mlýna, svah při ulici Ohradní a areál bývalých Michelských Pekáren a jeho okolí. Základní koncepcí návrhu je podpoření různých charakterů těchto dílčích částí území a zlidštění a zprůchodnění jejich hranic.	Pořizovatel bere na vědomí.
165	Institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy – ředitel IPR	Jiné	2976404	Doporučení Doporučujeme zpřehlednit názvosloví výkresů, které mají být podkladem pro změnu platného ÚP. Dle našeho názoru metodice platného ÚP víceméně odpovídá výkres 1881_US_MICHLE:VP:A.13 Soulad s UP ve spojení s kap. 13.1 textové části ÚS, naopak výkres 1881_US_MICHLE:VP_B.II,c Výkres využití území (podklad pro změnu ÚP) chápeme spíše jako nastínění podrobnější regulace pro představu, proč se změny ÚP v území požívají. Toto považujeme za matoucí.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Název výkresu nebude upraven – výkres podrobněji rozpracovává využití území, které zpracovatel doporučuje k prověření v případné změně územního plánu a jeho „přeložení do řeči“ platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Součástí studie je i schéma navržených změn územního plánu zpracované v rámci kapitoly Vyhodnocení souladu návrhu ÚS s platným ÚP a porovnání návrhu ÚS s připravovaným ÚP (příloha A.13 Soulad s UP).
165	Institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy – ředitel IPR		2976405	Upozorňujeme, že pozemek parc. č. 700/1, který je v majetku hl. m. Prahy je prověřován za účelem možnosti využití pro městskou zástavbu menšího měřítka (na principu "baugruppe"). Z tohoto důvodu doporučujeme ponechat zde stávající plochu se způsobem využití SV.	Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Využití předmětného pozemku bude ponecháno dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (v ploše s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené).
130	MHMP odbor dopravy	Jiné	2970036	K Vaší výzvě o vyjádření odboru dopravy k oznámení o zpracovaném návrhu „Územní studie Michle“ sdělujeme , že odbor dopravy MHMP uplatňuje námitku:	Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Zatřídění komunikací (ulic V zápolí a Pekárenská) bude upraveno dle znění připomínky.
130	MHMP odbor dopravy	Jiné	2970037	1 . Dopravní infrastruktura: komunikace, po kterých je v návrhu vedena tramvajová trať, by měly být zařazeny jako místní komunikace II. třídy nikoliv jako místní komunikace III. třídy tak, jak je uvedeno v předloženém návrhu. Toto se týká komunikací V zápolí a Pekárenská.	Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Cyklostezka A23 zůstane jako součást profilu ulice U Plynárny. V ulici Za Arielem bude navržena alternativní vedení lokální úrovně cyklo tras.

				terénu o zachování jejího vedení ul. U plynárny.	
130	MHMP odbor dopravy	Částečný souhlas	2970038	Vítáme navržení chráněné cyklostezky podél Botiče nad rámec platného generelu, trváme však na její kontinuálním vedení (nepřerušovat v blízkosti objektu Sue Ryder).	Poživovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vedení chráněné cyklostezky podél toku Botiče bude prověřeno.
126	MHMP odbor investiční	Jiné	2972663	K předmětnému návrhu ÚS Michle n e m á odbor INV z hlediska svých investičních staveb námítky. Avšak s přihlédnutím k charakteru posuzovaného území (především oblasti Dolní Michle, kde se předpokládá největší podíl nové zástavby) odbor INV doporučuje akceptovat připomínky zpracovatele ÚS, který upozorňuje na předimenzovanou výstavbu navrhovaných polouzavřených bloků v otevřeném prostoru ve východní části u kolejíště. Převládá zde výšková hladina v úrovni 8 NP ze kterých vystupují hmoty dvou výškových objektů o výšce 12NP. Přitom daná oblast vykazuje rekreační potenciál, velké množství vzrostlé zeleně, nachází se zde fragmenty původní zástavby drobnějšího měřítka, areál Tigridova s výškovou hladinou 4 NP a v budoucnosti i citlivě realizovaná výstavba bytů a parku u Botiče. Zde je nutné důsledné prověření kapacit a prostorového i výškového objemu předimenzovaného záměru ve vztahu ke stávající zástavbě , uličním profilům komunikací Ohradní a prodloužené Pekárenské a především dopravní průchodnosti v okolí Ohradní ulice, která může být předimenzováním zástavby zcela zahlcena a v současné době je již naprosto nedostatečná. Podmínkou realizace je tedy přednostní vybudování odpovídající komunikace propojení Ohradní –Pekárenská- Vyskočilova (nyní pouze jednosměrný provoz při výjezdu z území ulicí Ohradní, Psárskou , Hadovitou s napojením na Pekárenskou a dále přes ul. V Zápolí na Vyskočilovou).	Poživovatel bere na vědomí. Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál a principy udržitelného rozvoje území. Výšková regulace je navržena s ohledem na cílový charakter obytné čtvrti s přihlédnutím k výšce okolní zástavby. V rámci návrhu byla věnována značná pozornost prostupnosti územím a s tím spojené hierarchii a koncepci veřejných prostranství.
133	Národní památkový ústav, generální ředitelství	Jiné	2970017	Písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče podle § 32 písm. f zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Ve výše uvedené věci jsme obdrželi vaši žádost o odborné vyjádření k návrhu Územní studie Michle. V dané věci jsme zároveň obdrželi žádost Ministerstva kultury. V příloze vám tímto posíláme kopii písemného vyjádření, které Národní památkový ústav vydal jako podklad pro stanovisko Ministerstva kultury k návrhu Územní studie Michle. Písemné vyjádření č.j. NPÚ-310/47927/2020 ze dne 8. 7. 2020 vyjadřuje odborný názor Národního památkového ústavu k návrhu Územní studie Michle, o který jste nás požádali.	Poživovatel bere na vědomí.
133	Národní památkový ústav, generální ředitelství	Jiné	2970018	Ve výše uvedené věci jsme obdrželi vaši žádost o odborné vyjádření na základě oznámení MHMP, odboru pořizování dílčích dokumentací č.j. MHMP 882856/2020, sp. zn.: S-MHMP 1851901/2017 ze dne 15. 6. 2020 o zpracovaném návrhu Územní studie (dále též „ÚS“) Michle. Pořizovatel: Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1 Zhotovitel: ATELIER SAEM, s r.o., Veslařský ostrov 62, 147 00 Praha 4 Ing. arch. Michal Procházka ČKAIT 0009712 Ing. arch. Jan Cyrus Datum: 03/2020 V dané věci byla prostudována dokumentace výše uvedené ÚS Michle, dostupná na webových stránkách Magistrátu hl. m. Prahy: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html. Písemné vyjádření bylo zpracováno v součinnosti s Národním památkovým ústavem, ÚOP v Praze (Ing. arch. Zdeňka Poliačiková).	Poživovatel bere na vědomí a s ohledem na obsah připomínky předpokládá, že připomínkující využil vzoru svého předchozího vyjádření k jinému návrhu územní studie a zaměnil tak zpracovatele ÚS Michle za zpracovatele ÚS Starý Suchdol. Pořizovatel tedy upřesňuje informativní údaje předmětné územní studie: Zhotovitel: ARCHUM ARCHITEKTI, Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2 – Nusle Ing. arch. Šimon Vojtík, PhD. ČKA AA3827 Ing. arch. Michal Petr ČKA AA 4516 Ing. arch. Martin Wedell ČKA AU 4731 Ing. arch. Filip Ponechal Ing. arch. Jakub Pohůnek Ing. arch. Miroslav Krejčíř Ing. arch. Eliška Machátová Datum: 05/2020. Návrh územní studie byl dostupný na totožných stránkách.
133	Národní památkový ústav, generální ředitelství	Jiné	2970019	Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec (dále jen Zákon): ----- V rámci řešeného území se nachází: ▪ Činžovní dům s lékárnou U černého orla, kulturní památka vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku 50484/1-2272; ▪ Synagoga, kulturní památka vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku 40264/1-1340; ▪ Rodný dům Jana Kubelíka, kulturní památka vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku 106057; ▪ Universitní dům, kulturní památka vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku 40262/1-1339; ▪ Řešené území je nutno chápat jako území s archeologickými nálezy 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. Podrobněji, viz http://www.pamatkovykatalog.cz/ a https://geoportal.npu.cz/web.	Poživovatel bere na vědomí. Předmětné kulturní památky jsou zmapovány v analytické části územní studie (viz analytická část, text, kap. A.5.1) a začleněny do návrhu územní studie (viz návrhová část, text, kap. A.10.3).
133	Národní památkový ústav, generální ředitelství	Bez připomínek	2970020	Výrok NPÚ: Z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemáme k výše posuzovanému návrhu Územní studie Michle zásadní připomínky. Odůvodnění NPÚ: Návrh Územní studie Michle respektuje výše uvedené kulturní památky.	Poživovatel bere na vědomí.
164	Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava	Jiné	2972706	Připomínka: Skrz dotčené území protéká vodní tok Botič IDVT 10100145. Žádáme, aby územní plán respektoval aktuálně vyhlášené záplavové území vodního toku Botič IDVT 10100145.	Poživovatel bere na vědomí. Územní studie respektuje předmětné vyhlášené záplavové území vodního toku Botič IDVT 10100145. Záplavové území je zobrazeno ve výkrese B.IV.b Zelená a modrá infrastruktura.
132	Pražská integrovaná doprava ROPID	Souhlas	2970267	K předloženému návrhu územní studie máme tyto připomínky: • vítáme zavedení ekologické kapacitní trakce do území,	Poživovatel bere na vědomí.
132	Pražská integrovaná doprava ROPID	Bez připomínek	2970268	• bereme na vědomí, že návrh studie využívá stávající trasy autobusové dopravy včetně zastávek (tyto trasy jsou z hlediska ROPID trvalé),	Poživovatel bere na vědomí.
132	Pražská integrovaná doprava ROPID	Jiné	2970269	• v závislosti na etapách výstavby navrhovaných objektů a komunikační síť ROPID	Poživovatel bere na vědomí.

			předpokládá zahájení základní dopravní obslužnosti řešeného území autobusovou dopravou s postupným převedením na dopravu tramvajovou. Proto je nutno zajistit komunikační úpravu dle variantního řešení uvedeného v příloze č. B.II.f (dopravní infrastruktura), tj. místní komunikace obslužná mezi objekty S.5.2 a S.5.3b s využitím i pro autobusovou otočku. Toto řešení je vhodné ponechat i pro trvalý komunikační stav.		
132	Pražská integrovaná doprava ROPID	Jiné	2970271	Nácestné zastávky pro autobusovou dopravu je možno realizovat bez zálivů (přibližně v úrovni budoucích zastávek tramvají).	Pořizovatel bere na vědomí.
132	Pražská integrovaná doprava ROPID	Jiné	2970272	navrhovanou polohu tramvajových zastávek je nutno koordinovat s navazujícími úseky tramvajových tratí a polohou zastávek na nich (např. TT směrem na Smíchov) a jejich polohu optimalizovat vzhledem k zástavbě.	Pořizovatel bere na vědomí.
149	Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s..	Jiné	2972361	Z hlediska naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., uplatňujeme k ÚS následující připomínky a požadavky : 1) Do textu analytické části ÚS u kapitoly A.7.4 (Technická infrastruktura - Energetika a spoje - zásobování plynem) a návrhové části ÚS u kapitoly A.6.4 (Technická infrastruktura - plynovody) požadujeme pro úplnost doplnit: ... zemní plyn je do území přiváděn středotlakými i nízkotlakými plynovodními řady. Dále zde doplnit tuto pasáž : Naprostá většina stávajících Uniových plynárenských zařízení charakteru místní sítě v řešeném území již byla v rámci v minulosti realizovaných investičních akcí naší společnosti (stavebních úprav), popřípadě přeložek, nahrazena za potrubí z PE a s převodem z NTL na STL tlakovou hladinu za účelem navýšení kapacitních možností a provozní spolehlivosti. Tento trend bude u zbývajících NTL plynovodní sítě v dané oblasti uplatněn i nadále.	Pořizovatel bere na vědomí a k jednotlivým bodům se vyjadřuje následovně: 1) Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Předmětný text bude do textové části analýz doplněn.
149	Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s..	Jiné	2979062	2) Výslovně nesouhlasíme v textu návrhové části ÚS, kapitola A.6 - Technická infrastruktura (str. 22 - 23, A.6.3 - zásobování teplem, A.6.4 - plynovody a u odkazu na bilanční tabulku potřeb medií technické infrastruktury) s jednoznačnou tendenční preferencí tepleného zásobování nové zástavby v řešeném území ze systému CZT (viz zdejší textové formulace : ... v rámci nové bytové výstavby je počítáno s napojením nových objektů na teplo ze systému CZT... u objektů v dosahu CZT je počítáno s preferencí dodávek tepla prostřednictvím CZT... nová zástavba je navržena kzásobování teplem ze systému CZT ...). Dtto popis technické infrastruktury v textu kapitoly A.7.4 (Energetika a spoje) v analytické části ÚS, str. 47 - 49. Ve většině území jsou pro vybrané záměry nové výstavby či transformace stávající ekvivalentní možnosti připojení na provozovanou kapacitní STL plynárenskou distribuční soustavu, např. : Záměr č. 01 - areál bývalých Michelských pekáren, ul. Pekárenská (Obytný soubor „Michelské pekárny", investor Skanska Reality, a.s.) - k dotčeným pozemkům je přiveden ulicemi Pobočná a Pekárenská zásobovací STL plynovod DN 300 pro původní průmyslový velkoodběr Pekáren Michle (pozn. : pro napojení sousedního území bytové výstavby investora North Star Centre - Birch House, a.s., je již navrženo prodloužení STL plynovodu z PE o vnějším průměru dn 63 od rozhraní ul. Pekárenská - Hadovitá). Záměr č. 03 - výstavba bytů a parku U Botiče, východně u ul. Michelská, severně od pečovatelského domova Sue Ryder (areál bývalé strojírenské výroby ZKL a navazující území), investor Prague Business Estate, a.s., se kterým již má naše společnost uzavřené smluvní vztahy řešící plynofikaci a výstavbu přípojovacích plynárenských zařízení (nový přívodní STL plynovod z PE o vnějším průměru dn 160 od ul. Michelská vč. plynovodních přípojek). Pozn. : přitom konstatujeme, že spotřeba plynu pro daný záměr dle evidovaných žádostí o připojení cca 150 m^h (hodinová redukovaná) rámcově odpovídá tabulce bilančních nároků pro technickou infrastrukturu dle ÚS (zde 135 m^h). Záměr č. 04 - obytný soubor „U Hellady", přilehle k ul. U Plynárny, U Hellady a U Botiče, jižně směrem k Botiči - kapacitní páteřní STL řad z PE o vnějším průměru dn 315/400 se nachází přímo v ul. U Plynárny s odbočnou větví z PE o vnějším průměru dn 63 do ul. U Hellady. Záměr č. 05 - bytový blok v ul. U michelského mlýna - pro přepočtený nárok na spotřebu plynu dle ÚS (130 m^h) je v místě kapacitně vyhovující STL plynovod z PE o vnějším průměru dn 63, atd.	2) Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Preference CZT zůstane zachována Jedná se o doporučení zpracovatele územní studie s ohledem na přítomnost CZT v lokalitě. Využití CZT je logické z hlediska energetické úspornosti i efektivity. Studie zároveň nijak nevyklučuje využití plynu jako zdroje tepla.
149	Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s..	Jiné	2979063	3) Co se týká bilančních tabulek potřeby tepla (v kW) pro nově plánovanou zástavbu (dle výčtu stavebních záměrů) v řešeném území ÚS Michle, vychází v souhrnném nárůstu cca 13.400 - 14.200 kW, v přepočtu dle průměrné výhřevnosti (lze uvažovat cca 9,6 kWh/m^) na ekvivalentní spotřebu (tj. příkon) v objemových jednotkách zemního plynu vychází cca 1500 - 1600 m^/h (kapitola A.7 - Technická infrastruktura v popisu analytické části.ÚS + bilanční tabulka - příloha A. 11 návrhové části ÚS). Tyto hodnoty lze tedy z naší strany potvrdit jako odpovídající (resp. úměrně rozsahu nové výstavby jako maximální.	3) Pořizovatel bere na vědomí.
149	Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s..	Jiné	2979064	4) Obecně pro respektování veškerých provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení distribuční soustavy naší společnosti v řešeném území, včetně technologických objektů a systému protikoroziní ochrany, požadujeme plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění (Energetický zákon), zvl. § 68 (s upřesněním dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných pásmech, a příslušných technických předpisů (zvl. ČSN 73 6005, ČSN EN 12007(1-5), 12279, 12186 a technických pravidel G 702 01, 702 04, 905 01, 605 02). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1. Energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu.	4) Pořizovatel bere na vědomí. Návrh územní studie je v souladu s ustanovením zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění (Energetický zákon), zvl. s § 68 (s upřesněním dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění), čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných pásmech, a příslušnými technickými předpisy (zvl. ČSN 73 6005, ČSN EN 12007(1-5), 12279, 12186) a technickými pravidly G 702 01, 702 04, 905 01, 605 02.
149	Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s..	Jiné	2979065	5) Požadujeme, aby veškeré navrhované výsadbové pásy uliční liniové zeleně (zvl. stromořadí), které jsou dle ÚS v řadě případů uváděny k doplnění i do stávající, již nyní kapacitně vytížené uliční struktury, plně respektovaly koridory inženýrských sítí technické	5) Pořizovatel bere na vědomí. Územní studie je koncepčním nástrojem a navrhuje koridory pro stromořadí (ty jsou navrženy všude tam, kde to prostorové podmínky – uliční profily umožňují, bez ohledu na vedení technické infrastruktury), přesná výsadba stromů je

				infrastruktury s dostatečnými odstupovými vzdálenostmi od plynárenských zařízení, i s ohledem na existující trasování a předepsané vzdálenosti souběhu plynárenských zařízení od všech ostatních potřebných inženýrských sítí v ulicích (viz ČSN 73 6005). K tomuto upozorňujeme, že podle aktuálního stavu projednávání dokončované revize ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení) nebude do normy přímo zahrnuta povinnost vytváření výsadbových pásů pro uliční stromořadí a této povinnosti podřídit umístění standardních inženýrských sítí, naopak je s ohledem na výsledek předchozího jednání na úrovni MPO, MMR, MZ a České agentury pro standardizaci (ČAS) upřednostněna varianta bezpečného a spolehlivého vedení těchto sítí. S odkazem na § 68, odst. 6 Energetického zákona : „Vysazování trvalých porostů kořenících do větší hloubky než 20 cm nad povrch plynovodu ve volném pruhu pozemků o šířce 2 m na obě strany od osy plynovodu, vlastní telekomunikační sítě nebo plynovodní přípojky a ve volném prostoru pozemku o poloměru 15 m od osy ústí sondy zásobníku plynu lze pouze na základě souhlasu provozovatele přepravní soustavy, provozovatele distribuční soustavy,provozovatele zásobníku plynu nebo provozovatele přípojky."	
149	Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s..		2979066	6) U budoucích vyvolaných přeložek plynárenských zařízení (např. dle textu v kapitole A.6.4 (plynovody) a výkresu technické infrastruktury v návrhové části ÚS jsou takto dílčím způsobem řešeny úpravy dvou kratších úseků STL a NTL plynovodů v ul. Pekárenská při budoucí změně této komunikace v souvislosti s výše zmíněnou plánovanou tzv. „Jižní tangentou tramvajové trati" v místech vzájemného křížení, obecně platí i pro případné další přeložky) požadujeme postupovat ve smyslu § 70 Energetického zákona s podmínkou předchozího projednání a uzavření „Smlouvy o zajištění provedení přeložky plynárenského zařízení s odborem správy distribuční soustavy naší společnosti.	6) Pořizovatel bere na vědomí. Územní studie je územně plánovacím podkladem, uzavření smlouvy je předmětem případných navazujících dílčích projektů a akcí v území.
149	Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s..		2979067	7) Konkrétní technické podmínky napojení, včetně trasování a dimenzování nových plynovodů a plynovodních přípojek pro plánovanou zástavbu v rámci ÚS Michle, budou nadále jednotlivým investorům ze strany naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., standardně stanovovány dle vyhlášky Energetického regulačního úřadu č. 62/2011 Sb., v platném znění, na základě žádostí o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím jimi zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí Energetického regulačního úřadu (ERÚ) na obchod s plynem s příslušnými kontakty je k dispozici na internetových stránkách ERÚ: http://licence.eru.cz/ (vyhledávač držitelů licencí). V případě, že tento stupeň projednávání Návrhu ÚS Michle nebude ukončen do dvou let od zaslání našeho stanoviska, požadujeme na zadavateli/pořizovateli, aby si od naší společnosti vyžádal stanovisko nové (aktuální).	7) Pořizovatel bere na vědomí.
150	Pražská teplárenská a.s.	Jiné	2972759	K předloženému oznámení o zpracovaném návrhu ÚS Michle sdělujeme, že Pražská teplárenská a.s. je připravena plánovanou výstavbu v řešeném území připojit na dodávku telené energie ze soustavy zásobování tepelnou energií. Dále konstatujeme, že trasa tepelných napáječů uvedená ve výkrese „č. 10 - energetika" platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je vedena v koridoru plánované tramvajové tratě. K tomu sdělujeme, že tepelné napáječe navržené k přeložení v ulicích Ohradní a Pekárenská a která jsou vlastnictvím Pražské teplárenské a.s., jsou klíčovými zařízeními Pražské teplárenské soustavy zajišťující dodávku tepelné energie pro rozsáhlé oblasti Nuslí, Michle, Krče a Podolí. Jedná se o tepelné napáječe parametrů 130/70°C při tv = -12°C, 80/50°C v mimotopném období, provozní tlak 2,5 MPa a značných jmenovitých světlostí, tj. 2 x DN700, 2 x DN600 a 2 x DN500.	Pořizovatel bere na vědomí. Územní studie výhledově navrhuje přeložku předmětných tepelných napáječů v Pekárenské ulici z důvodu záměru tramvajové trati, zároveň upravuje uspořádání uliční profilu. Při případné realizaci by mělo být postupováno v souladu s požadavky příslušných zákonů a požadavků připomínkujících.
150	Pražská teplárenská a.s.	Jiné	2972772	Z důvodu ochrany zařízení Pražské teplárenské a.s. požadujeme: • vlastní technický návrh přeložek dotčených RTZ projednat s naší společností ještě ve fázi předprojektové přípravy a dokumentaci k územnímu řízení k vyjádření naší společnosti předložit až po zpracování závěrů projednání • projektovou dokumentaci zpracovat a k posouzení naší společnosti předložit i s náležitými technickými detaily řešení přeložek RTZ (příčné řezy, podélné řezy apod.) • navrhnout trasy překládaných úseků RTZ v souladu s platným územním plánem • respektovat při stavbě zákonné ochranné pásmo rozvodných tepelných zařízení Pražské teplárenské a.s., a to ve smyslu §87 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění. Zákonné ochranné pásmo tepelných rozvodů (§87 zákona č. 458/2000 Sb.) u uložení potrubí v klasickém kanále je oboustranně a do hloubky 2,5 m, měřeno od vnější stěny kanálu (včetně tloušťky hydroizolace) a u předizolovaného potrubí oboustranně a do hloubky 2,5 m, měřeno od uložení předizolovaného potrubí v pískovém loži v ochranné geotextílii (nikoliv od vnějšího pláště předizolované trubky či od osy trubky). Výškově není ochranné pásmo omezeno. • neumísťovat do zákonného ochranného pásma tepelných rozvodů stavební objekty, opěrné zdi, vnější schodiště, balkóny (upozorňujeme, že ochranné pásmo RTZ není výškově omezeno), terasy, tělesa tramvajové tratě, trakční stožáry, sloupy veřejného osvětlení, sloupy světelné signalizace, sloupy oplocení, skříně pro hlavní uzávěr plynu, přípojkové a rozpínací skříně, stanoviště kontejnerů, reklamní sloupy, dopravní značky, firemní loga, atp.	
150	Pražská teplárenská a.s.	Jiné	2977742	• neumísťovat do zákonného ochranného pásma tepelných rozvodů objekty zařízení staveníště, stanoviště stavební techniky, skládky vytěžené zeminy, stavebního a jiného materiálu. • dodržet ČSN 73 6005 pro prostorové uspořádání sítí technického vybavení při křížení či souběhu inženýrských sítí s tepelnými rozvody Pražské teplárenské a.s. a toto doložit v příštím stupni dokumentace zpracováním příslušných příčných řezů, nebo zakreslením ostatních sítí do podélného profilu. • nevysazovat v zákonném ochranném pásmu tepelných rozvodů stromy ani hluboko kořenící keře • zachovat výšku krytí stávajících tepelných rozvodů a respektovat podmínky výrobce potrubí při návrhu krytí nových tepelných rozvodů	

- předat odboru správy majetku Pražské teplárenské a.s. - pracoviště GIS (kontaktní osoba: vedoucí oddělení dokumentace GIS Ing. Hana Smáhová, tel.: 266 752 774, e-mail: hsmahova@ptas.cz) geodetické zaměření skutečného provedení nové horkovodní přípojky.
- zahrnout Pražskou teplárenskou a.s. mezi účastníky územního a stavebního řízení předmětné stavby.

4) Ostatní

327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2978323	2. Podatel je vlastníkem parcel p.č. 1479/1, 1479/2, 1480, 1724/1, 1724/15, 1724/18 a 1724/27, vše v k.ú. Michle, obec Praha (dále jen „Nemovitosti“), na kterých se nachází část území bývalých Michelských pekáren. Podatel je tak jako vlastník Nemovitostí a budoucí dotčená osoba dle § 52 odst. 2 stavebního zákona¹ přímo dotčen návrhem územní studie Michle označená jako 05.20202 (dále jen „Návrh studie“). 2. Podatel zamýšlí na Nemovitostech realizovat výstavbu do 600 bytů při hrubé podlažní ploše cca 55.000 m2, včetně občanské vybavenosti a mateřské školy (dále jen „Záměr podatele“). Záměr podatele je zcela v souladu s principiálním vnímáním území Horní Michle jako významného transformačního území tak, jak Návrh studie obecně předkládá. 3. Podatel zdůrazňuje, že Záměr podatele je připraven a vypracován za intenzivní tříkolové participace veřejnosti a v největší možné míře zohledňuje přání, požadavky a preference obyvatel oblasti, MČ Prahy 4 a Hlavního města Prahy, resp. IPR 3 . Návrh studie se nicméně v řadě klíčových aspektů nesprávně a bez odůvodnění odklání od Záměru podatele vzešlého z veřejné participace občanů, stovek hodin analýz nejvhodnějších řešení a desítek hodin diskuzí Podatele s příslušnými orgány MČ Prahy 4 a odborníky IPR. Nerespektování výsledků veřejné participace ve finálním znění územní studie Michle může mít značné negativní následky přesahující problematiku urbanismu. Obyvatelé oblasti často nerozlišují jednotlivé fáze územního plánování a nemusí vnímat rozdíl mezi (i) veřejnou participací při přípravě změny územního plánu (viz níže Změnu 3271), které se účastnili i zástupci MČ Prahy 4, a (ii) přípravy územní studie Michle. Lze předpokládat rozčarování na straně občanů, pokud by územní studie nekorespondovala s požadavky vznesenými a formulovanými občany na fóru přímo k tomu určenému, byť se formálně týká odlišného dokumentu územního plánování. Podatel se důvodně obává, že takový (negativní) výsledek by mohl mít dopad na důvěru občanů k projednávání jak konkrétního záměru v území, tak dalším veřejným participacím, povede ke zbytečnému vynakládání značných nákladů ze strany investorů a v konečném důsledku eroduje vzrůstající se občanskou společnost v dané oblasti. 4. Funkční regulativy Nemovitostí jsou tedy v současnosti předmětem změny územního plánu⁴ přijímané ve zkráceném řízení dle podnětu č. 69/2017, jejíž veřejné projednání je předpokládáno ve 3. čtvrtletí roku 2020 jako změna č. 3271/17 (dále jen „Změna 3271“). Změna 3271 je připravována mimo jiné za účelem realizace Záměru podatele a při zohlednění veřejné participace občanů MČ Prahy 4. Přesto Návrh studie Změnu 3271 stále nereflektuje dostatečně. 5. Podatel ve vztahu k Návrhu studie i Záměru podatele dlouhodobě a systematicky spolupracuje se správními orgány, komunikuje se zadavatelem studie a úzce koordinuje jednotlivé aspekty Záměru podatele s odborníky z IPR a to jak při osobních setkáních, tak korespondenčně. Již 9.6.2019 adresoval podatel k Návrhu studie (verze zveřejněná 30.5.2019) první připomínky Úřadu MČ Praha 45. Dopisem ze dne 18.12.2019 zaslal podatel další připomínky adresované Magistrátu hl.m. Prahy⁶ . Další připomínky zaslal podatel dne 8.6.2020 adresované Úřadu MČ Praha 47. Přesto Návrh studie stále obsahuje řadu nedostatků v řešeném území, které by měly být odstraněny. 6. Ačkoliv si je podatel vědom nezávazného charakteru územní studie v systematice dokumentace územního plánování, upozorňuje, že nebudou-li níže uvedené připomínky řádně zohledněny, Návrh studie podstatně ztíží transformaci Nemovitostí a tedy i podstatné části území Horní Michle. 7. Podatel proto k Návrhu studie uplatňuje níže uvedené připomínky v následujících oblastech: a. Vady Zadání studie a rozpor Návrhu studie se Zadáním studie, viz čl. II. b. Vady analytické části Návrhu studie, viz čl. III. c. Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – obecné body, viz čl. IV. d. Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – problémy týkající se Nemovitostí, viz. čl. V. e. Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – problémy týkající se dopravy, viz čl. VI. f. Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – vady grafické části, viz čl. VII.	
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973098	8. Připomínka: Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože je v rozporu s kapitolou 2.bodem (1) Zadání územní studie Michle 8 (dále jen „Zadání studie“), jelikož zpracovává územní studii do extrémního detailu. Odůvodnění: Návrh studie jde v řadě případů do extrémního detailu (viz níže) přesahujícího účel a úkol územní studie jako územně plánovacího podkladu dle § 30 a 25 stavebního zákona a definuje aspekty výstavby, které mají být řešeny v nižších stupních urbanistické regulace, případně dokonce v rámci územního a stavebního řízení. Praxe, metodický pokyn ministerstva pro místní rozvoj⁹ i komentářová literatura¹⁰ rozlišují dva typy studií: (i) iniciační územní studii, která má prověřovat možná řešení území a navrhovat obecná řešení větších celků pro účely změny územního plánu a (ii) upřesňující územní studii, která se zabývá řešením rozpracováním podmínek pro využití a uspořádání území v souladu s platným územním plánem a v souvislosti s tím navrhuje detailní řešení některých aspektů konkrétní výstavby. Dle Zadání studie je účelem této konkrétní studie vytvořit „podklad pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy“ [kap. 2, bod (1) Zadání studie]. Ve vztahu k Nemovitostem nicméně v rozporu se Zadáním studie vystupuje Návrh studie z role iniciační studie a nadměrně reguluje některé aspekty výstavby, které mají být řešeny v dalších fázích územního a stavebního řízení; to je nejen nežádoucí, ale i z pohledu hierarchie dokumentace územního plánování nesystematické a zmatečné. Dochází totiž ke smíšení dvou typů studií, které mohou mít (a zpravidla mají) jiný dopad do práv a povinností jejich adresátů, resp. vlastníků nemovitostí. V případě iniciační studie, která není v souladu s územně plánovací dokumentací, jelikož nabízí nová řešení v území, totiž	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie Michle prověřila, posoudila a navrhla možné řešení koncepce daného území v detailu nezbytném pro splnění jejího účelu definovaného v předmětném bodě zadání (kap. 2, odst. 1), tj. primárně sloužit jako podklad pro pořizování změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Bez prověření území v potřebném detailu, nelze zpracovat kvalitní podklad pro výše uvedený účel. Zákon č. 183/2001 Sb., o územním plánování a stavební řádu v platném znění (níže jako stavební zákon) nedefinuje míru detailu, v jakém mají být územní studie zpracovány. V zadání územní studie byly mj. stanoveny požadavky na věcný obsah a výkresy včetně stanovení jejich měřítek, z nichž lze odvodit požadovanou míru detailu územní studie. I přesto, že se jedná o územní studii, která má primárně sloužit jako podklad pro pořizování změn Územního plánu sídelního tvaru hl. m. Prahy, pořizovatel v jejím zadání mimo jiné stanovil, že následně lze územní studii Michle využít i jako podklad pro rozhodování v území, i proto bylo mj. nezbytné prověřit území ve větším detailu. Z metodického pokynu Zadání územní studie, Osnova zadání (Ministerstvo pro místní rozvoj, březen 2018) ani z praxe a ani ze stavebního zákona přímo nevyplyvá rozlišování územních studií na uvedené dva typy – iniciační a upřesňující. Nicméně i v případě studie „iniciační, která má prověřovat možná řešení území a navrhovat obecná řešení větších celků pro účely změny územního plánu“, je žádoucí území prověřit v takovém detailu, aby bylo možné navrženou koncepci vůbec realizovat.

Pořizovatel bere na vědomí. Jednotlivé připomínky jsou vyhodnoceny níže.

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie Michle prověřila, posoudila a navrhla možné řešení koncepce daného území v detailu nezbytném pro splnění jejího účelu a definovaného v předmetném bodě zadání (kap. 2, odst. 1), tj. primárně sloužit jako podklad pro pořizování změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Bez prověření území v potřebném detailu, nelze zpracovat kvalitní podklad pro výše uvedeny účel. Zákon č. 183/2001 Sb., o územním plánování a stavební řádů v platném znění (níže jako stavební zákon) nedefinuje míru detailu, v jakém mají být územní studie zpracovány. V zadání územní studie byly mj. stanoveny požadavky na věcný obsah a výkresy včetně stanovení jejich měřítek, z nichž lze odvodit požadovanou míru detailu územní studie. I přesto, že se jedná o územní studii, která má primárně sloužit jako podklad pro pořizování změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, pořizovatel v jejím zadání mimo jiné stanovil, že následně lze územní studii Michle využít i jako podklad pro rozhodování v území, i proto bylo mj. nezbytné prověřit území ve větším detailu. Z metodického pokynu Zadání územní studie, Osnova zadání (Ministerstvo pro místní rozvoj, březen 2018) ani z praxe a ani ze stavebního zákona přímo nevyplyvá rozlišování územních studií na uvedené dva typy – iniciační a upřesňující. Nicméně i v případě studie „iniciační, která má prověřovat možná řešení území a navrhnout obecná řešení větších celků pro účely změny územního plánu“, je žádoucí území prověřit v takovém detailu, aby bylo možné navrženou koncepci vůbec realizovat.

				citovaná komentářová literatura uvádí: „[takovou územní studii nelze] použít pro rozhodování v území, pouze se konstatuje, že územní studie není v souladu s platnou politikou územního rozvoje nebo účinnou územně plánovací dokumentací, která je pro rozhodování v území závazná, a že jako podklad pro rozhodování tuto územní studii nelze využít.“. Naopak upřesňující územní studií je při rozhodování v území „nutné se územní studií vždy zabývat a odůvodnit, jak byla zohledněna. Pokud z následného projednání záměru vyplne, že existuje řešení vhodnější z hlediska ochrany a koordinace veřejných zájmů v území, než je řešení navržené územní studií, může se stavební úřad od řešení navrženého v územní studii odchýlit, ale musí to vždy řádně odůvodnit.“. Smišením dvou druhů studií tak dochází k právně nepřipustné situaci, kdy není jasné, jakým dokumentem [či jeho snad jen jeho částí (sic!)] se má stavební úřad, potažmo investor, řídit. Nadměrný detail představuje především: (i) vymezení tvaru hranice stavebních bloků, jelikož nejde o obecnou geometrii, která by odpovídala členění na pozemky, ale jde dokonce o převzaté hranice z neuvedených podkladů (viz bod 12 tohoto podání), které zobrazují detail odpovídající konkrétnímu architektonickému řešení hmot v půdoryse; (ii) stanovení podlažnosti pro úseky bloků místo bloků jako celku (viz bod 10 tohoto podání); či (iii) vymezení přesného rozhraní veřejného (uličního) prostoru a zástavby bez možnosti vytvoření hierarchizovaného prostoru mezi veřejným a soukromým; to je zejména případ umístění uliční a stavební čáry ve stejném místě, což zároveň znemožňuje tvorbu některých architektonických prvků (např. rizalit hlubší než 30 cm – PSP § 24 (1) a), prostorové zvýraznění vstup do budovy – PSP § 24 (1) e)) a nebo předsazení podzemního podlaží před budovu na vlastním pozemku). Nadměrný detail se poté projevuje i tím, že Návrh studie navrhuje věci, které jsou v dané oblasti absolutně nelogické. Jde např. o návrh parkovacích stání přímo nad podzemním vedením vysokého napětí (viz bod 23 tohoto podání), nebo ve výkrese vede cyklostezku způsobem, který je z pohledu morfologie nežádoucí, když cyklostezka vede napříč vrstevnicemi na kopec a po 20 metrech opět z kopce, ačkoliv by zřejmě šlo vést trasu po vrstevnici (viz cyklostezku východně od Nemovitostí zakreslená na výkrese B.II.f. v části N.3.2.). Podatel upozorňuje, že neobstojí argument, že Návrh studie je zpracován do nadměrného detailu proto, že tak požaduje Zadání studie. Zpracovatel studie je povinen dle § 2594 občanského zákoníku¹¹ upozornit na „nevhodnou povahu pokynu, který mu objednatel dal“. Ani smlouva o dílo uzavřená mezi zpracovatelem a zadavatelem¹² takovou povinnost zpracovatele nemění (nebylo dohodnuto odlišně od zákona). Zadání studie požaduje, aby zpracovatel řešil nadměrný detail a to je jednoduše v rozporu s účelem studie požadovaným v kap. 2, bod (1) Zadání studie. Požadavky zadavatele tak nesprávně požadují zpracování detailu, který odpovídá upřesňující územní studii, ačkoliv zadavatel zjevně požaduje zpracování iniciační územní studie a na to měl zpracovatel zadavatele přinejmenším upozornit. Pokud se tak nestalo, porušil zpracovatel svou smluvní povinnost, čímž ale nelze ospravedlnit vadně zpracovaný Návrh studie.
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973099	9. Připomínka: Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože v čl. A.3 textové části bezdůvodně zavádí vlastní regulativy a nedrží se metodiky územního plánování. Odůvodnění: Návrh studie zavádí pojmy pro funkci ploch jako např. plochy převážně obytné, smíšeně obytné, administrativní, veřejné vybavenosti apod., jejichž obsah je nejasný a extrémně otevřený interpretaci. Nad to v dalším textu důsledně nepracuje s pojmy, které jsou odlišné od metodiky územního plánování (např. čl. A.3 bod 5, 3. odstavec), čímž dochází tak k míšení pojmů, které se nutně nepřekrývají. Územní studie je významný nástroj územního plánování, který má podstatný dopad do území a života obyvatel ale i na fungování investorů a realizaci investic v oblasti vůbec. Stávající sjednocená urbanistická terminologie používaná více méně v celé České republice má význam také proto, že je předmětem řady výkladových stanovisek a především bohaté judikatury nejvyšších soudů. Slova mají význam a je nutné je používat systematicky a nové termíny zavádět pouze tam, kde je to nezbytně nutné. Postup zpracovatele, který si bez podstatnějšího odůvodnění stanovuje vlastní kategorie regulativů, povede k novým interpretačním problémům, které by standardně nebylo nutno řešit. Významové posuny v terminologii sice mohou mít z pohledu urbanisty malou relevanci, avšak z pohledu správního orgánu a případně soudu mohou představovat podstatnou změnu ve stanovení závazných pravidel pro investora. Podatel si je i v tomto případě vědom, že Zadání studie v bodu 6.2., odst. 4 uvádí, že „pojmosloví navržené podrobné regulace nebude striktně vázáno na platný územní plán“, avšak je nepochybné, že uvedený pokyn je nevhodné povahy, jelikož přinese pro použití územní studie řadu zbytečných komplikací a zpracovatel měl na takovou nevhodnost pokynu zadavatele upozornit (viz bod 8, poslední odstavec, tohoto podání).
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973100	10. Připomínka: Návrh studie by neměl určovat maximální podlažnost v rámci jednotlivých úseků stavebních bloků, jelikož to Zadání studie zpracovateli neukládá a takový detail nepožaduje. Odůvodnění: Návrh studie jde na rámec požadavku kapitoly 6., podkapitolou 6.1. II. c) Zadání studie, když v rámci stavebních bloků S.5.4. a S.5.5. stanoví parametry pro stavební bloky po jednotlivých sekcích, čímž imperativně určuje jejich podlažnosti a vylučuje odklon od jakékoliv další varianty. Zadání studie takovou regulaci (správně) nepožaduje, Návrh studie je tak v rozporu se Zadáním studie. Úkolem územní studie má být návrh, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů, nikoliv autoritativní stanovení vzhledu projektu, které nepatřičně přesahuje roli urbanisty a zasahuje do práce architekta a obchodního rozhodování investora. Parametry "potenciálu - x,y" dostatečně definují objem výstavby a dopad na panorama oblasti (morfologicky umístěné v údolí a mezi vysokými panelovými domy) a není proto třeba v rámci
				Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie v dané kapitole blíže specifikuje využití daného území a funkce, nedefinuje nové názvy ploch s rozdílným způsobem využití. Územní studie ve vztahu k názvu ploch s rozdílným způsobem využití definovaných v Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy nezavádí žádné vlastní pojmy či regulativy. Obecně je územní studie územně plánovacím podkladem, který prověřuje a navrhuje řešení daného území ve větší podrobnosti, než je územní plán (v úrovni územně plánovací dokumentace odpovídá svou podrobností regulačnímu plánu).
				Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál. Výšková regulace a její diferenciace v rámci bloku je navržena s ohledem na cílový charakter obytné čtvrti s přihlédnutím k výšce okolní zástavby. Zadání územní studie nevylučuje možnost stanovení různorodé výškové regulace v rámci stavebního bloku, proto není návrh územní studie s jeho zněním v rozporu. Pozn.: úkolem urbanisty je mj. tvorba podmínek pro kvalitní městské prostředí a jeho atraktivitu; toho lze docílit mj. návrhem prostorové regulace (výšková regulace, stavební čáry, ...) vycházející ze základních urbanistických principů – umístování (výškových) dominant na příznačná místa, gradace, symetrie, kontrast apod. při současném zachování volnosti při budoucí tvorbě architekta konkrétního záměru. S ohledem na výše uvedené je v předmětných blocích S.5.4 a S.5.5 zdůrazněna dominanta a definována maximální podlažnost v rámci jejich dvou dílčích částí (v rozmezí 6 – 7 nadzemních podlaží) – takto navržená regulace není považována za detailní předepisování regulativů pro jednotlivé sekce

					stavebních bloků specifikovat podlažnosti jednotlivých sekcí. Podatel nepochybuje o roli územní studie při definici horizontu města, avšak s ohledem na zachování alespoň dílčí variability pro architektonické řešení má být výšková regulace v blocích S.5.4. a S.5.5. definována například: (i) maximálně intervalem za celý stavební blok s případně bodovým vyznačením dominant spolu s (ii) požadavkem, že výšky daného stavebního bloku by měly být v dané části různorodé, nikoli však detailním předepisováním maximální podlažnosti po sekcích bloků.					bloku.
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973101	11. Připomínka: Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože analytická část nesplňuje základní požadavky na analytický materiál, zejména ve vztahu k bodu A.3.5.6 analytické části návrhu studie. Odůvodnění: Celá analytická část je nejasná, nespecifikuje úvahy a logické postupy zpracovatele a ani systematicky nepopisuje, co přesně analyzuje. V předložené analytické části je zpravidla popsán jen faktický stav, jehož řešení je bez dalšího vysvětlení navrhováno v návrhové části. Tím, že chybí vysvětlení (i) výběru konkrétního řešení, (ii) postupu, jakým se k danému řešení zpracovatel rozhodl, a (iii) proč zpracovatel zvolil právě takové řešení, a hodnot, které ho k takové volbě vedly, zcela znemožňuje jakoukoliv oponenturu. Veřejnost tak nemůže poskytnout připomínky k systémovým řešením, jelikož zpracovatel tato řešení nijak neobhazuje, pouze je překládá bez dalších vazeb. Návrhová část proto působí neobjektivně a zřejmě neobjektivní je. Jiným slovy, není jasné, kde se faktický popis mění v popis zavádějící nebo dokonce mylný a kde začíná subjektivní hodnocení zpracovatele. To se projevuje zejména v části A.3.5.6 analytické části v komentáři zpracovatele k Záměru podatele. Komentář vůbec nezohledňuje závěry pracovní skupiny k Záměru podatele, jejíž účastníkem byl i zadavatel studie (k neúplnosti podkladové dokumentace viz níže bod 12 tohoto podání) a vůbec nevysvětluje, jak ke svým závěrům došel (dokonce ani zmíněním podkladového materiálu, což se ukazuje v uvádění zastaralých čísel týkajících se bytů, počtu parkovacích stání apod.). Nad to je v řadě formulací Záměr podatele předkládán neobjektivně a účelově negativně. Návrh studie např. uvádí: (i) „Bytový komplex s desetipodlažními objekty se projeví do panoramatu Michle, nicméně s bezprostředně navazujícím územím urbanisticky příliš nekomunikuje.“, přičemž navrhovaná podlažnost je 7 podlaží a 1 ustoupené a jediná dominanta (sic!) má pouze 9. podlaží. To se projevuje i v účelovém užití zastaralé 3D modelace ve výkrese (B.II.j - Náhledová perspektiva hmotového řešení), která počítá s podstatně vyšší podlažností, než je aktuální Záměr podatele, což bylo zadavateli podatelem sděleno. Není také jasno, co přesně zpracovatel považuje za „urbanistickou nekomunikaci“, když Záměr podatele počítá např. s parterem (náměstím) přímo ve středu projektu a jeho napojení na ulici Pekárenskou a značnou prostupností oblasti pro pěší i cyklisty. (ii) „Projekt vstupuje do území bez toho, aby reagoval na prostorové uspořádání domů sídliště, ...“, přičemž panelové bytové domy jsou v okolí Nemovitostí umístěné ve dvou odlišně natočených pravoúhlých systémech (dle návazných ulic Na Záhonech, V Zápolí, Na Dílech, Na Lánech) a jedná se o solitérní věžové domy, které tvoří rozvolněnou strukturu – na takovou strukturu lze reagovat různými způsoby, ale těžko lze reagovat na všechny; to má návaznost i na komentář uvedený podatelem v závěru této připomínky o heterogenní struktuře území. Záměr podatele na okolní strukturu reaguje tak, že zachovává pravoúhlý systém z vlastního pozemku (původní zástavba pekáren, která logicky navazovala na Pekárenskou ulici) a snaží se zachovat jeden z principů genia loci. Tato orientace zároveň i odpovídá pravoúhlému systému několika blízkých panelových domů jihozápadně od pozemku, které jsou taktéž přímo navázané na ulici Pekárenskou (Pekárenská 2, 4, 6, 8 a V Zápolí 30 a 32). Vyjádření zpracovatele je tedy nepravdivé a objektivně neobstojí. (iii) „Rozsáhlý projekt je napojen na území několika body pouze z ulice Pekárenská a významně tak rezignuje na možnost propojit navazující území například směrem k sídlišti a posílit jednotný městský organismus.“, přičemž situace je přesně opačná – Záměr podatele jasně napojuje středové prostranství v Záměru podatele na uliční síť jdoucí západním směrem od ulice Pekárenské, stejně tak napojuje dvě nově vzniklé ulice na severním a jižním kraji obytného souboru. Záměr podatele respektuje Pekárenskou ulici jako určovatele pravoúhlého uspořádání. Dále umísťuje průchody a cesty ve všech směrech uvnitř areálu (pozemku, resp. Nemovitostí) i na okrajích, kde je to fyzicky možné a kde nejsou bariéry nebo ploty. Ve hmotové kompozici projektu jsou navrženy mezery tak, aby byl umožněn průhled z co největšího množství oken jižně umístěných panelových domů, které měly vždy částečné výhledy přes zástavbu pekáren. Napojení do okolí jsou tak navržena v maximálním možném rozsahu. Směrem k sídlišti (jižní okraj Nemovitostí) se nachází bariéra – opěrná stěna cca 2 m vysoká a podélná zástavba za hranicí Nemovitostí (autodílna, autoprodejna), která znemožňuje napojení. V místě, kde opěrná stěna klesá, projekt tvoří napojení ve dvou místech, přičemž kvůli morfologii bylo možné vytvořit pouze jedno napojení, které je bezbariérové. Cílem bylo napojit Záměr podatele na sídliště a na autobusovou zastávku Pekárenská. Ve východní části je mezi pozemky pekáren a sídlištěm tzv. psí loučka, na kterou se park za bytovými domy taktéž napojuje – propojení zelení a systémem pěšin. Není proto jasné, v čem spatřuje analýza zpracovatele „rezignaci“ na propojení navazujícího území a „rezignaci“ na tvorbu městského organismu. (iv) Navíc dotčená vazba (parková úprava nebo zeleň oddělující obytný soubor včetně občanské vybavenosti od Pekárenské ulice, umístění komerčních ploch směrem do středového prostranství projektu) byla konkrétně projednávána s IPR, který ji odsouhlasil a zároveň i předepsal odstup od Pekárenské ulice min. 7 metrů kvůli budoucímu rozšiřování ulice a přeložce teplovodního vedení. Není jasné, z čeho tedy zpracovatel ve své analýze vychází a proč došel více méně k opačnému závěru. (v) „[nevzniká] nabídka komerčního parteru [směrem do ulice Pekárenská], jakou by výhledově ulice, vzhledem k jejímu potenciálnímu dopravnímu významu zasloužila“, přičemž vymístění obchodních prostor ze středu Záměru podatele na jeho okraj do ulice Pekárenské bylo odmítnuto jak jednáním s IPR, tak občany ve veřejné participaci, což nebylo reflektováno. Nad to není					Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Analytická část (zpracována k určitému datu) představuje soubor informací o území rozdělných do jednotlivých tematických kapitol. V kap. A.9 jsou uvedeny závěry analytické části a požadavky na řešení v rámci části návrhové. V kap. A.3 jsou pak souhrnně popsány jednotlivé lokality řešeného území, v rámci nichž jsou mj. uvedeny i informace o záměrech. Kap. A.3.5 tedy mapuje lokalitu Horní Michle; v kap. A.3.5.6 je uvedený výčet záměrů a informací o nich k danému datu. Pořizovatel zároveň doplňuje, že územní studie není závaznou územně plánovací dokumentací; jedná se o koncepční materiál (nezávazný územně plánovací podklad), do něhož se vždy promítá individuální přístup zpracovatele – architekta/urbanisty, jeho profesní zkušenosti, logicky tak i subjektivní hodnocení některých jevů atd.	

				úplně zřejmé, jaký přesně budoucí dopravní význam ulici Pekárenská Návrh studie přisuzuje. Návrh studie totiž zjevně předpokládá podstatné navýšení dopravní zátěže v budoucnu (viz bod 24 tohoto podání). Nelze dovodit, jak na takto (nově) frekventované ulici má dle zpracovatele vypadat nabídka živého komerčního parteru a kde má být v ulici Pekárenská tento komerční parter umístěn (jinde než v Záměru podatele). Pekárenská ulice totiž ani nemá založenou kompaktní uliční frontu, ve které by se dalo pokračovat (viz bod 18 tohoto podání) a severozápadní straně ulice je vilová čtvrť se „slepými“ ploty ohraničujícími zahrady. Obchodní potenciál ulice by totiž mohl vzniknout pouze, pokud by se zástavba podél ulice zásadně změnila, a to na obou stranách. Pekárenská se nenachází v těžišti užšího území, ale na jeho okraji (vzhledem k rozpolcenosti území kvůli železniční trati jako absolutní bariéře v území), což spolu s výše uvedeným jen posiluje dojem, že Záměr podatele je v analýze popsán tendenčně negativně bez jakéhokoliv reálného podkladu. Nad rámec výše uvedeného podatel dodává, že urbanistická struktura a hustota Záměru podatele představuje svébytný návrh, který vychází z charakteru území. Širší území Michle i užší území Horní Michle je heterogenní struktura, kterou tvoří různé enklávy, většinou charakteristické dle doby výstavby – to není pouze názor podatele, ale stanovisko IPR promítnuté do návrhu Metropolitního plánu¹³ a závěr zpracovatele Návrhu studie (viz kapitolu A.3.5.1 analytické části, kde se uvádí, že oblast „je spíše shlukem areálů a souborů staveb.“). Zpracovatel ale v citované kapitole A.3.5.1. opět tendenčně opomenul uvést, že IPR tuto charakteristiku logicky vidí jako důležitou a nutnou respektu a zachování. Proto se Záměr podatele v základu váže na svou historickou stopu (objekty původních pekáren) na ulici Pekárenskou a dále vytváří strukturu, která je současná a zároveň komunikuje s bezprostředním okolím několika urbanistickými prvky/nástroji. Komentář zpracovatele k Záměru podatele tak z výše uvedených důvodů nemůže obstát.	
--	--	--	--	---	--

327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973102	12. Připomínka: Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože (i) analytická část neuvádí řadu materiálů, ze kterých zjevně vycházela (např. studii zpracovanou ateliérem Jestico + Whiles Architects, kterou Podatel předal zadavatele pro účely zpracování územní studie¹⁴, závěry občanské participace¹⁵, dokumenty týkající se dopravy, apod.) nebo vycházet měla (analýza dopadu představení parkovacích zón na území Horní Michle po jejich zavedení v prosinci 2019), a (ii) řada materiálů (zejména ve vztahu k dopravě) je v rozporu se záměry MČ Prahy 4 deklarovanými v usneseních příslušných orgánů¹⁶. Odůvodnění: Analytická část je klíčový stavební kámen územní studie. Zpracovatel postupuje nesprávně, když si účelově vybírá použité podklady a některé naopak ze svého výběru vylučuje, případně je dokonce používá a čerpá z nich, aniž by je jako použitý podkladový materiál použil. Cíleně selektovaným vzorkem analyzovaných podkladů dochází k ovlivnění výsledku a jeho korupci a kontaminaci zpracovatelovými preferencemi. Také proto analytická část Návrhu studie nemůže být objektivní. Nad to je řada podkladových materiálů zastaralých, to se projevuje např. v čl. A.4.1., kde tabulka uvádí zastaralé údaje bez datace a uvedení zdroje, což znemožňuje oponenturu dané studii. Dokumentace poskytnutá podatelem zadavateli uvádí jiné údaje a není proto jasné, z jakých materiálů zpracovatel čerpal. To se týká rovněž podkladů dopravní studie z r.2018¹⁷, které zjevně sloužily pro zpracování návrhu, ačkoliv šlo pouze o „pracovní verzi“. Citované závěry v klíčové oblasti tak opět nejsou prověřitelné. V této souvislosti je rovněž na pováženou, že ostatní analýzy (sociální, parkovací stání...) byly zveřejněny na webových stránkách MČ Prahy 4 tak, aby se s nimi veřejnost mohla dostatečně včas seznámit. Studie dopravy zatím nikde uveřejněna nebyla a např. s ohledem na navrhované enormní zatížení ulice Pekárenské (viz bod 24 tohoto podání) je stěžejní i uveřejnění těchto podkladů dopravní analýzy. Kromě výše uvedeného byly některé podkladové materiály a hodnotová východiska již dávno překonána aktuálními usneseními rady MČ Prahy 4¹⁸, zejména ve vztahu k realizaci propojení ulic Vyskočilova/V Zápolí s ulicí U Plynárny ve východní části území ulic Pekárenská a není proto pravda, že se „Aktuálně uvažuje o variantě úpravy ulice k areálu Pekáren, s doplněním o tramvajovou linku nebo plné verzi včetně propojení pro automobilovou dopravu“ (k dopravě více viz bod 24 tohoto podání).	Pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Soupis podkladů bude doplněn o chybějící podklady k jednotlivým záměrům (s uvedením autorství a datace).
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973103	13. Připomínka: Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože analýza byla zpracována bez podkladů týkajících se hygieny v řešené oblasti (bod A 8.3.2. analytické části). Odůvodnění: Dle vlastního znění analytické části Návrhu studie nebyly dodány potřebné údaje ke zpracování analýzy hygieny. Podatel nechápe, jak mohl zpracovatel při zachování požadované odborné péče připravit návrh řešení dotčené oblasti včetně dopravy (sic!), když neměl k dispozici dle jeho slov potřebné podklady. Je s podivem, že zpracovatel jako odborník na zpracování územních studií poskytl analýzu bez potřebných dokladů v tak klíčové oblasti, popřípadě na základě čeho posoudil dopady na hygienické aspekty životů obyvatel řešené oblasti a s tím související zákonné požadavky. Nedostatky podkladů týkajících se hygieny očividně zpracovateli nebránily vypracovat zejména návrh dopravního řešení, aniž by se zřejmě zabýval dopady do kvality života obyvatel například v okolí Pekárenské ulice, která je v současnosti vnímána obyvateli jako klidná zóna, do které by neměla být přiváděna tranzitní doprava.	Pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Předmětná kapitola analýz bude doplněna. Nicméně při zpracování předmětné kapitoly byly zohledněny výstupy hlukové studie. Text návrhová částí (kap. A.5.5) obsahuje popis vlivu dopravy na hlukové poměry v území.

327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973104	14. Připomínka: Zobrazená podlažnost na výkresu (B.IV.c - Morfologie a podlažnost zástavby) neodpovídá skutečnosti a měla by být opravena tak, aby proporčně zobrazovala jednotlivé vizualizace stávajících staveb. Odůvodnění: Zobrazená podlažnost bývalého areálu pekáren neodpovídá skutečnosti – hala má výšku 13m, což optikou bytové zástavby s konstrukční výškou patra 3m představuje objekt o 4 podlažích (interval 3-4NP dle legendy), nikoli 1-2, jak je zobrazeno ve výkrese. Dále je v ploše této haly zaznamenána dominanta (komín) o výšce 33m. Ta je v jiné budově (při jižní hranici). Analýza tak mylně prezentuje aktuální poměry v území, jelikož nedostatečně a nepřesně zmapovala výchozí stav a tudíž i následně navrhovaná výšková regulace je stanovena na základě chybných vstupů.
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973105	15. Připomínka: Návrh studie by neměl bez dalšího aplikovat pojmy a požadavky dle Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“), pokud k tomu nebude z urbanistického pohledu důvod. Jak odklon (např. u dopravy v klidu, viz bod 23 tohoto podání, či řešení možnosti svodu vody ze stavebního bloku, viz bod 21 tohoto podání), tak příklon k PSP (např. u rigidnosti uličních čar, viz bod 18 tohoto podání) by měl být dostatečně vysvětlen tak, aby bylo možno posoudit správnost navrhovaného řešení a případnou oponenturu. Odůvodnění: Podatel se principiálně nebrání převzetí regulativů z PSP, které jsou samy o sobě správné a smysluplné, ale není jasné, proč jsou aplikovány v plné míře na okraji Prahy a především proč zpracovatel studie pracuje s tak velkou podrobností a předepisuje přesně různé typy stavebních čar a uliční čáru na tolika místech. Obdobné platí o situaci, kdy se zpracovatel od regulativů PSP (opět bez důvodu) odklání. Uvedená nekoncepčnost práce s PSP je nežádoucí a svědčí o účelovém vybírání norem ze strany zpracovatele z respektovaného dokumentu tak, aby mohl autoritou PSP zaštitit svůj selektivní přístup.
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973106	16. Připomínka: Návrh studie ve vztahu k blokům S.5.3b, S.5.3c, S.5.4 a S.5.5. má být upraven tak, aby korespondoval se Změnou 3271, tedy (i) blok S.5.3b má být určen funkcí OB, (ii) zařízení rekreace a sportu má být řešeno v rámci bloků S.5.3b, S.5.3c, S.5.4 a S.5.5. jako plovoucí funkcea (iii) značka pevné VV nemá být v rámci dotčených bloků vůbec navrhována. Odůvodnění: Návrh studie nekoresponduje se Změnou 3271, když fixně umísťuje zónu sportu (funkce SP) severně od Nemovitostí, čímž vylučuje její umístění jinam či jinak v rámci lokality Horní Michle. Nad to blok S.5.3b zahrnuje ve funkci sportu i stavby, které nemusí být ani převážně určené pro sportovní vyžití. Projevuje se tak nežádoucí extrémní detail Návrhu studie (viz bod 8 tohoto podání), který vylučuje např. dohodu vlastníků na umístění funkce SP. Návrh studie zbytečně vrchnostensky nařizuje konkrétní řešení, kterého by bylo dosaženo i při minimálním zásahu do vlastnického práva podatele a jeho respektování v souladu s čl. 11 Listiny19. Uvedené řešení není žádoucí ani z pohledu městského plánování, jelikož hlavní výhodou plovoucí funkce SP je flexibilita do budoucnosti – při plovoucí funkci SP lze lépe pracovat s velikostí této funkce (v daném limitu) a není dále třeba měnit územní plán. Není jasné, z jakého důvodu by funkce měla být vymezena takto konkrétně, což by mělo význam pouze v oblastech mnohem blíže centru, kde je vhodné plochy maximálně stabilizovat. Nelze ani dovodit, proč je do dotčených stavebních bloků umístěna pevná značka VV, když tato je zahrnuta v přípustném využití regulativů OB a v daném místě lze zařízení plnicí funkce VV umístit bez dalšího. Rovněž není jasné, proč je značka umístěna zrovna v daném místě ve vztahu k Záměru podatele a ne jinde – finální rozhodnutí umístění funkce VV by mělo být (v souladu se Změnou 3271) ponecháno na investorovi, Návrh studie nemusí regulovat úpravu v takovém detailu.
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973107	17. Připomínka: Plovoucí značka KC ve stavebním bloku S.5.4 by měla být vypuštěna tak, aby Návrh studie korespondoval se Změnou 3271. Odůvodnění: Není jasné, z čeho vychází návrh zpracovatele v bodu A.7. textové části zahrnout komunitní centrum do stavebního bloku S.5.4., jelikož tento požadavek nevzešel z veřejné participace a ani z diskuze s MČ Prahy 4. Naopak, v rámci veřejné participace byla požadována jiná občanská vybavenost s obdobnou funkcí (mateřská škola, kavárna). Uvedený návrh je projevem nedostatečné a nepřezkoumatelné práce zpracovatele s podkladovými materiály (viz bod 12 tohoto podání). Z pohledu podatele je rovněž problematický celý pojem „komunitní centrum“, který není v textové části Návrhu studie nikde rozpracován a investor jej následně nedokáže vyložit. To zakládá skoro bezbřehý prostor pro správní uvážení orgánů státní správy a dává tak správním orgánům bianco šek na naplnění obsahu pojmu „komunitní centrum“ bez jakéhokoliv zákonného nebo alespoň podzákonného podkladu, tj. zakládá situaci v rozporu s čl. 2, odst. 2 Listiny.
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973108	18. Připomínka: Pozice uliční čáry na výkrese (B.II.b – hlavní výkres) by měla být zakreslena způsobem uvedeným v Příloze 1 tohoto podání. Odůvodnění: Uliční čára v ulici Pekárenské je nelogická a nesystematická a na výkrese (B.II.bv – hlavní výkres) je umístěna v nesouladu s textovou částí, kde zpracovatel pracuje s Pekárenskou ulicí jako s osou, která by měla na svých krajích tvořit kompaktní frontu budov. Vzhledem k situaci v okolí nelze kompaktní frontu vytvořit ani na jedné straně (takto je zpracovatelem předepsána pouze pro Záměr podatele, přičemž okolí na tuto frontu nenavazuje). Umístění uliční čáry tak, že je několikrát zalomená, není pro koncepci žádoucí. Navíc uliční čára je ve stejné pozici jako stavební čára, což je koncept hodný ulice v centrální části Prahy, v oblasti Michle je však nepatřičný. Uliční čára by měla být co nejvíce přímá, umístěná v pozici vnějšího okraje veřejného chodníku. Tím vznikne zelený pás mezi hranou ulice a hranou staveb, který bude obsahovat kromě veřejné zeleně i soukromou zeleň (předzahrádky připojené k bytům, což je koncept uplatňovaný v

Poživovatel považuje připomínku za oprávněnou. Předmětný výkres bude upraven.

Poživovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Požadavky na zpracování územní studie a na používání regulačních nástrojů jsou součástí jejího zadání (kap. 5.2). Zpracovatel ÚS volí „regulační nástroje“ i případné odchýlení od nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy v návaznosti na zadání ÚS a zvolenou urbanistickou koncepci vč. koncepce dopravní infrastruktury (zejména dopravy v klidu) a koncepce modrozelené infrastruktury.

Poživovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Plocha s rozdílným způsobem využití SP – sport bude odstraněna a nahrazena plovoucí značkou SP (koordinace se změnou Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3271). Pevná značka VV bude upravena na plovoucí, nicméně požadavek na veřejnou vybavenost bude zachován dle návrhu územní studie z důvodu nutnosti zajištění infrastruktury veřejné vybavenosti pro navržené kapacity. Využití předmětné plochy (OV – všeobecně obytné) bude zachováno dle návrhu územní studie, neboť více koresponduje s navrženým způsobem využití (převážně obytné s vybaveností v parteru), který byl územní studií prověřen ve větším detailu než v rámci samotné změny územního plánu. Obecně – bude upraveno schéma návrhu změn ÚP (příloha A.13, a též textová část návrhu kap. A.13) – odlišeny budou změny ÚP navržené (podklad pro již pořizované změny) a změny námětové/doporučené.

Poživovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Návrh na umístění komunitního centra splňuje požadavek zadání ÚS. Konkrétní umístění do bloku S.5.4 pak vychází z dohody Městské části Praha 4 a investora – kavárna a fitness měly být v případě potřeby využívány jako komunitní centrum. Pojem „komunitní centrum“ je popsán v kap. A.7 textu návrhové části. Poživovatel zároveň k „nepřezkoumatelnosti“ doplňuje, že územní studie není závaznou územně plánovací dokumentací, ani správním rozhodnutím; jedná se o koncepční materiál (nezávazný územně plánovací podklad), do něhož se vždy promítá individuální přístup zpracovatele – architekta/urbanisty, jeho profesní zkušenosti, logicky tak i subjektivní hodnocení některých jevů atd.

Poživovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Uliční čára u bloku S.5.5 bude upravena – bude tak zmenšen prostor u zastávky tramvaje (jižní část), stavební čára daného bloku bude ponechána ve stávající poloze, rozsah aktivního parteru bude upraven. Aktivní parter je v jihozápadní části bloku S.5.4 navržen ve vazbě na zastávku městské hromadné dopravy a zároveň jako interakční a atraktivní bod veřejného prostranství Pekárenské ulice a nového náměstí D (čtvrťového významu) – z tohoto důvodu nebude uliční čára ani rozsah aktivního parteru v tomto místě upraven. Uliční čára ve styku s nestavebním blokem N.3.2 nebude použita.

				centrálních i okrajových částech Prahy a slouží k hierarchizaci veřejných prostranství a zeleně z majetkoprávního hlediska). Případně byl umožněn vznik plochy poloveřejné – např. při vstupech do jednotlivých domů (vchodů bytového domu). Nad to Návrh studie užívá uliční čáru nelogicky kolem celého bloku i směrem do parku, resp. dokonce ve vztahu k izolační zeleni směrem k trati. Přitom opodstatněné použití uliční čáry je v tomto případě pouze v ulici Pekárenské a pro vymezení středového veřejného prostoru. Podatel připojuje jako Přílohu 1 skicu žádoucího řešení se zjednodušenou regulací umožňující flexibilitu při řešení zástavby.	
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973109	19. Připomínka: Plochy veřejné vybavenosti bloků S.5.4 a S.5.5 mají být omezeny výhradně na fasády orientované do centrálního náměstí (S.5.4 - jižní fasáda, S.5.5. - severní fasáda), nikoliv na severozápadních fasádách stavebních bloků, jak je nesprávně zakresleno na výkrese (B.II.b – hlavní výkres). Odůvodnění: Návrh studie definuje komerční plochy ve fasádách bloků S.5.4 a S.5.5 podél ul. Pekárenská, přestože vazba na „obchodní třídu“ v ulici Pekárenská chybí (z jihu jsou panelové domy, v severní části navazuje funkce sportu a protější stranu ulice tvoří rodinné domky). Návrh studie tak nezohledňuje výsledky participace veřejnosti, během které bylo řešeno jak rozložení komerčních ploch, tak bylo požadováno maximální možné zachování zeleně a vytvoření klidového pásu podél Pekárenské ulice. Zachování zeleně bylo místními obyvateli v průběhu participace velmi akcentováno a bylo potvrzeno i zvolenou variantou urbanistického řešení vč. doporučení pracovní skupiny, kdy plochy při Pekárenské ulici mají zajistit klidový pás, který současně nasměruje návštěvníky více do centra nové zástavby a nebude je kumulovat stávajícím rezidentům z protějších rodinných domů „pod okny“.	Pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Uliční čára spolu s aktivním parterem S.5.5 bude upravena – bude tak zmenšen prostor u zastávky tramvaje (jižní část). Aktivní parter je v jihozápadní části bloku S.5.4 navržen ve vazbě na zastávku městské hromadné dopravy a zároveň jako interakční a atraktivní bod veřejného prostranství Pekárenské ulice a nového náměstí D (čtvrtového významu). Aktivní parter je zároveň navržen v souladu s navazujícím charakterem území – stavebním blokem S.5.6, který již v současnosti aktivní parter směrem k ulici Pekárenské nabízí v objektu č. p. 1165. Ulice Pekárenská tak může naplnit potenciál městské ulice s lokálním veřejným (tj. např. i komerčním) vybavením. Studie tak zároveň na logickém místě naplňuje požadavek ze zadání – bod 5.3, odst. 4) „Oblast „Michelských pekáren“: transformační území – studie navrhne území s obytnou funkcí, doplněnou veřejnou a komerční vybaveností.“ Z výše uvedených důvodů nebude rozsah aktivního parteru v tomto místě upraven.
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973110	20. Připomínka: Čtvrťové náměstí mezi stavebními bloky S.5.4 a S.5.5. by nemělo být zalomené ve tvaru písmene L do ulice Pekárenská, jak je nesprávně zakresleno na výkrese (B.II.b – hlavní výkres), jelikož takový charakter nelze v daném místě vytvořit. V kapitole A.3 textové části by měl být text ze „širší zpevněné plochy s boskety“ nahrazen textem „neformální parkový prostor se stromy a posezením v zeleni, přehledný ve výšce očí s možností 14 předzahrádek bytů v přízemí“. Odůvodnění: Zalomení centrálního náměstí řešeného ve vztahu k Záměru podatele není žádoucí z několika důvodů. Záměr podatele byl formován na základě participačních setkání a závěrů pracovní skupiny a na základě závěrů z jednání s MČ Prahy 4 a IPR, kde bylo potvrzeno, že Pekárenská ulice nemá potenciál být koncipována jako třída a není žádoucí jít proti jejím parametrům (svažitost, charakter západní strany ulice, rozříštěnost zástavby a hranic pozemků na straně východní, klidový charakter této části území, atd.). Zalomení náměstí je zřejmě zamýšleno kvůli zastávce tramvaje, což je problematické z kompozičního hlediska, kdy prostor před zamýšlenými obchody v Pekárenské vizuálně nemůže komunikovat s hlavním prostranstvím. Tyto dvě části pouze vypadají jako zdánlivě souvislé, fungovat tak ale nemohou; fungování těchto dvou částí zvlášť nedává kompozičně a provozně smysl vůbec. Komerční jednotky, které jsou přístupné z hlavního prostranství jsou navržené tak, aby tento veřejný prostor v jedné části dělily na rušnější (více dlážděnou) a klidnější (více zelenou) část. Množství jednotek odpovídá průzkumu, kolik obchodů a služeb se v místě tzv. uživí a pokud by měla být část přesunuta do Pekárenské ulice, pak velikost a kompozice hlavního veřejného prostoru pozbývá smyslu a jde proti požadavkům veřejnosti a odborníků, kteří tuto kompozici formovali – prostor napojený na uliční síť, snadno přístupný, vizuálně komunikující s okolím, ale zároveň poskytující únik před rušnou ulicí. Toto „lokální náměstí“ je na svém kraji před vstupem do parku zakončeno kavárnou, která může v teplých dnech expandovat ven do zeleně. Není tedy jasné, z jakého důvodu zpracovatel požaduje zalomení centrálního náměstí a takové zalomení není žádoucí.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Čtvrťové náměstí ve tvaru L akcentuje logickou vazbu na zastávku tramvaje, vytváří adekvátní předprostor navržené zástavbě i zastávce a nabízí potenciál přítomnosti odlišných charakterů veřejného prostranství (vnitroblokové a uliční, otevřené a uzavřené, živější a intimnější). Aktivní parter je v jihozápadní části bloku S.5.4 navržen ve vazbě na zastávku městské hromadné dopravy a zároveň jako interakční a atraktivní bod veřejného prostranství Pekárenské ulice a nového náměstí D (čtvrtového významu).
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973111	21. Připomínka: Návrh studie by měl umožnit svedení srážkových vod ze stavebních bloků do veřejných prostranství tam, kde je užitečné vodu využít, jelikož se navrhovaným řešením odklání od PSP. Odůvodnění: Řešení nakládání s vodou v rámci projektu, nejen stavebního bloku, může využít dešťových vod pro vodní prvky ve veřejných prostranstvích a tím zlepšit jejich užitnou a estetickou hodnotu a také adaptaci na změny klimatu a efekt tepelného ostrova města. Formulace územní studie znemožňuje napájení centrální vodní plochy ve veřejném prostoru dešťovou vodou ze stavebních bloků, čímž se ocitá v rozporu s vládní Koncepcí na ochranu před následky sucha pro území ČR a programy Ministerstva životního prostředí20 a rovněž s požadavky textové části studie (bod A.6.2.), která požaduje, aby voda byla vsakována nebo15 využívána v místě vzniku, tedy v rámci Záměru zadavatele, což by bylo i v souladu s PSP.	Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Předmětná formulace v textu (kap. A.6.2 návrhová část) bude upravena.
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973112	22. Připomínka: Návrh studie by měl požadovat maximálně kapacitu retence deště 10letého deště v souladu s pravidly PVK21. Odůvodnění: Studie se odklání od citovaných pravidel PVK, když v bodě A.4.2. textové části požaduje vyšší standard retenční kapacity jednotlivých stavebních bloků a bez	Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Požadavek na kapacitu retence 30letého deště byl upraven na 10letý. (V kap. 4.2 nebyl uveden striktní požadavek na retenci 30letého deště, ale požadavek na zohlednění principů požadavků na řešení modrozelené infrastruktury s kapacitou retence optimálně 30letého deště.)

				odůvodnění stanovuje vlastní arbitrární hodnotu retence 30letého deště, která v nežádoucím rozsahu zatěžuje investory požadavky přesahujícími potřeby správce kanalizací. Jako praktický příklad může posloužit Záměr podatele, který by pro účely splnění požadované povinnosti musel zahrnovat obrovskou retenční „kaluž“ v rámci areálu. Požadavky zpracovatele jsou proto nejen nežádoucí, ale i nerealistické.		
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973113	23. Připomínka: Návrh studie by neměl na Nemovitostech určovat koridor pro parkování, který je ve výkresu (B.II.f – dopravní infrastruktura) zachycen jižně od Záměru podatele, jelikož je mimo jiné v rozporu s PSP. Odůvodnění: Návrh studie nařizuje zřídit na Nemovitostech parkovací stání nad rámec PSP, aniž by bylo vysvětleno, z jakého důvodu toto má být učiněno a proč se v tomto případě zpracovatel odklání od regulací PSP. Nad to Návrh studie (i) zasahuje do stávající zeleně a aby mu bylo vyhověno, bude nutno vykácet zeleň, která se nyní v daném místě nachází, což je v přímém rozporu se závěry veřejné participace, a (ii) nezohledňuje elektrické vedení, které má být v blízkosti parkovacího koridoru umístěno dle Návrhu studie (viz bod 8 tohoto podání). Analytická část dále uvádí, že z pohledu rezidentů není žádoucí, aby oblast byla zaplavena dopravou v klidu (viz bod A.3.5.6., bod 1/ analytické části), což je v opozici k navýšení počtu parkovacích stání dokonce nad rámec PSP. Navrhované řešení není v souladu ani s ZÚR HMP22, která jednoznačně (i) požaduje „redukci automobilové dopravy při řešení dopravy v klidu, zejména pro nově navrhovanou zástavbu“, a (ii) stanoví strategický cíl „urychlit rozvoj systémů P+R, K+R a B+R“. Návrh studie se nařízením dalšího parkovacího koridoru na Nemovitostech vydává opačným směrem, aniž by takový odklon vysvětloval. V rámci analytické části zpracovatel rovněž nepracuje s aktuálními daty – opomíná, že v oblasti Horní Michle byly zavedeny tzv. modré zóny a jejich dopad na dopravu v klidu nijak nevyhodnocuje, ačkoliv takové analýzy jsou již dostupné a je rozumné očekávat, že modré zóny budou mít podstatný dopad do struktury a množství parkování v oblasti.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Vymezený koridor není požadavkem vůči stavebníkům – jedná se o návrh/podnět, kde by v uličních profilech mělo/mohlo být umístěno parkování, často – jako i v tomto konkrétním případě – v kombinaci se stromořadím. Vzhledem k tomu, že u koridorů není stanovena minimální (či maximální) požadovaná kapacita, je ponechán prostor pro podrobnější prověřování v dalších projekčních fázích.	
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973114	24. Připomínka: Analýza a řešení motorové dopravy mají být vráceny k přepracování, jelikož Návrh studie nepředkládá žádné fungující dopravní řešení pro oblast Horní Michle (všechna řešení vycházejí kapacitně nedostatečně) a v případě ulice Pekárenské Návrh studie dokonce navrhuje řešení, které dopravní situaci motorových vozidel podstatně zhorší bez materiálních přínosů na jiných silnicích. Odůvodnění: Navrhovatel v části A.6.12.3.1. analytické části předkládá pro křižovátku Michelská/U Plynárny varianty, které znamenají překročení kapacit, v nejlepším případě pak očekává nestabilizovanou dopravní situaci. Jediná zdánlivě funkční varianta řešení dopravy je dle zpracovatele realizace veškerých opatření TSK spolu s realizací propojení ulic Vyskočilova/V Zápolí s ulicí U Plynárny ve východní části území ulicí Pekárenská. Podatel připomíná, že proti řešení dopravy formou přemístění tranzitní dopravy z Michelské do Pekárenské se postavila veřejnost a MČ Praha 4 od tohoto záměru upustila23. Jestliže jediné zdánlivě funkční řešení, které Návrh studie předkládá, je revokováno a nemá žádnou šanci na realizaci, pak Návrh studie nesplnil zadání, když nepředkládá relevantní řešení klíčového problému v oblasti. Nad to zpracovatel nepoměřuje proporcionalitu dopadu zavedení intenzivní tranzitní dopravy do oblasti ulice Pekárenské ve vztahu k tvrzeným pozitivním dopadům na Michelskou ulici. Kromě výše uvedeného Návrh studie totiž předpokládá, že by ve vztahu k Michelské ulici svedení dopravy směrem do Pekárenské představovalo zlepšení o cca 700 zastavení/hod. a proto takové řešení doporučuje. Návrh studie ale nevyhodnocuje dopady přesunu motorové dopravy do jiné oblasti (typicky do ulice Pekárenské) a neporovnává, zda zlepšení situace o pouhých 700 zastavení na jedné z křižovatek vyvažuje dopady navýšení dopravy v jiném území. Není také jasné, v čem spatřuje zpracovatel jako výhodné řešení realizaci propojení ulic Vyskočilova/V Zápolí s ulicí U Plynárny ve východní části území ulicí Pekárenská, když v první tabulce bodu A.6.10. analytické studie předpokládá, že v roce 2040 bude doprava v oblasti v součtu dokonce vyšší při realizaci takového dopravního propojení. To je rovněž v rozporu s ZÚR HMP, která požaduje upřednostnění obsluhy území veřejnou a nemotorovou dopravou. Podatel doplňuje, že zpracovatel tyto analýzy a závěry předkládá bez uvedení zdroje, včasného zveřejnění dopravních studií ke kvalitní oponentuře (viz bod 12 tohoto podání) a dokonce bez zhodnocení hygienických dopadů pro danou oblast (viz bod 13 tohoto podání).	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Návrh územní studie zásadně nemění systém motorové dopravy v území, nezavádí žádné nové transitní komunikace, pouze navrhuje jednotlivá opatření (viz text návrhové části kap. A.5.4), která mají zlepšit dopravní situaci v souvislosti s očekávaným nárustem dopravy z plánovaných záměrů (mj. i záměru navrhovatele) a plánovanou tramvajovou trať (viz např. kap. A.6.12.3.1 textu analytické části – závěr příslušné kapitoly: „Posouzením pomocí kapacitních výpočtů bylo prokázáno, že aby křižovatka Michelská x U Plynárny byla schopná přenést dané dopravní zátěže, je buď nutné rozšířit vjezd ul. U Plynárny, nebo realizovat komunikaci S4.“Studie pak v návrhu rozšiřuje vjezd U Plynárny a žádnou S4 nezavádí.	
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973115	25. Připomínka: Pozice vodovodu a některých ostatních liniových staveb na výkrese (B.II.g – technická infrastruktura) by měla být umístěna v souladu s požadavky PVK a vlastníků. Elektrické vedení vysokého napětí probíhající jižně od Záměru podatele by nemělo probíhat v místě navrhovaného stromořadí, přičemž ve stejném místě jsou požadována i parkovací stání (ve stejném místě je ve výkrese B.II.f – dopravní infrastruktura umístěn parkovací koridor). Odůvodnění: Návrh studie nekoresponduje s požadavky PVK a vlastníků na umístění technické infrastruktury a obsahuje strukturální diskrepance neumožňující faktickou realizaci předkládaných návrhů, způsobené mimo jiné opět nadbytečným detailem Návrhu studie (viz bod 8 tohoto podání).	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie je koncepčním materiálem a stanovuje základní principy uspořádání uličního profilu a technické infrastruktury. Umístění a trasování sítí technické infrastruktury (jižně od zmíněného záměru) není v kolizi se stromořadím, resp. studie navrhuje koridor pro ně, nikoli přesnou polohu jejich umístění.	
327	MHMPP08ODUGA	Jiné	2973116	26. Připomínka: Uliční profil ulice Pekárenská na výkrese (B.II.i – profily) by měl zohledňovat umístění plánované přeložky horkovodu (a tedy odstranit Návrhem studie navrhované stromy v rámci městského parku navrhovaného dle MZI) a doplnit chybějící chodník. Odůvodnění: Navržený uliční profil obsahuje nesrovnalosti vůči textové části Návrhu studie i některých dalších výkresů. Například umísťuje park/stromy do míst, kde vysazeny být nemohou z důvodu ochranného pásma horkovodu. Horkovod, resp. jeho přeložka,	Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Součástí výkresů uličních profilů (výkres B.II.i) bude i vedení významných tras technické infrastruktury, tím bude doložena koordinace jednotlivých infrastruktur v území.	

				naopak ve výkrese chybí, stejně jako chodník mezi zeleným pruhem a silnicí vlevo od tramvajového pásu.	
324	MHMPP08ODW3P	Jiné	2972781	Pozemek č.parc. 700/24 v k.ú. Michle se nachází na severním svahu vymezeném z obou stran ulicí Ohradní a částečně ul. Pod Vršovickou vodárnou I.. Informace o pozemku parc.č. 700/24 o výměře 3.521 m2, uvedené v Katastru nemovitostí, uvádí způsob využití jako zeleň a druh pozemku jako ostatní plocha. Platný Územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy definuje tuto plochu jako „OV" ^ plochy všeobecně obytné bez určení míry využití plochy (území stabilizované). Navazující plocha „VV" - plocha veřejného vybavení je vymezena oploceným areálem a hraničí s řešeným pozemkem v místě se vzrostlou zelení, do které vlastník pozemku nebude zasahovat. Společnost Real Estate Development, s.r.o. se stala vlastníkem pozemku č.parc. 700/24 v k.ú. Michle ke dni 5.4.2018, tudíž nelze souhlasit s analytickou částí navrhované územní studie Michle (Majetkoprávní vztahy), kde k datu zpracování 03/2019 je uvedeno, že dotčený pozemek č.parc. 700/24 v k.ú. Michle je evidován ve vlastnictví ČR včetně státem ovládaných subjektů. Naše. společnost na .uvedeném pozemku plánuje stavbu „Bytový dům Pod vršovickou vodárnoú I", . a to v rozsahu dle studie zpracované projekční kanceláří VMS projekt s.r.o. v 08/2019 (npvpřstavbá"bytového domu o 2PP a 10.NP, z toho 9. a 10.NP je ustoupené). Bytový důfří je navržen do'svažitéhb terénu, kde z ul. Pod Vršovickou vodárnou I se záměr stavby jeví jako dvanáctipodlažní, ale z ul. Ohradní jako devítípodlažní. K takto navrhovanému záměru stavby bytového domu se vyjádřil mj. i Odbor územního rozvoje MHMP dne 18.2.2020 pod č.j. MHMP 2310903/2019. Z hlediska územní studii Michle vymezeného transformačního bloku 5.4.3 uplatňujeme následující připomínky :	Pořizovatel bere na vědomí, jednotlivé připomínky jsou vyhodnoceny níže.
324	MHMPP08ODW3P	Jiné	2978788	1. Požadujeme zvýšit počet podlaží z 5-ti na 12.NP, a to v souladu s výškovou hladinou stanovenou v „ÚAP" - územně analytických podkladech hl.m.Prahy a platným územním plánem SÚ HMP2. Požadujeme zvýšit počet nadzemních podlaží s přihlédnutím ke konceptu Metropolitního plánu, kde je pro dané území uvedena výšková regulace počtem 12-ti nadzemních podlaží Zdůvodnění: Požadované navýšení počtu nadzemních podlaží respektuje výše uvedené, novostavba bytového domu podél ul. Ohradní se nachází ve svahu a ve výškovém rozhraní 9NP a 12NP. Návrh územní studie Michle by měl zohlednit, že v rámci bloku S.4.3 se primárně uvažuje se stavbou bytového domu, tudíž z hlediska výšky objektu by se měla regulace vztahovat ke stávajícím objektům bytového charakteru. 3. Zároveň požadujeme spolu se změnou výškové regulace upravit související regulativy zástavby - max. výměru hrubých podlažních ploch bloku na 5.400 a maximální přípustný podíl zastavěnosti bloku na 0,9	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. 1. Územně analytické podklady hl.m. Prahy reflektují stávající stav území a slouží jako územně plánovací podklad, nikoliv jako územně plánovací dokumentace. Výkres / schéma podlažnosti (ÚAP 2016) v rastru 100 x 100 m pak v jednotlivých čtvercích generalizuje převládající výšku stávající zástavby, nejedná se tedy o prvek regulace území. Platný územní plán neobsahuje výškovou regulaci. 2. a 3. Metropolitní plán hl. m. Prahy není platnou územně plánovací dokumentací, v současné době je platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy. Výstavba 12 podlažního bytového domu by narušila charakter ulice Ohradní (severně od bloku S.4.3), která je v současné době jasně vymezena bytovými domy na jedné straně a vzrostlou zelení na straně druhé. S ohledem na požadavky na stabilizované území (plynoucí z platného územního plánu) a prověření předmětné plochy v kontextu širšího území (řešené území územní studie) studie navrhuje dotvoření formou zástavby s max. 5 nadzemními podlažími přimknutými k patě svahu tak, aby nedošlo k významnému narušení stávajícího charakteru území (stávající uliční prostranství – ulice Ohradní, a pohledové osy na zelené svahy z ulice Michelská). Nicméně do hlavního výkresu (návrhová část) bude k předmětnému místu doplněna poznámka ohledně záměru (pozn. 3 s vazbou do textové části návrhu).
324	MHMPP08ODW3P	Jiné	2978789	Poznámka: Podle Nařízení č.10/2016 Sb. HMP - Pražské stavební předpisy - §26 platí, že ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I - VII (podle §25 odst.2, písm.a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Předpis předpokládá pro stabilizovaná území existenci popisu výšek v „ÚAP", ty lze použít jako podklad pro rozhodování a při odvozování výškových hladin k nim přihlédnout. Rozsah území, ze kterého se výškové hladiny odvozují, musí odpovídat charakteru a velikosti záměru.	Pořizovatel bere na vědomí.
303	MHMPP08ODZNC	Jiné	2970265	Se všemi připomínkami v 19ti bodovém stanovisku vypracovaným panem RNDr. Jiřím Bendlem k návrhu Územní studie Michle naprosto souhlasíme. Dále uvádíme k některým bodům pouze naše doplnění ve smyslu zdůraznění závažnosti. Týkají se především navrhované zástavby a změn v oblasti Ohradní 28,30 a č.e. E295 v segmentech S1.18b a S1.19b. Jako dovětek pouze zdůrazňujeme, že topografie návrhu je vadná. Jsou uvedeny neexistující objekty nebo umístění stávajících neodpovídá skutečnosti a to jak polohově tak výškově. Konkrétně ul. Ohradní S1.18b západní a jižní roh budovy jsou ve skutečnosti více odsazeny od uliční čáry. Ze studie v seg. S1.18.b. vyplývá celkové zrušení volných ploch kolem vozovky, které oddělovaly uliční čáru Tomosu, Byznys centra a areálu VSP . Požadujeme zachování stávajícího volného prostoru u VSP (současné parkoviště) před domy č. 28, 30 a 295 s možností přeměny na ono „náměstíčko" se zakreslenými prvky stavbave studii včetně koridoru stromoradí ve smyslu navrhovaného náměstíčka N.1.8. v prostoru manipulačního prostoru a nákladové rampy Tomosu. Celkově ve studii (v seg. S1.17.C. a S1.18.b.) je totiž uvažováno posunout zástavbu těsně k uliční čáře. Tedy zastavět volné plochy parkovišť, omezit tak prostor pouze na silnici a chodník, což je nežádoucí. Vzhledem k výškové úrovni domů v Ohradní 28, 30, které nejsou 6-np (ale 3-np) a E295, který je 2-np, zásadně nesouhlasíme s uvedeným záměrem stanovení výškové úrovně nové zástavby v jejich bezprostředním okolí nad 2-np.	Pořizovatel bere na vědomí. Stavební blok S.1.18 (obdobně jako blok S.1.17e) je nově vymezen a stávající budovy jsou určeny k transformaci dle regulativů územní studie. Blok vymezuje a zpevňuje hranu veřejného prostranství – ulice Ohradní. Objekty umístěné v daném bloku zobrazují ilustrativní návrh možné zástavby. Při umísťování konkrétní stavby/záměru a stanovování její výšky je zapotřebí splnit požadavky plynoucí z platné legislativy (na území hl. m. Prahy jde mj. o nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy).
				Dům č. 28, 30 je 3-podlažní V současné době probíhá u paní Petrákové, která je majitelkou parcel 1397, 1399/1, 1398 a 1400/1, rekolaudace stavby E295. Zároveň jsme byli seznámeni s negativním stanoviskem komise Stavebního úřadu m.č. Praha 4 ohledně povolení výstavby jak žádal investor.	

Vlevo 2-podlažní stavba E295 v současné době v rekolaudaci
Celková koncepce výškové mapy směrem od domů č. 28, 30 k severu by mohla mít vzestupný charakter - v SV a SZ části segmentu SI.IS.b. objekty do 12-np a středové objekty do 3-np. S navrhovaným jedním domem 6-np přímo naproti domů 28, 30 nesouhlasíme.

Pro srovnání uvádíme obrázky k S1.18b a S1.19b:
1. současný stav v segmentu S1.18b a S1.19b - r.2020:
2. návrh zástavby v US Michle v daném segmentu v původní verzi hlavního výkresu:
3. návrh zástavby v US Michle v daném segmentu ve verzi po připomínkách veřejnosti: zde je vidět, že připomínky veřejnosti ze 4.6.2019 nebyly brány v doplněné verzi v úvahu.
4. Pro informaci - katastrální mapa:

304	MHMPP08OE395	Jiné	2970266	Zásadně požadujeme, aby v návrhu hlavního výkresu v lokalitě S.1.19b byly odstraněny následující hrubé chyby, které se negativně promítají do dalších vizualizací, 3D modelů, představ a možných rozhodnutí, kdy se nemůžeme ubránit podezření, že jsou do územních podkladů zaneseny úmyslně, jelikož na ně byli zpracovatelé v minulosti opakovaně upozorňováni. Rovněž lze bohužel pozorovat ze strany developerů a majitelů některých pozemků, že jsou vyvíjeny nepatřičné aktivity, jako je nelegální zničení části souvislé zeleně buldozerovou radlicí včetně vytržení pařezů v části zeleného biokoridoru u železnice nebo předkládání nesmyslného projektu 8 NP budovy do 1 m sousedství 2NP objektu apod.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál (majetkoprávní vztahy se v čase mohou měnit). Hlavní výkres zobrazuje regulativy daného území, které vycházejí z urbanistického návrhu území. Mezi tyto regulativy patří mj. i výšková regulace, která představuje maximální možnou podlažnost vztaženou k nejbližší stavební čáře. Výšková regulace je navržena s ohledem na cílový charakter obytné čtvrti s přihlédnutím k výšce okolní zástavby. Zmíněné aktivity v území nelze území studií ovlivnit.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973547	1) Bytové domy Ohradní 903/30 a Ohradní 902/28 jsou chybně označeny jako 6 nadzemních podlaží, kdy skutečností je, že domy, které jsou zde z roku 1930 s relativně vysokou architektonickou hodnotou, tvoří genius loci širšího území, mají jen 3 (slovy tři) nadzemní podlaží, z toho je třetí nadzemní podlaží umístěné nad římsou v mansardě střechy! Je to zásadní připomínka, kdy se tato chyba promítá i do dalších 3D vizualizací a zásadně zkresluje danou realitu a negativně pak ovlivňuje přehnané nelítostně kruté ambice zastavěnosti území v širším okolí, a to i v místech těsné blízkosti těchto objektů na druhé straně ulice Ohradní a rovněž i východně od těchto bytových domů a chyba je zneužívána developery!	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973548	2) Rovněž další v sousedství trvale obývaný dům Ohradní č. ev. 295 na pozemcích 1397, 1399/1, 1398 a 1400/1 k.ú. Michle u něhož přes rok probíhá rekolaudace a je obdobného stáří, je v územní studii špatně vyznačen. Dům má ve skutečnosti jen 2NP (slovy dvě nadzemní podlaží), přičemž druhé nadzemní podlaží je ustoupené za terasou. Tento dům s pozemkem není rovněž v hlavním plánu správně zanesen a je zde mylně vyznačeno 4NP!??? Požadujeme zanešt reálný stav a 2NP! Všechny tři domy tvoří genius loci této širší lokality a urbanistické řešení by mělo prostorově i výškově akcentovat tuto tvář originální Michle, vycházet z ní a postupně na ni navázat!	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973549	3) Na pozemku Bytového družstva Ohradní 903/30 vysoko na stráni na jih od stávajícího bytového domu je nesmyslně navrhován hypotetický objekt o 3 a východně od něj o 2 podlažích. Toto území je při tom stavebně dotvořeno čerstvě dobudovaným komplexem SVJ Hadovitá (Divčí hrady), který tím, že je nevhodně umístěn ještě na 13m vysoké prudké stráni vrhá polovinu roku od října do března po celé odpoledne až do večera stín na původní bytové domy Ohradní 28 a Ohradní 30 a snižuje tak výrazně kvalitu bydlení u stávajících objektů. V územní studii navrhované další objekty v této východní části severní stráně údolní nivy Botiče by již znemožnily polovinu roku i zbylý dopolední sluneční osvit, s čímž smířit nelze se. Zelené území stráně i hrany stráně od Ohradní 903/30 na východ požadujeme vyznačit jako stavebně dotvořené a pro další výstavbu již uzavřené a navrhované symbolické objekty i jejich výšky požadujeme z mapy odstranit a rozšířit navrhované území zeleně č.N 1. 11. až do tohoto prostoru. Zároveň území zeleně č. N 1. 11. v návrhu územní studie plně podporujeme i vzhledem k příznivé vizuální exponovanosti svahu údolní nivy, jež je uklidňujícím prvkem pro široké okolí. Vlivem ignorování objektu Ivany Petrákové Ohradní č.ev. 295 a i její zahrady jsou mylně navrhovány ve východní části tohoto území S.1.19b i na jejím pozemku dva hypotetické objekty o 4 nadzemních podlažích. Nejen majitelka s tím zásadně nesouhlasí a oprávněně to považuje za další životní příkoří, kterých měla v životě již dost. Požadujeme zohlednit skutečný stav, odstranit 4NP hypotetický objekt, nahradit jej stávajícím 1 podlažním s ustoupeným druhým podlažím a této výšce přizpůsobit druhý hypotetický objekt směrem na východ s maximem 2NP podlaží a uchovat zelené defilé stráně údolní nivy Botiče. Návrh územní studie by neměl zapomínat na obyvatele, kteří v území bydlí, prožili zde své dětství, mládí, rodičovství, pracovní starosti, životní osudy a tyto zdánlivě drobné chyby pak oprávněně chápou jako další příkoří ze strany státní moci, státní správy, samosprávy a především se zoufale cítí bezbrannými před nezodpovědnými developery, kterým na území vůbec nezáleží, jen na svém zisku. Zásadní připomínka.	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973550	5) Vlivem této chyby je pak i mylně navrhován pěší průchod přes pozemek paní Petrákové Ohradní č.ev. 295. Požadavky k území vyznačeném v hlavním plánu S 1.18b s odůvodněním:	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.

304	MHMPP08OE395	Jiné	2973551	6) Navrhované vítané náměstíčko N 1.9. požadujeme jen mírně přesunout (situovat) na pozemek k.ú. Michle č. 1298/4 před stávající bytové domy Ohradní 902/28 a Ohradní 903/30 vzhledem k historické tradici volného prostoru pro hry, setkávání se a dlouhodobě jakéhosi neformálního tradičního náměstíčka, které se až v poslední době přeměnilo na parkoviště. Rovněž se tak částečně vyřeší požadavek nižší zástavby vzhledem k chybně uvedené výšce těchto domů v návrhu územní studie. V tomto prostoru současného parkoviště před bytovými domy je zároveň i umístěn hlavní rozvod centrálního zásobování teplem, který spojuje;Podolí se Spořilovskou výtopnou a elektrárnou Mělník. Jakékoli stále časté opravy teplovodu si vyžadují těžkou techniku a značný volný prostor! Situování případné uvažované výstavby proto v tomto prostoru požadujeme umístit severněji až za teplovodní vedení a upravit tak i návrh územní studie!	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973552	7) V území S 1. 18b požadujeme výšku domů v čele k ulici Ohradní snížit na 3 NP (i za náměstím a teplovodem) a nezničit tak genius loci lokality. Postupně k severu lze výšku v tomto území zvyšovat. Tato terasovitost navyšování výšky od jihu, k severu je příznivá i vzhledem k oslunění a patří k základním dovednostem schopného architekta.	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973553	8) Z území S 1. 18b požadujeme přesunout výškovou věžovou budovu z oblasti biokoridoru severozápadně, či až do oblasti S 1.18a do půdorysu stávajících budov! Zásadní připomínka.	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973554	9) V oblasti S 1.18a spíše upřednostňujeme výstavbu štíhlých vysokých věží, které úhlově neodebírají výhled na okolní zelené dominanty Tyršova vrchu a Bohdalce a zároveň umožňují průchodnost a prostupnost území, zeleň v celé ploše úpatí domů, volný prostor mezi domy a i vedení infrastruktury pro nemotorovou dopravu. Toto upřednostňujeme před výstavbou masivních bytových bloků, které vyplňují celý prostor. Kombinace výškového bydlení s rozumnou kapacitou v blízkosti divočiny a v přírodě blízké zeleni, jsou požadovaným současným trendem vysoké kvality bydlení. Není potřeba utíkat na víkendy z města do přírody, když je hned v blízkém okolí domu.	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973555	10) Z území S 1.18b a z území S1.18a požadujeme přesunout navrhovanou zastavitelnost budovami z oblasti východně vně stávající, zástavby, která by, zúžila, stávající biokoridor, zeleň, i biocentrum směrem do oblasti ohraničené stávajícími budovami. Vzhledem k potenciálně možnému tramvajovému pásu by došlo k přílišnému zúžení a přerušení funkce biokoridoru, který je nadmístního významu a spojuje Krčský les, Krčské údolí s biokoridorem a zeleným pásem podél Botiče a Tyršova vrchu. Toto místo a biokoridor podél železnice je celopražského významu a neměl by být novou výstavbou degradován ani redukován. Situace a význam biokoridoru je dobře patrný z leteckých snímků, kdy se jedná o celopražsky významnou zelenou infrastrukturu a zelený pás.	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973556	11) Ochrana biokoridoru celopražského významu: (k hlavnímu plánu i k dalším plánům) Zeleň a území podél železnice mezi ulicí U Plynárny a Ohradní a dále podél železnice až do Krče je funkčním biokoridorem a ÚSES celopražského významu. Území má charakter cenné žijící pestré divočiny, která vznikla přirozenou sukcesí z okolní vegetace včetně sukcesí zarostlých opuštěných některých zahrad. Území je domovem řady chráněných a ohrožených ptáků, je útočištěm drobných živočichů o a relativně pestré biodiverzitě zahrnující rostliny, bezobratlé, hmyz i obojživelníky. Svým charakterem je jakousi drobnou Michelskou Amazonií v relativně blízkém geografickém středu Prahy s veškerými funkcemi klimatickými, biologickými, posilující druhovou pestrost (biodiverzitu) území, je územním systémem ekologické stability (USES), celoročně je zdrojem ptačího zpěvu v intencích plného a šťavnatého biocentra. Území pro široké okolí má rovněž funkci estetickou s příznivými účinky na duševní zdraví a vytváří pocit svobodného života daleko od stresujícího přecivilizovaného a přezastavěného města. Území je součástí několika kilometrového zeleného pásu biokoridoru a je v jakémsi srdci, v místě propojení dvou biokoridorů s biokoridorem podél Botiče. Situace je dobře patrná z leteckých snímků. Pro zachování tohoto cenného skvostu pro další generace a i pro obyvatele zamýšlené výstavby je potřeba, aby nedošlo k zúžení stávajícího fyzicky se vyskytujícího pásu zeleně, obzvláště, je-li potenciálně uvažováno s výstavbou tramvajového dvoj-pásu. Symbióza divočiny a tramvajových pruhů je do určité míry možná, pokud nebude zbytek pruhu zúžen výstavbou domů, výstavbou pěší nebo cyklistické komunikace v navrhovaném trasování a biokoridor nebude přeměněn na druhově chudou parkovou úpravu.	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973557	13) Proto požadujeme v biokoridoru nenavrhovat ani parkovou úpravu zeleně a navrhnout ji mezi budoucí domy území S 1.18a a v území S 1.18b.	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973558	14) Rovněž požadujeme z důvodu ochrany biokoridoru přesunout infrastrukturu pro cyklodopravu a pro pěší dopravu do území S 1. 18a a do území S 1. 18b mezi domy, která je jinak žádoucí a v celém návrhu územní studie relativně dobře zpracovaná.	Pořizovatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.

304	MHMPP08OE395	Jiné	2973559	15) Vysoce si ceníme navrženého zachování biocentra N 1.6. s navrženým vodním prvkem, či rybníčkem s ostrovem. Stromy a rostliny doporučujeme uchovat v maximální přírodní pestrostí a blízké divočině s maximální druhovou pestrostí domácích druhů rostlin v návaznosti na biokoridor bez invazních a nepůvodních druhů rostlin.	Poživatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973560	16) Požadujeme nadále zpracovávat i zajímavější variantu vedení tramvaje z ulice Vyskočilova přímo na Spořilov vedenou v jižní části areálu Michelských pekáren s přemostěním přes železnici v jejím zářezu a dopravně obsluhující novou rozvojovou plochu v klínu mezi železnicemi směrem na Spořilov. Vzhledem k absenci železnice v jižních satelitech Prahy a problémy s dojížděním z těchto oblastí, doporučujeme spíše investice do tramvajové infrastruktury směřovat do těchto oblastí a propojit je s plánovanou trasou metra D. Zásadní připomínka.	Poživatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973561	17) Do územní studie navrhujeme zahrnout vzhledem k dopravní obslužnosti 2 vlakové zastávky v křížení s ulicí U Plynárny a druhou za Michelskými pekárnami s charakterem jakéhosi připravovaného „S Bahnu“.	Poživatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973562	18) Požadujeme, aby v žádném případě nebylo vytvořeno propojení pro automobilovou dopravu v oblasti biokoridoru a to ani místního charakteru, aby nedocházelo k indukci tranzitní dopravy z jižních oblastí Prahy do středu.	Poživatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
304	MHMPP08OE395	Jiné	2973563	19) Dovolujeme si dále upozornit, že pozemky a budovy Obřadní 65 dříve patřící stíhanému Viktoru Koženému by měly připadnout Harvardskému průmyslovému holdingu, a.s. - v likvidaci v rámci vymáhání pohledávek, případně připadnout státu, kdy jsou zároveň zpochybňovány původní způsoby převodu tohoto majetku.	Poživatel bere na vědomí. Předmětná připomínka je shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPXPECD4UD, v rámci něhož je i vyhodnocena.
307	MHMPP08OE66Z	Jiné	2970288	Společnost MEMAX, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 27718867, zastoupená Ing. Vladimírem Meisterem, jednatelem společnosti, jako vlastník dotčených pozemků pare. č. 875/2, 875/4, 875/5, 877, 878/1, 878/2, 879, 880, 881, 885, 886 a 887 zapsaných na LV č. 1897 pro katastrální území Michle, obec hlavní město Praha, tímto uplatňuje připomínky k návrhu územní studie Michle, pořizované odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy.	Poživatel bere na vědomí.
307	MHMPP08OE66Z	Jiné	2970289	č. 1: Požadujeme upravit regulativ prostorového uspořádání, uvedený v kapitole A.2.3.1.2 VÝŠKOVÁ REGULACE, následujícím způsobem: "(...) b) ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře (u nárožních budov od všech obvodových stěn orientovaných ke stavebním čarám) a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m;" Zdůvodnění: Regulativ se odkazuje na znění nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 (Pražských stavebních předpisů, PSP). Definice ustupujícího podlaží v PSP ale neobsahuje větu uvedenou v textové části územní studie v závorce, požadující, aby u nárožních budov bylo ustoupení provedeno ode všech obvodových stěn orientovaných ke stavebním čarám. Odchýlení se definice „ustupujícího podlaží“ od obecného předpisu (PSP) by hrozilo zmatečným výkladem, kdy ustupující podlaží podle PSP by neznamenal zároveň ustupující podlaží podle územní studie. Zároveň územní studií navrhovaná definice znemožňuje užití ustupujícího podlaží u některých typů staveb, jako jsou například stavby se stavební čarou po všech obvodových stěnách (typicky se jedná o solitérní dominanty).	Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Předmětná část textu bude upravena do souladu dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy – text v závorce bude vypuštěn.
307	MHMPP08OE66Z	Jiné	2979068	Připomínka č. 2: Požadujeme u stavebního bloku S.2.2.e stanovit výškovou regulaci stavební čáry na východě bloku na 7 NP. Zdůvodnění: Návrh územní studie obsahuje v daném místě výškovou regulaci 6 NP, ačkoliv předchozí koncept územní studie zde udával výšku 7 NP. Paralelně s přípravou územní studie jsme jako investor připravovali architektonickou studii zástavby námi vlastněného území, která byla průběžně se zpracovateli územní studie i dalšími orgány konzultována. Na základě jednání došlo k výrazné změně urbanistického i objemového řešení sousední lokality S.2.2.d, zároveň byla stabilizována zamýšlená stavební hmota v lokalitě S.2.2.e Uakožto stavba o 7 NP). Architektonická studie byla následně projednána v komisi územního rozvoje městské části Prahy 4 dne 3. 2. 2020 a byla touto komisí odsouhlasena. Požadujeme proto respektování závěrů komise pro územní rozvoj a navrácení původně zakresleného regulativu 7 NP.	Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Jednalo se o formální chybu – nepřesný výklad nadzemních a podzemních podlaží a jejich zápočtu dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy. Výšková regulace bude upravena z 6 NP na 7 NP na základě koordinace předmětného záměru s územní studií.
331	MHMPP096CTVQ, MHMPXPEEBS2D	Jiné	2979042	Vážení, tímto Vám k územní studii doplňujeme údaje pro akci „Novostavba bytového domu Michelská vyhlídka“ včetně infrastruktury, pro kterou byla dne 30.4.2020 podána na odboru stavebním městské části Praha 4 žádost o vydání územního rozhodnutí pod č.j.	Poživatel bere na vědomí. Informace o předmětném záměru jsou obsaženy v kap. A.4.1 textu analytické části. Zároveň do hlavního výkresu (návrhová část) bude k předmětnému místu doplněna poznámka ohledně záměru (pozn. 2 s vazbou do textové části návrhu).

				200422 a žádáme o jejich promítnutí do textu US Michle.	
				Záměr umisťuje stavbu, která obsahuje: - bytový dům s 28 byty, objektem pro parkování automobilů a další technickou infrastrukturu.	
				Název stavby: „Novostavba bytového domu Michelská vyhlídka“ včetně infrastruktury	
				Investor: INGRAS, Ohradní 1333/1, Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 IČO 271 819 10,	
				Místo stavby: parc.č. 768, 770, 771/1, 778, 785/81, 785/82, 700/251, 700/158 a další v k.ú. Michle v ulici Ohradní, Praha 4	
331	MHMPP096CTVQ, MHMPXPEEBS2D		2979043	K územní studii máme dále tyto připomínky: Jakožto majitel předmětných pozemků rozporujeme úvahy a návrhy týkající se plochy "Z6 svahy pod ulicí Ohradní", které zcela ignorují skutečnost, že plochy jsou dlouhodobě určené k zastavění v podobě funkčního využití OV - všeobecné obytné území a jedná se tedy primárně o pozemky, které jsou součástí zastavitelného území. V řešeném území od doby platnosti stávajícího ÚPn nikdy nedošlo k žádné změně ÚPn a plocha je tak již od 1.1.2000, tzn. skoro 20 let, vedena jako stavební pozemek. Z tohoto pohledu jsou zcela nepřijatelné jakékoliv návrhy a úvahy týkající zahrnutí těchto ploch do systému Zi a Mi, nemluvě o začlenění plochy jako plochy veřejné zeleně. Za zcela irrelevantní a nerespektující základní pravidla a zásady územního plánování hodnotíme myšlenky o provedení investic v oblasti vybavení mobiliářem. Současný stav a charakter pozemku a zeleně na něm se vyskytující je jen a pouze dokladem této skutečnosti — nikdy se nevedly seriózní a vážné úvahy o „vyvlastnění“ těchto pozemků za účelem vybudování veřejného parku a zo tohoto důvodu ani nebyly prováděny žádné investice do údržby či kultivace primárně náletové zeleně, která má zanedbatelnou druhovou, kompoziční a ekologickou hodnotu. Zpracovatelem navrhovaná řešení a opatření by měla být zcela v souladu s ÚPn realizována ve funkční ploše ZMK, která se nachází západně od našich pozemků. Závěr: Nesouhlasíme v celém rozsahu s textem návrhu US Michle uvedeném v dané části v odstavcích „Hodnota“, „Problém“ a „Potenciál“ a požadujeme, aby tyto pasáže byly upraveny tak, že bude plně respektován platný ÚPn.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Předmětné pozemky (parc. č. 768, 770, 771/1, 778, 785/81, 785/82, 700/251, 700/158 v k. ú. Michle) se nacházejí dle Územního plánu sídelního hlavního města Prahy ve stabilizovaném území, v plochách s rozdílným způsobem využití OB – bydlení čistě obytné a OV – všeobecně obytné. Návrh územní studie Michle je v souladu se způsobem využití a strukturou dané lokality a předmětné parcely začleňuje do stavebního bloku S.4.6.c (viz hlavní výkres – B.II.b).
331	MHMPP096CTVQ, MHMPXPEEBS2D	Jiné	2979044	Vážení, dne 21.1.2020 podala společnost INGRAS, a.s. připomínky k územní studii Michle (dále „US Michle“) prezentované dne 28.5.2019 v ZŠ Na Líše, Na Líše 936/16, 141 00 Praha 4 - Michle v 17.30 hod., zároveň jsme Vám sdělili, že společnost INGRAS, a.s. dne 30.4.2020 podala žádost o vydání územního rozhodnutí na stavbu „Novostavba bytového domu Michleská vyhlídka“ pod č.j. 200422, probíhá tedy územní řízení, a výslovně jsme požádali o její promítnutí do textu US Michle. Jelikož se toto podle našich informací nestalo a územní rozhodnutí na předmětnou stavbu stále nebylo vydáno, tak tímto své v řádném termínu podané připomínky doplňujeme a rozvádíme následovně: 1) Do US Michle nebyly promítnuty aktualizované údaje z řádně projednané dokumentace pro vydání územního rozhodnutí stavby „Novostavba bytového domu Michleská vyhlídka“ podané 30.4.2020 stavebnímu odboru městské části Praha 4 pod č.j. 200422.	Pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Do hlavního výkresu (návrhová část) bude k předmětnému místu doplněna poznámka ohledně záměru (pozn. 2 s vazbou do textové části návrhu).
331	MHMPP096CTVQ, MHMPXPEEBS2D	Jiné	2979045	2) US Michle v hlavním výkresu č. B.II.b. (regulace) ve stavebním bloku S.4.6. resp. jeho části S.4.6.c uvádí konkrétní číselné údaje o maximálním přípustném podílu zastavěnosti této části bloku 0,3 = 30 % a maximální výměře hrubých podlažních ploch (HPP) této části bloku 9600 m[^]. Textová část US Michle A.O. nestanovuje formu distribuce a rovnoměrnost v bloku, resp. v jeho části. Není tedy zřejmé, zda toto může znamenat, že tento pohled bude vztažen i na záměr, což by se dalo dovodit z obdélníku na našem pozemku vymezující přípustnou stavbu. V tomto ohledu je návrh regulace nesrozumitelný, nejasný a nepřezkoumatelný. Zároveň musíme konstatovat, že hlavní výkres stanovuje při nejbližší stavební čáře uvedému číslu výšku podlaží, při ulici Michleská je stanovena výška na 3NP, při ulici Ohradní by se dalo říct, že výška stanovena není, ale je doplněna informací, že pokud není přímo u té přilehlé čáry uvedena, bere se dle nejbližší stavební čáry - tzn. 3+ ustupující. Také v tomto je návrh neurčitý.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Regulativ maximální zastavěnosti a hrubých podlažních ploch (HPP) byl záměrně stanoven na celé stavební bloky, nikoliv na jednotlivé parcely/záměry s ohledem na následující: a) ÚS předkládá koncepční názor na území (dle zadání – kap. 3) se stanovením základních parametrů a regulativů pro zástavbu, v případě ÚS Michle není její ambicí stát se regulačním plánem (závaznou územně plánovací dokumentací), a to i s ohledem na její účel, tj. podklad pro pořizování změny ÚPD, (to ovšem neznamená že při posuzování jednotlivých záměrů by se neměl orgán územního plánování zabývat souladem záměru s územní studií; zároveň je potřeba konstatovat, že územní studie je územně plánovacím podkladem, od kterého se lze odchýlit při nalezení stejně vhodného nebo lepšího řešení); b) stanovení regulativů na celý blok vyplývá ze zadání – viz str. 19 – legenda hlavního výkresu.
331	MHMPP096CTVQ, MHMPXPEEBS2D	Jiné	2979046	3) US Michle stanovuje uliční a stavební čáru ve stejné hranici. Projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí společnosti INGRAS, a.s. stanovuje čáry odděleně, dokládá a zdůvodňuje je výkresem a kladným stanoviskem MHMP OUR ze dne 11.12.2019. Požadujeme, aby bylo toto odsouhlasené řešení akceptováno.	
331	MHMPP096CTVQ, MHMPXPEEBS2D	Nesouhlas	2979047	Závěr: Nesouhlasíme v celém rozsahu s regulací stavebního bloku S.4.6. resp. s regulací jeho části S.4.6.C, neboť návrh nerespektuje návrh kompletně projednané zástavby v podané žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba bytového domu Michleská vyhlídka“ ze dne 30.4.2020. Ve stanovené míře HPP 9600 m[^] pro záměr bytového domu chybí min 1800 m[^] a navrhujeme proto tuto část bloku koncipovat na min 11 500 m[^], protože jinak dojde nejen k ekonomickému znehodnocení záměru, ale také popření všech provedených odborných zhodnocení a průkazů ohledně souladu záměru s ÚPn. Zároveň požadujeme stanovenou míru zastavěnosti této části bloku upřesnit tak, že platí	Pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Do hlavního výkresu (návrhová část) bude k předmětnému místu doplněna poznámka ohledně záměru (pozn. 2 s vazbou do textové části návrhu).

				na celou část S.4.6.C, nikoli jen na záměr. Stanovenou maximální výšku požadujeme při ulici Ohradní upravit tak, aby reflektovala zástavbu při ulici Ohradní po obou stranách a záměr mohl vytvořit plynulý přechod ze zástavby vyšší na nižší tak, jak to deklaruje projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí zpracovaná dle platného ÚPn se zohledněním ÚAP 2016. V případě potřeby jsme připraveni doložit kompletní dokumentaci záměru včetně všech průkazů o souladu se závaznou částí ÚPn.	
308	MHMPP096S1TO	Jiné	2970290	Dovoluji si Vám zaslat své připomínky ke zpracovanému návrhu územní studie Michle Jedná se o pozemky č.parc. 1888/21, 3438/2 a 5643/7,1888/1 k.ú. Michle které sice tato územní studie neřeší, přesto bychom rádi, aby ve výkresech ŠIRŠÍCH VZTAHŮ A MODRO - ZELENÁ INFRASTRUKTURA byla jejich funkce sladěna s vedlejšími pozemky např. č.parc. 1888/3, 1886/1, 1759/1,3336/2, 1887/1, 1759/1 k.ú. Michle a dalšími sousedícími, které mají v současné době i v návrhu územního plánu stejnou funkci. Dle našeho mínění není třeba pozemky se stejným funkčním využitím odlišovat jinou šrafou. Neradí bychom, aby se v budoucnu nestalo to, že se tato funkce kterou máte uvedenou v územní studii nepropsala do návrhu územního plánu. V příloze přikládám náhled územě-anaHtických podkladů , kde je vyznačeno území se zařazením jako městské služby (SLK) Ani zde tyto pozemky nejsou uvedeny jako zeleň. Tímto Vás prosím o zařazení pozemku dle nového návrhu územního plánu . Předem děkuji za projednání mých připomínek	Požizovatel bere na vědomí. Připomínkujícím uvedené pozemky jsou mimo území řešené územní studií, nicméně výkres zelené a modré infrastruktury v analytické části (B.IV.b) bude upraven; ve výkrese širších vztahů (analytická i návrhová část) se jedná o zobrazení současného stavu – nelesní porosty dřevin (dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy) přimknuté k železničnímu tělesu.
309	MHMPP096SAUS	Nesouhlas	2970293	Společnost Poliklinika Michle s.r.o. (viz výpis obchodního rejstříku v příloze 1), jako vlastník pozemku č. parc. 700/80 kú Michle od roku 2018 (viz výpis z katastru v příloze 2) (dále Pozemek 700/80), podává tímto námitku k navrhované změně využití Pozemku 700/80 a nesouhlasí s jeho novým využitím dle Územní studie Michle, označené značkou N.4.2 se stanoveným Účelem (citace): Kultivovaná městská parková zeleň doplněná mobiliářem k pobytovým aktivitám. Žádoucí cílový charakter zeleně je přírodě blízký s respektem ke stávající hodnotné vegetaci, s převahou opadavých listnatých dřevin domácího původu či kultivary domácích dřevin. Společnost Poliklinika Michle s.r.o proto žádá, aby využití předmětného pozemku zůstalo zachováno jako dosud dle platného Územního plánu sdíleného útvaru hlavního města Prahy tak, jak to připouští jeho závazná část a to VV - Veřejné vybavení a nebude zařazen do nově vytvořené kategorie N.4.2, tedy jako nestavební pozemek.	Požizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Předmětný nestavební blok bude přičleněn ke stavebnímu bloku S.4.2.
309	MHMPP096SAUS	Jiné	2970310	odůvodnění připomínky Autor studie vychází z nesprávných analytických podkladů ve věci : 1. Majetkoprávní Vztahy Studie v podkladech datovaných k 03. 2019 ve svém obsahu neudává správné majetkové poměry (výkres B.V - Majetkoprávní vztahy, analytická část), jako vlastník příslušného pozemku je zde uvedena ČR včetně státem ovládaných subjektů, přestože není vlastníkem od 27.6.2017.	Požizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Výkres B.V vychází z dat Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2016 (4. aktualizace). Předmětný výkres bude nicméně aktualizován a upraven.
309	MHMPP096SAUS	Jiné	2970311	2. Záměry v území Studie v podkladech datovaných k 01. 2019 ve svém obsahu mezi stavební záměry nezařazuje projekt Poliklinika Pod Vršovickou vodárnou I (viz úykres B.ttl _ Záměry v Území, kapitola A.3.4.7 a A.4.L v textu analýzy), přestože už v roce 2017 existoval projekt, který získal souhlasné stanovisko Úřadu městské části Prah a 4 (viz příloha 4) a Magistrátu hl. m. Praha, odboru územního rozvoje (viz příloha 3).	Požizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Předmětná část analytické části územní studie bude upravena – předmětný záměr bude doplněn.
309	MHMPP096SAUS		2970312	Protože analýza nezahrnuje do zkoumaných záměrů projekt, datovaný před vznik studie, nemůže dojít k informovaným záměrům. 3. Cílem studie Cíle zpracování územní studie byl definován jako "vyhodnocení jednotlivých stavebních záměrů (příčemž záměr Polikliniky zde chybí, koordinace celoměstských dopravních záměrů vs. ochrana jedinečného GL a obytné kvality stabilizovaných občanských staveb v území" (viz. Text analýzy strana 6). Dále pak "zpracování dopravně inženýrských podkladů pro oblast Praha 4 - Michle s provedením modelových výpočtů intenzit automobilové dopravy" (viz. text dopravně inženýrských podkladů).	Požizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Textová část (cíl a účel) návrhu územní studie bude doplněna a blíže specifikována dle jejího zadání. Územní studie bude primárně sloužit jako podklad pro změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Cílem ÚS je navrhnout v řešeném území koncepci veřejných prostranství včetně parků, koncepci zástavby stavebních bloků a pozemků, koncepci a řešení jednotlivých infrastruktur (dopravní, technická, veřejná vybavenost, zeleno modrá).
309	MHMPP096SAUS	Jiné	2970314	Protože cíl studie neuvádí záměr změnit nebo omezit stávající územní plán dané oblasti a s tím spojená práva a povinnosti, neměla by se na jejím základě měnit funkce plochy Pozemku 700/80. 4. Oblast studie Vzhledem k tomu, že studie byla zaměřena hlavně na řešení dopravy a revitalizace ve velké oblasti borwnfieldu v okolí železniční trati, byla ulice Ohradní součástí studie jen jako oblast s navazujícím dopravním spojením, nikoli jako předmět hlavního zájmu. To je patrné i z toho že vymezení řešeného území nenavazuje na oblast ulice Ohradní jinak než dopravně, do řešeného území ÚS zahrnuje pouze silniční komunikaci ulice Ohradní, hranici tvoří podélná hradba panelových domů. Do řešené části už tak nespadá území na ně přímo navazující, přestože v textu analýzy (kapitola A.3.4.1, strana 19) se hovoří o ulici Baarova jako o jižní bariéře oblasti sídliště Michle. Protože se studie zaměřuje především na jiné lokality řešeného území, neměly by její závěry měnit stávající využití ploch dle platného územního plánu.	Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Řešené území bylo vymezeno jako celek s požadavkem na koncepční přístup k jeho jednotlivým částem. Územní studie přistupuje ke všem dílčím částem daného území se stejnou mírou podrobnosti a kvality řešení.
309	MHMPP096SAUS	Jiné	2970315	Závěr návrhu studie Návrh studie neuvádí ve výkrese A.13 _ Podklad pro změnu ÚP že by Pozemek 700/80 neměl zůstat zařazen jako VV - Veřejná vybavenost, ale zároveň v textové části na straně 30 uvádí zařazení pod nový pojem N.4.2 - nestavební pozemek s popisem Kultivovaná městská parková zeleň, která tak de facto změní funkci z VV na funkce ZMK. S touto novou klasifikací nestavebního bloku společnost Poliklinika Michle s.r.o	Požizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Předmětná část analytické části územní studie bude upravena – předmětný záměr bude doplněn.

				nesouhlasí protože de facto mění stávající územní plán, omezuje právo vlastníka na Pozemku 700/80 realizovat budoucí záměr a možnost stavět a zmaří dosud provedení investice.	
309	MHMPP096SAUS	Nesouhlas	2970316	Vzhledem k tomu že územní studie Michle nevychází ze správných podkladů a zasahuje mimo stanovené cíle (viz body 1 - 4) neměly by její závěry omezit zamýšlenou výstavbu na Pozemku 700/80.	Pořizovatel bere na vědomí. Jednotlivé body byly vyhodnoceny viz výše.
309	MHMPP096SAUS		2970317	Záměr maiitele Pozemku 700/80 1. Společnost Projekct real estate Eta s.r.o. zakoupila V roce 2017 Pozemek 700/80 s cílem vybudovat na pozemku veřejné zdravotnické zařízení tak, jak to pro předmětný pozemek připouští platné regulativy platného Územního plánu sdíleného útvaru, uvedené v opatření obecné povahy č55/2018 (citace): VV - Veřejné vybavení Hlavní využití: Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství vzdělání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém. Přípustné využití: Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím). Nepřípustné využití: Nepřípustné využití je neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. 2. Na základě podmínek platného právního dokumentu tj. územně plánovací dokumentace byl vypracován V roce 2017 a 2018 návrh monofunkčního objektu zdravotnického zařízení na Pozemku 700/80 o velikosti 973 m2 a to v ploše označené kódem VV. Jedná se o volně stojící objekt o výšce 10,37 m nad stávajícím chodníkem do ulice Pod Vršovickou vodárnou I a se zastavěnou plochou pozemku o velikosti 364,74 m2. Zastavění pozemku činí 37,48%. Základ hmoty tvoří otevřené přízemí se společnou garáží pro zaměstnance a pacienty s přístupem z ulice Pod Vršovickou vodárnou I. Nad přízemím se nachází dvě funkční podlaží se šesti ordinacemi. Objekt má dále jedno podzemní podlaží s funkcí technického zázemí a skladu. 3. V roce 2017 a 2018 byla projednána s dotčenými orgány státní správy a správci sítí, k návrhu byla vydána kladná závazná stanoviska a vyjádření a to včetně souhlasného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje (viz příloha č. 3). 4. Dne 14. 2. 2018 byla na Úrad MČ Praha 4 podána Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby č.j. 23565/2018. Návrh byl na základě výzvy postupně doplněn o další požadované podklady. 5. Dne 11.5.2020 bylo odborem stavebním Úřadu Mč Praha 4 vystaveno Oznámení zahájení územního řízení. V současné době toto řízení probíhá. Pozemek 700/80 a jeho záměr byl v roce 2018 převeden na společnost Poliklinika Michle s.r.o. která pokračuje v tomto záměru.	Pořizovatel bere na vědomí.
309	MHMPP096SAUS	Jiné	2970318	Společnost Poliklinika Michle s.r.o. upozorňuje, že při řešení polikliniky, jako místního obvodního obslužného zařízení s pší dostupností, respektovala všechny platné nadřazené dokumentace, plnila ustanovení platné legislativy a vše řádně s dotčenými orgány a správci sítí projednala. Vzhledem k tomu, že do pozemku, návrhu a projednání byly vloženy nemalé finanční prostředky žádá, aby nebylo využití Pozemku 700/80, definovaném v platném územním plánu sídelního útvaru, nyní v průběhu územního řízení dle navrhované územní stude Michle měněno.	Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Předmětná část analytické části územní studie bude upravena – předmětný záměr bude doplněn.
300	MHMPP099U883	Jiné	2970050	Vážená paní, vážený pane, v rámci připomínkového kola (22. 6. 2020- 22. 7. 2020) k materiálu „Územní studie Michle“, analýze z ledna 2019 a návrhu z května 2020, jehož objednatelem je Městská část Praha 4, pořizovatelem Magistrát hl. m. Prahy (odbor územního rozvoje) a zpracovatelem ARCHŮM Architekti, s. r. o., který je v současnosti publikován na webových stránkách Magistrátu hl. m. Prahy, zasílám níže uvedené připomínky. Odkaz na územní studii: https://www.praha.eu/inp/cz/o_meste/magistrat/odborv/odbor_uzemního_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html . Odkaz na veřejnou vyhlášku - oznámení o zpracovaném návrhu územní studie Michle: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_pian_hmp/US/01_porizovane/Michle/verejna_vyhlaska.pdf	Pořizovatel bere na vědomí.
300	MHMPP099U883		2970051	Připomínky k materiálu ÚS Michle - analýzy, kapitole A.9.5 Záměry, bodu 10 - Polyfunkční dům Ohradní Tento záměr je v rozporu s hlavním výkresem B.II.b, kde jsou dotčené pozemky pare. č. 700/126 a 700/1 v k. ú. Praha-Michle navrženy jako nestavební - městská zeleň (N.2.5). Nadto výkres pro změnu ÚP (příloha A.13) navrhuje na části dotčených pozemků změnu územního plánu na regulativ ZMK - zeleň městská a krajinná.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Jak už z názvu vyplývá, analytická část řešené území analyzuje a mapuje tak současný stav. Návrhová část pak zobrazuje celkový názor na rozvoj daného území v budoucnu. V kapitole A.9.5 – Záměry – (textu analytické části) jsou analyzovány veškeré záměry na provedení změn v území. Záměr č. 10 na výstavbu polyfunkčního domu Ohradní je vyobrazen ve výkrese (analytická část, B.III záměry v území), avšak s vysvětlením v legendě: projednaného – zamítnutého/neaktuálního záměru. Změna využití části předmětné plochy OV – všeobecně obytné nebude navržena (bude zachován stav dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy). Na základě projednání bude do hlavního výkresu (návrhová část) k předmětnému místu doplněna poznámka ohledně záměrů (pozn. 1 s vazbou do textové části návrhu).
300	MHMPP099U883	Jiné	2970052	Tento záměr též neodpovídá doporučení z kapitoly návrhové části A.1.4 Kvalita obytného prostředí, kde se uvádí, že by návrhy měly odpovídat zásadám zejména „hustotě a podlažnosti zástavby adekvátní charakteru území“ a „nezvyšování kapacity v území nad nezbytně nutnou míru, adekvátní stávajícímu či cílovému charakteru území“. Rovněž i kapitola návrhové části A.2 Struktura území v případě sídliště Ohradní „potvrzuje stávající sídlištní strukturu solitérů a veřejné zeleně“ a „navrhuje pouze citlivé doplnění zástavby v	Pořizovatel bere na vědomí. Územní studie není v rozporu s předmětnou připomínkou – viz návrhová část – hlavní výkres B.II.b a kapitola A.10.4 (návrhová část), též viz kapitolu A.9.5 – Záměry – (textu analytické části), výkres B.III (grafická část analýz).

				souladu se stávajícím charakterem území." Záměr polyfunkční dům Ohradní by vzhledem ke svému rozsahu tyto zásady porušil.	
300	MHMPP099U883	Jiné	2970054	Zároveň je tento záměr v rozporu s vymezenými lokalitami pro výstavbu obytných domů na pozemcích v majetku hlavního města Prahy (tzv. baugruppe). V tomto případě lokalita BAU 01 Ohradní. Publikováno zde https://www.praha.eu/inp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/praha_nabidne_dostupne_bydleni_na.html?fbclid=IwAR3SCLDKV0mVdtBe8KxwDBzdEDYLDkaKNnRWJvBTi8nmnl7ie5bZwnvYv4	Pořizovatel bere na vědomí. Na základě projednání bude do hlavního výkresu (návrhová část) k předmětnému místu doplněna poznámka ohledně záměrů (pozn. 1 s vazbou do textové části návrhu).
300	MHMPP099U883	Jiné	2970055	Vzhledem k výše uvedenému navrhuji záměr z územní studie vyřadit a dále se s ním do budoucna nezabývat. Uvedenou tezi podporuje i zařazení objektu Ohradní č. p. 1344/č. o. 51, v návrhové části mezi „stabilizované stavební bloky" se „zachováním stávajícího charakteru solitérní výškové dominanty bytového domu" (S.4.1).	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Jak už z názvu vyplývá, analytická část řešené území analyzuje a mapuje tak současný stav. Návrhová část pak zobrazuje celkový názor na rozvoj daného území v budoucnu. V kapitole A.9.5 – Záměry – (textu analytické části) jsou analyzovány veškeré záměry na provedení změn v území. Záměr č. 10 na výstavbu polyfunkčního domu Ohradní je vyobrazen ve výkrese (analytická část, B.III záměry v území), avšak s vysvětlením v legendě: projednaného – zamítnutého/neaktuálního záměru. Na základě projednání bude do hlavního výkresu (návrhová část) k předmětnému místu doplněna poznámka ohledně záměrů (pozn. 1 s vazbou do textové části návrhu).
323	MHMPP09AIY2Q	Jiné	2972775	Především chci vyjádřit znepokojení nad tím, že námi minule podané připomínky se vůbec do nově představené studie nepromítly! Jak je to možné? V prezentačním videu je to zmiňováno jako klad, že se studie projednávala s rezidenty, dokonce byla kvůli tomu 1 setkání, kde se problematika diskutovala a výsledek není žádný? Jak je to prosím možné?	Pořizovatel nepovažuje připomínku oprávněnou. V rámci návrhu územní studie byly prověřeny, posouzeny a pečlivě váženy všechny zájmy v území. Výsledkem těchto úvah je komplexní návrh uspořádání území.
323	MHMPP09AIY2Q	Jiné	2972776	Jak je možné, že jsou ve studii stále tytéž chyby - náš dům (Ohradní 29/902 a 30/903) je tam uváděn jako 6 NP???! Náš dům je poloviční!! Tři nadzemní podlaží. Požaduji, aby z této výšky byla odvozena výše zamýšlené výstavby kolem.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Hlavní výkres územní studie zobrazuje maximální možnou podlažnost vztahenou k nejbližší stavební čáře v daném místě stavebního bloku; nejedná se tedy o chybu, ale o návrh urbanistického řešení. Výšková regulace je navržena s ohledem na cílový charakter obytné čtvrti s přihlédnutím k výšce okolní stávající (západní část bloku S.1.19.b a S.1.19.a) i navržené zástavby. Současný stav území je zobrazen v analytické části, podlažnost zástavby pak ve výkrese B.IV.c. Morfologie terénu a podlažnost zástavby – předmětná zástavba bytové domy Ohradní 903/30 a Ohradní 902/28) je zobrazena s podlažností jako 1 – 2 NP, což odpovídá stávajícímu stavu.
323	MHMPP09AIY2Q	Jiné	2972777	Nad naším domem (Ohradní 30/903), blízko ulice Hadovitá, je naplánována výstavba nějakého dalšího domu?? Náš dům je prosím pod prudce se svažující strání, zanořený zcela dole a vy byste nám odebrali 1 ten zbývající sluneční osvit, která nám ještě zbyl po necitlivém umístění komplexu SVJ Hadovitá (Divčí hrady) těsně nad naší zahradou?? Naléhavě požaduji zrušení této stavby.	Pořizovatel bere na vědomí. Objekty umístěné v daném bloku zobrazují ilustrativní návrh možné zástavby. Při umisťování konkrétní stavby/záměru a stanovování její výšky je zapotřebí splnit požadavky plynoucí z platné legislativy (na území hl. m. Prahy jde mj. o nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy).
323	MHMPP09AIY2Q	Jiné	2972778	Žádám, aby se ve studii zohlednilo zachování kvality bydlení nás starousedlíků, obyvatel Michle. Bydlím zde již 40 let. Naše okna vedou přímo do ulice Ohradní, kde nyní s výstavbou prudce vzroste hustota provozu. Požaduji oddělení chodníku před naším domem od silnice alespoň zelení či pásem stromů. Nebo umístění nějakého volného prostoru před náš dům a dům sousedů (Ohradní 902, 903, 295) tak, jak to zde vždy bylo. Uvědomte si prosím, že máme ložnice jen pár metrů od této silnice.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie vytváří podmínky pro vznik kvalitního obytného prostředí – mj. byl posouzen aktuální stav území a prověřena možnost umístění stromořadí v průběhu celé Ohradní ulice. S ohledem na šířku uličního profilu, limit vedení technické infrastruktury (zejm. horkovod) není možné umístit stromořadí v celé délce Ohradní ulice.
323	MHMPP09AIY2Q	Jiné	2972779	Kde prosím budeme moct parkovat? Nyní většina obyvatel našich dvou domů parkuje na pronajatých stáních na pozemku přínáležejícímu k budově Ohradní 65. Menší zbytek obyvatel parkuje před domem na modré zóně. Všichni se sem ale rozhodně nevejdeme.	Pořizovatel bere na vědomí. Při realizaci nových stavebních záměrů jsou stavebníci povinni realizovat nová parkovací stání na vlastních pozemcích (vázaná i návštěvnická stání) v souladu s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy; stávající parkovací stání tedy nebudou obyvateli nových budov čerpána. Stávající parkovací stání v uličních prostranstvích budou v profilech hlavních ulic zachována, případně doplněna, viz kapitola A.5.3. textu návrhové části.
323	MHMPP09AIY2Q	Jiné	2972780	Žádám o zachování dostatku zeleně a snížení hustoty zastavěnosti tak, aby zde byl upřednostněn zájem moderního, zdravého bydlení před zájmy developerů, kteří se snaží o co největší zastavěnost a co největší množství bytových jednotek. Jelikož dravost jejich podnikání je nemístná a my jsme velice znepokojeni tím, že se žádné naše připomínky v novém rozpracování studie Michle dosud neobjevily, jsme odhodláni přizvat k nazdílení této problematiky i média. Závěrem se na vás obracím se žádostí o odpověď na tento můj dopis a o potvrzení, zda došlo k opravení informací o počtu nadzemních podlaží našeho domu. Dále žádám o to, aby byla ve studii ošetřena problematika zachování stávající kvality bydlení nás rezidentů a o vaši informaci jakým způsobem to bylo učiněno.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál (majetkoprávní vztahy se v čase mohou měnit) a principy udržitelného rozvoje území. Předmětné bloky (S.1.18 a S.1.19) mají navržený maximální podíl přípustného zastavění na 40 % z výměry bloku, nelze tedy tvrdit, že se jedná o návrh „co největší zastavěnosti". Zároveň blok S.1.18 je součástí plochy určené ke změně Územního plánu – transformační plocha, v rámci které je stanoven kód míry využití území (tj. stanovení mj. i koeficientu zeleně). Hlavní výkres zobrazuje regulativy daného území, které vycházejí z urbanistického návrhu uspořádání území. Mezi tyto regulativy patří mj. i výšková regulace, která představuje maximální možnou podlažnost vztahenou k nejbližší stavební čáře. Výšková regulace je navržena s ohledem na cílový charakter obytné čtvrti s přihlédnutím k výšce okolní zástavby.
316	MHMPP09AIY3L	Jiné	2972757	1) Požaduji, aby byla snížena hustota zastavěnosti celé oblasti a výška budov. Není možné náš nízký dům ze všech stran obstavět tak vysokými budovami, natož v tak těsné blízkosti. Náš dům má jen dvě patra a půdu !!!	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál (majetkoprávní vztahy se v čase mohou měnit). Hlavní výkres zobrazuje regulativy daného území, které vycházejí z urbanistického návrhu území. Mezi tyto regulativy patří mj. i výšková regulace, která představuje maximální možnou podlažnost vztahenou k nejbližší stavební čáře. Výšková regulace je navržena s ohledem na cílový charakter obytné čtvrti s přihlédnutím k výšce okolní zástavby.

316	MHMPP09AIY3L	Jiné	2972773	2) Žádám o zachování pásu zeleně kolem Botiče v co nejpřírodnější podobě. Je to velmi cenná lokalita, která je především v Praze vzácná. Žije tu velké množství živočichů, které v parkové úpravě žít nebudou moci.
316	MHMPP09AIY3L	Jiné	2972774	3) Požaduji zrušení plánované stavby nad zahradou našeho domu z ulice Hadovitá, ale asi to bude nějaký omyl, protože to snad nikdo nemůže myslet vážně!
316	MHMPP09AIY3L	Jiné	2972981	4) Jelikož náš dům byl stavěn do jiných podmínek, co se okolí a provozu týká, žádám o odklonění silnice dál od našeho domu a zachování alespoň nějakého prostoru k žití.
306	MHMPP09AJFXR	Jiné	2970287	dovoluji si k US uplatnit níže uvedené poznámky a připomínky: 1) Účel US. Při otevření US se čtenář hned nedozví její účel. Z obsahu US vyplývá, že je zpracována pro změnu územního plánu. Toto by mělo být jasně uvedeno hned v úvodu.
306	MHMPP09AJFXR	Jiné	2976392	2) Sportovní plochy, analýza. V analýze (text, výkres B.IV.a) nejsou zaznamenány sportovní plochy (v řešeném území i okolí), které jsou veřejně nebo alespoň částečně veřejně přístupné. Např. parc. č. 93/43 v k. ú. Michle – tenisová hřiště, parc. č. 720/1, 724/1 v k. ú. Michle – víceúčelové hřiště, běžecký ovál. Dále není uvedeno využití pro sport v areálech základních škol, z nichž některé jsou i částečně veřejně přístupné – např. Křesťanská základní škola a mateřská škola Eliáš, Baarova 360, ZŠ Ohradní, Ohradní 1366, ZŠ na Líše, Na Líše 936, ZŠ Mendíků, Mendíků 1000 (ta je dále, ale děti z řešeného území ji navštěvují), TJ Sokol Michel, Pod Stárkou 36. V US není vyhodnoceno, zda sportovní plochy postačují a budou postačovat i při naplnění US.
306	MHMPP09AJFXR		2976393	3) Sportovní plochy, návrh. V návrhu se nenavrhují žádné sportovní plochy, zejména otevřená sportoviště. V současné době jsou v řešeném území známy již nějaké záměry, vše jsou to záměry navrhující hlavně bydlení a produkující rezidenty (tj. zájemce). Při naplňování US přibudou další rezidenti. Sportoviště (hlavně venkovní) by měla být v US zanalyzována a s ohledem na budoucí kapacitu zájemců by měla být v US nějaká sportoviště navržena nebo by alespoň měla být tato funkce zakomponována do některého vhodného bloku nebo bloků. Jediné sportoviště navržené v US je v bloku S.5.3.b, kam se mají přemístit tenisová hřiště z parc. č. 720/1, 724/1 v k. ú. Michle, neboť v jejich stávající pozici se plánuje další administrativní budova areálu Brumlovky. Vzhledem k tomu, že se jedná o klubový tenis, nelze hovořit o obecném sportovišti pro každého. Poznámka: V řešeném území (i mimo něj na území směrem jižně, kde bydlím) není prakticky žádné sportovní či jiné smysluplné pohybové volnočasové zařízení pro starší děti a mládež, všechna hřiště jsou jen pro malé děti. US by to mohla v návrhu vyřešit.
306	MHMPP09AJFXR	Jiné	2976394	4) Zelený koridor. US navrhuje „zelený koridor“ pro pěší a bezmotorovou dopravu od Z4 Parku V Zápolí, podél trati a Botiče až ke křižovatce U Michelského mlýna x Nuselská, který navazuje na podobný koridor podél Botiče vedoucí až do Vršovic. Toto velmi oceňuji. Líbí se mi navržené bloky N.1.3, N.1.5, N.1.6 a jejich propojení na další N bloky směrem jihovýchodním i napojení na blok N.2.3 kolem Botiče směrem severozápadním. Ideální by bylo vypustit S.1.14, s.1.15, S.1.16 a nahradit je N bloky, což však není vzhledem k existujícím budovám možné. Snad by se mohlo v budoucnu dosáhnout i toho, že se biokoridory nefunkční změni na biokoridory funkční (i když koryto je napřímené, vydlážděné a díky zastavění břehů s tím asi již nejde nic moc dělat). Problémy naplnění US mohou být v majetkoprávních vztazích k pozemkům. Dále mohou být problémy v některých „zúžených“ místech koridoru. Např. budovy čp. 1500 a 1501 v k. ú. Michle jsou součástí záměru „Obytný soubor nad Botičem“ zrealizovaného cca před 15 lety a jsou „dobrým příkladem“ toho, jak soukromá zástavba připuštěním až k samé vodoteči může omezit budoucí prostupnost území.
306	MHMPP09AJFXR	Jiné	2976395	5) Zeleň v ul. Pekárenská. V analýze je jako Z17 uvedena „uliční zeleň“. Ve výkresu B.IV.b je znázorněna u ulice Pekárenská. V malých „parčíchách“ v čelech řad rodinných domů (těsně vedle řešeného území) lemovaných keřovými pásy jsou vzrostlé stromy a lavičky. Parčíky mají svůj místní význam, je v nich stín, schází se zde sousedé. Rozhodně by se neměly podceňovat, zvláště když ul. Pekárenskou povede tramvaj a zvýší se dopravní ruch vlivem vybudování obytného souboru v areálu bývalých Michelských pekáren. Pod značku Z17 lze zahrnout i cca 190 m dlouhé vzrostlé stromořadí při východní straně ul. Pekárenské, které je „těsně za plotem“ areálu a na které plynule navazuje pás vzrostlé zeleně podél opěrné zdi při severní straně ul. Na Záhonech (vede dál přes „psí loučku“ a podél trati). Stromořadí v areálu není na veřejném pozemku, ale je těsně u hranice a má pro veřejný prostor svůj význam. Mělo by se ochránit a zachovat. Bude mít význam i pro obyvatele budoucího obytného souboru z důvodu jeho odstínění od provozu v ul. Pekárenské. Z řezu – profilu č. 11 – Pekárenská vypadá, že se s ním zřejmě počítá, z hlavního výkresu B.II.b mi však toto nevyplývá (možná vlivem měřítko výkresů). Prosím v US o zdůraznění zachování a významu této zeleně, ať už ji zařadíte do S bloku nebo do veřejného prostranství (na obr. níže vyznačeno modrou čarou). Poznámka: V územním plánu je zde značka pro zeleň vyžadující zvláštní ochranu.
306	MHMPP09AJFXR	Jiné	2976396	6) Areál Michelských pekáren. O záměru investora spol. SKANSKA a.s. mám poslední informace z 3. plánovacího setkání 19.02.2019. Viz https://reality.skanska.cz/blog/michelske-pekarny . Z tří hmotových a funkčních uspořádání byla vybrána varianta B, investor ji prý dále bude zpřesňovat. Investor je zde již v pokročilejší fázi přípravy (z hlediska obyvatel záměr nebyl přijat úplně negativně) a počítuje se změna územního plánu Z 3271 z VN na OB a SP (i když tvarem dost podivná).

Pořizovatel bere na vědomí. Celé území v okolí Botiče v řešeném území ÚS spadá do plochy územního systému ekologické stability (ÚSES), jehož smyslem je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení jedné ze základních přirozených funkcí krajiny – ekologické stability. Takto stabilizovaná území jsou předpokladem zachování či obnovení rozmanitosti původních biologických druhů a jejich společenstev.

Pořizovatel bere na vědomí. Objekty umístěné v daném bloku zobrazují ilustrativní návrh možné zástavby. Při umisťování konkrétní stavby/záměru a stanovování její výšky je zapotřebí splnit požadavky plynoucí z platné legislativy (na území hl. m. Prahy jde mj. o nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy).

Pořizovatel bere na vědomí. Návrh územní studie není v rozporu s požadavkem plynoucím z dané připomínky. Územní studie vytváří podmínky pro vznik kvalitního obytného prostředí – mj. byl prověřen a posouzen aktuální stav území, navrženo jeho komplexní řešení, jehož součástí je i řešení prostupnosti územím i návrh sítě veřejných prostranství s navazujícími aktivními partery a veřejnou vybaveností.

Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Předmětná informace bude doplněna do úvodní kapitoly územní studie.

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie pro toto téma využila t. č. aktuální Územně analytické podklady hl. m. Prahy. Vyhodnocení dostatečnosti sportovních ploch proběhlo v rámci analýzy Antropologického výzkumu (L. Hanus, 2017).

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie navrhla zařízení rekreace a sportu v rámci bloku S.5.3.b, dále je navržena síť uličních prostranství (např. čtvrtové náměstí předpokládá pobytový charakter) a nestavebních bloků, v rámci kterých lze realizovat rekreační a volnočasové aktivity.

Pořizovatel bere na vědomí.

Pořizovatel bere na vědomí. Zmíněné lokální parčíky při západní hraně Pekárenské ulice jsou mimo území řešené územní studií, nejsou návrhem územní studie dotčeny (plochy zeleně se stromy na západní straně ulice Pekárenské nejsou návrhem dotčeny – předpokládá se jejich zachování). Značka zeleně vyžadující zvláštní ochranu dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy bude doplněna do přílohy textové části návrhu A.13.

Pořizovatel bere na vědomí. Připomínka je věcně shodná s připomínkou připomínkujícího MHMPP08ODUGA, v rámci něhož byla i vyhodnocena.

				informace o upřesněné podobě varianty B, ale nezdá se mi, že bloky v návrhu US jsou s ní v souladu. Na jednom místě je tedy zatím nepořízená změna územního plánu, zatím neumístěný konkrétní záměr obytného souboru a zatím nezapsaná územní studie. Pro příznivou budoucnost místa by mělo vše vzájemně „sedět“.	
306	MHMPP09AJFXR	Jiné	2976397	7) Park V Zápolí. V analýze je jako Z4 uveden Park V Zápolí a Z5 jako jeho zbytková plocha. Z hlavního výkresu B.II.b vyplývá, že park (dnes již „rozpuštěný“ ul. V Zápolí) bude v budoucnu též rozdělen, a to navíc i tramvajovou tratí. Upozorňuji, že park má (i ve stavu, v jakém je) velký komunitní význam a MČP4 obyvatelům zajišťila a představila studii na jeho regeneraci. Je hezké, že park je v US potvrzen (i když se zmenšenou severní částí), avšak není jasné, zda má vůbec cenu v současné době park nějak regenerovat, když může být v budoucnu poškozen jako potenciální staveniště při realizaci tramvajové tratě (těžká technika, terénní úpravy, zařízení staveniště apod.).	Pořizovatel bere na vědomí. Územní studie navrhuje výhledové řešení území se zohledněním všech záměrů v něm bez bližší specifikace termínu jejich realizace. Termín realizace záměru předmětné tramvajové trati není stanoven – dle Plánu udržitelné mobility Prahy a okolí (2019), konkrétně viz https://zasobnik.poladprahu.cz/index.php?option=com_zasobnik&view=record&id=90 .
306	MHMPP09AJFXR	Jiné	2976398	8) Zelená hrana nad údolím Botiče. Dlouhodobě mi vadí vytrvalé atakování zástavbou na prudkém ozeleněném svahu při západní straně Botiče. Zástavbu dole podél ul. U Michelského mlýna lze akceptovat, ale její rozlézání do svahu až tak, že se slije se zástavbou na Pankráci, je totální devastací zelené hrany tyčící se nad údolím. Praha se právě těmito hranami a pásy vyznačuje. Bylo by možné v US bloky S.2.2 a (stabilizovaný), S.2.2. c (rozvojový), S.2.2. d (rozvojový a transformační) změnit (nebo alespoň jejich část) na N bloky?	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. V platném Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy jsou předmětné bloky součástí stabilizovaného území, nacházejí se v ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné. V předmětných blocích jsou navrženy regulativy pro předmětnou zástavbu, které reagují na tuto zelenou hranu – navržena je rozvolněná zástavba přímknutá k uliční čáře.
306	MHMPP09AJFXR	Jiné	2976399	9) Teplovod. V návrhu je uvedeno, že z důvodu úpravy uličního profilu ul. Pekárenské bude třeba v této ulici přeložit teplovod. Upozorňuji, že se jedná o masivní profily a kompletní rekonstrukce proběhla cca před 1 – 2 lety. Dále mi z návrhu TI mi není jasné, zda se navrhuje nějaká úprava povrchového vedení teplovodu při východním konci ul. Ohradní a v ul. U Michelského mlýna podél Botiče. Je nějaká možnost ho přeložit pod zem?	Pořizovatel bere na vědomí. K teplovodu v ul. Ohradní a v ul. Michelské dodává, že ve východní části ulice Ohradní jsou navrženy přeložky teplovodu vč. koordinace s dalšími prvky (zejména) dopravní infrastruktury. Studie zde předpokládá podzemní vedení teplovodu. V ulici U Michelského mlýna nejsou úpravy teplovodu navrženy.
306	MHMPP09AJFXR	Jiné	2976400	10) Doprava, tramvaj, S4. Součástí změny územního plánu Z 3123 - Vymezení tramvajové trati, tzv. Jižní tramvajové tangenty by měla být i komunikace S4 tvořící jakési alternativní propojení (bypass) frekventované ul. Michelské. V rámci možnosti připomínek při projednání této změny jsem psala, že by toto řešené území zničilo a tento názor mám i nyní. Nevím, jak se tě. podoba změny vyvíjí, ale návrh v US, aby komunikace souběžně s tramvajovou tratí byla a sloužila pouze pro pěší a bezmotorovou dopravu, mi připadá jako velmi dobrý. V případě, že by komunikace měla potřebné parametry, bylo by možné ji využít ve výjimečných případech např. i pro příjezd IZS nebo v případě nějaké nehody a neprůjezdnosti ul. Michelské.	Pořizovatel bere na vědomí a upřesňuje, že změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3123 se týká pouze vymezení tramvajové trati – tzv. jižní tramvajové tangenty (koridor územní rezervy pro tramvajovou dopravu – tzv. jižní tramvajovou tangentu vymezenou Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění všech jejích aktualizací – nadřazenou územně plánovací dokumentací). Připomínkující měla pravděpodobně na mysli změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3071, v jejímž zadání byl na základě výsledků jeho projednání doplněn mj. požadavek na prověření umístění komunikace S4 – ostatní dopravně významné komunikace. Územní studie je s oběma výše uvedenými změnami Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy koordinována.
306	MHMPP09AJFXR	Jiné	2976401	11) Doprava, železniční zastávka. Velmi by se mi líbila železniční zastávka Michle. Z US vyplývá, že zatím není známo nic bližšího. Mohlo by být v US doplněno, kde by si zpracovatel z hlediska dopravního a technického a dle návaznosti na tramvaj a novou zástavbu alespoň zastávku představoval? Ze zastávky Kačerov trvá cesta do centra na Hlavní nádraží asi 12 minut. Obyvatelé ze zastávky Pekárenská nyní jezdí autobusem na metro C Budějovická (v rozsahu tří stanic Pekárenská – Budějovická je zde 7 světelně řízených křižovatek), což ve špičce může trvat i 20 minut a následně do centra (např. na Muzeum) pokračují metrem, které bývá často hodně plné. Z tramvaje by mohl být v řešeném území i přestup na vlak.	Pořizovatel bere na vědomí. Územní studie naznačuje významné bezmotorové propojení mimo hranice řešeného území – pod označením P.3.5 (viz Hlavní výkres) je vyznačen požadavek na zajištění přestupní vazby na výhledovou železniční zastávku Praha Michle. Přesnou polohu železniční zastávky nelze v současné době specifikovat. V místě potenciálního přestupu tramvaj × vlak je navržena tramvajová zastávka.
306	MHMPP09AJFXR	Jiné	2976402	12) Doprava v klidu. Při jižní části řešeného území (již mimo řešené území) existují stávající skupiny panelových bytových domů rozmístěných různě mezi zástavbu rodinných domů. Pocházejí z různých období druhé poloviny minulého století. Dům čp. 1482 v k. ú. Michle má řešení dopravu v klidu, postaven cca kolem r. 2000. Domy čp. 1383, 1384, 1385, 1386 v k. ú. Michle mají částečně řešení dopravu v klidu, kolaudovány v r. 1990. V těchto domech problém nevidím. Současně nevidím problém ani v domech čp. 1162, 1163, 1164 v k. ú. Michle, neboť k těmto „pekárenským“ domům náleží garáže čp. 1408 v k. ú. Michle. Problém vidím v domech („věžácích“) čp. 1251, 1252, 1253, 1254, 1255 v k. ú. Michle mezi ul. Na Dílech a v Zápolí a v domech („kostkách“) čp. 1262, 1263, 1264, 1265 v k. ú. Michle mezi ulicemi V Zápolí a Na Záhonech. V rámci výstavby se pro ně nepočítalo s žádným parkovištěm a nikdy potom žádné parkoviště neměly. Vybudování kapacitního parkovacího domu např. na místě stávajících sousedních garáží (lokality okolo pozemku parc. č. 1745 v k. ú. Michle) bude asi nemožné, neboť jednotlivé garáže a pozemky mají cca různých vlastníků (fyzických osob). Tlak na zaparkování v místě je od rezidentů výše citovaných domů bez řešení dopravy v klidu obrovský a stále se stupňuje (i při zavedení modrých zón). Nepožaduji, aby US řešící území jiné (vedle) řešila i dopravu v klidu pro tyto domy, avšak problém je velmi blízko a dá se předpokládat, že bude trvat a řešené území trvale ovlivňovat. Myslím si, že US by nějakým návrhem na zlepšení (alespoň částečné) situace měla reagovat. Též by to mělo být v analytické části v problémech – ovlivňování řešeného území vlivy mimo něj. Zdroj: http://krc-historie.cz/gallery/i/841 , domy čp. 1251, 1252, 1253, 1254, 1255 a domy čp. 1262, 1263, 1264, 1265	Pořizovatel bere na vědomí. Požadavek plynoucí z připomínky je mimo rozsah zadání územní studie (a mimo řešené území). V blízkosti zmíněných domů je v bloku S.5.6 stanoven požadavek na veřejné parkoviště v rámci stavebního bloku. Problémy (hodnoty, potenciály i hrozby) řešeného území i území mimo něj jsou zobrazeny v Problémovém výkresu (analytická část).
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970213	Vážené a Vážení, Jako zastupitel Městské části Praha 4 a zároveň dlouhodobě bydlící v Michli podávám připomínky k návrhu územní studie Michle, jež jsou i připomínkami řady občanů z předmětné oblasti Michle: Zásadně požadujeme, aby v návrhu hlavního výkresu v lokalitě S.1.19b byly odstraněny následující hrubé chyby, které se negativně promítají do dalších vizualizací, 3D modelů, představ a možných rozhodnutí, kdy se nemůžeme ubránit podezření, že jsou do územních podkladů zaneseny úmyslně, jelikož na ně byli zpracovatelé v minulosti opakovaně upozorňováni. Rovněž lze bohužel pozorovat ze strany developerů a majitelů některých pozemků, že jsou vyvíjeny nepatřičné aktivity, jako je nelegální zničení částí souvislé zeleně buldozerovou radlicí včetně vytržení pařezů v části zeleného biokoridoru u železnice nebo předkládání nesmyslného projektu 8 NP budovy do 1 m sousedství 2NP objektu apod.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Hlavní výkres územní studie zobrazuje maximální možnou podlažnost vztahenou k nejbližší stavební čáře v daném místě stavebního bloku; nejedná se tedy o chybu, ale o návrh urbanistického řešení. Výšková regulace je navržena s ohledem na cílový charakter obytné čtvrti s přihlédnutím k výšce okolní stávající (západní část bloku S.1.19.b a S.1.19.a) i navrhované zástavby. Současný stav území je zobrazen v analytické části, podlažnost zástavby pak ve výkresu B.IV.c. Morfologie terénu a podlažnost zástavby – předmětná zástavba bytové domy Ohradní 903/30 a Ohradní 902/28) je zobrazena s podlažností jako 1 – 2- NP, což odpovídá stávajícímu stavu.
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970214	1) Bytové domy Ohradní 903/30 a Ohradní 902/28 jsou chybně označeny jako 6 nadzemních podlaží, kdy skutečností je, že domy, které jsou zde z roku 1930 s relativně	Pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Hlavní výkres územní studie zobrazuje maximální možnou podlažnost vztahenou k nejbližší stavební čáře v daném místě

vysokou architektonickou hodnotou, tvoří genius loci širšího území, mají jen 3 (slovy tři) nadzemní podlaží, z toho je třetí nadzemní podlaží umístěné nad římsou v mansardě střechy! Je to zásadní připomínka, kdy se tato chyba promítá i do dalších 3D vizualizací a zásadně zkresluje danou realitu a negativně pak ovlivňuje přehnané nelítostně kruté ambice zastavěnosti území v širším okolí, a to i v místech těsné blízkosti těchto objektů na druhé straně ulice Ohradní a rovněž i východně od těchto bytových domů a chyba je zneužívána developery!

301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970215	2) Rovněž další v sousedství trvale obývaný dům Ohradní č. ev. 295 na pozemcích 1397, 1399/1, 1398 a 1400/1 k.ú. Michle u něhož přes rok probíhá rekolaudace a je obdobného stáří, je v územní studii špatně vyznačen. Dům má ve skutečnosti jen 2NP (slovy dvě nadzemní podlaží), přičemž druhé nadzemní podlaží je ustoupené za terasou. Tento dům s pozemkem není rovněž v hlavním plánu správně zanesen a je zde mylně vyznačeno 4NP!?? Požadujeme zanést reálný stav a 2NP! Všechny tři domy tvoří genius loci této širší lokality a urbanistické řešení by mělo prostorově i výškově akcentovat tuto tvář originální Michle, vycházet z ní a postupně na ni navázat!
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970216	3) Na pozemku Bytového družstva Ohradní 903/30 vysoko na stráni na jih od stávajícího bytového domu je nesmyslně navrhován hypotetický objekt o 3 a východně od něj o 2 podlažích. Toto území je při tom stavebně dotvořeno čerstvě dobudovaným komplexem SVJ Hadovitá (Divčí hrady), který tím, že je nevhodně umístěn ještě na 13m vysoké prudké stráni vrhá polovinu roku od října do března po celé odpoledne až do večera stín na původní bytové domy Ohradní 28 a Ohradní 30 a snižuje tak výrazně kvalitu bydlení u stávajících objektů. Územní studii navrhované další objekty v této východní části severní straně údolní nivy Botiče by již znemožnily polovinu roku i zbylý dopolední sluneční osvit, s čímž smířit nelze se.
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970217	Zelené území straně i hrany straně od Ohradní 903/30 na východ požadujeme vyznačit jako stavebně dotvořené a pro další výstavbu již uzavřené a navrhované symbolické objekty i jejich výšky požadujeme z mapy odstranit a rozšířit navrhované území zeleně č. N 1. 11. až do tohoto prostoru. Zároveň území zeleně č. N 1. 11. v návrhu územní studie plně podporujeme i vzhledem k příznivé vizuální exponovanosti svahu údolní nivy, jež je uklidňujícím prvkem pro široké okolí.
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970218	4) Vlivem ignorování objektu Ivany Petrákové Ohradní č.ev. 295 a i její zahrady jsou mylně navrhovány ve východní části tohoto území S.1.19b i na jejím pozemku dva hypotetické objekty o 4 nadzemních podlažích. Nejen majitelka s tím zásadně nesouhlasí a oprávněně to považuje za další životní příkoří, kterých měla v životě již dost. Požadujeme zohlednit skutečný stav, odstranit 4NP hypotetický objekt, nahradit jej stávajícím 1 podlažním s ustoupeným druhým podlažím a této výšce přizpůsobit druhý hypotetický objekt směrem na východ s maximem 2NP podlaží a uchovat zelené defilé straně údolní nivy Botiče. Návrh územní studie by neměl zapomínat na obyvatele, kteří v území bydlí, prožili zde své dětství, mládí, rodičovství, pracovní starosti, životní osudy a tyto zdánlivě drobné chyby pak oprávněně chápou jako další příkoří ze strany státní moci, státní správy, samosprávy a především se zoufale cítí bezbrannými před nezodpovědnými developery, kterými na území vůbec nezáleží, jen na svém zisku. Zásadní připomínka.
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970219	5) Vlivem této chyby je pak je mylně navrhován pěší průchod přes pozemek paní Petrákové Ohradní č.ev. 295.
301	MHMPXPECD4UD		2970220	Požadavky k území vyznačeném v hlavním plánu S1. 18b s odůvodněním: 6) Navrhované vítané náměstíčko N 1.9. požadujeme jen mírně přesunout (situovat) na pozemek k.ú. Michle č. 1298/4 před stávající bytové domy Ohradní 902/28 a Ohradní 903/30 vzhledem k historické tradici volného prostoru pro hry, setkávání se a dlouhodobě

stavebního bloku; nejedná se tedy o chybu, ale o návrh urbanistického řešení. Výšková regulace je navržena s ohledem na cílový charakter obytné čtvrti s přihlédnutím k výšce okolní stávající (západní část bloku S.1.19.b a S.1.19.a) i navržené zástavby. Jihovýchodní nároží části stavebního bloku S.1.18.b se s ohledem na navrženou koncepci nachází na urbanisticky významném místě. Podél jeho východní strany je navržena trasa městsky významné tramvajové trati, doplněné o páteřní bezmotorovou trasu (která má potenciál stát se součástí bezmotorového propojení Labuť-Eden – viz „Labuť – Eden, vyhledávací studie bezmotorových propojení“, zprac. Ing. arch. Tomáš Cach, květen 2019) a zejména liniový městský park přírodního charakteru (N.3.1), který tvoří dotčenému stavebnímu bloku otevřený předprostor. Podél jižní strany probíhá ulice Ohradní, která je důležitá jak z hlediska provozního (hlavní dopravní obslužnost), tak kompozičního (je základem kompozičního kříže Ohradní–Tigridova). S ohledem na výše uvedené navrhuje studie v dotčeném nároží umístění výškové dominanty o max. výšce 12 NP, která má potenciál stát se novou bránou do území (vzhledem k navrženým zastávkám MHD a bezmotorovým propojením) a tváří rozvojového území ve vztahu k celoměstsky významným trasám (tramvajová i vlaková trať). Dominanta je zároveň mírně odsazena od ulice Ohradní, která je na své jižní straně navržena s nižšími hodnotami výškové regulace – vzniká tak přirozený výškový přechod. Nicméně výšková regulace pro blok S.19.b bude upravena s přihlédnutím k současnému stavu. Současný stav území je zobrazen v analytické části, podlažnost zástavby pak ve výkrese B.IV.c. Morfologie terénu a podlažnost zástavby – předmětná zástavba (tj. bytové domy Ohradní 903/30 a Ohradní 902/28) má uvedenou podlažnost 1 – 2 NP, což odpovídá stávajícímu stavu.

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Současný stav území je zobrazen v analytické části, podlažnost zástavby pak ve výkrese B.IV.c. Morfologie terénu a podlažnost zástavby – předmětná zástavba má uvedenou podlažnost 1 – 2 NP, což odpovídá stávajícímu stavu. Hlavní výkres územní studie zobrazuje maximální možnou podlažnost vztaženou k nejbližší stavební čáře v daném místě stavebního bloku; nejedná se tedy o chybu, ale o návrh urbanistického řešení. Výšková regulace je navržena s ohledem na cílový charakter obytné čtvrti s přihlédnutím k výšce okolní zástavby. Jihovýchodní nároží části stavebního bloku S.1.18.b se s ohledem na navrženou koncepci nachází na urbanisticky významném místě. Podél jeho východní strany je navržena trasa městsky významné tramvajové trati, doplněné o páteřní bezmotorovou trasu (která má potenciál stát se součástí bezmotorového propojení Labuť-Eden) a zejména liniový městský park přírodního charakteru (N.3.1), který tvoří dotčenému stavebnímu bloku otevřený předprostor. Podél jižní strany probíhá ulice Ohradní, která je důležitá jak z hlediska provozního (hlavní dopravní obslužnost), tak kompozičního (je základem kompozičního kříže Ohradní–Tigridova). S ohledem na výše uvedené navrhuje studie v dotčeném nároží umístění výškové dominanty o max. výšce 12 NP, která má potenciál stát se novou bránou do území (vzhledem k navrženým zastávkám MHD a bezmotorovým propojením) a tváří rozvojového území ve vztahu k celoměstsky významným trasám (tramvajová i vlaková trať). Dominanta je zároveň mírně odsazena od ulice Ohradní, která je na své jižní straně navržena s nižšími hodnotami výškové regulace – vzniká tak přirozený výškový přechod.

Poživatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Příslušné výkresy (nadhledové perspektivy) budou aktualizovány na základě stávajícího stavu území. Regulativy v daném místě umožňují zástavbu, která by vytvářela výškový přechod mezi stávajícími objekty a plochami vegetace ve východní části ulice. Objekty umístěné v daném bloku zobrazují ilustrativní návrh možné zástavby. Při umístování konkrétní stavby/záměru a stanovování její výšky je zapotřebí splnit požadavky plynoucí z platné legislativy (na území hl. m. Prahy jde mj. o nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy).

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Vymezení stavebního bloku S.1.19.b a nestavebního bloku N.1.11 vychází platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, tedy z vymezení plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené (v zastavitelném území) a IZ – izolační zeleň (v nezastavitelném území).

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál (majetkoprávní vztahy se v čase mohou měnit). Hlavní výkres zobrazuje regulativy daného území, které vycházejí z urbanistického návrhu území. Mezi tyto regulativy patří mj. i výšková regulace, která představuje maximální možnou podlažnost vztaženou k nejbližší stavební čáře. Výšková regulace je navržena s ohledem na cílový charakter obytné čtvrti s přihlédnutím k výšce okolní zástavby. Zmiňované objekty umístěné v daném bloku zobrazují ilustrativní návrh možné zástavby.

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál. Navržené veřejné propojení stavebním blokem S.1.19.b navazuje na propojení v bloku S.1.18.b a síť uličních prostranství, zároveň podporuje prostupnost územím, jakožto jeden z požadavků plynoucích ze zadání územní studie, nicméně jeho grafické zobrazení bude s ohledem na připomínku prověřeno a posunuto na hranici pozemků. Zároveň poživatel doplňuje, že definice průchodu (viz textová část návrhu, kap. A.2.3.1.5) uvádí: „Polohu vstupních bodů veřejného propojení stavebním blokem je možné přizpůsobit stavebním záměrům v rámci bloku. Přesné trasování veřejných propojení stavebním blokem bude prověřeno podrobnější projektovou dokumentací.“

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Změna polohy a dimenzí předmětného náměstí (C) byla v rámci úpravy návrhu před projednáním prověřena a následně i upravena – náměstí (původně označeno jako N.1.18) bylo rozšířeno východním směrem.

				jakéhosi neformálního tradičního náměstíčka, které se až v poslední době přeměnilo na parkoviště.	
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970221	Rovněž se tak částečně vyřeší požadavek nižší zástavby vzhledem k chybně uvedené výšce těchto domů v návrhu územní studie. V tomto prostoru současného parkoviště před bytovými domy je zároveň i umístěn hlavní rozvod centrálního zásobování teplem, který spojuje Podolí se Spořilovskou výtopnou a elektrárnou Mělník. Jakékoli stále časté opravy teplovodu si vyžadují těžkou techniku a značný volný prostor! Situování případné uvažované výstavby proto v tomto prostoru požadujeme umístit severněji až za teplovodní vedení a upravit tak i návrh územní studie!	Pořizovatel bere na vědomí. Územní studie navrhuje přeložku dané sítě do profilu komunikace.
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970222	7) V území S1. 18b požadujeme výšku domů v čele k ulici Ohradní snížit na 3 NP (i za náměstím a teplovodem) a nezničit tak genius loci lokality. Postupně k severu lze výšku v tomto území zvyšovat. Tato terasovitost navyšování výšky od jihu k severu je příznivá i vzhledem k oslunění a patří k základním dovednostem schopného architekta.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál. Hlavní výkres územní studie zobrazuje maximální možnou podlažnost vztaženou k nejbližší stavební čáře v daném místě stavebního bloku. Výšková regulace je navržena s ohledem na cílový charakter obytné čtvrti s přihlédnutím k výšce okolní zástavby.
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970223	8) Z území S1. 18b požadujeme přesunout výškovou věžovou budovu z oblasti biokoridoru severozápadně či až do oblasti S1. 18a do půdorysu stávajících budov! Zásadní připomínka.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Jihovýchodní nároží části stavebního bloku S.1.18.b se s ohledem na navrženou koncepci nachází na urbanisticky významném místě. Podél jeho východní strany je navržena trasa městsky významné tramvajové trati, doplněné o pátevní bezmotorovou trasu (která má potenciál stát se součástí bezmotorového propojení Labuť-Eden) a zejména liniový městský park přírodního charakteru (N.3.1), který tvoří dotčenému stavebnímu bloku otevřený předprostor. Podél jižní strany probíhá ulice Ohradní, která je důležitá jak z hlediska provozního (hlavní dopravní obslužnost), tak kompozičního (je základem kompozičního kříže Ohradní–Tigridova). S ohledem na výše uvedené navrhuje studie v dotčeném nároží umístění výškové dominanty o max. výšce 12 NP, která má potenciál stát se novou bránou do území (vzhledem k navrženým zastávkám MHD a bezmotorovým propojením) a tváří rozvojového území ve vztahu k celoměstsky významným trasám (tramvajová i vlaková trať). Dominanta je zároveň mírně odsazena od ulice Ohradní, která je na své jižní straně navržena s nižšími hodnotami výškové regulace – vzniká tak přirozený výškový přechod.
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970224	9) V oblasti S1. 18a spíše upřednostňujeme výstavbu štíhlých vysokých věží, které úhlově neodebírají výhled na okolní zelené dominanty Tyršova vrchu a Bohdalce a zároveň umožňují průchodnost a prostupnost území, zeleň v celé ploše úpatí domů, volný prostor mezi domy a i vedení infrastruktury pro nemotorovou dopravu. Toto upřednostňujeme před výstavbou masivních bytových bloků, které vyplňují celý prostor. Kombinace výškového bydlení s rozumnou kapacitou v blízkosti divočiny a v přírodě blízké zeleni, jsou požadovaným současným trendem vysoké kvality bydlení. Není potřeba utíkat na víkendy z města do přírody, když je hned v blízkém okolí domu.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál. Stavební blok S.1.18.a je v jeho jižní a západní části definován otevřenou stavební čarou, která jasně vymezuje hranu uličních profilů. Severní a východní část předmětného bloku, směrem k navrženému biocentru L2/127, je definována volnou stavební čarou, která umožňuje rozvolněnější zástavbu západní směrem, v tomto místě není zapotřebí hranu zástavby přesně definovat.
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970225	10) Z území S1. 18b a z území S1. 18a požadujeme přesunout navrhovanou zastavitelnost budovami z oblasti východně vně stávající zástavby, která by zúžila stávající biokoridor, zeleň, i biocentrum směrem do oblasti ohraničené stávajícími budovami. Vzhledem k potenciálně možnému tramvajovému pásu by došlo k přílišnému zúžení a přerušení funkce biokoridoru, který je nadmístního významu a spojuje Krčský les, Krčské údolí s biokoridorem a zeleným pásem podél Botiče a Tyršova vrchu. Toto místo a biokoridor podél železnice je celopražského významu a neměl by být novou výstavbou degradován ani redukován. Situace a význam biokoridoru je dobře patrný z leteckých snímků, kdy se jedná o celopražsky významnou zelenou infrastrukturu a zelený pás.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. V předmětné části územní studie nenavrhuje žádné změny oproti platnému Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Zastavitelné území není rozšiřováno, ÚSES (biocentrum L2/127) zůstává ve stávajících hranicích, tramvajová trať je přimknuta co nejbližše k drážnímu tělesu, aby byl zásah do biocentra minimalizován. Umístění tramvajové trati vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace (koridor územní rezervy pro tramvajovou dopravu – tzv. jižní tramvajová tangenta dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění všech platných aktualizací a pořizovaná změna č. Z 3123/11 platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy).
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970227	11) Ochrana biokoridoru celopražského významu: (k hlavnímu plánu i k dalším plánům) Zeleň a území podél železnice mezi ulicí U Plynárny a Ohradní a dále podél železnice až do Krče je funkčním biokoridorem a ÚSES celopražského významu. Území má charakter cenné žijící pestré divočiny, která vznikla přirozenou sukcesí z okolní vegetace včetně sukcesí zarostlých opuštěných některých zahrad. Území je domovem řady chráněných a ohrožených ptáků, je útočištěm drobných živočichů o a relativně pestré biodiverzitě zahrnující rostliny, bezobratlé, hmyz i obojživelníky. Svým charakterem je jakousi drobnou Michelskou Amazonií v relativně blízkém geografickém středu Prahy s veškerými funkcemi klimatickými, biologickými, posilující druhovou pestrost (biodiverzitu) území, je územním systémem ekologické stability (USES), celoročně je zdrojem ptačího zpěvu v intencích plného a šťavnatého biocentra. Území pro široké okolí má rovněž funkci estetickou s příznivými účinky na duševní zdraví a vytváří pocit svobodného života daleko od stresujícího přecivilizovaného a přezastavěného města. Území je součástí několika kilometrového zeleného pásu biokoridoru a je v jakémsi srdci, v místě propojení dvou biokoridorů s biokoridorem podél Botiče. Situace je dobře patrná z leteckých snímků. Pro zachování tohoto cenného skvostu pro další generace a i pro obyvatele zamýšlené výstavby je potřeba, aby nedošlo k zúžení stávajícího fyzicky se vyskytujícího pásu zeleně, obzvláště, je-li potenciálně uvažováno s výstavbou tramvajového dvoj-pásu. Symbióza divočiny a tramvajových pruhů je do určité míry možná, pokud nebude zbytek pruhu zúžen výstavbou domů, výstavbou pěší nebo cyklistické komunikace v navrhovaném trasování a biokoridor nebude přeměněn na druhově chudou parkovou úpravu.	Pořizovatel bere na vědomí. Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál. Stávající celoměstský systém zeleně zůstává zachován a zároveň je návrhem územní studie podpořen – zejm. v okolí Botiče, jehož význam je v návrhu územní studie zdůrazněn, je vnímán jako „zelená páteř území“ – je navrženo několik opatření – rozšíření, prostupnost, ÚSES je omezen pouze v části ve styku s návrhem tramvajové trati, která je dána nadřazenou územně plánovací dokumentací (koridor územní rezervy pro tramvajovou dopravu – tzv. jižní tramvajová tangenta dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění všech platných aktualizací a pořizovaná změna č. Z 3123/11 platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy).
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970228	13) Proto požadujeme v biokoridoru nenavrhovat ani parkovou úpravu zeleně a navrhnout ji mezi budoucí domy území S 1. 18a a v území S 1. 18b.	Pořizovatel bere na vědomí. Územní studie nespecifikuje podrobné řešení – úpravu – veřejné zeleně. Ta je předmětem podrobnější projektové dokumentace na konkrétní území. Mezi stavebními bloky S.1.18.a a S.1.18.b je navržena městská zeleň s koridory pro stromořadí.
301	MHMPXPECD4UD	Částečný souhlas	2970229	14) Rovněž požadujeme z důvodu ochrany biokoridoru přesunout infrastrukturu pro cyklodopravu a pro pěší dopravu do území S1. 18a a do území S1. 18b mezi domy, která je jinak žádoucí a v celém návrhu územní studie relativně dobře zpracovaná.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Dle Metodiky pro vymezování ÚSES (Ministerstvo životního prostředí, březen 2017) je řešení ÚSES v urbanizovaném území determinováno skutečností, že se jedná o území s výrazně pozměněnými stanovištními podmínkami pod výrazným atakem destabilizujících antropogenních vlivů, podstatné je zachování funkční spojitosti celého systému. Systém je dále podpořen několika dalšími plochami zelené a modré infrastruktury (nestavební bloky – parky, a další veřejná zeleň). Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál, zároveň návrh vyvažuje mj. veřejné zájmy mezi sebou (zájmy ochrany přírody a

					krajiny i požadavky na rozvoj dopravní infrastruktury).
301	MHMPXPECD4UD	Souhlas	2970230	15) Vysoce si ceníme navrženého zachování biocentra N 1.6. s navrženým vodním prvkem, či rybníčkem s ostrovem. Stromy a rostliny doporučujeme uchovat v maximální přírodní pestrosti a blízké divočině s maximální druhovou pestrostí domácích druhů rostlin v návaznosti na biokoridor bez invazních a nepůvodních druhů rostlin.	Požizovatel bere na vědomí.
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970231	16) Požadujeme nadále zpracovávat i zajímavější variantu vedení tramvaje z ulice Vyskočilova přímo na Spořilov vedenou v jižní části areálu Michelských pekáren s přemostěním přes železnici v jejím zářezu a dopravně obsluhující novou rozvojovou plochu v klínu mezi železnicemi směrem na Spořilov. Vzhledem k absenci železnice v jižních satelitech Prahy a problémy s dojížděním z těchto oblastí, doporučujeme spíše investice do tramvajové infrastruktury směřovat do těchto oblastí a propojit je s plánovanou trasou metra D. Zásadní připomínka.	Požizovatel bere na vědomí. Územní studie navrhuje výhledové řešení území se zohledněním všech záměrů v něm bez bližší specifikace termínu jejich realizace. Termín realizace záměru předmětné tramvajové trati není stanoven – dle Plánu udržitelné mobility Prahy a okolí (2019), konkrétně viz https://zasobnik.poladprahu.cz/index.php?option=com_zasobnik&view=record&id=90 .
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970232	17) Do územní studie navrhuje zahrnout vzhledem k dopravní obslužnosti 2 vlakové zastávky v křížení s ulicí U Plynárny a druhou za Michelskými pekárnami s charakterem jakéhosi připravovaného, „S Bahnu“.	Požizovatel bere na vědomí. Řešení železnice, jejích zastávek/stanic je mimo řešené území územní studie. Územní studie navrhuje dvě, resp. tři pěší propojení východní směrem, které lze případně využít pro přístup k plánovaným zastávkám železnice.
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970233	18) Požadujeme, aby v žádném případě nebylo vytvořeno propojení pro automobilovou dopravu v oblasti biokoridoru a to ani místního charakteru, aby nedocházelo k indukci tranzitní dopravy z jižních oblastí Prahy do středu.	Požizovatel bere na vědomí. Návrh územní studie je v souladu se zněním připomínky.
301	MHMPXPECD4UD	Jiné	2970234	19) Dovolujeme si dále upozornit, že pozemky a budovy Ohradní 65 dříve patřící stíhanému Viktoru Koženému by měly případnout Harvardskému průmyslovému holdingu, a.s. - v likvidaci v rámci vymáhání pohledávek, případně připadnout státu, kdy jsou zároveň zpochybňovány původní způsoby převodu tohoto majetku.	Požizovatel bere na vědomí.
302	MHMPXPECSGFP	Jiné	2970242	Dobrý den. Zasílám připomínky k územní studii Michle. Doprava - Michelská ulice je zmiňována jako bariéra v území, studie však neobsahuje nic, co by bariéru snižovalo nebo minimalizovalo. - Studie pouze konstatuje přetížení tranzitní dopravou, ale nenavrhuje žádná řešení.	Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie navrhuje úpravu uličních profilů tak, aby dopady dopravních zátěží byly co nejmenší a nedocházelo k neadekvátnímu zhoršení obytné kvality prostředí.
302	MHMPXPECSGFP	Jiné	2970243	Prosím zpracovat například tyto možnosti: - omezení počtu autobusových spojů a jejich optimalizace - vždyť není potřeba aby autobus jel každé dvě minuty, pro oblast je klíčové dobré spojení na metro, ale tranzitních spojů by bylo možné se zbavit,.....	Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Předmětem řešení územní studie není organizace městské hromadné dopravy a její optimalizace.
302	MHMPXPECSGFP	Jiné	2970244	- Prosím doplnit do studie návrh řešení omezení tranzitní i jiné dopravy v Michelské ulici, jako příspěvek ke zlepšení stávajícího stavu, který by alespoň vyvážil plánovaná zhoršení, díky nové výstavbě a k tomu nezbytné dopravě.	Požizovatel bere na vědomí, předmětná opatření jsou součástí územní studie. Územní studie navrhuje úpravu uličních profilů tak, aby dopady dopravních zátěží byly co nejmenší a nedocházelo k neadekvátnímu zhoršení obytné kvality prostředí.
302	MHMPXPECSGFP	Jiné	2970245	- Zrušením parkoviště v Michelské ulici (pod zeleným pásem v Ohradní) pouze ubyde bez náhrady několik desítek parkovacích míst pro místní. Lepší by asi bylo využít plochu pro zlepšení prostředí – nějaká tržnice, místo pro setkávání,....	Požizovatel bere na vědomí. Předmětná plocha je součástí stavebního bloku S.4.6.b, který svou severní hranou jasně definuje uliční prostranství Michelská ulice, v rámci daného bloku je taktéž uveden požadavek na umístění kapacit pro parkování. Územní studie navrhuje úpravu uličních profilů tak, aby bylo zlepšeno obytné kvality prostředí – např. u křižovatky Ohradní x Michelská je navrženo náměstí lokální úrovně rozšiřující profil předmětných ulic s programovou náplní pro pořádání trhů, posezení, setkávání lidí apod.
302	MHMPXPECSGFP	Jiné	2970246	- Celkově je jasné, že ze studie vyplývá plán v území umístit dalších cca 800-1000? bytových jednotek (šest projektů s kapacitou více než 100 b.j. + cca 10 menších), řešení dopravy však neuvádí, jak se tomu odpovídající množství automobilů dostane do a z oblasti. Žádám tedy o doplnění detailního návrhu řešení dopravy pro nových cca 1000 b.j. tak, aby to nezhoršilo stávající, již tak kritickou situaci.	Požizovatel bere na vědomí. Územní studie navrhuje úpravu uličních profilů tak, aby dopady dopravních zátěží byly co nejmenší a nedocházelo k neadekvátnímu zhoršení obytné kvality prostředí. Řešení dopravy je zobrazeno ve výkresu dopravní infrastruktury (B.II.f.). Součástí územní studie jsou i dopravně inženýrské podklady – výhledový modelový kartogram intenzity zatížení automobilovou dopravou na komunikacích pro výhledové období platného ÚP hl. m. Prahy a posouzení stávajících křižovek se započítáním navýšení intenzit dopravy včetně návrhu řešení.
302	MHMPXPECSGFP		2970247	Zeleň - Navrhují rozšíření pásu ZMK pod ulicí Ohradní až k budově Squash Ohradní - (Drobná změna ÚP doplňující rozšíření na druhou stranu) - zachrání se tím významná část zeleného bio pásu pod sídlištěm Ohradní.	Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Dle platného územního plánu se předmětné místo nachází v ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné. Zároveň jsou dotčené pozemky umístěny v přímé návaznosti na stávající obytný blok rozvolněné struktury. Územní studie navrhuje konkrétní regulativy (mj. výškové uspořádání a zastavitelnost) pro předmětný blok S.4.6.c.
302	MHMPXPECSGFP	Jiné	2970248	- Navrhují doplnění stromů/stromořadí podél chodníků všude, kde to je možné v oblasti od křížení MichelskáXOhradní až po MichelskáXVyskočilova	Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou a uvádí, že koridory pro stromořadí jsou navrženy všude tam, kde to prostorové podmínky – uliční profily umožňují, bez ohledu na vedení technické infrastruktury, přesná výsadba stromů je předmětem prověření a řešení v podrobnější projektové dokumentaci veřejného prostranství.
302	MHMPXPECSGFP		2970249	Hluk - Studie vůbec neřeší kritickou hlukovou expozici klíčové části, tedy Michelské ulice. -Chybí stávající stav s rozpadem na zdroje hluku. - Chybí dopad plánovaných staveb a jejich příspěvek ke stávající situaci.	Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Součástí územní studie je stručné okomentování ve vztahu k hluku (kap. A.5.5 textu návrhové části). Před zpracováním územní studie bylo předmětné území prověřeno v hlukové studii – na ulici Michelské dojde ve výhledových horizontech pouze k zanedbatelnému zvýšení či dokonce ke snížení hluku z dopravy (Akustický posudek „Dolní Michle – K. Šnajdr“ (Akon), 2019). Posouzení z hlediska hluku není předmětem řešení územní studie.
302	MHMPXPECSGFP		2970250	Prosím doplnit studii o návrh řešení pro omezení hlukové zátěže v oblasti Michelské ulice. (Navrhovaná opatření revitalizace území v těsném okolí Michelské X Ohradní by se zcela minula účinkem. Kdo si bude chtít popovídat či posedět s kávou hned vedle rušné silnice s kamionovou dopravou ?)	Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie navrhuje úpravu uličních profilů tak, aby dopady dopravních zátěží byly co nejmenší a nedocházelo k neadekvátnímu zhoršení obytné kvality prostředí. Příkladem kvalitního rušného veřejného prostranství může být jihovýchodní část Vítězného náměstí, na kterém lze pozorovat zájem obyvatel o využívání prostoru kavárny v těsné blízkosti rušné kruhové křižovatky, dalším příkladem může být náměstí Leidseplein v křížení s komunikacemi Marnixstraat v Amsterdamu.
302	MHMPXPECSGFP	Jiné	2970251	Prach - ve studii chybí jakákoliv zmínka o měření prašnosti v okolí a protiopatřeních. - Navýšení prašnosti v lokalitě je zmiňováno jako problém i v dokumentu - KVALITATIVNÍ VÝZKUM VNÍMÁNÍ HODNOT A DEFICITŮ VEŘEJNÉHO PROSTORU MICHLE JEHO OBYVATELÍ – KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ PRAHA 4. - Prosím tedy o doplnění návrhu opatření pro potlačení zdrojů prašnosti v oblasti.	Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. ÚS navrhuje doplnit uliční a další veřejná prostranství v maximální možné míře o koridory pro stromořadí či nestavební bloky, které mají potenciál zachytávat částice prachu.
305	MHMPXPEDCNDX	Jiné	2970277	Jsem majitelka pozemku č.parc. 1207/2, který byl kdysi součástí pozemku č.parc.1207 a č.parc.1206 v katastrálním území Michle. Pozemek č.parc. 1207/2 je v současné době z hlediska územního plánování zařazen do ZMK, není tedy stavební.	Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Pozemek parc. č. 1207/2 (k. ú. Michle) se nachází v lokálním biokoridoru L4/404 (ÚSES). V hlavním výkresu došlo ke grafické chybě – předmětná část pozemku bude součástí nestavebního bloku, případně uliční zeleně. Blok S.1.9 bude v jeho jihovýchodní části upraven – zmenšen (ve verzi pro projednání 05/2020 byla

330	MHMPXPÉE82UM	Jiné	2979038	Podání ve věci nesouhlasu s Územní studií Michle a návrh řešení v oblasti pozemků 1423-1428, 1429/1, 1430 a 1451/2 kú Michle Tímto vyjadřujeme nesouhlas s Územní studií Michle zpracovanou společností Archum architekti, s navrženým prostorovým a dopravním řešením v této oblasti. Studie necitlivým způsobem opo-míjí vlastnická práva, zcela znehodnocuje námi vlastněné pozemky a je v rozporu se zásadami územního rozvoje a územním plánem. Nesouhlasíme s návrhem vedení tramvajové trati přes naše pozemky • Pozemky máme připravené k výstavbě bytového domu. V době pořízení i dnes se jedná o pozemky v kategorii OV - tedy k výstavbě určené. Změna využití pozemků oproti stávající doku-mentaci by vedla ke složitým majetkoprávními řízením s požadavky na náhradu újmy majetkové- ho i nemajetkového charakteru. Současně se ptáme jak je trasa tramvaje ošetřena s o ohledem na hlukové zatížení budoucích objektů, neboť máme obavu, aby se naše pozemky, z důvodu vedení tramvajové trati, nestaly z hlediska zatížení hlukem zcela bezcenné. Nesouhlasíme s navrženým stavebním blokem S.5.2. • Navržený stavební blok je zlomkem z možného využití našich pozemků před tímto návrhem a současně je tento stavební blok nesmyslně zmenšen na úkor stavebního bloku S 5.3.b, který by zcela jistě bez větší újmy absorboval vedení tramvajové trati a případných komunikací, ostatně jak je v zásadách územního rozvoje Z 3071/10, dle kterých jsme pozemky pořizovali. Nesouhlasíme se stanovením velikosti a tvarem stavebního bloku S.5.3.b • Tento blok zasahuje na naše pozemky a navržené řešení zcela opomíjí vlastnická práva, neboť není reálné cíp stavebního bloku, který zasahuje na naše pozemky, jakkoli využít. Nesouhlasíme se zařazením našich pozemků určených k výstavbě k částečnému využití na městskou uliční zeleň a komunikace. • Plochu plánujeme, v souladu s našimi vlastnickými právy, využít jako privátní zahradu pro obyvatele budoucího bytového domu. Nesouhlasíme s navrženými komunikacemi a s přeložením komunikace Ohradní mimo hranice na-ších pozemků. Variantní návrh dvoupruhé komunikace pod křižovatkou Pekárenská / Hadovitá je bez většího smyslu, nemá návaznost níže, pouze zmenšuje naše pozemky určené pro výstavbu. Přeložení komunikace Ohradní z hranice našich pozemků nám komplikuje, v připravovaném projektu, vyu-žít severní stranu našich pozemků, křižovátku Ohradní/Psárská , jako nejnižší bod stavby, k vjez-du do podzemního parkingu, který plánujeme v několika patrech pod celým objektem.
				• Navrhujeme nové vedení tramvajové trati. Námi navržená trasa je v souladu se zásadami územ-ního rozvoje Z 3071/10 a ani nekoliduje se stávajícím horkovodem v Pekárenské ulici, který byl nedávno kompletně vyměněn. Předložená územní studie v bodě A.6.3 naopak navrhuje přelož- ku stávajícího horkovodu v Pekárenské ulici z důvodu kolize s navrhovanou tramvajovou tratí.
				• Navrhujeme nový tvar a velikost stavebního bloku na našich pozemcích. Námi navržený blok je úměrný vzhledem k okolním stavebním blokům a umožní vyváženou zástavbu území.
310	MHMPXPÉE830L	Nesouhlas	2970294	Podání ve věci nesouhlasu s Územní studií Michle a návrh řešení v oblasti pozemků 1406, 1409/1, 1409/2 a 1411 kú Michle Tímto vyjadřujeme nesouhlas s Územní studií Michle zpracovanou společností Archum architekti, s navrženým prostorovým a dopravním řešením v této oblasti. Studie necitlivým přístupem opomíjí vlastnické práva a zcela znehodnocuje námi vlastněné pozemky. Nesouhlasíme se zařazením našich pozemků k využití pro městskou veřejnou zeleň. • Na těchto pozemcích připravujeme výstavbu, která charakterem dotvoří současnou i budoucí zástavbu. Navržené využití na městskou zeleň není dle našeho názoru optimální a je v rozporu s charakterem území, parametry pozemku a pracuje s tuto chvíli nezastavěnými pozemky jako s volným prostorem. Hlavně však zcela opomíjí vlastnická práva k pozemkům tím, že námi vlastněné pozemky zařazuje do kategorie zeleně veřejné, ač ani dnes se nejedná o pozemky veřejné. Navrhujeme na těchto pozemcích vytvoření stavebního bloku • Na těchto pozemcích plánujeme výstavbu menšího viladomu s podzemním parkováním, který bude mít vjezd ze severní strany našich pozemků, z ulice Ohradní. Tento námi navržený viladům vhodně doplní již existující zástavbu a citlivě doplní nově navržené stavební bloky S.5.1. a S.1.19.b
310	MHMPXPÉE830L	Jiné	2970295	Navrhujeme veřejnou zeleň na pozemku 1400/3. • Tento pozemek vlastní Česká republika, což ve vztahu mezi ní a hlavním městem Prahou znamená snadnější kooperaci. Toto řešení dotvoří zelený ráz budoucí zástavby. Pozemek 1400/3, je dle nás, nevhodně zařazen do stavebního bloku 5.1.19.b a je na něm vzhledem k vlastnictví nevysvětlitelně navržená výstavba bytového domu, který má stát částečně na pozemcích vlastněných soukromou společností MAX GROUP s.r.o., Nebušická 709, 25262 Horoměřice.

311	MHMPXPEE8RGP	Jiné	2970299	Obracím se na Vás jménem společnosti K-PLAN, a.s., IČ: 27750167, se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „Společnost“), která je mimo jiné vlastníkem pozemku č.parc. 700/126, k.ú. Michle, obec Praha (dále jen „Pozemek“). Kontaktuji Vás v návaznosti na projednávanou Územní studii „Michle“ (dále jen „Studie“), která zahrnuje i lokalitu okolí Ohradní ulice včetně Pozemku. Dle stávajícího územního plánu Pozemek spadá do kategorie „SV“ tedy všeobecně smíšené území a umožňuje tedy umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Studie Pozemek klasifikuje odlišně, když ho nově vymezuje jako zeleň. Společnost s výše uvedeným zařízením dle Studie nesouhlasí a žádá, aby bylo dosavadní zařazení Pozemku zachováno. Společnost má totiž obavu, že v dalších stádiích schvalovacího procesu by Studie a její obsah mohly být odraženy ve změně územního plánu, popř. v zamýšleném metropolitním plánu. Pro takovou změnu ale není důvod, neboť s využitím Pozemku pro výstavbu bylo počítáno, a to nejen v současnosti ale již od doby samotného zahájení výstavby sídliště Ohradní. Změna zařazení Pozemku má zcela zásadní vliv na možnost jeho budoucího využití. Společnost přitom již po řadu let vydává značné prostředky a energii právě za účelem provedení výstavby na Pozemku, která bude jeho stávajícímu zařazení odpovídat. Hlavním předmětem jeho dlouhodobých snah je zajištění přístupu k Pozemku, který je dlouhodobě projednáván s vlastníkem pozemku, přes který má přístupová cesta vést (pozemek č.parc. 700/125 označený samotným vlastníkem jako nepotřebný majetek bez možnosti jakéhokoliv efektivního využití). Tímto vlastníkem je Česká republika – Ministerstvo obrany (dále jen „MO“). V současnosti probíhá několik soudních sporů mezi Společností a MO, přičemž lze předpokládat, že ten základní – o zřízení nezbytné cesty samotné, bude ukončen v řádu několika týdnů nebo měsíců s výsledkem, že nezbytná cesta zřízena bude. Dlouhodobou, vytrvalou a intenzivní snahu Společnosti směřující k využití Pozemku lze pak bez problémů prokázat. Konečně platí, že v souvislosti s výstavbou Společnost opakovaně jednala i s Vaším úřadem, stejně jako i o eventuální směně částí pozemků tak, aby bylo možné vyhovět jak zájmům Společnosti na zachování stávajícího funkčního určení Pozemku a také zájmům pořizovatele Studie. Neprodleně po zřízení nezbytné cesty zahájí Společnost kroky k povolení výstavby na Pozemku a k jejímu provedení. Účelem tohoto přípisu je informovat Vás o výše uvedených krocích činěných Společností tak, aby bylo zřejmé, že Pozemek není ladem ležícím územím, o které by jeho vlastník nejevil zájem, resp. se o něj nestaral. Právý opak je pravdou. Cílem tohoto přípisu pak je poskytnout Vám relevantní informace tak, aby tyto mohly být řádně vzaty v úvahu a aby Vás úřad po zvážení všech okolností od změny funkčního zařazení Pozemku ustoupil a Studii v odpovídajícím rozsahu upravil. Závěrem si dovoluji poznámku v tom smyslu, že případná změna územního plánu v souladu se Studií, resp. na jejím základě by pro Společnost představovala zásadní újmu, jejíž náhradu by Společnost musela od hl. m. Prahy požadovat. Předem děkuji za vyřízení a informuje, že totožný přípis zasiláme i Úřadu MČ Praha 4.	Požizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Změna využití části předmětné plochy OV – všeobecně obytné nebude navržena (bude zachován stav dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy).
322	MHMPXPEE8Y9B	Jiné	2972770	1) Naše společnost zajišťuje v místě svého sídla výrobu tiskovin, knihtisk a vazby knih a výrobu obalů a kartonáže. Provoz této činnosti je bezprostředně závislý na dopravě materiálu do provozu a odvoz výrobků jednotlivým zákazníkům, přičemž jediná přístupová cesta k této výrobě vede přes ulici Ohradní. V rámci řešení dopravní infrastruktury připomínáme proto nutnost zabezpečení dopravní dostupnosti našeho výrobního podniku pro vozidla vozící náklad o hmotnosti až 25 tun.	Požizovatel bere na vědomí. Připomínka se shoduje s připomínkou připomínkujícího MHMPXPEEB9ZH, v rámci něhož byla i vyhodnocena.
322	MHMPXPEE8Y9B	Jiné	2972771	2) V rámci řešení technické infrastruktury území navrhujeme řešit přeložku horkovodu společnosti Pražská teplárenská a.s., který je veden přes pozemek ve vlastnictví naší firmy č.1307/1 (LV.č. 122 pro k.ú. Michle, Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha). Jedná se o dlouhodobě neřešený problém, kdy tato část horkovodu byla vybudována bez řádného stavebního řízení a jeho umístění na parcele společnosti, tuto parcelu nejen znehodnocuje, ale brání dalšímu rozvoji společnosti při rozšiřování provozu a zvyšování kapacit výroby.	Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Byť je horkovod společnosti Pražská teplárenská a.s. ve výkresu technické infrastruktury – B.II.g. přeložen, stále zasahuje do pozemků vlastněných společností Tomos a.s. Technická infrastruktura je řešena komplexně s přihlédnutím ke všem aspektům. Ulice Ohradní je v tomto místě velmi úzká a není schopna pojmout trasu horkovodu do části uličního prostoru v majetku města. Přeložka byla alespoň navržena tak, aby byl horkovod veden mimo stavební blok (v zájmu vlastníka).
325	MHMPXPEEB9ZH	Jiné	2972783	Společnost tímto vyjadřuje nesouhlas se změnou areálové účelové komunikace na veřejnou a změnou funkční plochy z VN na čistě obytnou a požaduje, aby byla změna z areálové účelové komunikace na veřejnou z návrhu vypuštěna a zůstala rovněž zachována funkční plocha VN nebo byla využita změna funkční plochy na smíšenou. Změna kategorie komunikace není vůbec nijak odůvodněna a nelze proto dovodit, jaký veřejný zájem je důvodem této změny. Navržené řešení proto považujeme za nepřiměřené. Navržená plocha pro bydlení není doprovázena odůvodněním potřeby ploch pro bydlení v daném území, které by navazovalo na vyhodnocení využití území pro tuto funkci. Navržené řešení tak vykazuje prvky libovůle. Společnost provozuje ve stávajících prostorách objektu skladování a nerušící výrobu v souladu s aktuální funkční plochou a platnou kolaudací objektu. V rámci této své podnikatelské činnosti musí mít rovněž přístup k nakládacím rampám u objektu a z tohoto důvodu má uzavřenou nájemní smlouvu a v řešení věcné břemeno na užívání účelové komunikace se společností MBMS a.s. umístěné na parc. č. 1307/21 a 1265/1. Tato komunikace je pro nás jediný možný přístup k nakládacím rampám umístěných u této účelové komunikace. Změna této účelové komunikace na veřejnou by zcela znemožnila provozování naší podnikatelské činnosti dle platné kolaudace objektu, čímž by společností vznikla značná škoda a měla by na společnost likvidační účinek.	Požizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál. Západní část předmětného stavebního bloku (S.1.18.a) spolu s jeho východní částí (S.1.18.b) jsou součástí lokality s potenciálem vzniku obytného prostředí, jedná se tedy o námět/výhled do budoucnosti (v řádu let/desítek let). Připomínkujícím zmiňovaná ulice představuje v návrhu významnou urbanistickou osu území propojující severní část lokality Dolní Michle a území u Botiče („zelený koridor“) s jejím jádrem náměstím C a ulicí Ohradní. Jedná se tedy o významný prvek návrhu, jehož odstraněním by došlo k významnému zásahu do urbanistické koncepce. Návrh na změnu předmětné plochy s rozdílným způsobem využití dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m Prahy VN – nerušící výroby a služeb na plochu OV-F – všeobecně obytné s kódem míry využití F bude definován jako námětový/doporučený (viz upravené schéma A.13 a text návrhové části kap. A.13.1).

325	MHMPXPEEB9ZH	Jiné	2972961	Územní studie nijak neřeší stávající platné užívání objektů a dopad studie na jejich provoz. Návrh územní studie není zpracován v souladu se zadáním. Struktura textové části vůbec neodpovídá požadavkům zadání a Návrh tak nevychází z požadované analýzy a neobsahuje ani elementární odůvodnění navrhovaného řešení a jeho důsledků pro dotčené vlastníky v řešeném území. S ohledem na výše uvedené tímto Společnost podává připomínky k Návrhu územní studie, neboť nesouhlasí s vymezením a řešením funkčního využití pozemků v Návrhu územní studie. Společnost navrhuje, aby byla zachována stávající funkční plocha VN a byla zachována areálová účelová komunikace a veřejná komunikace vypuštěna, a byl zohledněn stávající stav Nemovitostí, zejm. existující užívací povolení Stávající stavby. V této věci je Společnost připravena s Městskou částí jako zadavatelem a Magistrátem jako pořizovatelem jednat a poskytnout veškerou možnou součinnost k tomu, aby bylo společně dosaženo výsledku, kterým budou v maximální možné míře uspokojeny legitimní zájmy jak Městské části, hl. m. Prahy, Společnosti jako vlastníka dotčených Nemovitostí a investora zamýšleného Záměru, tak i zájmy veřejnosti a navržené řešení tak bude proporcionální.
314	MHMPXPEEB00F	Jiné	2972755	Společnost tímto vyjadřuje nesouhlas se změnou areálové účelové komunikace na veřejnou a změnou funkční plochy z VN na čistě obytnou a požaduje, aby byla změna z areálové účelové komunikace na veřejnou z návrhu vypuštěna a zůstala rovněž zachována funkční plocha VN nebo byla využita změna funkční plochy na smíšenou. Změna kategorie komunikace není vůbec nijak odůvodněna a nelze proto dovodit, jaký veřejný zájem je důvodem této změny. Navržené řešení proto považujeme za nepřiměřené. Navržená plocha pro bydlení není doprovázena odůvodněním potřeby ploch pro bydlení v daném území, které by navazovalo na vyhodnocení využití území pro tuto funkci. Navržené řešení tak vykazuje prvky libovůle. Společnost provozuje ve stávajících prostorách objektu skladování a nerušící výrobu v souladu s aktuální funkční plochou a platnou kolaudací objektu. V rámci této své podnikatelské činnosti musí mít rovněž přístup k nakládacím rampám u objektu a z tohoto : důvodu má uzavřenou nájemní smlouvu a v řešení věcné břemeno na užívání účelové komunikace se společností MBMS a.s. umístěné na parc. č. 1307/21 a 1265/1. Tato komunikace je pro nás jediný možný přístup k nakládacím rampám umístěných u této účelové komunikace. Změna této účelové komunikace na veřejnou by zcela znemožnila provozování naší podnikatelské činnosti dle platné kolaudace objektu, čímž by společností vznikla značná škoda a měla by na společnost likvidační účinek.
314	MHMPXPEEB00F	Jiné	2972962	Územní studie nijak neřeší stávající platné užívání objektů a dopad studie na jejich provoz. Návrh územní studie není zpracován v souladu se zadáním. Struktura textové části vůbec neodpovídá požadavkům zadání a Návrh tak nevychází z požadované analýzy a neobsahuje ani elementární odůvodnění navrhovaného řešení a jeho důsledků pro dotčené vlastníky v řešeném území. S ohledem na výše uvedené tímto Společnost podává připomínky k Návrhu územní studie, neboť nesouhlasí s vymezením a řešením funkčního využití pozemků v Návrhu územní studie. Společnost navrhuje, aby byla zachována stávající funkční plocha VN a byla zachována areálová účelová komunikace a veřejná komunikace vypuštěna, a byl zohledněn stávající stav Nemovitostí, zejm. existující užívací povolení Stávající stavby. V této věci je Společnost připravena s Městskou částí jako zadavatelem a Magistrátem jako pořizovatelem jednat a poskytnout veškerou možnou součinnost k tomu, aby bylo společně dosaženo výsledku, kterým budou v maximální možné míře uspokojeny legitimní zájmy jak Městské části, hl. m. Prahy, Společnosti jako leasingového nájemce dotčených Nemovitostí a investora zamýšleného Záměru, tak 1 zájmy veřejnosti a navržené řešení tak bude proporcionální.
331	MHMPXPEEBS2D	Jiné	2979042	Vážení, tímto Vám k územní studii doplňujeme údaje pro akci „Novostavba bytového domu Michelská vyhlídka" včetně infrastruktury, pro kterou byla dne 30.4.2020 podána na odboru stavebním městské části Praha 4 Žádost o vydání územního rozhodnutí pod č.j. 200422 a žádáme o jejich promítnutí do textu US Michle. Záměr umisťuje stavbu, která obsahuje: - bytový dům s 28 byty, objektem pro parkování automobilů a další technickou infrastrukturu. Název stavby: „Novostavba bytového domu Michelská vyhlídka" včetně infrastruktury Investor: INGRAS, Ohradní 1333/1, Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 IČO 271 819 10, Místo stavby: parc.č. 768, 770, 771/1, 778, 785/81, 785/82, 700/251, 700/158 a další v k.ú. Michle v ulici Ohradní, Praha 4
331	MHMPXPEEBS2D		2979043	K územní studii máme dále tyto připomínky: Jakožto majitel předmětných pozemků rozporujeme úvahy a návrhy týkající se plochy "Z6 svahy pod ulicí Ohradní", které zcela ignorují skutečnost, že plochy jsou dlouhodobě určené k zastavění v podobě funkčního využití OV - všeobecně obytné území a jedná se tedy primárně o pozemky, které jsou součástí zastavitelného území. V řešeném území od doby platnosti stávajícího ÚPn nikdy nedošlo k žádné změně ÚPn a plocha je tak již od

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Struktura textové části odpovídá požadavkům plynoucím ze zadání. Návrh územní studie vychází z analytické části. Zpracovatel podrobně předmětné území analyzoval dle požadavků zadání územní studie – viz např. dokument analýzy – textová část, kap. A.3. týkající se předmětné lokality a výkres B.IV.a Typologie zástavby a vybavenost. Územní studie nenařizuje změnu stávajícího využití. Návrh územní studie představuje komplexní názor na budoucí rozvoj území s ohledem na jeho potenciál. Západní část předmětného stavebního bloku (S.1.18.a) spolu s jeho východní částí (S.18.b) jsou součástí lokality s potenciálem vzniku obytného prostředí, jedná se tedy o námět/výhled do budoucnosti (v řádu let/desítek let). Nicméně pořizovatel považuje celkový obsah připomínky za částečně oprávněný, schéma návrhu změn ÚP (příloha A.13, a též textová část kap. A.13) bude upraveno – tj. návrh na změnu předmětné plochy s rozdílným způsobem využití dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m Prahy VN – nerušící výroby a služeb na plochu OV-F – všeobecně obytné s kódem míry využití F bude definován jako námětový/doporučený.

Pořizovatel bere na vědomí. Připomínka se shoduje s připomínkou připomínkujícího MHMPXPEEB9ZH, v rámci něhož byla i vyhodnocena.

Pořizovatel bere na vědomí. Připomínka se shoduje s připomínkou připomínkujícího MHMPXPEEB9ZH, v rámci něhož byla i vyhodnocena.

Pořizovatel bere na vědomí. Informace o předmětném záměru jsou obsaženy v kap. A.4.1 textu analytické části. Zároveň do hlavního výkresu (návrhová část) bude k předmětnému místu doplněna poznámka ohledně záměru (pozn. 2 s vazbou do textové části návrhu).

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Předmětné pozemky (parc. č. 768, 770, 771/1, 778, 785/81, 785/82, 700/251, 700/158 v k. ú. Michle) se nacházejí dle Územního plánu sídelního hlavního města Prahy ve stabilizovaném území, v plochách s rozdílným způsobem využití OB – bydlení čistě obytné a OV – všeobecně obytné. Návrh územní studie Michle je v souladu se způsobem využití a strukturou dané lokality a předmětné parcely začleňuje do stavebního bloku S.4.6.c (viz hlavní výkres – B.II.b).

				1.1.2000, tzn. skoro 20 let, vedena jako stavební pozemek. Z tohoto pohledu jsou zcela nepřijatelné jakékoliv návrhy a úvahy týkající zahrnutí těchto ploch do systému Zi a Mi, nemluvě o začlenění plochy jako plochy veřejné zeleně. Za zcela irrelevantní a nerespektující základní pravidla a zásady územního plánování hodnotíme myšlenky o provedení investic v oblasti vybavení mobiliářem. Současný stav a charakter pozemku a zeleně na něm se vyskytující je jen a pouze dokladem této skutečnosti — nikdy se nevedly seriózní a vážné úvahy o „vyvlastnění“ těchto pozemků za účelem vybudování veřejného parku a zo tohoto důvodu ani nebyly prováděny žádné investice do údržby či kultivace primárně náletové zeleně, která má zanedbatelnou druhovou, kompoziční a ekologickou hodnotu. Zpracovatelem navrhovaná řešení a opatření by měla být zcela v souladu s ÚPn realizována ve funkční ploše ZMK, která se nachází západně od našich pozemků. Závěr: Nesouhlasíme v celém rozsahu s textem návrhu US Michle uvedeném v dané části v odstavcích „Hodnota“, „Problém“ a „Potenciál“ a požadujeme, aby tyto pasáže byly upraveny tak, že bude plně respektován platný ÚPn.	
331	MHMPXPEEBS2D	Jiné	2979044	Vážení, dne 21.1.2020 podala společnost INGRAS, a.s. připomínky k územní studii Michle (dále „US Michle“) prezentované dne 28.5.2019 v ZŠ Na Líše, Na Líše 936/16, 141 00 Praha 4 - Michle v 17.30 hod., zároveň jsme Vám sdělili, že společnost INGRAS, a.s. dne 30.4.2020 podala žádost o vydání územního rozhodnutí na stavbu „Novostavba bytového domu Michleská vyhlídka“ pod č.j. 200422, probíhá tedy územní řízení, a výslovně jsme požádali o její promítnutí do textu US Michle. Jelikož se toto podle našich informací nestalo a územní rozhodnutí na předmětnou stavbu stále nebylo vydáno, tak tímto své v řádném termínu podané připomínky doplňujeme a rozvádíme následovně: 1) Do US Michle nebyly promítnuty aktualizované údaje z řádně projednané dokumentace pro vydání územního rozhodnutí stavby „Novostavba bytového domu Michleská vyhlídka“ podané 30.4.2020 stavebnímu odboru městské části Praha 4 pod č.j. 200422.	Pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Do hlavního výkresu (návrhová část) bude k předmětnému místu doplněna poznámka ohledně záměru (pozn. 2 s vazbou do textové části návrhu).
331	MHMPXPEEBS2D	Jiné	2979045	2) US Michle v hlavním výkresu č. B.II.b. (regulace) ve stavebním bloku S.4.6. resp. jeho části S.4.6.c uvádí konkrétní číselné údaje o maximálním přípustném podílu zastavěnosti této části bloku 0,3 = 30 % a maximální výměře hrubých podlažních ploch (HPP) této části bloku 9600 m[^]. Textová část US Michle A.O. nestanovuje formu distribuce a rovnoměrnost v bloku, resp. v jeho části. Není tedy zřejmé, zda toto může znamenat, že tento pohled bude vztažen i na záměr, což by se dalo dovodit z obdélníku na našem pozemku vymezující přípustnou stavbu. V tomto ohledu je návrh regulace nesrozumitelný, nejasný a nepřezkoumatelný. Zároveň musíme konstatovat, že hlavní výkres stanovuje při nejbližší stavební čáře uvedenou číslu výšku podlaží, při ulici Michleská je stanovena výška na 3NP, při ulici Ohradní by se dalo říct, že výška stanovena není, ale je doplněna informací, že pokud není přímo u té přilehlé čáry uvedena, bere se dle nejbližší stavební čáry - tzn. 3+ ustupující. Také v tomto je návrh neurčitý.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Regulativ maximální zastavěnosti a hrubých podlažních ploch (HPP) byl záměrně stanoven na celé stavební bloky, nikoliv na jednotlivé parcely/záměry s ohledem na následující: a) ÚS předkládá koncepční názor na území (dle zadání – kap. 3) se stanovením základních parametrů a regulativů pro zástavbu, v případě ÚS Michle není její ambicí stát se regulačním plánem (závaznou územně plánovací dokumentací), a to i s ohledem na její účel, tj. podklad pro pořizování změny ÚPD, (to ovšem neznamená že při posuzování jednotlivých záměrů by se neměl orgán územního plánování zabývat souladem záměru s územní studií; zároveň je potřeba konstatovat, že územní studie je územně plánovacím podkladem, od kterého se lze odchýlit při nalezení stejně vhodného nebo lepšího řešení); b) stanovení regulativů na celý blok vyplývá ze zadání – viz str. 19 – legenda hlavního výkresu.
331	MHMPXPEEBS2D	Jiné	2979046	3) US Michle stanovuje uliční a stavební čáru ve stejné hranici. Projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí společností INGRAS, a.s. stanovuje čáry odděleně, dokládá a zdůvodňuje je výkresem a kladným stanoviskem MHMP OUR ze dne 11.12.2019. Požadujeme, aby bylo toto odsouhlasené řešení akceptováno.	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou, neboť v daném místě je navržena volná stavební čára, od které lze libovolně odstupovat (viz § 21 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy).
331	MHMPXPEEBS2D	Nesouhlas	2979047	Závěr: Nesouhlasíme v celém rozsahu s regulací stavebního bloku S.4.6. resp. s regulací jeho části S.4.6.C, neboť návrh nerespektuje návrh kompletně projednané zástavby v podané žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba bytového domu Michleská vyhlídka“ ze dne 30.4.2020. Ve stanovené míře HPP 9600 m[^] pro záměr bytového domu chybí min 1800 m[^] a navrhujeme proto tuto část bloku koncipovat na min 11 500 m[^], protože jinak dojde nejen k ekonomickému znehodnocení záměru, ale také popření všech provedených odborných zhodnocení a průkazů ohledně souladu záměru s ÚPn. Zároveň požadujeme stanovenou míru zastavěnosti této části bloku upřesnit tak, že platí na celou část S.4.6.C, nikoli jen na záměr. Stanovenou maximální výšku požadujeme při ulici Ohradní upravit tak, aby reflektovala zástavbu při ulici Ohradní po obou stranách a záměr mohl vytvořit plynulý přechod ze zástavby vyšší na nižší tak, jak to deklaruje projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí zpracovaná dle platného ÚPn se zohledněním ÚAP 2016. V případě potřeby jsme připraveni doložit kompletní dokumentaci záměru včetně všech průkazů o souladu se závaznou částí ÚPn.	Pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Do hlavního výkresu (návrhová část) bude k předmětnému místu doplněna poznámka ohledně záměru (pozn. 2 s vazbou do textové části návrhu).
326	MHMPXPEEJIVE	Jiné	2978449	Úvod 1. Společnost MBMS a.s., IČO: 256 68 498, se sídlem Karla Engliše 3221/2, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 5368 („Společnost“), je vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 1998 pro katastrální území Michle, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Nemovitosti“). Důkaz: List vlastnictví č. 1998 pro k.ú. Michle 2. Na Nemovitostech se v současné době nachází stavba pro výrobu a skladování č. p. 1568, tzv. galvanovna („Stávající stavba“), a částečně také sklad, respektive jeho konstrukce, která je k dnešnímu datu v havarijním stavu, avšak nikoliv v takovém stavu, kde by hrozilo bezprostřední ohrožení osob a zvířat. Tato Stávající stavba byla řádně povolena dle tehdy platného územního plánu a řádně zkolaudována, dle zákona 50/1976 Sb. Stavební zákon. V textové analytické části k územní studii je nesprávně popsán současný stav budovy, jako nevyužitý objekt, což je zavádějící, neboť objekt je zkolaudován a lze ho na základě dochovaných dokladů řádně užívat, a je pouze na vlastníkoví jakým způsobem se stavbou ve svém vlastnictví nakládá. 3. Dne 22.06.2020 na webových stránkách Městské části Praha 4 jako zadavatele	Pořizovatel bere na vědomí. Jednotlivé připomínky jsou vyhodnoceny níže.

				(„Městská část“) zveřejněn pracovní návrh územní studie Michle („Návrh územní studie“), přičemž lhůta pro případné připomínky byla stanovena na 27. 7. 2020. Pořizovatelem územní studie Michle je dle Návrhu územní studie Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, oddělení pořizování dílčích dokumentací („Magistrát“).	
				4. Společnost jako dotčený vlastník nesouhlasí s Návrhem územní studie, resp. s návrhem využití Nemovitostí tak, jak je vymezen v Návrhu územní studie, a proto tímto podává připomínky k Návrhu územní studie, přičemž svůj nesouhlas odůvodňuje následovně:	
326	MHMPXP EEJIVE	Jiné	2972846	5. Společnost má záměr na Nemovitostech vystavět bytový komplex („Záměr“). Záměr přispívá naplnění obytné funkce v intravilánu města a veřejnému zájmu na tom, aby bylo zabydlováno vnitřní město, přičemž reaguje na zvýšenou poptávku po bydlení v hl. m. Praze. Společnost je přesvědčena, že realizace a následné užívání Záměru by v řešeném území velkou měrou přispěla k dalšímu rozvoji tohoto území v návaznosti na sousední nemovitosti a pořizované změny na nich, tj. změna Z3231, která řeší funkčního využití plochy VN – nerušící výroba a ZMK – zeleň městská krajinná na SV – H (všeobecně smíšené s kódem míry využití H), která má za cíl vybudování polyfunkčního areálu s bydlením a zrušením plochy ZMK včetně USESu.Důkaz: Analýza územní rezervy v lokalitě Ohradní – Botič / koncept záměru	5. Pořizovatel bere na vědomí a dodává, že záměr připomínkujícího (zejm. výstavba bytového komplexu) je v rozporu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, nachází se v ploše s rozdílným způsobem využití ZMK – zeleň městská a krajinná, dále je součástí lokálního biokoridoru ÚSES – L2/127 a návrhu celoměstského systému zeleně. Při posuzování daného záměru v předmětné ploše se postupuje zejm. dle oddílu 3c), odst. 4 a 5 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 (platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy po změně č. Z 2832/00).
326	MHMPXP EEJIVE	Jiné	2973528	6. Záměr byl ze strany Společnosti v roce 2017 prezentován a opakovaně projednáván se zástupci Městské části. Společnosti bylo sděleno, že návrh Záměru je ze strany Městské části akceptovatelný. Následně se Společnost několikrát aktivně a v dobré víře pokusila o uskutečnění další osobní schůzky se zástupci Městské části, nicméně neúspěšně.	6. Pořizovatel bere na vědomí.
326	MHMPXP EEJIVE	Jiné	2973529	7. Z výše uvedeného vyplývá, že zástupcům Městské části je a v době zveřejnění Návrhu územní studie byla známa skutečnost, že Společnost má v úmyslu na Nemovitostech realizovat Záměr. Společnost seznámila některé zástupce Městské části rovněž s konkrétními parametry Záměru.	7. Pořizovatel bere na vědomí.
326	MHMPXP EEJIVE	Jiné	2973530	8. Ze zadání územní studie Michle vypracovaného Magistrátem („Zadání“) přitom vyplývá, že v analytické fázi zpracování územní studie budou zapojeni jak místní obyvatelé, tak investoři v území. Návrhová část má zahrnout též participaci s místními obyvateli, spolky a investory (odst. 6.3.1 Zadání). Důkaz: Zadání územní studie Michle	8. Pořizovatel bere na vědomí.
326	MHMPXP EEJIVE	Jiné	2973531	9. Návrh územní studie však nebyl se Společností nijak projednán a Společnost nebyla ze strany Městské části s obsahem Návrhu územní studie seznámena, resp. do Návrhu územní studie nebyl vůbec zohledněn Záměr Společnosti. O Návrhu územní studie se Společnost dozvěděla až po jejím oficiálním zveřejnění Městskou částí a UZR MHMP, kdy byla široké veřejnosti dána možnost podat k ní připomínky.	Pořizovatel bere na vědomí. K bodu 9. pořizovatel doplňuje, že územní studie byla s připomínkujícím konzultována v rámci návrhové části. Záměr připomínkujícího není v souladu s koncepcí navrženou územní studií (ani s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy).
326	MHMPXP EEJIVE	Jiné	2973532	10. S ohledem na to, že: Společnost jako vlastník dotčených Nemovitostí nebyla ze strany Městské části zapojena do procesu pořizování územní studie, a to v přímém rozporu se Zadáním, a to i přes to, že Městské části je Záměr Společnosti znám a Společnost Městskou část se Záměrem opakovaně seznámila, Návrh územní studie je v rozporu se Záměrem, jak je blíže popsáno níže, a znemožňuje Společnosti realizovat Záměr, Společnost vyjadřuje zásadní nesouhlas s Návrhem územní studie a požaduje, aby byla do pořizování územní studie Michle neprodleně zapojena. Společnost je připravena v této věci poskytnout Městské části a Magistrátu součinnost v maximální možné míře tak, aby bylo vyhověno jak zájmům Společnosti na realizaci Záměru, tak zájmu na rozvoji dotčeného území.	10. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. V průběhu procesu pořizování bylo s připomínkujícím uspořádáno několik setkání. Předmětný záměr není v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, neboť se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití ZMK – zeleň městská a krajinná, dále jsou předmětné pozemky součástí lokálního biokoridoru ÚSES – L2/127 a návrhu celoměstského systému zeleně. Územní studie komplexně prověřila a posoudila možná řešení problémů v území, podpořila zde rozvoj funkčního systému ÚSES a v souladu s jejím zadáním zde navrhuje „zelený koridor“, který propojuje jednotlivé lokality řešeného území. Návrhem územní studie není měněn právní stav předmětných pozemků definovaný v platném Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.
326	MHMPXP EEJIVE	Jiné	2973533	A. Rozpor s návrhem Metropolitního plánu 11. V návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“) jsou Nemovitosti součástí lokality označené číslem 138 jako lokalita s homogenní strukturou. Cílem této lokality je dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované a obytné lokality Michle, kdy na většině dotčených pozemků lze umístit polyfunkční budovy, neboť se jedná o zastavitelné území. Důkaz: Výňatek z návrhu Metropolitního plánu – lokalita 138	11. Pořizovatel bere na vědomí. Nový územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) je aktuálně pořizovanou, avšak dosud neplatnou územně plánovací dokumentací hl. m. Prahy. Pro zpracování územní studie Michle jsou zásadní platné územně plánovací dokumentace.
326	MHMPXP EEJIVE	Jiné	2973534	12. V přímém rozporu s návrhem Metropolitního plánu je pak Návrhem územní studie většina Nemovitostí regulována jako nestavební blok k nestavebním účelům, konkrétně jako městský park U Botiče (N.1.6).	12. Pořizovatel bere na vědomí. Nový územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) je aktuálně pořizovanou, avšak dosud neplatnou územně plánovací dokumentací hl. m. Prahy. Pro zpracování územní studie Michle jsou zásadní platné územně plánovací dokumentace.
326	MHMPXP EEJIVE	Jiné	2973535	13. Společnost proto v návaznosti na výše uvedené navrhuje, aby byla lokalita, ve které se nacházejí Nemovitosti (zejména blok označený jako N.1.6) označen jako blok stavební, tj. blok určený k zastavění budovami, tak, aby došlo k uvedení Návrhu územní studie do souladu s návrhem Metropolitního plánu, neboť společnost nemá v úmyslu odstranit stávající stavbu z důvodu možného komerčního využití v souladu s posledním kolaudovaným stavem. Pominutí existujících a pravomocných, v daném případě zkonsumovaných územních rozhodnutí a stavebních povolení ve vztahu k Nemovitostem dotčených přípravou nové územně plánovací dokumentace, je v rozporu s ust. § 3 správního řádu, kterým se řídí orgány územního plánování, a dále ust. § 19 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého je úkolem územního plánování zjišťovat a posuzovat stav území a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Namítáme, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k Nemovitostem má dojít k tak zásadní změně ve funkčním – účelovém využití řešené plochy, a v čem převažuje veřejný zájem na zahrnutí Nemovitostí pro nestavební účely nad zájmem Stavebníka na dosavadním způsobu využití jeho Nemovitostí, popř. využitím pro Záměr, co je tímto veřejným zájmem vůbec myšleno, jaké konkrétní hodnoty vedly k dané změně funkčního využití Nemovitostí, respektive plochy, v čem spočívá nalezená rovnováha mezi	13. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Návrhem územní studie není měněn právní stav předmětných pozemků definovaný v platném Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Nový územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) je aktuálně pořizovanou (ve fázi po společném jednání dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb, stavební zákon v platném znění), avšak dosud neplatnou územně plánovací dokumentací hl. m. Prahy, jehož návrh bude ještě před veřejným projednáním upraven na základě podaných stanovisek dotčených orgánů, zásadních připomínek a připomínek městských částí a připomínek ostatních. Pro zpracování územní studie Michle jsou zásadní platné územně plánovací dokumentace, jejich obsahem je mj. i územní průmět veřejného zájmu - v tomto případě plán ÚSES. Při posuzování daného záměru dle v předmětné ploše se postupuje zejm. dle oddílu 3c), odst. 4 a 5 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 (platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy po změně č. Z 2832/00).

				urbanistickými, ekologickými a ekonomickými požadavky pořizovatele atd. V současné době není možno z návrhu studie zjistit důvody zmiňované funkční změny u Nemovitostí, je tedy nepřezkoumatelný, když z ní nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost regulace. Zároveň je nutné upozornit na skutečnost, že Metropolitní plán má již po veřejném projednání, společnost stále deklaruje zájem své nemovitosti rozvíjet.
326	MHMPXPEEJIVE	Jiné	2973536	14. Deklarace posouzení s Metropolitním plánem na str. 35/37 je v rozporu s výkresovou částí územní studie, neboť výkresová část nerespektuje tuto textovou část, když podle MP se jedná o území stabilizované, zastavitelné, s obytným využitím a heterogenní strukturou. Cílovým charakterem lokality je mimo jiné zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti, posílení těžiště, doplnění zástavby v transformační ploše s ohledem na celkový charakter a zlepšení prostupnosti podél potoka Botiče. Nelze souhlasit se skutečností, že prostupnost se vytvoří tak, že dojde k eliminaci funkčních staveb ve vlastnictví společnosti ve prospěch ostatních investorů v území.
326	MHMPXPEEJIVE	Jiné	2973537	B. Umístění vedlejšího ramene Botiče na Nemovitosti 15. Z výkresu „modro – zelená infrastruktura“ Návrhu územní studie vyplývá opatření MZ.3, které je navrhováno přímo na Nemovitostech. Opatření zní následovně: U Botiče (N.1.6): Renaturalizace toku potoka (peřejky, kameny, rozvolnění břehů), vytvoření vedlejšího ramene s meandrem a štěrkovým náplavem – zpřístupnění pomocí balvanů. Příroděblízké řešení – domácí taxony, přirozené formy, bylinné doprovodné břehové porosty (hmyz, ptactvo, drobní živočichové), celkově zvýšení vsaku, bioklimatický efekt. Možnost vložit (decentní) robinsonádní hřiště. Rekreační zázemí nových bytových domů a sídliště.“ V daném případě územní studie trpí vysokou mírou disproportionality ve vztahu k ostatním potencionálním investorům v území, neboť pouze pozemek společnosti je zatížen těmito veřejně prospěšnými stavbami, zatímco např. investor a žadatel o změnu Z3231, který ruší část ZMK a ÚSESu, což je v rozporu s územním plánem, dosahuje svých komerčních zájmů bez přiměřené kompenzace rušení ZMK a ÚSES na svých pozemcích. V daném případě je studie velmi nevyvážená a účelově zaměřená, diskriminační. Intenzitu navrhovaného omezení svých vlastnických práv má naše Společnost za nešetnou a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Poukazujeme na ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.
326	MHMPXPEEJIVE	Jiné	2973538	16. Na Nemovitostech se v současné době žádné vedlejší rameno Botiče nenachází a ani nebylo v rozporu se zadáním studie se společností jednáno a to i přes skutečnosti shora uvedené v bodě II. odst. 6. tohoto podání. 17. Ze strany Městské části nebylo uvedené opatření se Společností jakkoliv konzultováno, projednáváno nebo dokonce Společnosti oznámeno. Pokud by došlo k realizaci vytvoření vedlejšího ramene Botiče na Nemovitostech, došlo by nejen k praktickému znemožnění dalšího využití Nemovitostí, ale zejména k významnému poklesu hodnoty Nemovitostí rovnající se vyvlastnění. Takový citelný zásah představující v podstatě vyvlastnění vlastnického práva představuje pro Společnost nežádoucí jev, který Společnosti může způsobit škodu značného rozsahu. 18. Společnost upozorňuje na to, že umístění vedlejšího ramene Botiče je bez dalšího vysvětlení v Návrhu územní studie navrženo tak, že částečně zasahuje do Stávající stavby. K uvedenému Společnost dodává, že Stávající stavba není v Návrhu územní studie zohledněna ani v souvislosti s návrhem umístění vedlejšího ramene Botiče, ani v žádných jiných částech Návrhu územní studie. Důkaz: Zobrazení Stávající stavby na výkresu Návrhu územní studie 19. Společnosti proto není zřejmé, proč při vypracování Návrhu územní studie nebyl zohledněn ani Záměr Společnosti, ani současný stav Nemovitostí, resp. skutečnost, že na Nemovitostech se nachází Stávající stavba. Nelze přistoupit na to, aby byla územní studie Michle pořízena bez jakéhokoliv zvážení relevantních skutečností a existujícího stavu v dotčeném území. Takové okolnosti by mohly vést k pořízení takové územní studie, která by na základě pouhé libovůle pořizovatele vytvářela zcela nové a neoprávněné podmínky v území. Rozšířením ploch zeleně na zastavitelné části pozemků společnosti bez náhrady je v rozporu se stávajícím územním plánem a znemožňuje vlastníkům nemovitostí v jinak zastavitelných plochách využít své pozemky ke stavební činnosti, a v tomto směru tedy představuje omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (článek 11 Listiny základních práv a svobod). Délka lhůty pro zpracování územní studie tedy musí respektovat ústavní limity zásahů do tohoto práva. Podle ustálené judikatury vycházející z článku 11 Listiny základních práv a svobod platí, že zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS).
326	MHMPXPEEJIVE	Jiné	2973539	C. Umístění tramvajové tratě a komunikace na bezmotorovou dopravu na Nemovitostech 20. Dalším aspektem, se kterým Společnost zásadně nesouhlasí, je umístění nově navržené trasy tramvaje na Nemovitostech. Umístění tramvajové trasy má zásadní vliv na dopravní řešení v území a znamenala by podstatné komplikace při realizaci Záměru. Tato skutečnost se Společností rovněž nebyla nijak projednána a to i přes to, že reálné může Společnosti způsobit značnou škodu (znemožněním realizace Záměru) a poškozuje zájmy Společnosti. 21. Dále Společnost nesouhlasí s umístěním komunikace pro bezmotorovou dopravu na Nemovitostech, a to z totožných důvodů, které jsou uvedeny výše. V této souvislosti Společnost rovněž upozorňuje na to, že umístění této komunikace je v Návrhu územní studie navrhováno v kolizi se Stávající stavbou bez jakéhokoliv odstupu. Dále je navržena zcela předimenzovaná šíře komunikace bezmotorové dopravy, která v šířce 8 m neodpovídá normám pro návrhy bezpečných bezmotorových komunikací. A svou polohou se bez seznatelného důvodu stáčí ke Stávající stavbě a zasahuje do velké části pozemku.

14. Pořizovatel bere na vědomí. Nový územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) je aktuálně pořizovanou (ve fázi po společném jednání dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb, stavební zákon v platném znění), avšak dosud neplatnou územně plánovací dokumentací hl. m. Prahy, jehož návrh bude ještě před veřejným projednáním upraven na základě podaných stanovisek dotčených orgánů, zásadních připomínek a připomínek městských částí a připomínek ostatních. Pro zpracování územní studie Michle jsou zásadní platné územně plánovací dokumentace, jejich obsahem je mj. i územní průmět veřejného zájmu – v tomto případě plán ÚSES. Při posuzování daného záměru dle v předmětné ploše se postupuje zejm. dle oddílu 3c), odst. 4 a 5 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 (platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy po změně č. Z 2832/00).

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Návrh územní studie vychází z platné územně plánovací dokumentace hl. m. Prahy a z jejích pořizovaných změn, které byly zadáním územní studie určeny k provedení. Pozemky připomínkujícího se nacházejí se v ploše s rozdílným způsobem využití ZMK – zeleň městská a krajinná, dále je součástí lokálního biokoridoru ÚSES – L2/127 a návrhu celoměstského systému zeleně. Územní studie upravuje návrh změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3231 a zachovává zde aktuální právní stav, tedy respektuje stávající trasu ÚSES a celoměstského systému zeleně. Vytvoření vedlejšího ramene s meandrem a štěrkovým náplavem potoka Botič spolu s renaturalizací toku potoka, vytvoření přírodě blízkého řešení okolí, celkově zvýšení vsaku, vytvoření rekreačního zázemí pro místní obyvatele apod. je pouze doporučený návrh vhodného řešení v nestavebním bloku N.1.6. Konkrétní řešení daného nestavebního bloku by mělo být předmětem další projektové dokumentace.

16. Pořizovatel bere na vědomí. 17. Územní studie je územně plánovacím podkladem, nikoli závaznou územně plánovací dokumentací. Návrh územní studie je na pozemcích připomínkujícího v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy – návrh vytváří podmínky pro vznik lokálního biocentra L2/127. Územní studie představuje komplexní názor na území, nikoli projektovou dokumentaci určenou k realizaci záměrů. 18. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Vytvoření vedlejšího ramene s meandrem nezasahuje do stávající stavby na pozemku parc. č. 1246/2 v k. ú. Michle. 19. Pořizovatel k uvedenému uvádí, že zpracovatel při zpracování územní studie přistupoval k celému řešenému území komplexně, vycházel ze jejího zadání – navrhl rámcová opatření k podpoření funkčnosti lokálního biokoridoru L4/404 a lokálního biocentra L2/127, dále prověřil a definoval šíři veřejně přístupného pásu zeleně okolo potoka Botič a zároveň respektoval polohu stávající budovu na pozemku parc. č. 1246/2 v k. ú. Michle, pro kterou platí regulace dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (pro plochu s rozdílným způsobem využití ZMK – zeleň městská a krajinná, v celoměstském systému zeleně a podmínky pro posuzování ploch s rozdílným způsobem využití dle oddílu 3c), odst. 4 a 5 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018, platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy po změně č. Z 2832/00). Hranice zastavitelného území zůstává v předmětném místě beze změny oproti platnému Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy – pozemek parc. č. 1252 v k. ú. Michle je součástí stavebního bloku S.1.18.

20. Pořizovatel nepovažuje připomínku oprávněnou. Zpřesnění vedení tramvajové trati vychází z rozsahu koridoru územní rezervy pro tramvajovou dopravu – tzv. jižní tramvajová tangenta vymezeného Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění všech jejích aktualizací – nadřazenou územně plánovací dokumentací a současně pořizovanou změnou platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3123/11 (na základě § 54 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon). Cílem územní studie bylo mj. prověřit trasování a umístění zastávek zejm. s ohledem na potenciál území a jeho současný stav. V rámci zpracování územní studie bylo prověřeno několik variant trasy tramvajové trati, návrh zobrazený v územní studii je výsledkem tohoto prověřování a vyhodnocování pozitiv a negativ jednotlivých variant. 21. Pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Bezmotorová komunikace byla v severní části posunuta východně od stávajícího objektu č. p. 1568. Samotná bezmotorová komunikace představuje páteřní propojení územím v ploše ZMK, umožňuje společný pohyb pěších a cyklistů a umožňuje základní obsluhu přiléhající zástavby stavebního bloku S.1.18.b (včetně příjezdu vozidel IZS). Komunikace zároveň vymezuje a obsluhuje navazující

					nestavební blok městské zeleně N.3.1.a.
326	MHMPXPEEJIVE	Jiné	2973540	D. Umístění veřejné účelové komunikace místo stávající neveřejné účelové areálové komunikace a návrh náměstí v ulici Ohradní 22a. Společnost namítá, že nově navrhovaná veřejná účelová komunikace nebude svými parametry stačit pro dopravu pohybu obsluhující jak záměr Společnosti, tak další navazující okolní stavby. Studie neobsahuje žádný průkaz opaku, tj. průkaz, že komunikace bude ve veřejném režimu kapacitně vyhovovat dopravě v pohybu.	
326	MHMPXPEEJIVE	Jiné	2973541	22b. Umístění nové veřejné účelové komunikace znemožňuje dopravní obsluhu nakládacích ramp existujících zkolaudovaných a funkčních budov skladů na parc. č. 1307/20 k.ú. Michle. Studie dále počítá se vznikem pobytového náměstí s navazujícím obchodním parterem označeného jako „C – ČTVRŤOVÉ NÁMĚSTÍ TIGRIDOVA“, tj. počítá bez přezkoumatelného důvodu s využitím části Nemovitostí jako veřejného prostranství.	
326	MHMPXPEEJIVE	Jiné	2973542	E. Odstranění Stávající stavby (zkolaudovaného objektu č.p. 1568) z návrhových podkladů 23. V rámci návrhových podkladů je Stávající stavba vymazána, je zmíněna pouze v textové části jako objekt k dožití. V textové části a str. 17 se doslova uvádí: „Stávající objekt č.p. 1568 (kolaudovaný před nabitím účinnosti platného ÚP), jehož využití neodpovídá využití stanovenému pro danou funkční plochu (ZMK), je studií určený k dožití a následně demolici. Po dobu jeho životnosti jsou možné stavební úpravy, při kterých nedojde ke zvětšení zastavěné plochy, objemu stavby, ani ke změně využití (dle ÚP SÚ HMP, oddílu 3c, odst. 4).“ Z toho je patrné, že studie počítá s vyvlastněním, budoucím odnětím, resp. výrazným omezením vlastnického práva Společnosti, bez uvedení důvodu. Společnost má legitimní zájem Stávající stavbu užívat, rozvíjet a vyvíjet v ní podnikatelskou činnost. Stávající stavba byla zkolaudována v roce 1987 a je užívána bez závad. Jedná se o bezprecedentní zásah do vlastnického práva Společnosti, když v řešeném území přistoupil autor studie k natolik závažnému, dramatickému zásahu mající účinky obdobné vyvlastnění, aniž by byl předložen hodnověrný, seznatelný důvod. Žádná z okolních staveb nacházejících se ve funkční ploše ZMK není v návrhu studie označena k dožití a demolici, naopak jiné stavby v ploše ZMK jsou v návrhu studie označeny jako stavební bloky v souladu s návrhem Metropolitního plánu. Zde je patrný znak svévole pořizovatele a diskriminace Společnosti cílem poškození jejích vlastnických práv, a naopak zajištění maximálního zhodnocení sousedních pozemků ve vlastnictví Farma Krty, a.s. Proto Společnost požaduje, aby pořizovatel uplatnil shodný přístup i k Stávající stavbě č.p. 1568 a aby byla začleněna do stavebního bloku S. 1.18.b. uvedeného v grafické části studie. Společnost dále navrhuje, aby do stavebního bloku S. 1.18.b. uvedeného v grafické části studie byla začleněna i stavba skleníku umístěná na parc č. 1252 k.ú. Michle, která je znatelná z většiny výkresů analytické části a stejně tak i stavba zpevněné betonové manipulační plocha umístěná na parc. Č. 1252 a 1249 k.ú. Michle. Společnost namítá nehodnověrný a svévolný přístup pořizovatele, když stavby na jiných pozemcích v ploše ZMK jsou zachovány a v rámci návrhové části studie umísťovány jako například dvoupodlažní stavba na parcelách č. 2817/1 a 2817/3 v novém stavebním bloku S.1.3 uvedeného v grafické části studie. Společnost brojí proti nepřezkoumatelnému, disproporčnímu a diskriminačnímu členění ploch. Návrh studie nerespektuje ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, podle kterého je úkolem územního plánování „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání“. Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona pak „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“. Tím, že zpracovatel dosud neposoudil shora uvedené otázky, nedostal současně zákonem formulovaným (základním) cílům územního plánování, sledujícím veřejný zájem na racionálním využívání území.	
326	MHMPXPEEJIVE	Jiné	2973543	24. K rozporu se zadáním: a) nebylo dodrženo zadání ze strany pořizovatele, tj. že mají být prověřeny a zohledněny zájmy investorů v dané lokalitě, viz. přiložené Zadání územní studie Michle. Zpracovatel studie znal názor společnosti, neboť tento záměr byl v rámci pracovní verze studie uveden jako záměr číslo 9, avšak údajně jako neaktuální bez objektivního zjištění skutečného stavu věci. Dále je zcela odlišně vedena grafická část a vizualizace k předmětné studii, neboť navrhovaný záměr společnosti, byť v redukované formě, tak je uveden ve vizualizacích, které byly součástí podkladů v pracovní verzi studie a jsou volně stažitelné ze stránek Městské části Praha 4. Zpracovatel se tak s pozemky ve vlastnictví společnosti ve své analytické části nedostatečně vypořádal s danými skutečnostmi. Ve zveřejněném návrhu územní studie dne 22.6.2020 je informace o záměru Společnosti dokonce zcela vypuštěna, i když v období mezi pracovním návrhem územní studie ze dne 3.6.2019 a aktuálním návrhem byl pořizovateli Záměr společnosti oficiální cestou potvrzen a doložen hmotovou studií z roku 2017. b) V územní studii je na sousedních pozemcích navržena stavba o 12 nadzemních podlaží, která není v souladu se stávajícím územním plánem a ani není v souladu s návrhem metropolitního plánu. c) V rámci zadání od pořizovatele je přímo zmíněn jako podklad návrh metropolitního plánu, který je však ve zpracování územní studie ze strany navrhovatele, tj. Městské části Praha 4, na pozemcích Společnosti, které jsou zastavěné a obsahují zkolaudované stavby zcela ignorován. d) Studie nesplňuje aktuálnost z důvodu probíhajících změn územního plánu, byť se nevylučuje, že nemůžou běžet změny a studie současně, územní studie není pro	

22a. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Předmětná komunikace procházející severojižním směrem ve východní části řešeného území a je určena pro bezmotorovou dopravu a vychází z generelu cyklistických tras hl. m. Prahy (jedná se o hlavní trasu č. A 421).

22b. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie je územně plánovacím podkladem, který navrhuje základní koncepci území, nikoli projektovou dokumentací řešící podrobnost nakládacích ramp. Územní studie vytváří v daném místě podmínky pro vznik lokálního biocentra L2/127 dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy při současném respektu podmínek pro posuzování ploch s rozdílným způsobem využití dle oddílu 3c), odst. 4 a 5 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018, platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy po změně č. Z 2832/00. K náměstí C – čtvrtové náměstí je umístěno na křížení dvou os, ulic Ohradní a Tigrídova, v lokalitě, která je navržena k transformaci na obytné území. V něm je zapotřebí vymezit právě veřejná prostranství jako prostory mj. pro setkávání a odpočinek, které v rámci řešeného území chybí.

23. Pořizovatel bere na vědomí. Vlastnické právo není územní studií nijak omezeno. Územní studie je územně plánovacím podkladem, který prověřil, posoudil a navrhl komplexní řešení daného území se zohledněním a vážením všech zájmů v území. Do textové části návrhu byla doplněna poznámka o existenci závazného stanoviska orgánu dotčeného na úseku územního plánování k příslušnému záměru. Nestavební blok N. 1.6 – z platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a ze zadání územní studie vyplývají požadavky na podporu navrženého ÚSES (lokálního biokoridoru L4/404 a lokálního biocentra L2/127) v souladu s podmínkami pro posuzování ploch s rozdílným způsobem využití dle oddílu 3c), odst. 4 a 5 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018, platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy po změně č. Z 2832/00, se kterými je územní studie v souladu (bližze viz kap. A.4.4.3.1 textu návrhové části ÚS). Stavební blok S.1.3 je vymezen na základě koordinace s pořizovanou změnou platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3070, jejíž návrh byl v rámci veřejného projednání kladně projednán. Stavební blok S.1.7 reflektuje stávající objekt v původní historické stopě (indikační skica stabilního katastru č. KRM243018410), v souladu s charakterem historického jádra obce a v souladu s cílovým charakterem obytné městské lokality. Studie zde nenavrhuje změnu platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy – respektuje vymezení plochy s rozdílným způsobem využití ZMK – zeleň městská a krajinná a ÚSES. Vymezením stavebního bloku pouze konzervuje stávající půdorys objektu v souladu s regulativy platného ÚP. Tedy z dlouhodobého koncepčního hlediska neumožňuje další stavební činnost, aby nebyl dále narušován ÚSES ani plocha s rozdílným způsobem využití ZMK – zeleň městská a krajinná, ale zároveň výhledově počítá se zachováním objektu.

K 24., 25. a 26. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Záměry v rámci řešeného území byly prověřeny (viz kap. A.4, textu analytické části). S ohledem na skutečnost, že v době zpracování zadání územní studie a následně její analytické části pořizovatel, ani zpracovatel nedisponoval informacemi o daném záměru připomínkujícího, nemohl tedy být do analytické části propsán. Nicméně na základě této připomínky bude záměr do analytické části doplněn (výčet podkladů). Předmětný záměr není v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, neboť se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití ZMK – zeleň městská a krajinná, dále jsou předmětné pozemky součástí lokálního biokoridoru ÚSES – L2/127 a návrhu celoměstského systému zeleně. Územní studie komplexně prověřila a posoudila možná řešení problémů v území, podpořila zde rozvoj funkčního systému ÚSES a v souladu s jejím zadáním zde navrhuje „zelený koridor“, který propojuje jednotlivé lokality řešeného území. Návrhem územní studie není měněn právní stav předmětných pozemků definovaný v platném Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Zároveň ale návrh územní studie respektuje polohu stávající budovy na pozemku parc. č. 1246/2 v k. ú. Michle, pro kterou platí regulace dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (pro plochu s rozdílným způsobem využití ZMK – zeleň městská a krajinná, v celoměstském systému zeleně a podmínky pro posuzování ploch s rozdílným způsobem využití dle oddílu 3c), odst. 4 a 5 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018, platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy po změně č. Z 2832/00).

rozhodování v území závazná. IPR je na to i upozorňuje ve svém stanovisku k předaným podkladům intenzit dopravy: "Zpracované údaje výhledových intenzit automobilové dopravy, které Vám v přílohách dopisu posíláme, nezohledňují plně skutečnost, že v širší spádové oblasti je zájem některých investorů o vyšší míru využití území, než předpokládá platný ÚP hl. m. Prahy či změny funkčního využití ploch v některých lokalitách. To se projevuje podanými podněty na změny platného ÚP hl. m. Prahy nebo již procesovanými změnami ÚP hl. m. Prahy. V případě kladného projednání těchto změn a jejich schválení Zastupitelstvem hl. m. Prahy budou tyto změny ÚP hl. m. Prahy následně do aktualizovaných výpočtů výhledových intenzit dopravy zohledněny. Je proto třeba počítat s tím, že zpracované údaje výhledových intenzit dopravy budou v budoucnu (dle schválených změn ÚP) aktualizovány."

25. Předmětná územní studie byla zpracovávána dle přání zadavatele MČ Praha 4 (plyne ze stránek <https://www.praha4.cz/Pracovni-navrh-uzemni-studie-Michle.html>) pro účely vedení územních řízení v území, avšak v naprosté absenci jejího zohlednění v průběhu pořizování nynějšího nového územního plánu, což je nutno hodnotit z pohledu ust. § 25 a § 30 stavebního zákona jako nezákonný postup, který je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování [§ 18 odst. 3 a 4 a § 19 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona].

26. Městská část Praha 4 jako zadavatel na svých web. stránkách (plyne ze stránek <https://www.praha4.cz/Pracovni-navrh-uzemni-studie-Michle.html>) zdůrazňuje skutečnost, že až předmětná územní studie bude platná, nelze ji následně jednoduše obejít. Tímto staví naší společnost do role pozorovatele rozvoje území při absenci zohlednění našich vlastnických práv samosprávou MČ Prahy 4 a zatěžuje naše pozemky omezeními v rozporu se stávajícím Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, a navrhovaným Metropolitním plánem, který naše pozemky vede v zastavitelném území. Nelze přehlížet, že územní studie podle stavebního zákona znemožňuje vlastníkům nemovitostí v jinak zastavitelných plochách využít své pozemky ke stavební činnosti, a v tomto směru tedy představuje omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (článek 11 Listiny základních práv a svobod). Délka lhůty pro zpracování územní studie tedy musí respektovat ústavní limity zásahů do tohoto práva. Podle ustálené judikatury vycházející z článku 11 Listiny základních práv a svobod platí, že zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS). Návrh územní studie splňuje znaky libovůle pořizovatele, neboť územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a mělo by sladit veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Záměr budoucí demolice Stávající stavby představuje ve vztahu k Společnosti diskriminační a nešetrný způsob zásahu do subjektivních práv, neboť pro něj neexistuje ústavní a zákonný důvod. Návrhem územní studie nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení – požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy jednotlivých vlastníků pozemků nejsou vyváženy.

27. S ohledem na výše uvedené tímto Společnost podává připomínky k Návrhu územní studie, neboť nesouhlasí s vymezením a řešením funkčního využití Nemovitostí v Návrhu územní studie. Společnost navrhuje, aby bylo využití Nemovitostí změněno zejména tak, aby bylo umožněno umístění a následná realizace Záměru bytové zástavby a byl zohledněn stávající stav Nemovitostí, zejm. existující užívací povolení Stávající stavby.

28. V této věci je Společnost připravena s Městskou částí jako zadavatelem a Magistrátem jako pořizovatelem jednat a poskytnout veškerou možnou součinnost k tomu, aby bylo společně dosaženo výsledku, kterým budou v maximální možné míře uspokojeny zájmy jak Městské části, hl. m. Prahy, Společnosti jako vlastníka dotčených Nemovitostí a investora zamýšleného Záměru, tak i zájmy veřejnosti.

1. Společnost MBMS a.s., IČO: 256 68 498, se sídlem Karla Engliše 3221/2, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 5368 („Společnost“), je vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 1998 pro katastrální území Michle, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Nemovitosti“).
Důkaz: List vlastnictví č. 1998 pro k.ú. Michle
2. Na Nemovitostech se v současné době nachází stavba pro výrobu a skladování č. p. 1568, tzv. galvanovna („Stávající stavba“), a částečně také sklad, respektive jeho konstrukce, která je k dnešnímu datu v havarijním stavu, avšak nikoliv v takovém stavu, kde by hrozilo bezprostřední ohrožení osob a zvířat. Tato Stávající stavba byla řádně povolena dle tehdy platného územního plánu a řádně zkolaudována, dle zákona 50/1976 Sb. Stavební zákon. V textové analytické části k územní studii je nesprávně popsán současný stav budovy, jako nevyužitý objekt, což je zavádějící, neboť objekt je

27. Pořizovatel bere na vědomí. Předmětný záměr není v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, neboť se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití ZMK – zeleň městská a krajinná, dále jsou předmětné pozemky součástí lokálního biokoridoru ÚSES – L2/127 a návrhu celoměstského systému zeleně. Územní studie komplexně prověřila a posoudila možná řešení problémů v území, podpořila zde rozvoj funkčního systému ÚSES a v souladu s jejím zadáním zde navrhuje „zelený koridor“, který propojuje jednotlivé lokality řešeného území. Návrhem územní studie není měněn právní stav předmětných pozemků definovaný v platném Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Zároveň ale návrh územní studie respektuje polohu stávající budovy na pozemku parc. č. 1246/2 v k. ú. Michle, pro kterou platí regulace dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (pro plochu s rozdílným způsobem využití ZMK – zeleň městská a krajinná, v celoměstském systému zeleně a podmínky pro posuzování ploch s rozdílným způsobem využití dle oddílu 3c), odst. 4 a 5 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018, platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy po změně č. Z 2832/00).

28. Pořizovatel bere na vědomí a doporučuje zahájit jednání mezi investorem, hlavním městem Prahou a městskou částí o koordinovaném postupu rekultivace předmětného území za předpokladu zachování základní koncepce navržené územní studií, tedy rozvíjet potenciál transformace na obytnou lokalitu při současném zachování prvků zelené a modré infrastruktury.

Pořizovatel bere na vědomí. Obsah podání je shodný s obsahem podání č. j. MHMPXPEEJIVE, v rámci kterého jsou připomínky vyhodnoceny.

kolaudován a lze ho na základě dochovaných dokladů řádně užívat, a je pouze na vlastníkově jakým způsobem se stavbou ve svém vlastnictví nakládá.

3. Dne 22.06.2020 na webových stránkách Městské části Praha 4 jako zadavatele („Městská část“) zveřejněn pracovní návrh územní studie Michle („Návrh územní studie“), přičemž lhůta pro případné připomínky byla stanovena na 27. 7. 2020. Pořizovatelem územní studie Michle je dle Návrhu územní studie Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, oddělení pořizování dílčích dokumentací („Magistrát“).

4. Společnost jako dotčený vlastník nesouhlasí s Návrhem územní studie, resp. s návrhem využití Nemovitostí tak, jak je vymezen v Návrhu územní studie, a proto tímto podává

připomínky k Návrhu územní studie, přičemž svůj nesouhlas odůvodňuje následovně: 5. Společnost má záměr na Nemovitostech vystavět bytový komplex („Záměr“). Záměr přispívá naplnění obytné funkce v intravilánu města a veřejnému zájmu na tom, aby bylo zabydlováno vnitřní město, přičemž reaguje na zvýšenou poptávku po bydlení v hl. m. Praze. Společnost je přesvědčena, že realizace a následné užívání Záměru by v řešeném území velkou měrou přispěla k dalšímu rozvoji tohoto území v návaznosti na sousední nemovitosti a pořizované změny na nich, tj. změna Z3231, která řeší funkčního využití plochy VN – nerušící výroba a ZMK – zeleň městská krajinná na SV – H (všeobecně smíšené s kódem míry využití H), která má za cíl vybudování polyfunkčního areálu s bydlením a zrušením plochy ZMK včetně USESu. Důkaz: Analýza územní rezervy v lokalitě Ohradní – Botič / koncept záměru

5. Společnost má záměr na Nemovitostech vystavět bytový komplex („Záměr“). Záměr přispívá naplnění obytné funkce v intravilánu města a veřejnému zájmu na tom, aby bylo zabydlováno vnitřní město, přičemž reaguje na zvýšenou poptávku po bydlení v hl. m. Praze. Společnost je přesvědčena, že realizace a následné užívání Záměru by v řešeném území velkou měrou přispěla k dalšímu rozvoji tohoto území v návaznosti na sousední nemovitosti a pořizované změny na nich, tj. změna Z3231, která řeší funkčního využití plochy VN – nerušící výroba a ZMK – zeleň městská krajinná na SV – H (všeobecně smíšené s kódem míry využití H), která má za cíl vybudování polyfunkčního areálu s bydlením a zrušením plochy ZMK včetně USESu. Důkaz: Analýza územní rezervy v lokalitě Ohradní – Botič / koncept záměru

6. Záměr byl ze strany Společnosti v roce 2017 prezentován a opakovaně projednáván se zástupci Městské části. Společnosti bylo sděleno, že návrh Záměru je ze strany Městské části akceptovatelný. Následně se Společnost několikrát aktivně a v dobré víře pokusila o uskutečnění další osobní schůzky se zástupci Městské části, nicméně neúspěšně. 7. Z výše uvedeného vyplývá, že zástupcům Městské části je a v době zveřejnění Návrhu územní studie byla známa skutečnost, že Společnost má v úmyslu na Nemovitostech realizovat Záměr. Společnost seznámila některé zástupce Městské části rovněž s

konkrétními parametry Záměru. 7. Z výše uvedeného vyplývá, že zástupcům Městské části je a v době zveřejnění Návrhu územní studie byla známa skutečnost, že Společnost má v úmyslu na Nemovitostech realizovat Záměr. Společnost seznámila některé zástupce Městské části rovněž s

konkrétními parametry Záměru. 8. Ze zadání územní studie Michle vypracovaného Magistrátem („Zadání“) přitom vyplývá, že v analytické fázi zpracování územní studie budou zapojeni jak místní obyvatelé, tak investoři v území. Návrhová část má zahrnout též participaci s místními obyvateli, spolky a investory (odst. 6.3.1 Zadání). Důkaz: Zadání územní studie Michle

9. Návrh územní studie však nebyl se Společností nijak projednán a Společnost nebyla ze strany Městské části s obsahem Návrhu územní studie seznámena, resp. do Návrhu územní studie nebyl vůbec zohledněn Záměr Společnosti. O Návrhu územní studie se Společnost dozvěděla až po jejím oficiálním zveřejnění Městskou částí a UZR MHMP, kdy byla široké veřejnosti dána možnost podat k ní připomínky.

10. S ohledem na to, že: Společnost jako vlastník dotčených Nemovitostí nebyla ze strany Městské části zapojena do procesu pořizování územní studie, a to v přímém rozporu se Zadáním, a to i přes to, že Městské části je Záměr Společnosti znám a Společnost Městskou část se Záměrem opakovaně seznámila, Návrh územní studie je v rozporu se Záměrem, jak je blíže popsáno níže, a znemožňuje Společnosti realizovat Záměr, Společnost vyjadřuje zásadní nesouhlas s Návrhem územní studie a požaduje, aby byla do pořizování územní studie Michle neprodleně zapojena. Společnost je připravena v této věci poskytnout Městské části a Magistrátu součinnost v maximální možné míře tak, aby bylo vyhověno jak zájmům Společnosti na realizaci Záměru, tak zájmu na rozvoji dotčeného území.

A. Rozpor s návrhem Metropolitního plánu

11. V návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“) jsou Nemovitosti součástí lokality označené číslem 138 jako lokalita s homogenní strukturou. Cílem této lokality je dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované a obytné lokality Michle, kdy na většině dotčených pozemků lze umístit polyfunkční budovy, neboť se jedná o zastavitelné území. Důkaz: Výňatek z návrhu Metropolitního plánu – lokalita 138

12. V přímém rozporu s návrhem Metropolitního plánu je pak Návrhem územní studie většina Nemovitostí regulována jako nestavební blok k nestavebním účelům, konkrétně jako městský park U Botiče (N.1.6).

13. Společnost proto v návaznosti na výše uvedené navrhuje, aby byla lokalita, ve které se nacházejí Nemovitosti (zejména blok označený jako N.1.6) označen jako blok stavební, tj. blok určený k zastavění budovami, tak, aby došlo k uvedení Návrhu územní studie do souladu s návrhem Metropolitního plánu, neboť společnost nemá v úmyslu odstranit stávající stavbu z důvodu možného komerčního využití v souladu s posledním kolaudovaným stavem. Pominutí existujících a pravomocných, v daném případě zkonsumovaných územních rozhodnutí a stavebních povolení ve vztahu k Nemovitostem dotčených přípravou nové územně plánovací dokumentace, je v rozporu s ust. § 3 správního řádu, kterým se řídí orgány územního plánování, a dále ust. § 19 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého je úkolem územního plánování zjišťovat a posuzovat stav území a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejnou infrastrukturu

a na její hospodárné využívání. Námítáme, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k Nemovitostem má dojít k tak zásadní změně ve funkčním – účelovém využití řešené plochy, a v čem převažuje veřejný zájem na zahrnutí Nemovitostí pro nestavební účely nad zájmem Stavebníka na dosavadním způsobu využití jeho Nemovitostí, popř. využitím pro Záměr, co je tímto veřejným zájmem vůbec myšleno, jaké konkrétní hodnoty vedly k dané změně funkčního využití Nemovitostí, respektive plochy, v čem spočívá nalezená rovnováha mezi urbanistickými, ekologickými a ekonomickými požadavky pořizovatele atd. V současné době není možno z návrhu studie zjistit důvody zmiňované funkční změny u Nemovitostí, je tedy nepřezkoumatelný, když z ní nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost regulace. Zároveň je nutné upozornit na skutečnost, že Metropolitní plán má již po veřejném projednání, společnost stále deklaruje zájem své nemovitosti rozvíjet.

14. Deklarace posouzení s Metropolitním plánem na str. 35/37 je v rozporu s výkresovou částí územní studie, neboť výkresová část nerespektuje tuto textovou část, když podle MP se jedná o území stabilizované, zastavitelné, s obytným využitím a heterogenní strukturou. Cílovým charakterem lokality je mimo jiné zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti, posílení těžišť, doplnění zástavby v transformační ploše s ohledem na celkový charakter a zlepšení prostupnosti podél potoka Botiče. Nelze souhlasit se skutečností, že prostupnost se vytvoří tak, že dojde k eliminaci funkčních staveb ve vlastnictví společnosti ve prospěch ostatních investorů v území.

B. Umístění vedlejšího ramene Botiče na Nemovitosti

15. Z výkresu „modro – zelená infrastruktura“ Návrhu územní studie vyplývá opatření MZ.3, které je navrhováno přímo na Nemovitostech. Opatření zní následovně: U Botiče (N.1.6): Renaturalizace toku potoka (peřejky, kameny, rozvolnění břehů), vytvoření vedlejšího ramene s meandrem a štěrkovým náplavem – zpřístupnění pomocí balvanů. Příroděblízké řešení – domácí taxony, přirozené formy, bylinné doprovodné břehové porosty (hmyz, ptactvo, drobní živočichové), celkově zvýšení vsaku, bioklimatický efekt. Možnost vložit (decentní) robinsonádní hřiště. Rekreační zázemí nových bytových domů a sídliště.“ V daném případě územní studie trpí vysokou mírou disproportionality ve vztahu k ostatním potencionálním investorům v území, neboť pouze pozemek společnosti je zatížen těmito veřejně prospěšnými stavbami, zatímco např. investor a žadatel o změnu Z3231, který ruší část ZMK a ÚSESu, což je v rozporu s územním plánem, dosahuje svých komerčních zájmů bez přiměřené kompenzace rušení ZMK a ÚSES na svých pozemcích. V daném případě je studie velmi nevyvážená a účelově zaměřená, diskriminační. Intenzitu navrhovaného omezení svých vlastnických práv má naše Společnost za nešetrnou a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Poukazujeme na ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

16. Na Nemovitostech se v současné době žádné vedlejší rameno Botiče nenachází a ani nebylo v rozporu se zadáním studie se společností jednáno a to i přes skutečnosti shora uvedené v bodě II. odst. 6. tohoto podání.

17. Ze strany Městské části nebylo uvedené opatření se Společností jakkoliv konzultováno, projednáváno nebo dokonce Společnosti oznámeno. Pokud by došlo k realizaci vytvoření vedlejšího ramene Botiče na Nemovitostech, došlo by nejen k praktickému znemožnění dalšího využití Nemovitostí, ale zejména k významnému poklesu hodnoty Nemovitostí rovnající se vyvlastnění. Takový citelný zásah představující v podstatě vyvlastnění vlastnického práva představuje pro Společnost nežádoucí jev, který Společností může způsobit škodu značného rozsahu.

18. Společnost upozorňuje na to, že umístění vedlejšího ramene Botiče je bez dalšího vysvětlení v Návrhu územní studie navrženo tak, že částečně zasahuje do Stávající stavby. K uvedenému Společnost dodává, že Stávající stavba není v Návrhu územní studie zohledněna ani v souvislosti s návrhem umístění vedlejšího ramene Botiče, ani v žádných

jiných částech Návrhu územní studie. Důkaz: Zobrazení Stávající stavby na výkresu Návrhu územní studie

19. Společnosti proto není zřejmé, proč při vypracování Návrhu územní studie nebyl zohledněn ani Záměr Společnosti, ani současný stav Nemovitostí, resp. skutečnost, že na Nemovitostech se nachází Stávající stavba. Nelze přistoupit na to, aby byla územní studie Michle pořízena bez jakéhokoli zvážení relevantních skutečností a existujícího stavu v dotčeném území. Takové okolnosti by mohly vést k pořízení takové územní studie, která by na základě pouhé libovůle pořizovatele vytvářela zcela nové a neoprávněné podmínky v území. Rozšířením ploch zeleně na zastavitelné části pozemků společnosti bez náhrady je v rozporu se stávajícím územním plánem a znemožňuje vlastníkům nemovitostí v jinak zastavitelných plochách využít své pozemky ke stavební činnosti, a v tomto směru tedy představuje omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (článek 11 Listiny základních práv a svobod). Délka lhůty pro zpracování územní studie tedy musí respektovat ústavní limity zásahů do tohoto práva. Podle ustálené judikatury vycházející z článku 11 Listiny základních práv a svobod platí, že zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS).

C. Umístění tramvajové tratě a komunikace na bezmotorovou dopravu na Nemovitostech
20. Dalším aspektem, se kterým Společnost zásadně nesouhlasí, je umístění nově navržené trasy tramvaje na Nemovitostech. Umístění tramvajové trasy má zásadní vliv na dopravní řešení v území a znamenala by podstatné komplikace při realizaci Záměru. Tato skutečnost se Společností rovněž nebyla nijak projednána a to i přes to, že reálně může Společnosti způsobit značnou škodu (znemožněním realizace Záměru) a poškozuje zájmy Společnosti.

21. Dále Společnost nesouhlasí s umístěním komunikace pro bezmotorovou dopravu na Nemovitostech, a to z totožných důvodů, které jsou uvedeny výše. V této souvislosti

Společnost rovněž upozorňuje na to, že umístění této komunikace je v Návrhu územní studie navrhováno v kolizi se Stávající stavbou bez jakéhokoliv odstupu. Dále je navržena zcela předimenzovaná šíře komunikace bezmotorové dopravy, která v šířce 8 m neodpovídá normám pro návrhy bezpečných bezmotorových komunikací. A svou polohou se bez seznatelného důvodu stáčí ke Stávající stavbě a zasahuje do velké části pozemku. D. Umístění veřejné účelové komunikace místo stávající neveřejné účelové areálové komunikace a návrh náměstí v ulici Ohradní 22a. Společnost namítá, že nově navrhovaná veřejná účelová komunikace nebude svými parametry stačit pro dopravu pohybu obsluhující jak záměr Společnosti, tak další navazující okolní stavby. Studie neobsahuje žádný průkaz opaku, tj. průkaz, že komunikace bude ve veřejném režimu kapacitně vyhovovat dopravě v pohybu. 22b. Umístění nové veřejné účelové komunikace znemožňuje dopravní obsluhu nakládacích ramp existujících zkolaudovaných a funkčních budov skladů na parc. č. 1307/20 k.ú. Michle.

Studie dále počítá se vznikem pobytového náměstí s navazujícím obchodním parterem označeného jako „C – ČTVRŤOVÉ NÁMĚSTÍ TIGRIDOVA“, tj. počítá bez přezkoumatelného důvodu s využitím části Nemovitostí jako veřejného prostranství. E. Odstranění Stávající stavby (zkolaudovaného objektu č.p. 1568) z návrhových podkladů 23. V rámci návrhových podkladů je Stávající stavba vymazána, je zmíněna pouze v textové části jako objekt k dožití. V textové části a str. 17 se doslova uvádí: „Stávající objekt č.p. 1568 (kolaudovaný před nabitím účinnosti platného ÚP), jehož využití neodpovídá využití stanovenému pro danou funkční plochu (ZMK), je studií určený k dožití a následné demolici. Po dobu jeho životnosti jsou možné stavební úpravy, při kterých nedojde ke zvětšení zastavěné plochy, objemu stavby, ani ke změně využití (dle ÚP SÚ HMP, oddílu 3c, odst. 4).“ Z toho je patrné, že studie počítá s vyvlastněním, budoucím odnětím, resp. výrazným omezením vlastnického práva Společnosti, bez uvedení důvodu. Společnost má legitimní zájem Stávající stavbu užívat, rozvíjet a vyvíjet v ní podnikatelskou činnost. Stávající stavba byla zkolaudována v roce 1987 a je užívána bez závad. Jedná se o bezprecedentní zásah do vlastnického práva Společnosti, když v řešeném území přistoupil autor studie k natolik závažnému, dramatickému zásahu mající účinky obdobné vyvlastnění, aniž by byl předložen hodnověrný, seznatelný důvod. Žádná z okolních staveb nacházejících se ve funkční ploše ZMK není v návrhu studie označena k dožití a demolici, naopak jiné stavby v ploše ZMK jsou v návrhu studie označeny jako stavební bloky v souladu s návrhem Metropolitního plánu. Zde je patrný znak svévole pořizovatele a diskriminace Společnosti cílem poškození jejích vlastnických práv, a naopak zajištění maximálního zhodnocení sousedních pozemků ve vlastnictví Farma Krty, a.s. Proto Společnost požaduje, aby pořizovatel uplatnil shodný přístup i k Stávající stavbě č.p. 1568 a aby byla začleněna do stavebního bloku S. 1.18.b. uvedeného v grafické části studie. Společnost dále navrhuje, aby do stavebního bloku S. 1.18.b. uvedeného v grafické části studie byla začleněna i stavba skleníku umístěná na parc. č. 1252 k.ú. Michle, která je znatelná z většiny výkresů analytické části a stejně tak i stavba zpevněné betonové manipulační plocha umístěná na parc. Č. 1252 a 1249 k.ú. Michle. Společnost namítá nehodnověrný a svévolný přístup pořizovatele, když stavby na jiných pozemcích v ploše ZMK jsou zachovány a v rámci návrhové části studie umísťovány jako například dvoupodlažní stavba na parcelách č. 2817/1 a 2817/3 v novém stavebním bloku S.1.3 uvedeného v grafické části studie. Společnost brojí proti nepřezkoumatelnému, disproporčnímu a diskriminačnímu členění ploch. Návrh studie nerespektuje ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, podle kterého je úkolem územního plánování „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání“. Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona pak „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“. Tím, že zpracovatel dosud neposoudil shora uvedené otázky, nedostal současně zákonem formulovaným (základním) cílům územního plánování, sledujícím veřejný zájem na racionálním využívání území. 24. K rozporu se zadáním: a) nebylo dodrženo zadání ze strany pořizovatele, tj. že mají být prověřeny a zohledněny zájmy investorů v dané lokalitě, viz. přiložené Zadání územní studie Michle. Zpracovatel studie znal názor společnosti, neboť tento záměr byl v rámci pracovní verze studie uveden jako záměr číslo 9, avšak údajně jako neaktuální bez objektivního zjištění skutečného stavu věci. Dále je zcela odlišně vedena grafická část a vizualizace k předmětné studii, neboť navrhovaný záměr společnosti, byť v redukované formě, tak je uveden ve vizualizacích, které byly součástí podkladů v pracovní verzi studie a jsou volně stažitelné ze stránek Městské části Praha 4. Zpracovatel se tak s pozemky ve vlastnictví společnosti ve své analytické části nedostatečně vypořádal s danými skutečnostmi. Ve zveřejněném návrhu územní studie dne 22.6.2020 je informace o záměru Společnosti dokonce zcela vypuštěna, i když v období mezi pracovním návrhem územní studie ze dne 3.6.2019 a aktuálním návrhem byl pořizovateli Záměr společnosti oficiální cestou potvrzen a doložen hmotovou studií z roku 2017. b) V územní studii je na sousedních pozemcích navržena stavba o 12 nadzemních podlaží, která není v souladu se stávajícím územním plánem a ani není v souladu s návrhem metropolitního plánu. c) V rámci zadání od pořizovatele je přímo zmíněn jako podklad návrh metropolitního plánu, který je však ve zpracování územní studie ze strany navrhovatele, tj. Městské části Praha 4, na pozemcích Společnosti, které jsou zastavěné a obsahují zkolaudované stavby zcela ignorován. d) Studie nesplňuje aktuálnost z důvodu probíhajících změn územního plánu, byť se nevylučuje, že nemůžou běžet změny a studie současně, územní studie není pro rozhodování v území závazná. IPR je na to i upozorňuje ve svém stanovisku k předaným

podkladům intenzit dopravy: "Zpracované údaje výhledových intenzit automobilové dopravy, které Vám v přílohách dopisu posíláme, nezohledňují plně skutečnost, že v širší spádové oblasti je zájem některých investorů o vyšší míru využití území, než předpokládá platný ÚP hl. m. Prahy či změny funkčního využití ploch v některých lokalitách. To se projevuje podanými podněty na změny platného ÚP hl. m. Prahy nebo již procesovanými změnami ÚP hl. m. Prahy. V případě kladného projednání těchto změn a jejich schválení Zastupitelstvem hl. m. Prahy budou tyto změny ÚP hl. m. Prahy následně do aktualizovaných výpočtů výhledových intenzit dopravy zohledněny. Je proto třeba počítat s tím, že zpracované údaje výhledových intenzit dopravy budou v budoucnu (dle schválených změn ÚP) aktualizovány." 25. Předmětná územní studie byla zpracovávána dle přání zadavatele MČ Praha 4 (plyne ze stránek <https://www.praha4.cz/Pracovni-navrh-uzemni-studie-Michle.html>) zdůrazňuje skutečnost, že až předmětná územní studie bude platná, nelze ji následně jednoduše obejít. Tímto staví naši společnost do role pozorovatele rozvoje území při absenci zohlednění našich vlastnických práv samosprávou MČ Prahy 4 a zatěžuje naše pozemky omezeními v rozporu se stávajícím Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, a navrhovaným Metropolitním plánem, který naše pozemky vede v zastavitelném území. Nelze přehlížet, že územní studie podle stavebního zákona znemožňuje vlastníkům nemovitostí v jinak zastavitelných plochách využít své pozemky ke stavební činnosti, a v tomto směru tedy představuje omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (článek 11 Listiny základních práv a svobod). Délka lhůty pro zpracování územní studie tedy musí respektovat ústavní limity zásahů do tohoto práva. Podle ustálené judikatury vycházející z článku 11 Listiny základních práv a svobod platí, že zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS). Návrh územní studie splňuje znaky libovůle pořizovatele, neboť územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a mělo by sladit veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Záměr budoucí demolice Stávající stavby představuje ve vztahu k Společnosti diskriminační a nešetrný způsob zásahu do subjektivních práv, neboť pro něj neexistuje ústavní a zákonný důvod. Návrhem územní studie nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení – požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy jednotlivých vlastníků pozemků nejsou vyváženy.

27. S ohledem na výše uvedené tímto Společnost podává připomínky k Návrhu územní studie, neboť nesouhlasí s vymezením a řešením funkčního využití Nemovitostí v Návrhu územní studie. Společnost navrhuje, aby bylo využití Nemovitostí změněno zejména tak, aby bylo umožněno umístění a následná realizace Záměru bytové zástavby a byl zohledněn stávající stav Nemovitostí, zejm. existující užívací povolení Stávající stavby.

28. V této věci je Společnost připravena s Městskou částí jako zadavatelem a Magistrátem jako pořizovatelem jednat a poskytnout veškerou možnou součinnost k tomu, aby bylospolečně dosaženo výsledku, kterým budou v maximální možné míře uspokojeny zájmy jak Městské části, hl. m. Prahy, Společnosti jako vlastníka dotčených Nemovitostí a investora zamýšleného Záměru, tak i zájmy veřejnosti.

321	MHMPXPEEP6LY	Jiné	2972765	Požadujeme dodržet koncepční východiska návrhu: A.1.1 ochrana stávajících hodnotných struktur (Ohradní, U Michelského mlýna) a fragmentů při Michelské a U Plynárny. Jejich citlivé doplňování, udržení jednotného charakteru lokalit a měřítka stávající zástavby, jejich zeleně!
321	MHMPXPEEP6LY	Jiné	2972766	A.1.2. Zohlednění a nenarušování nadměrným zahuštěním zástavby nebo podlažností objektů rekreační hodnoty a potenciál území (ochrana zeleně). Respektování v územním plánu vymezených ploch zeleně (ZMK, IZ) a případné jejich rozšíření.
321	MHMPXPEEP6LY	Jiné	2972767	A.1.5. Stanovení limitní kapacity zástavby v jednotlivých lokalitách v souvislosti s doprav. zatížením v ulici Ohradní.
321	MHMPXPEEP6LY	Jiné	2972768	A.3 a) Nesouhlasíme s návrhem nové bytové výstavby v bloku S.1. 18! Objemová studie předpokládá strukturu polouzavřených bloků s převládající výškovou úrovní 8 NP, ze kterých vystupují ke kolejišti hmoty dvou 12 NP věží. S ohledem na charakter území a koncepční východiska studie je záměr předimenzovaný!! (provedena změna funkční plochy z VN na OV všeobecně obytné).

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou – návrh územní studie citlivě doplňuje stávající struktury a fragmenty zástavby v jednotlivých lokalitách. Některé lokality si zachovaly svébytný životaschopný urbanistický charakter, jiné svůj charakter ztrácí a jiné vyžadují transformaci. Zachování a rozvoj diverzity svébytných (jednotných) urbanistických charakterů je jedním z hlavních principů návrhu. Lokality jsou vzájemně oddělené dopravními, morfologickými či stavebními bariérami, které podtrhují vzájemné odlišnosti a vnitřní uzavřenost. Citlivá práce s bariérami – tedy jejich humanizace, zprůchodnění, ale zachování – je dalším principem návrhu. Stejně tak podpora a funkční zapojení přítomného přírodního rámce – především toku Botiče a zelených svahů navazujících vrchů do života čtvrti.

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou, neboť existující prvky městské zeleně jsou návrhem zachovány v maximálním možném rozsahu a jsou navrženy k posílení stávající funkce (Tyršův vrch, Botič, zelený svah pod ulicí Ohradní,...). Dále jsou pak nově navržené prvky městské zeleně situovány i do všech uličních prostranství a nově vzniklých veřejných prostranství. V řešeném území je pořizována změna platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3070/10 – jedná se o stávající zástavbu v ploše s rozdílným způsobem využití ZMK – zeleň městská a krajinná; územní studie je s touto změnou koordinována. Viz kapitola A.4 – textová část – návrh.

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie tyto údaje a regulativy již obsahuje (viz Hlavní výkres).

K a) Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Ve stavebním bloku S.1.18 je navržena maximální podlažnost 5 a 6 nadzemních podlaží s jednou dominantou s určením maximální výšky 12 nadzemních podlaží.
K b) Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Řešení dopravy včetně kapacitního posouzení stávajících křižovatek se započítáním navýšení intenzit dopravy je součástí územní studie. Vzhledem ke kapacitnímu navýšení zástavby oproti současnému stavu zákonitě dojde ke zvýšení intenzit dopravy. Nicméně cílem územní studie je, aby tato zvýšení intenzit byla

b) Nová výstavba by celou lokalitu zatížila a způsobila naprostý dopravní kolaps rezidentům především v lokalitě Tigridova. Zde je nutné důsledně prověřit kapacit a prostorového i výškového objemu předimenzovaného záměru ve vztahu ke stávající zástavbě, uličním profilům komunikací Ohradní a prodloužené Pekárenské a především dopravní průchodnosti v okolí Ohradní ulice, která může být předimenzováním zástavby zcela zahlcena a v současné době je již naprosto nedostatečná.

c) V odstavci A.13.2 „Porovnání s připravovaným (tzn. METROPOLITNÍM) plánem“ se uvádí, že stanovenou výškovou regulací MP je v některých místech nutno upravit, především v oblasti transformačních stavebních bloků S.18 a S.5.4.1. Podmínkou realizace nové zástavby musí být přednostní vybudování odpovídající komunikace propojení Ohradní – Pekárenská- Vyskočilova (nyní pouze jednosměrný provoz při výjezdu z území ulic Ohradní, Psárskou, Hadovitou s napojením na Pekárenskou a dále přes ul. V Zápoli na Vyskočilovou).

- Budoucí průchodnost území musí být prověřena i v návaznosti na plánovanou realizaci tramvajové trati podél železničního seřadiště.
- Problém absence veřejných prostorů a živých parterů v lokalitě bude uplatňován v nové zástavbě už v průběhu stavebního řízení a budoucí zástavba musí být těmito prvky podmíněna!!!

A.4.4
Navržená veřejná prostranství 4.4.2.3. Čtvrtkové náměstí Tigrídova – „Pobytové náměstí s navazujícím obchodním parterem, bosket stromořadí, pásy vegetace....akcent v podobě uměleckého či vod. prvku.... technologické hračky pro mládež.“. Upozorňujeme zde na situaci, kdy se studie zabývá prostorem , který je ve vlastnictví soukromých majitelů a je z hlediska účelu již stabilizovaný. Nelze v tomto již stabilizovaném prostředí úkolovat majitele pozemků ke změně způsobu užívání!!! Problém absence veřejných prostorů a živých parterů nové zástavby (musí být uplatňován v nové zástavbě již v povolovacích procesech a budoucí zástavba musí být těmito prvky podmíněna!!!

I. ÚVOD

1. Podatel je vlastníkem parcel p.č. 1479/1, 1479/2, 1480, 1724/1, 1724/15, 1724/18 a 1724/27, vše v k.ú. Michle, obec Praha (dále jen „**Nemovitosti**“), na kterých se nachází část území bývalých Michelských pekáren. Podatel je tak jako vlastník Nemovitostí a budoucí dotčená osoba dle § 52 odst. 2 stavebního zákona¹ přímo dotčen návrhem územní studie Michle označená jako 05.2020² (dále jen „**Návrh studie**“).

2. Podatel zamýšlí na Nemovitostech realizovat výstavbu do 600 bytů při hrubé podlažní ploše cca 55.000 m², včetně občanské vybavenosti a mateřské školy (dále jen „**Záměr podatele**“). Záměr podatele je zcela v souladu s principiálním vnímáním území Horní Michle jako významného transformačního území tak, jak Návrh studie obecně předkládá.

3. Podatel zdůrazňuje, že Záměr podatele je připraven a vypracován za intenzivní tříkolové participace veřejnosti a v největší možné míře zohledňuje přání, požadavky a preference obyvatel obce, MČ Praha 4 a Hlavního města Prahy, resp. IPR³. Návrh studie se nicméně v řadě klíčových aspektů nesprávně a bez odůvodnění odklání od Záměru podatele vzešlého z veřejné participace občanů, stovek hodin analýz nevhodnějších řešení a desítek hodin diskuzí Podatele s příslušnými orgány MČ Praha 4 a odborníky IPR. Nerespektování výsledků veřejné participace ve finálním znění územní studie Michle může mít značné negativní následky přesahující problematiku urbanismu. Obyvatelé oblasti často nerozlišují jednotlivé fáze územního plánování a nemusí vnímat rozdíl mezi (i) veřejnou participací při přípravě změny územního plánu (viz níže Změna 3271), které se účastnili i zástupci MČ Praha 4, a (ii) přípravy územní studie Michle. Lze předpokládat rozčarování na straně občanů, pokud by územní studie nekorespondovala s požadavky vnesenými a formulovanými občany na fóru přímo k tomu určenému, byť se formálně týká odlišného dokumentu územního plánování. Podatel se důvodně obává, že takový (negativní) výsledek by mohl mít dopad na důvěru občanů k projednávání jak konkrétního záměru v území, tak dalším veřejným participacím, povede ke zbytečnému vynakládání značných nákladů ze strany investorů a v konečném důsledku eroduje vzrůstající se občanskou společnost v dané oblasti.

4. Funkční regulativy Nemovitostí jsou tedy v současnosti předmětem změny územního plánu⁴ přijímané ve zkráceném řízení dle podnětu č. 69/2017, jejíž veřejné projednání je předpokládáno

doprovázena odpovídajícími úpravami uliční sítě tak, aby dopady byly co nejmenší a nedocházelo k neadekvátnímu zhoršení obytné kvality prostředí. Obsahem územní studie jsou i dopravné inženýrské podklady – výhledový modelový kartogram intenzity zatížení automobilovou dopravou pro výhledové období platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se zohledněním návrhu územní studie.

K c) Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie prověřila a posoudila aktuální stav území a navrhla jeho komplexní řešení, jehož součástí je i řešení prostupnosti územím i návrh sítě veřejných prostranství s navazujícími aktivními partery a veřejnou výbaveností.

Pořizovatel bere na vědomí.

Po termínu. Pořizovatel bere na vědomí. Obsah podání je shodný s obsahem podání č. j. MHMP08ODUGA, v rámci kterého jsou připomínky vyhodnoceny.

¹ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

² Návrh územní studie Michle 05.2020 zpracovaný společností ARCHUM architekti s.r.o., IČO: 018 94 871, se sídlem Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2 – Nusle a zveřejněný na webových stránkách pořizovatele, Magistrátu hl. m. Prahy, odborem územního rozvoje, oddělení pořizování dílčích dokumentací
https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbor/uzemni_rozvoj/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html

³ Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

⁴ Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999, ve znění pozdějších změn.

ve 3. čtvrtletí roku 2020 jako změna č. 3271/17 (dále jen „**Změna 3271**“). Změna 3271 je připravována mimo jiné za účelem realizace Záměru podatele a při zohlednění veřejné participace občanů MČ Prahy 4. Přesto Návrh studie Změnu 3271 stále nereflektuje dostatečně.

5. Podatel ve vztahu k Návrhu studie i Záměru podatele dlouhodobě a systematicky spolupracuje se správními orgány, komunikuje se zadavatelem studie a úzce koordinuje jednotlivé aspekty Záměru podatele s odborníky z IPR a to jak při osobních setkáních, tak korespondenčně. Již 9.6.2019 adresoval podatel k Návrhu studie (verze zveřejněná 30.5.2019) první připomínky Úřadu MČ Praha 4⁵. Dopisem ze dne 18.12.2019 zaslal podatel další připomínky adresované Magistrátu hl.m. Prahy⁶. Další připomínky zaslal podatel dne 8.6.2020 adresované Úřadu MČ Praha 4⁷. Přesto Návrh studie stále obsahuje řadu nedostatků v řešeném území, které by měly být odstraněny.

6. Ačkoliv si je podatel vědom nezávazného charakteru územní studie v systematické dokumentace územního plánování, upozorňuje, že nebudou-li níže uvedené připomínky řádně zohledněny, Návrh studie podstatně ztíží transformaci Nemovitostí a tedy i podstatné části území Horní Michle.

7. Podatel proto k Návrhu studie uplatňuje níže uvedené připomínky v následujících oblastech:

- a. Vady Zadání studie a rozpor Návrhu studie se Zadáním studie, viz čl. II.
- b. Vady analytické části Návrhu studie, viz čl. III.
- c. Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – obecné body, viz čl. IV.
- d. Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – problémy týkající se Nemovitostí, viz. čl. V.
- e. Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – problémy týkající se dopravy, viz čl. VI.
- f. Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – vady grafické části, viz čl. VII.

II.

Vady Zadání studie a rozpor Návrhu studie se Zadáním studie

8. Připomínka: Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože je v rozporu s kapitolou 2, bodem (1) Zadání územní studie Michle⁸ (dále jen „**Zadání studie**“), jelikož zpracovává územní studii do extrémního detailu.

Odůvodnění: Návrh studie jde v řadě případů do extrémního detailu (viz níže) přesahujícího

⁵ Úřad MČ Praha 4, odbor kanceláře starosty, oddělení pozemků, územního rozvoje a památkové péče.

⁶ Magistrát hl.m. Prahy, odbor územního rozvoje.

⁷ Úřad MČ Praha 4, odbor kanceláře starosty, oddělení pozemků, územního rozvoje a památkové péče.

⁸ Zadání územní studie ze dne 3. října 2018, pořizovatelem Magistrát hl.m. Prahy, odbor územního rozvoje.

účel a úkol územní studie jako územně plánovacího podkladu dle § 30 a 25 stavebního zákona a definuje aspekty výstavby, které mají být řešeny v nižších stupních urbanistické regulace, případně dokonce v rámci územního a stavebního řízení.

Praxe, metodický pokyn ministerstva pro místní rozvoj⁹ i komentářová literatura¹⁰ rozlišují dva typy studií: (i) iniciační územní studii, která má prověřovat možná řešení území a navrhovat obecná řešení větších celků pro účely změny územního plánu a (ii) upřesňující územní studii, která se zabývá řešením rozpracováním podmínek pro využití a uspořádání území v souladu s platným územním plánem a v souvislosti s tím navrhuje detailní řešení některých aspektů konkrétní výstavby. Dle Zadání studie je účelem této konkrétní studie vytvořit „*podklad pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy*“ [kap. 2, bod (1) Zadání studie]. Ve vztahu k Nemovitostem nicméně v rozporu se Zadáním studie vystupuje Návrh studie z role iniciační studie a nadměrně reguluje některé aspekty výstavby, které mají být řešeny v dalších fázích územního a stavebního řízení; to je nejen nežádoucí, ale i z pohledu hierarchie dokumentace územního plánování nesystematické a zmatečné.

Dochází totiž ke smíšení dvou typů studií, které mohou mít (a zpravidla mají) jiný dopad do práv a povinností jejich adresátů, resp. vlastníků nemovitostí. V případě iniciační studie, která není v souladu s územně plánovací dokumentací, jelikož nabízí nová řešení v území, totiž citovaná komentářová literatura uvádí: „*[takovou územní studii nelze použít pro rozhodování v území, pouze se konstatuje, že územní studie není v souladu s platnou politikou územního rozvoje nebo účinnou územně plánovací dokumentací, která je pro rozhodování v území závazná, a že jako podklad pro rozhodování tuto územní studii nelze využít.*“. Naopak upřesňující územní studii je při rozhodování v území „*nutné se územní studii vždy zabývat a odůvodnit, jak byla zohledněna. Pokud z následného projednání*

záměru vyplýne, že existuje řešení vhodnější z hlediska ochrany a koordinace veřejných zájmů v území, než je řešení navržené územní studií, může se stavební úřad od řešení navrženého v územní studii odchýlit, ale musí to vždy řádně odůvodnit.“. Smíšením dvou druhů studií tak dochází k právně nepřipustné situaci, kdy není jasné, jakým dokumentem [či jeho snad jen jeho částí (sic!)] se má stavební úřad, potažmo investor, řídit.

Nadměrný detail představuje především: (i) vymezení tvaru hranice stavebních bloků, jelikož nejde o obecnou geometrii, která by odpovídala členění na pozemky, ale jde dokonce o převzaté hranice z neuvedených podkladů (viz bod 12 tohoto podání), které zobrazují detail odpovídající konkrétnímu architektonickému řešení hmot v půdoryse; (ii) stanovení podlažnosti pro úseky bloků místo bloků jako celku (viz bod 10 tohoto podání); či (iii) vymezení přesného rozhraní veřejného (uličního) prostoru a zástavby bez možnosti vytvoření hierarchizovaného prostoru mezi veřejným a soukromým; to je zejména případ umístění uliční a stavební čáry ve stejném

⁹ Metodický pokyn vydaný v souladu se stavebním zákonem, ve znění účinném od 1. 1. 2018, a s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění účinném od 29. 1. 2018., dostupný na http://www.mmr.cz/getmedia/00df3543-ffb6-4af4-82db-847316181a54/MMR_11783_2018_81-Metodicky-pokyn-Zadani-uzemni-studie-osnova.pdf, str. 5, bod 1.

¹⁰ FIALOVÁ, Eva. § 30 [Územní studie]. In: MACHAČKOVÁ, Jana, FIALOVÁ, Eva, KÝVALOVÁ, Miroslava, VÍCHOVÁ, Jitka, HOLEDOVÁ, Lenka, SMÍŠEK, Jaroslav. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018, s. 126.

místě, což zároveň znemožňuje tvorbu některých architektonických prvků (např. rizalit hlubší než 30 cm – PSP § 24 (1) a), prostorově zvýrazněný vstup do budovy – PSP § 24 (1) e)) a nebo předsazení podzemního podlaží před budovu na vlastním pozemku).

Nadměrný detail se poté projevuje i tím, že Návrh studie navrhuje věci, které jsou v dané oblasti absolutně nelogické. Jde např. o návrh parkovacích stání přímo nad podzemním vedením vysokého napětí (viz bod 23 tohoto podání), nebo ve výkrese vede cyklostezku způsobem, který je z pohledu morfologie nežádoucí, když cyklostezka vede napříč vrstevnicemi na kopec a po 20 metrech opět z kopce, ačkoliv by zřejmě šlo vést trasu po vrstevnici (viz cyklostezku východně od Nemovitostí zakreslená na výkrese B.II.f. v části N.3.2.).

Podatel upozorňuje, že neobstojí argument, že Návrh studie je zpracován do nadměrného detailu proto, že tak požaduje Zadání studie. Zpracovatel studie je povinen dle § 2594 občanského zákoníku¹¹ upozornit na „*nevhodnou povahu pokynu, který mu objednatel dal*“. Ani smlouva o dílo uzavřená mezi zpracovatelem a zadavatelem¹² takovou povinnost zpracovatele nemění (nebylo dohodnuto odlišně od zákona). Zadání studie požaduje, aby zpracovatel řešil nadměrný detail a to je jednoduše v rozporu s účelem studie požadovaným v kap. 2, bod (1) Zadání studie. Požadavky zadavatele tak nesprávně požadují zpracování detailu, který odpovídá upřesňující územní studii, ačkoliv zadavatel zjevně požaduje zpracování iniciační územní studie a na to měl zpracovatel zadavatele přinejmenším upozornit. Pokud se tak nestalo, porušil zpracovatel svou smluvní povinnost, čímž ale nelze ospravedlnit vadně zpracovaný Návrh studie.

9. **Připomínka:** Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože v čl. A.3 textové části bezdůvodně zavádí vlastní regulativy a nedrží se metodiky územního plánování.

Odůvodnění: Návrh studie zavádí pojmy pro funkci ploch jako např. plochy převážně obytné, smíšeně obytné, administrativní, veřejné vybavenosti apod., jejichž obsah je nejasný a extrémně otevřený interpretaci. Nad to v dalším textu důsledně nepracuje s pojmy, které jsou odlišné od metodiky územního plánování (např. čl. A.3 bod 5, 3. odstavec), čímž dochází tak k míšení pojmů, které se nutně nepřekrývají.

Územní studie je významný nástroj územního plánování, který má podstatný dopad do území a života obyvatel ale i na fungování investorů a realizaci investic v oblasti vůbec. Stávající sjednocená urbanistická terminologie používaná více méně v celé České republice má význam také proto, že je předmětem řady výkladových stanovisek a především bohaté judikatury nejvyšších soudů. Slova mají význam a je nutné je používat systematicky a nové termíny zavádět pouze tam, kde je to nezbytně nutné. Postup zpracovatele, který si bez podstatnějšího odůvodnění stanovuje vlastní kategorie regulativů, povede k novým interpretačním problémům,

¹¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹² Smlouva o dílo č. SML/2018/1031/OKAS uzavřená mezi MČ Prahy 4, jako objednatelem, a ARCHUM Architekti s.r.o., jako zhotovitelem, ze dne 18. listopadu 2018.

kté by standardně nebylo nutno řešit. Významové posuny v terminologii sice mohou mít z pohledu urbanisty malou relevanci, avšak z pohledu správního orgánu a případně soudu mohou představovat podstatnou změnu ve stanovení závazných pravidel pro investora.

Podatel si je i v tomto případě vědom, že Zadání studie v bodu 6.2., odst. 4 uvádí, že

„pojmosloví navržené podrobné regulace nebude striktně vázáno na platný územní plán“, avšak je nepochybné, že uvedený pokyn je nevhodné povahy, jelikož přinese pro použití územní studie řadu zbytečných komplikací a zpracovatel měl na takovou nevhodnost pokynu zadavatele upozornit (viz bod 8, poslední odstavec, tohoto podání).

10. **Připomínka:** Návrh studie by neměl určovat maximální podlažnost v rámci jednotlivých úseků stavebních bloků, jelikož to Zadání studie zpracovateli neukládá a takový detail nepožaduje.

Odůvodnění: Návrh studie jde na rámec požadavku kapitoly 6., podkapitolou 6.1. II. c) Zadání studie, když v rámci stavebních bloků S.5.4. a S.5.5. stanoví parametry pro stavební bloky po jednotlivých sekcích, čímž imperativně určuje jejich podlažnosti a vylučuje odklon od jakékoliv další varianty. Zadání studie takovou regulaci (správně) nepožaduje, Návrh studie je tak v rozporu se Zadáním studie. Úkolem územní studie má být *návrh, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů*, nikoliv autoritativní stanovení vzhledu projektu, které nepatříčně přesahuje roli urbanisty a zasahuje do práce architekta a obchodního rozhodování investora. Parametry "potenciálu - x,y" dostatečně definují objem výstavby a dopad na panorama oblasti (morfologicky umístěné v údolí a mezi vysokými panelovými domy) a není proto třeba v rámci stavebních bloků specifikovat podlažnosti jednotlivých sekcí.

Podatel nepochybuje o roli územní studie při definici horizontu města, avšak s ohledem na zachování alespoň dílčí variability pro architektonické řešení má být výšková regulace v blocích S.5.4. a S.5.5. definována například: (i) maximálně intervalem za celý stavební blok s případně bodovým vyznačením dominant spolu s (ii) požadavkem, že výšky daného stavebního bloku by měly být v dané části různorodé, nikoli však detailním předepisováním maximální podlažnosti po sekcích bloků.

III.

Vady analytické části Návrhu studie

11. **Připomínka:** Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože analytická část nesplňuje základní požadavky na analytický materiál, zejména ve vztahu k bodu A.3.5.6 analytické části Návrhu studie.

Odůvodnění: Celá analytická část je nejasná, nespecifikuje úvahy a logické postupy zpracovatele a ani systematicky nepopisuje, co přesně analyzuje. V předložené analytické části je zpravidla popsán jen faktický stav, jehož řešení je bez dalšího vysvětlení navrhováno v návrhové části. Tím, že chybí vysvětlení (i) výběru konkrétního řešení, (ii) postupu, jakým se

k danému řešení zpracovatel rozhodl, a (iii) proč zpracovatel zvolil právě takové řešení, a hodnot, které ho k takové volbě vedly, zcela znemožňuje jakoukoliv oponenturu. Veřejnost tak nemůže poskytnout připomínky k systémovým řešením, jelikož zpracovatel tato řešení nijak neobhazuje, pouze je překládá bez dalších vazeb. Návrhová část proto působí neobjektivně a zřejmě neobjektivní je. Jiným slovy, není jasné, kde se faktický popis mění v popis zavádějící nebo dokonce mylný a kde začíná subjektivní hodnocení zpracovatele.

To se projevuje zejména v části A.3.5.6 analytické části v komentáři zpracovatele k Záměru podatele. Komentář vůbec nezohledňuje závěry pracovní skupiny k Záměru podatele, jejíž účastníkem byl i zadavatel studie (k neúplnosti podkladové dokumentace viz níže bod 12 tohoto podání) a vůbec nevysvětluje, jak ke svým závěrům došel (dokonce ani zmíněním podkladového materiálu, což se ukazuje v uvádění zastaralých čísel týkajících se bytů, počtu parkovacích stání apod.). Nad to je v řadě formulací Záměr podatele předkládán neobjektivně a účelově negativně. Návrh studie např. uvádí:

(i) „Bytový komplex s desetipodlažními objekty se projeví do panoramatu Michle, nicméně s bezprostředně navazujícím územím urbanisticky příliš nekomunikuje.“, přičemž navrhovaná podlažnost je 7 podlaží a 1 ustoupené a jediná dominanta (sic!) má pouze 9. podlaží. To se projevuje i v účelovém užití zastaralé 3D modelace ve výkrese (B.II.j - Náhledová perspektiva hmotového řešení), která počítá s podstatně vyšší podlažností, než je aktuální Záměr podatele, což bylo zadavateli podatelem sděleno.

Není také jasno, co přesně zpracovatel považuje za „urbanistickou nekomunikaci“, když Záměr podatele počítá např. s parterem (náměstím) přímo ve středu projektu a jeho napojení na ulici Pekárenskou a značnou prostupností oblasti pro pěší i cyklisty.

(ii) „Projekt vstupuje do území bez toho, aby reagoval na prostorové uspořádání domů sídliště, ...“, přičemž panelové bytové domy jsou v okolí Nemovitostí umístěné ve dvou odlišně natočených pravoúhlých systémech (dle návazných ulic Na Záhonech, V Zápolí, Na Dílech, Na Lánech) a jedná se o solitérní věžové domy, které tvoří rozvolněnou strukturu – na takovou strukturu lze reagovat různými způsoby, ale těžko lze reagovat na všechny; to má návaznost i na komentář uvedený podatelem v závěru této připomínky o heterogenní struktuře území. Záměr podatele na okolní strukturu reaguje tak, že zachovává pravoúhlý systém z vlastního pozemku (původní zástavba pekáren, která logicky navazovala na Pekárenskou ulici) a snaží se zachovat jeden z principů genia loci. Tato orientace zároveň i odpovídá pravoúhlému systému několika blízkých panelových domů jihozápadně od pozemku, které jsou taktéž přímo navázané na ulici Pekárenskou (Pekárenská 2, 4, 6, 8 a V Zápolí 30 a 32). Vyjádření zpracovatele je tedy nepravdivé a

objektivně neobstojí.

(iii) „Rozsáhlý projekt je napojen na území několika body pouze z ulice Pekárenská a významně tak rezignuje na možnost propojit navazující území například směrem k

sídlíšti a posílit jednotný městský organismus.“, přičemž situace je přesně opačná – Záměr podatele jasně napojuje středové prostranství v Záměru podatele na uliční síť jdoucí západním směrem od ulice Pekárenské, stejně tak napojuje dvě nově vzniklé ulice na severním a jižním kraji obytného souboru. Záměr podatele respektuje Pekárenskou ulici jako určovatele pravoúhlého uspořádání. Dále umisťuje průchody a cesty ve všech směrech uvnitř areálu (pozemku, resp. Nemovitostí) i na okrajích, kde je to fyzicky možné a kde nejsou bariéry nebo ploty. Ve hmotové kompozici projektu jsou navrženy mezery tak, aby byl umožněn průhled z co největšího množství oken jižně umístěných panelových domů, které měly vždy částečné výhledy přes zástavbu pekáren. Napojení do okolí jsou tak navržena v maximálním možném rozsahu.

Směrem k sídlíšti (jižní okraj Nemovitostí) se nachází bariéra – opěrná stěna cca 2 m vysoká a podélná zástavba za hranicí Nemovitostí (autodílna, autoprodejna), která znemožňuje napojení. V místě, kde opěrná stěna klesá, projekt tvoří napojení ve dvou místech, přičemž kvůli morfologii bylo možné vytvořit pouze jedno napojení, které je bezbariérové. Cílem bylo napojit Záměr podatele na sídlíště a na autobusovou zastávku Pekárenská. Ve východní části je mezi pozemky pekáren a sídlíštěm tzv. psí loučka, na kterou se park za bytovými domy taktéž napojuje – propojení zelení a systémem pěšin. Není proto jasné, v čem spatřuje analýza zpracovatele „rezignaci“ na propojení navazujícího území a „rezignaci“ na tvorbu městského organismu.

(iv) Navíc dotčená vazba (parková úprava nebo zeleň oddělující obytný soubor včetně občanské vybavenosti od Pekárenské ulice, umístění komerčních ploch směrem do středového prostranství projektu) byla konkrétně projednávána s IPR, který ji odsouhlasil a zároveň i předepsal odstup od Pekárenské ulice min. 7 metrů kvůli budoucímu rozšiřování ulice a přeložce teplovodního vedení. Není jasné, z čeho tedy zpracovatel ve své analýze vychází a proč došel více méně k opačnému závěru.

(v) „[nevzniká] nabídka komerčního parteru [směrem do ulice Pekárenská], jakou by výhledově ulice, vzhledem k jejímu potenciálnímu dopravnímu významu zasloužila“, přičemž vymístění obchodních prostor ze středu Záměru podatele na jeho okraj do ulice Pekárenské bylo odmítnuto jak jednáním s IPR, tak občany ve veřejné participaci, což nebylo reflektováno.

Nad to není úplně zřejmé, jaký přesně budoucí dopravní význam ulici Pekárenská Návrh studie přisuzuje. Návrh studie totiž zjevně předpokládá podstatné navýšení dopravní zátěže v budoucnu (viz bod 24 tohoto podání). Nelze dovodit, jak na takto (nově) frekventované ulici má dle zpracovatele vypadat nabídka živého komerčního parteru a kde má být v ulici Pekárenská tento komerční parter umístěn (jinde než v Záměru podatele). Pekárenská ulice totiž ani nemá založenou kompaktní uliční frontu, ve které by se dalo pokračovat (viz bod 18 tohoto podání) a severozápadní straně ulice je vilová

čtvrť se „slepými“ ploty ohraničujícími zahrady. Obchodní potenciál ulice by totiž mohl vzniknout pouze, pokud by se zástavba podél ulice zásadně změnila, a to na obou stranách. Pekárenská se nenachází v těžišti užšího území, ale na jeho okraji (vzhledem k rozpolcenosti území kvůli železniční trati jako absolutní bariéře v území), což spolu s výše uvedeným jen posiluje dojem, že Záměr podatele je v analýze popsán tendenčně negativně bez jakéhokoliv reálného podkladu.

Nad rámec výše uvedeného podatel dodává, že urbanistická struktura a hustota Záměru podatele představuje svébytný návrh, který vychází z charakteru území. Širší území Michle i užší území Horní Michle je heterogenní struktura, kterou tvoří různé enklávy, většinou charakteristické dle doby výstavby – to není pouze názor podatele, ale stanovisko IPR promítnuté do návrhu Metropolitního plánu¹³ a závěr zpracovatele Návrhu studie (viz kapitolu

A.3.5.1 analytické části, kde se uvádí, že oblast „je spíše shlukem areálů a souborů staveb.“). Zpracovatel ale v citované kapitole A.3.5.1. opět tendenčně opomenul uvést, že IPR tuto charakteristiku logicky vidí jako důležitou a nutnou respektu a zachování. Proto se Záměr podatele v základu váže na svou historickou stopu (objekty původních pekáren) na ulici Pekárenskou a dále vytváří strukturu, která je současná a zároveň komunikuje s bezprostředním okolím několika urbanistickými prvky/nástroji. Komentář zpracovatele k Záměru podatele tak z výše uvedených důvodů nemůže obstát.

12. **Připomínka:** Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože (i) analytická část neuvádí řadu materiálů, ze kterých zjevně vycházela (např. studii zpracovanou ateliérem Jestico + Whiles Architects, kterou Podatel předal zadavatele pro účely zpracování územní studie¹⁴, závěry občanské participace¹⁵, dokumenty týkající se dopravy, apod.) nebo vycházet měla (analýza dopadu představení parkovacích zón na území Horní Michle po jejich zavedení v prosinci 2019), a (ii) řada materiálů (zejména ve vztahu k dopravě) je v rozporu se závěry MČ Prahy 4 deklarovanými v usneseních příslušných orgánů¹⁶.

Odůvodnění: Analytická část je klíčový stavební kámen územní studie. Zpracovatel postupuje nesprávně, když si účelově vybírá použité podklady a některé naopak ze svého výběru vylučuje, případně je dokonce používá a čerpá z nich, aniž by je jako použité podkladový materiál použil. Cíleně selektovaným vzorkem analyzovaných podkladů dochází k ovlivnění výsledku a jeho korupci a kontaminaci zpracovatelovými

preferencemi. Také proto analytická část Návrhu studie nemůže být objektivní.

¹³ Metropolitní plán Hl.m. Prahy. dostupný na <http://plan.iprpraha.cz/>, ve znění k datu tohoto podání.

¹⁴ Studie zpracovaná ateliérem Jestico + Whiles Architects, organizační složka z června 2019, nazvaná Obytný soubor Michelské pekárny – Koncept území.

¹⁵ Zpráva „Participace veřejnosti na přípravě urbanisticko-architektonického řešení pro brownfield Michelské pekárny – výstupy
3. veřejného plánovacího setkání ve fázi zadání veřejných prostranství“ zpracovanou Ing. Arch. Petrem Klápštěm, Ph.D., duben 2019.

¹⁶ Srov. usnesení rady MČ Prahy 4 z 35. zasedání dne 27. listopadu 2013 č. 35R-1505/2013, usnesení rady MČ Prahy 4 z 3. zasedání dne 5. února 2014 č. 3R-110/2014, usnesení zastupitelstva MČ Prahy 4 z 18. zasedání ze dne 13. února 2014, č. 18Z-13/2014, a usnesení rady MČ Prahy 4 z 5. zasedání dne 26. února 2014, č. 5R-222/2014.

Nad to je řada podkladových materiálů zastaralých, to se projevuje např. v čl. A.4.1., kde tabulka uvádí zastaralé údaje bez datace a uvedení zdroje, což znemožňuje oponenturu dané studii. Dokumentace poskytnutá podatelem zadavateli uvádí jiné údaje a není proto jasné, z jakých materiálů zpracovatel čerpal.

To se týká rovněž podkladů dopravní studie z r.2018¹⁷, které zjevně sloužily pro zpracování návrhu, ačkoliv šlo pouze o „pracovní verzi“. Citované závěry v klíčové oblasti tak opět nejsou prověřitelné. V této souvislosti je rovněž na pováženou, že ostatní analýzy (sociální, parkovací stání...) byly zveřejněny na webových stránkách MČ Prahy 4 tak, aby se s nimi veřejnost mohla dostatečně včas seznámit. Studie dopravy zatím nikde uveřejněna nebyla a např. s ohledem na navrhované enormní zatížení ulice Pekárenské (viz bod 24 tohoto podání) je stěžejní i uveřejnění těchto podkladů dopravní analýzy.

Kromě výše uvedeného byly některé podkladové materiály a hodnotová východiska již dávno překonána aktuálními usneseními rady MČ Prahy 4¹⁸, zejména ve vztahu k realizaci propojení ulic Vyskočilova/V Zápolí s ulicí U Plynárny ve východní části území ulicí Pekárenská a není proto pravda, že se „*Aktuálně uvažuje o variantě úpravy ulice k areálu Pekáren, s doplněním o tramvajovou linku nebo plné verzi včetně propojení pro automobilovou dopravu*“ (k dopravě více viz bod 24 tohoto podání).

13. **Přípomínka:** Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože analýza byla zpracována bez podkladů týkajících se hygieny v řešené oblasti (bod A 8.3.2. analytické části).

Odůvodnění: Dle vlastního znění analytické části Návrhu studie nebyly dodány *potřebné* údaje ke zpracování analýzy hygieny. Podatel nechápe, jak mohl zpracovatel při zachování požadované odborné péče připravit návrh řešení dotčené oblasti včetně dopravy (sic!), když neměl k dispozici dle jeho slov *potřebné* podklady. Je s podivem, že zpracovatel jako odborník na zpracování územních studií poskytl analýzu bez potřebných dokladů v tak klíčové oblasti, popřípadě na základě čeho posoudil dopady na hygienické aspekty životů obyvatel řešené oblasti a s tím související zákonné požadavky.

Nedostatky podkladů týkajících se hygieny očividně zpracovateli nebránily vypracovat zejména návrh dopravního řešení, aniž by se zřejmě zabýval dopady do kvality života obyvatel například v okolí Pekárenské ulice, která je v současnosti vnímána obyvateli jako klidná zóna, do které by neměla být přiváděna tranzitní doprava.

14. **Přípomínka:** Zobrazená podlažnost na výkresu (B.IV.c - Morfologie a podlažnost zástavby) neodpovídá skutečnosti a měla by být opravena tak, aby proporčně zobrazovala jednotlivé

¹⁷ V analytické části Návrhu studie označené jako: „*Dopravní studie Dolní Michle (předběžné dopravně inženýrské podklady) pro MČ Praha 4, zpracoval European Transportation Consultancy, 12/2018*“.

¹⁸ Srov. usnesení rady MČ Prahy 4 z 35. zasedání dne 27. listopadu 2013 č. 35R-1505/2013, usnesení rady MČ Prahy 4 z 3. zasedání dne 5. února 2014 č. 3R-110/2014, usnesení zastupitelstva MČ Prahy 4 z 18. zasedání ze dne 13. února 2014, č. 18Z-13/2014, a usnesení rady MČ Prahy 4 z 5. zasedání dne 26. února 2014, č. 5R-222/2014.

vizualizace stávajících staveb.

Odůvodnění: Zobrazená podlažnost bývalého areálu pekáren neodpovídá skutečnosti – hala má výšku 13m, což optikou bytové zástavby s konstrukční výškou patra 3m představuje objekt o 4 podlažích (interval 3-4NP dle legendy), nikoli 1-2, jak je zobrazeno ve výkrese. Dále je v ploše této haly zaznamenána dominanta (komín) o výšce 33m. Ta je v jiné budově (při jižní hranici). Analýza tak mylně prezentuje aktuální poměry v území, jelikož nedostatečně a nepřesně zmapovala výchozí stav a tudíž i následně navrhovaná výšková regulace je stanovena na základě chybných vstupů.

IV.

Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – obecné body

15. Připomínka: Návrh studie by neměl bez dalšího aplikovat pojmy a požadavky dle Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“), pokud k tomu nebude z urbanistického pohledu důvod. Jak odklon (např. u dopravy v klidu, viz bod 23 tohoto podání, či řešení možnosti svodu vody ze stavebního bloku, viz bod 21 tohoto podání), tak příklon k PSP (např. u rigidnosti uličních čar, viz bod 18 tohoto podání) by měl být dostatečně vysvětlen tak, aby bylo možno posoudit správnost navrhovaného řešení a případnou oponenturu.

Odůvodnění: Podatel se principiálně nebrání převzetí regulativů z PSP, které jsou samy o sobě správné a smysluplné, ale není jasné, proč jsou aplikovány v plné míře na okraji Prahy a především proč zpracovatel studie pracuje s tak velkou podrobností a předepisuje přesně různé typy stavebních čar a uliční čáru na tolika místech. Obdobné platí o situaci, kdy se zpracovatel od regulativů PSP (opět bez důvodu) odklání. Uvedená nekonceptnost práce s PSP je nežádoucí a svědčí o účelovém vybírání norem ze strany zpracovatele z respektovaného dokumentu tak, aby mohl autoritou PSP zaštitit svůj selektivní přístup.

V.

Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – problémy týkající se Nemovitostí

A) Nedostatečně reflektovaná změna územního plánu

16. Připomínka: Návrh studie ve vztahu k blokům S.5.3b, S.5.3c, S.5.4 a S.5.5. má být upraven tak, aby korespondoval se Změnou 3271, tedy (i) blok S.5.3b má být určen funkci OB, (ii) zařízení rekreace a sportu má být řešeno v rámci bloků S.5.3b, S.5.3c, S.5.4 a S.5.5. jako plovoucí funkce a (iii) značka pevné VV nemá být v rámci dotčených bloků vůbec navrhována.

Odůvodnění: Návrh studie nekoresponduje se Změnou 3271, když fixně umísťuje zónu sportu (funkce SP) severně od Nemovitostí, čímž vylučuje její umístění jinde či jinak v rámci lokality Horní Michle. Nad to blok S.5.3b zahrnuje ve funkci sportu i stavby, které nemusí být ani převážně určené pro sportovní využití. Projevuje se tak nežádoucí extrémní detail Návrhu studie

(viz bod 8 tohoto podání), který vylučuje např. dohodu vlastníků na umístění funkce SP. Návrh studie zbytečně vrchnostensky nařizuje konkrétní řešení, kterého by bylo dosaženo i při minimálním zásahu do vlastnického práva podatele a jeho respektování v souladu s čl. 11 Listiny¹⁹.

Uvedené řešení není žádoucí ani z pohledu městského plánování, jelikož hlavní výhodou plovoucí funkce SP je flexibilita do budoucnosti – při plovoucí funkci SP lze lépe pracovat s velikostí této funkce (v daném limitu) a není dále třeba měnit územní plán. Není jasné, z jakého důvodu by funkce měla být vymezena takto konkrétně, což by mělo význam pouze v oblastech mnohem blíže centru, kde je vhodné plochy maximálně stabilizovat.

Nelze ani dovodit, proč je do dotčených stavebních bloků umísťována pevná značka VV, když tato je zahrnuta v přípustném využití regulativů OB a v daném místě lze zařízení plnicí funkce VV umístit bez dalšího. Rovněž není jasné, proč je značka umísťována zrovna v daném místě ve vztahu k Záměru podatele a ne jinde – finální rozhodnutí umístění funkce VV by mělo být (v souladu se Změnou 3271) ponecháno na investorovi, Návrh studie nemusí regulovat úpravu v takovém detailu.

17. Připomínka: Plovoucí značka KC ve stavebním bloku S.5.4 by měla být vypuštěna tak, aby Návrh studie korespondoval se Změnou 3271.

Odůvodnění: Není jasné, z čeho vychází návrh zpracovatele v bodu A.7. textové části zahrnout komunitní centrum do stavebního bloku S.5.4., jelikož tento požadavek nevzešel z veřejné participace a ani z diskuze s MČ Prahy 4. Naopak, v rámci veřejné participace byla požadována jiná občanská vybavenost s obdobnou funkcí (mateřská škola, kavárna). Uvedený návrh je projevem nedostatečné a nepřezkoumatelné práce zpracovatele s podkladovými materiály (viz bod 12 tohoto podání).

Z pohledu podatele je rovněž problematický celý pojem „komunitní centrum“, který není v textové části Návrhu studie nikde rozpracován a investor jej následně nedokáže vyložit. To zakládá skoro bezbřehý prostor pro správní uvážení orgánů státní správy a dává tak správním orgánům bílých šek na naplnění obsahu pojmu „komunitní centrum“ bez jakéhokoliv zákonného nebo alespoň podzákonného podkladu, tj. zakládá situaci v rozporu s čl. 2, odst. 2 Listiny.

B) Nedostatky navrhovaného řešení v oblasti urbanismu a občanské vybavenosti

18. Připomínka: Pozice uliční čáry na výkrese (B.II.b – hlavní výkres) by měla být zakreslena způsobem uvedeným v Příloze 1 tohoto podání.

Odůvodnění: Uliční čára v ulici Pekárenské je nelogická a nesystematická a na výkrese (B.II.b

¹⁹ Listina základních práv a svobod, která je na základě usnesení předsednictva České národní rady ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod součástí ústavního pořádku České republiky.

– hlavní výkres) je umístěna v nesouladu s textovou částí, kde zpracovatel pracuje s Pekárenskou ulicí jako s osou, která by měla na svých krajích tvořit kompaktní frontu budov. Vzhledem k situaci v okolí nelze kompaktní frontu vytvořit ani na jedné straně (takto je zpracovatelem předepsána pouze pro Záměr podatele, přičemž okolí na tuto frontu nenavazuje). Umístění uliční čáry tak, že je několikrát zalomená, není pro koncepci žádoucí. Navíc uliční čára je ve stejné pozici jako stavební čára, což je koncept hodný ulice v centrální části Prahy, v oblasti Michle je však nepatřičný. Uliční čára by měla být co nejvíce přímá, umístěná v pozici vnějšího okraje veřejného chodníku. Tím vznikne zelený pás mezi hranou ulice a hranou staveb, který bude obsahovat kromě veřejné zeleně i soukromou zeleň (předzahrádky připojené k bytům, což je koncept uplatňovaný v centrálních i okrajových částech Prahy a slouží k hierarchizaci veřejných prostranství a zeleně z majetkoprávního hlediska). Případně byl umožněn vznik plochy poloveřejné – např. při vstupech do jednotlivých domů (vchodů bytového domu).

Nad to Návrh studie užívá uliční čáru nelogicky kolem celého bloku i směrem do parku, resp. dokonce ve vztahu k izolační zeleni směrem k trati. Přitom opodstatněné použití uliční čáry je v tomto případě pouze v ulici Pekárenské a pro vymezení středového veřejného prostoru.

Podatel připojuje jako **Přílohu 1** skicu žádoucího řešení se zjednodušenou regulací umožňující flexibilitu při řešení zástavby.

19. **Připomínka:** Plochy veřejné vybavenosti bloků S.5.4 a S.5.5 mají být omezeny výhradně na fasády orientované do centrálního náměstí (S.5.4 - jižní fasáda, S.5.5. - severní fasáda), nikoliv na severozápadních fasádách stavebních bloků, jak je nesprávně zakresleno na výkrese (B.II.b – hlavní výkres).

Odůvodnění: Návrh studie definuje komerční plochy ve fasádách bloků S.5.4 a S.5.5 podél ul. Pekárenská, přestože vazba na „obchodní třídu“ v ulici Pekárenská chybí (z jihu jsou panelové domy, v severní části navazuje funkce sportu a protější stranu ulice tvoří rodinné domky). Návrh studie tak nezohledňuje výsledky participace veřejnosti, během které bylo řešeno jak rozložení komerčních ploch, tak bylo požadováno maximální možné zachování zeleně a vytvoření klidového pásu podél Pekárenské ulice. Zachování zeleně bylo místními obyvateli v průběhu participace velmi akcentováno a bylo potvrzeno i zvolenou variantou urbanistického řešení vč. doporučení pracovní skupiny, kdy plochy při Pekárenské ulici mají zajistit klidový pás, který současně nasměruje návštěvníky více do centra nové zástavby a nebude je kumulovat stávajícím rezidentům z protějších rodinných domů „pod okny“.

20. **Připomínka:** Čtvrťové náměstí mezi stavebními bloky S.5.4 a S.5.5. by nemělo být zalomené ve tvaru písmene L do ulice Pekárenská, jak je nesprávně zakresleno na výkrese (B.II.b – hlavní výkres), jelikož takový charakter nelze v daném místě vytvořit.

V kapitole A.3 textové části by měl být text ze „širší zpevněné plochy s boskety“ nahrazen textem

„neformální parkový prostor se stromy a posezením v zeleni, přehledný ve výšce očí s možnostmi

předzahrádek bytů v přízemí“.

Odůvodnění: Zalomení centrálního náměstí řešeného ve vztahu k Záměru podatele není žádoucí z několika důvodů. Záměr podatele byl formován na základě participačních setkání a závěrů pracovní skupiny a na základě závěrů z jednání s MČ Praha 4 a IPR, kde bylo potvrzeno, že Pekárenská ulice nemá potenciál být koncipována jako třída a není žádoucí jít proti jejím parametrům (svažitost, charakter západní strany ulice, roztříštěnost zástavby a hranic pozemků na straně východní, klidový charakter této části území, atd.).

Zalomení náměstí je zřejmě zamýšleno kvůli zastávce tramvaje, což je problematické z kompozičního hlediska, kdy prostor před zamýšlenými obchody v Pekárenské vizuálně nemůže komunikovat s hlavním prostranstvím. Tyto dvě části pouze vypadají jako zdánlivě souvislé, fungovat tak ale nemohou; fungování těchto dvou částí zvlášť nedává kompozičně a provozně smysl vůbec. Komerční jednotky, které jsou přístupné z hlavního prostranství jsou navrženy tak, aby tento veřejný prostor v jedné části dělily na rušnější (více dlážděnou) a klidnější (více zelenou) část.

Množství jednotek odpovídá průzkumu, kolik obchodů a služeb se v místě tzv. užívá a pokud by měla být část přesunuta do Pekárenské ulice, pak velikost a kompozice hlavního veřejného prostoru pozbývá smyslu a jde proti požadavkům veřejnosti a odborníků, kteří tuto kompozici formovali – prostor napojený na uliční síť, snadno přístupný, vizuálně komunikující s okolím, ale zároveň poskytující únik před rušnou ulicí. Toto „lokální náměstí“ je na svém kraji před vstupem do parku zakončeno kavárnou, která může v teplých dnech expandovat ven do zeleně. Není tedy jasné, z jakého důvodu zpracovatel požaduje zalomení centrálního náměstí a takové zalomení není žádoucí.

C) Technické nedostatky navrhovaného řešení

21. **Připomínka:** Návrh studie by měl umožnit svedení srážkových vod ze stavebních

bloků do veřejných prostranství tam, kde je užitečné vodu využít, jelikož se navrhovaným řešením odklání od PSP.

Odůvodnění: Řešení nakládání s vodou v rámci projektu, nejen stavebního bloku, může využít dešťových vod pro vodní prvky ve veřejných prostranstvích a tím zlepšit jejich užitnou a estetickou hodnotu a také adaptaci na změny klimatu a efekt tepelného ostrova města. Formulace územní studie znemožňuje napájení centrální vodní plochy ve veřejném prostoru dešťovou vodou ze stavebních bloků, čímž se ocitá v rozporu s vládní Koncepcí na ochranu před následky sucha pro území ČR a programy Ministerstva životního prostředí²⁰ a rovněž s požadavky textové části studie (bod A.6.2.), která požaduje, aby voda byla vsakována nebo

²⁰ Koncepce na ochranu před následky sucha pro území České republiky, schválená vládou České republiky dne 24. července 2017 usnesením č. 528, a dále dotační programy a postupy MŽP na https://www.mzp.cz/cz/aktuality_o_suchu, apod.

využívána v *místě vzniku*, tedy v rámci Záměru zadavatele, což by bylo i v souladu s PSP.

22. **Připomínka:** Návrh studie by měl požadovat maximálně kapacitu retence deště 10letého deště v souladu s pravidly PVK²¹.

Odůvodnění: Studie se odklání od citovaných pravidel PVK, když v bodě A.4.2. textové části požaduje vyšší standard retenční kapacity jednotlivých stavebních bloků a bez odůvodnění stanovuje vlastní arbitrární hodnotu retence 30letého deště, která v nežádoucím rozsahu zatěžuje investory požadavky přesahujícími potřeby správce kanalizací. Jako praktický příklad může posloužit Záměr podatele, který by pro účely splnění požadované povinnosti musel zahrnovat obrovskou retenční „kaluž“ v rámci areálu. Požadavky zpracovatele jsou proto nejen nežádoucí, ale i nerealistické.

VI.

Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – problémy týkající se dopravy

A) Doprava v klidu ve vztahu k Nemovitostem

23. **Připomínka:** Návrh studie by neměl na Nemovitostech určovat koridor pro parkování, který je ve výkresu (B.II.f – dopravní infrastruktura) zachycen jižně od Záměru podatele, jelikož je mimo jiné v rozporu s PSP.

Odůvodnění: Návrh studie nařizuje zřídit na Nemovitostech parkovací stání nad rámec PSP, aniž by bylo vysvětleno, z jakého důvodu toto má být učiněno a proč se v tomto případě zpracovatel odklání od regulací PSP. Nad to Návrh studie (i) zasahuje do stávající zeleně a aby mu bylo vyhověno, bude nutno vykácet zeleň, která se nyní v daném místě nachází, což je v přímém rozporu se závěry veřejné participace, a (ii) nezohledňuje elektrické vedení, které má být v blízkosti parkovacího koridoru umístěno dle Návrhu studie (viz bod 8 tohoto podání).

Analytická část dále uvádí, že z pohledu rezidentů není žádoucí, aby oblast byla zaplavena dopravou v klidu (viz bod A.3.5.6., bod 1/ analytické části), což je v opozici k navýšení počtu parkovacích stání dokonce nad rámec PSP. Navrhované řešení není v souladu ani s ZÚR HMP²², která jednoznačně (i) požaduje „*redukcí automobilové dopravy při řešení dopravy v klidu, zejména pro nově navrhovanou zástavbu*“, a (ii) stanoví strategický cíl „*urychlit rozvoj systémů P+R, K+R a B+R*“. Návrh studie se nařízením dalšího parkovacího koridoru na Nemovitostech vydává opačným směrem, aniž by takový odklon vysvětloval.

V rámci analytické části zpracovatel rovněž nepracuje s aktuálními daty – opomíná, že v oblasti Horní Michle byly zavedeny tzv. modré zóny a jejich dopad na dopravu v klidu nijak

²¹ Viz tzv. Městské standardy (kanalizační část), str. 15-16, které stanoví periodicitu deště 0,1; dostupné na <http://www.pvs.cz/pro-zakazniky/mestske-standardy/>

²² Zásady územního rozvoje Hlavního města Prahy (ZÚR HMP), ve znění všech vydaných aktualizací, platné od 29. 5. 2019

nevyhodnocuje, ačkoliv takové analýzy jsou již dostupné a je rozumné očekávat, že modré zóny budou mít podstatný dopad do struktury a množství parkování v oblasti.

B) Dopravní řešení v ulici Pekárenská

24. **Připomínka:** Analýza a řešení motorové dopravy mají být vráceny k přepracování, jelikož Návrh studie nepředkládá žádné fungující dopravní řešení pro oblast Horní Michle (všechna řešení vycházejí kapacitně nedostatečně) a v případě ulice Pekárenské Návrh studie dokonce navrhuje řešení, které dopravní situaci motorových vozidel podstatně

zhorší bez materiálních přínosů na jiných silnicích.

Odůvodnění: Navrhovatel v části A.6.12.3.1. analytické části předkládá pro křižovatku Michelská/U Plynárny varianty, které znamenají překročení kapacit, v nejlepším případě pak očekává nestabilizovanou dopravní situaci. Jediná zdánlivě funkční varianta řešení dopravy je dle zpracovatele realizace veškerých opatření TSK spolu s realizací propojení ulic Vyskočilova/V Zápolí s ulicí U Plynárny ve východní části území ulicí Pekárenská. Podatel připomíná, že proti řešení dopravy formou přemístění tranzitní dopravy z Michelské do Pekárenské se postavila veřejnost a MČ Praha 4 od tohoto záměru upustila²³. Jestliže jediné zdánlivě funkční řešení, které Návrh studie předkládá, je revokováno a nemá žádnou šanci na realizaci, pak Návrh studie nesplnil zadání, když nepředkládá relevantní řešení klíčového problému v oblasti.

Nad to zpracovatel nepoměřuje proporcionalitu dopadu zavedení intenzivní tranzitní dopravy do oblasti ulice Pekárenské ve vztahu k tvrzeným pozitivním dopadům na Michelskou ulici. Kromě výše uvedeného Návrh studie totiž předpokládá, že by ve vztahu k Michelské ulici svedení dopravy směrem do Pekárenské představovalo zlepšení o cca 700 zastavení/hod. a proto takové řešení doporučuje. Návrh studie ale nevyhodnocuje dopady přesunu motorové dopravy do jiné oblasti (typicky do ulice Pekárenské) a neporovnává, zda zlepšení situace o pouhých 700 zastavení na jedné z křižovatek vyvažuje dopady navýšení dopravy v jiném území. Není také jasné, v čem spatřuje zpracovatel jako výhodné řešení realizaci propojení ulic Vyskočilova/V Zápolí s ulicí U Plynárny ve východní části území ulicí Pekárenská, když v první tabulce bodu A.6.10. analytické studie předpokládá, že v roce 2040 bude doprava v oblasti v součtu dokonce vyšší při realizaci takového dopravního propojení. To je rovněž v rozporu s ZÚR HMP, která požaduje upřednostnění obsluhy území veřejnou a nemotorovou dopravou.

Podatel doplňuje, že zpracovatel tyto analýzy a závěry předkládá bez uvedení zdroje, včasného zveřejnění dopravních studií ke kvalitní oponentuře (viz bod 12 tohoto podání) a dokonce bez zhodnocení hygienických dopadů pro danou oblast (viz bod 13 tohoto podání).

²³ Srov. usnesení rady MČ Prahy 4 z 35. zasedání dne 27. listopadu 2013 č. 35R-1505/2013, usnesení rady MČ Prahy 4 z 3. zasedání dne 5. února 2014 č. 3R-110/2014, usnesení zastupitelstva MČ Prahy 4 z 18. zasedání ze dne 13. února 2014, č. 18Z-13/2014, a usnesení rady MČ Prahy 4 z 5. zasedání dne 26. února 2014, č. 5R-222/2014.

VII.

Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – vady grafické části výše neuvedené

25. Připomínka: Pozice vodovodu a některých ostatních liniových staveb na výkrese (B.II.g – technická infrastruktura) by měla být umístěna v souladu s požadavky PVK a vlastníků. Elektrické vedení vysokého napětí probíhající jižně od Záměru podatele by nemělo probíhat v místě navrhovaného stromořadí, přičemž ve stejném místě jsou požadována i parkovací stání (ve stejném místě je ve výkrese B.II.f – dopravní infrastruktura umístěn parkovací koridor).

Odůvodnění: Návrh studie nekoresponduje s požadavky PVK a vlastníků na umístění technické infrastruktury a obsahuje strukturální diskrepance neumožňující faktickou realizaci předkládaných návrhů, způsobené mimo jiné opět nadbytečným detailem Návrhu studie (viz bod 8 tohoto podání).

26. Připomínka: Uliční profil ulice Pekárenská na výkrese (B.II.i – profily) by měl zohledňovat umístění plánované přeložky horkovodu (a tedy odstranit Návrhem studie navrhované stromy v rámci městského parku navrhovaného dle MZI) a doplnit chybějící chodník.

Odůvodnění: Navržený uliční profil obsahuje nesrovnalosti vůči textové části Návrhu studie i některých dalších výkresů. Například umísťuje park/stromy do míst, kde vysazeny být nemohou z důvodu ochranného pásma horkovodu. Horkovod, resp. jeho přeložka, naopak ve výkrese chybí, stejně jako chodník mezi zeleným pruhem a silnicí vlevo od tramvajového pásu.

VIII. ZÁVĚR

27. S ohledem na výše uvedené podatel navrhuje, aby výše uvedené připomínky byly v plném rozsahu zohledněny a Návrh studie byl vrácen k přepracování.

Skanska Reality a.s.

Žádoucí řešení uliční čáry ve vztahu k Nemovitostem

Červeně plně: uliční čára
Černě tečkovaně: stavební čára otevřená nezávazná Černě plně: čára stavební uzavřená
I. ÚVOD

1. Podatel je vlastníkem parcel p.č. 1479/1, 1479/2, 1480, 1724/1, 1724/15, 1724/18 a 1724/27, vše v k.ú. Michle, obec Praha (dále jen „**Nemovitosti**“), na kterých se nachází část území bývalých Michelských pekáren. Podatel je tak jako vlastník Nemovitostí a budoucí dotčená osoba dle § 52 odst. 2 stavebního zákona¹ přímo dotčen návrhem územní studie Michle označená jako 05.2020² (dále jen „**Návrh studie**“).

2. Podatel zamýšlí na Nemovitostech realizovat výstavbu do 600 bytů při hrubé podlažní ploše cca 55.000 m², včetně občanské vybavenosti a mateřské školy (dále jen „**Záměr podatele**“). Záměr podatele je zcela v souladu s principiálním vnímáním území Horní Michle jako významného transformačního území tak, jak Návrh studie obecně předkládá.

3. Podatel zdůrazňuje, že Záměr podatele je připraven a vypracován za intenzivní tříkolové participace veřejnosti a v největší možné míře zohledňuje přání, požadavky a preference obyvatel oblasti, MČ Prahy 4 a Hlavního města Prahy, resp. IPR³. Návrh studie se nicméně v řadě klíčových aspektů nesprávně a bez odůvodnění odklání od Záměru podatele vzešlého z veřejné participace občanů, stovek hodin analýz nevhodnějších řešení a desítek hodin diskuzí Podatele s příslušnými orgány MČ Prahy 4 a odborníky IPR. Nerespektování výsledků veřejné participace ve finálním znění územní studie Michle může mít značné negativní následky přesahující problematiku urbanismu. Obyvatelé oblasti často nerozlišují jednotlivé fáze územního plánování a nemusí vnímat rozdíl mezi (i) veřejnou participací při přípravě změny územního plánu (viz níže Změnu 3271), které se účastnili i zástupci MČ Prahy 4, a (ii) přípravy územní studie Michle. Lze předpokládat rozčarování na straně občanů, pokud by územní studie nekorespondovala s požadavky vznesenými a formulovanými občany na fóru přímo k tomu určenému, byť se formálně týká odlišného dokumentu územního plánování. Podatel se důvodně obává, že takový (negativní) výsledek by mohl mít dopad na důvěru občanů k projednávání jak konkrétního záměru v území, tak dalším veřejným participacím, povede ke zbytečnému vynakládání značných nákladů ze strany investorů a v konečném důsledku eroduje vzmáhající se občanskou společnost v dané oblasti.

4. Funkční regulativy Nemovitostí jsou tedy v současnosti předmětem změny územního plánu⁴ přijímané ve zkráceném řízení dle podnětu č. 69/2017, jejíž veřejné projednání je předpokládáno

¹ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

² Návrh územní studie Michle 05.2020 zpracovaný společností ARCHUM architekti s.r.o., IČO: 018 94 871, se sídlem Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2 – Nusle a zveřejněný na webových stránkách pořizovatele, Magistrátu hl. m. Prahy, odborem územního rozvoje, oddělení pořizování dílčích dokumentací
https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html

³ Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

⁴ Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999, ve znění pozdějších změn.

ve 3. čtvrtletí roku 2020 jako změna č. 3271/17 (dále jen „**Změna 3271**“). Změna 3271 je připravována mimo jiné za účelem realizace Záměru podatele a při zohlednění veřejné participace občanů MČ Prahy 4. Přesto Návrh studie Změnu 3271 stále nereflektuje dostatečně.

5. Podatel ve vztahu k Návrhu studie i Záměru podatele dlouhodobě a systematicky spolupracuje se správními orgány, komunikuje se zadavatelem studie a úzce koordinuje jednotlivé aspekty Záměru podatele s odborníky z IPR a to jak při osobních setkáních, tak korespondenčně. Již 9.6.2019 adresoval podatel k Návrhu studie (verze zveřejněná 30.5.2019) první připomínky Úřadu MČ Praha 4⁵. Dopisem ze dne 18.12.2019 zaslal podatel další připomínky adresované Magistrátu hl.m. Prahy⁶. Další připomínky zaslal podatel dne 8.6.2020 adresované Úřadu MČ Praha 4⁷. Přesto Návrh studie stále obsahuje řadu nedostatků v řešeném území, které by měly být odstraněny.

6. Ačkoliv si je podatel vědom nezávazného charakteru územní studie v systematické dokumentaci územního plánování, upozorňuje, že nebudou-li níže uvedené připomínky řádně zohledněny, Návrh studie podstatně ztíží transformaci Nemovitostí a tedy i podstatné části území Horní Michle.

7. Podatel proto k Návrhu studie uplatňuje níže uvedené připomínky v následujících oblastech:

- a. Vady Zadání studie a rozpor Návrhu studie se Zadáním studie, viz čl. II.
- b. Vady analytické části Návrhu studie, viz čl. III.
- c. Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – obecné body, viz čl. IV.
- d. Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – problémy týkající se Nemovitostí, viz. čl. V.
- e. Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – problémy týkající se dopravy, viz čl. VI.
- f. Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – vady grafické části, viz čl. VII.

II.

Vady Zadání studie a rozpor Návrhu studie se Zadáním studie

8. Připomínka: Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože je v rozporu s kapitolou 2, bodem (1) Zadání územní studie Michle⁸ (dále jen „**Zadání studie**“), jelikož zpracovává územní studii do extrémního detailu.

Odůvodnění: Návrh studie jde v řadě případů do extrémního detailu (viz níže) přesahujícího

⁵ Úřad MČ Praha 4, odbor kanceláře starosty, oddělení pozemků, územního rozvoje a památkové péče.

⁶ Magistrát hl.m. Prahy, odbor územního rozvoje.

⁷ Úřad MČ Praha 4, odbor kanceláře starosty, oddělení pozemků, územního rozvoje a památkové péče.

⁸ Zadání územní studie ze dne 3. října 2018, pořizovatelem Magistrát hl.m. Prahy, odbor územního rozvoje.

účel a úkol územní studie jako územně plánovacího podkladu dle § 30 a 25 stavebního zákona a definuje aspekty výstavby, které mají být řešeny v nižších stupních urbanistické regulace, případně dokonce v rámci územního a stavebního řízení.

Praxe, metodický pokyn ministerstva pro místní rozvoj⁹ i komentářová literatura¹⁰ rozlišují dva typy studií: (i) iniciační územní studii, která má prověřovat možná řešení území a navrhovat obecná řešení větších celků pro účely změny územního plánu a (ii) upřesňující územní studii, která se zabývá řešením rozpracováním podmínek pro využití a uspořádání území v souladu s platným územním plánem a v souvislosti s tím navrhuje detailní řešení některých aspektů konkrétní výstavby. Dle Zadání studie je účelem této konkrétní studie vytvořit „*podklad pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy*“ [kap. 2, bod (1) Zadání studie]. Ve vztahu k Nemovitostem nicméně v rozporu se Zadáním studie vystupuje Návrh studie z role iniciační studie a nadměrně reguluje některé aspekty výstavby, které mají být řešeny v dalších fázích územního a stavebního řízení; to je nejen nežádoucí, ale i z pohledu hierarchie dokumentace územního plánování nesystematické a zmatečné.

Dochází totiž ke smíšení dvou typů studií, které mohou mít (a zpravidla mají) jiný dopad do práv a povinností jejich adresátů, resp. vlastníků nemovitostí. V případě iniciační studie, která není v souladu s územně plánovací dokumentací, jelikož nabízí nová řešení v území, totiž citovaná komentářová literatura uvádí: „*[takovou územní studii nelze] použít pro rozhodování v území, pouze se konstatuje, že územní studie není v souladu s platnou politikou územního rozvoje nebo účinnou územně plánovací dokumentací, která je pro rozhodování v území závazná, a že jako podklad pro rozhodování tuto územní studii nelze využít.*“. Naopak upřesňující územní studii je při rozhodování v území „*nutné se územní studii vždy zabývat a odůvodnit, jak byla zohledněna. Pokud z následného projednání záměru vyplýne, že existuje řešení vhodnější z hlediska ochrany a koordinace veřejných zájmů v území, než je řešení navržené územní studií, může se stavební úřad od řešení navrženého v územní studii odchýlit, ale musí to vždy řádně odůvodnit.*“. Smíšením dvou druhů studií tak dochází k právně nepřipustné situaci, kdy není jasné, jakým dokumentem [či jeho snad jen jeho částí (sic!)] se má stavební úřad, potažmo investor, řídit.

Nadměrný detail představuje především: (i) vymezení tvaru hranice stavebních bloků, jelikož nejde o obecnou geometrii, která by odpovídala členění na pozemky, ale jde dokonce o převzaté hranice z neuvedených podkladů (viz bod 12 tohoto podání), které zobrazují detail odpovídající konkrétnímu architektonickému řešení hmot v půdoryse; (ii) stanovení podlažnosti pro úseky bloků místo bloků jako celku (viz bod 10 tohoto podání); či (iii) vymezení přesného rozhraní veřejného (uličního) prostoru a zástavby bez možnosti vytvoření hierarchizovaného prostoru mezi veřejným a soukromým; to je zejména případ umístění uliční a stavební čáry ve stejném

⁹ Metodický pokyn vydaný v souladu se stavebním zákonem, ve znění účinném od 1. 1. 2018, a s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění účinném od 29. 1. 2018., dostupný na http://www.mmr.cz/getmedia/00df3543-ffb6-4af4-82db-847316181a54/MMR_11783_2018_81-Metodicky-pokyn-Zadani-uzemni-studie-osnova.

[pdf](#), str. 5, bod 1.

¹⁰ FIALOVÁ, Eva. § 30 [Územní studie]. In: MACHAČKOVÁ, Jana, FIALOVÁ, Eva, KÝVALOVÁ, Miroslava, VÍCHOVÁ, Jitka, HOLEDOVÁ, Lenka, SMÍŠEK, Jaroslav. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018, s. 126.

místě, což zároveň znemožňuje tvorbu některých architektonických prvků (např. rizalit hlubší než 30 cm – PSP § 24 (1) a), prostorové zvýrazněný vstup do budovy – PSP § 24 (1) e)) a nebo předsazení podzemního podlaží před budovu na vlastním pozemku).

Nadměrný detail se poté projevuje i tím, že Návrh studie navrhuje věci, které jsou v dané oblasti absolutně nelogické. Jde např. o návrh parkovacích stání přímo nad podzemním vedením vysokého napětí (viz bod 23 tohoto podání), nebo ve výkrese vede cyklostezku způsobem, který je z pohledu morfologie nežádoucí, když cyklostezka vede napříč vrstevnicemi na kopec a po 20 metrech opět z kopce, ačkoliv by zřejmě šlo vést trasu po vrstevnici (viz cyklostezku východně od Nemovitostí zakreslená na výkrese B.II.f. v části N.3.2.).

Podatel upozorňuje, že neobstojí argument, že Návrh studie je zpracován do nadměrného detailu proto, že tak požaduje Zadání studie. Zpracovatel studie je povinen dle § 2594 občanského zákoníku¹¹ upozornit na „*nevhodnou povahu pokynu, který mu objednatel dal*“. Ani smlouva o dílo uzavřená mezi zpracovatelem a zadavatelem¹² takovou povinnost zpracovatele nemění (nebylo dohodnuto odlišně od zákona). Zadání studie požaduje, aby zpracovatel řešil nadměrný detail a to je jednoduše v rozporu s účelem studie požadovaným v kap. 2, bod (1) Zadání studie. Požadavky zadavatele tak nesprávně požadují zpracování detailu, který odpovídá upřesňující územní studii, ačkoliv zadavatel zjevně požaduje zpracování iniciační územní studie a na to měl zpracovatel zadavatele přinejmenším upozornit. Pokud se tak nestalo, porušil zpracovatel svou smluvní povinnost, čímž ale nelze ospravedlnit vadně zpracovaný Návrh studie.

9. **Připomínka:** Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože v čl. A.3 textové části bezdůvodně zavádí vlastní regulativy a nedrží se metodiky územního plánování.

Odůvodnění: Návrh studie zavádí pojmy pro funkci ploch jako např. plochy převážně obytné, smíšeně obytné, administrativní, veřejné vybavenosti apod., jejichž obsah je nejasný a extrémně otevřený interpretaci. Nad to v dalším textu důsledně nepracuje s pojmy, které jsou odlišné od metodiky územního plánování (např. čl. A.3 bod 5, 3. odstavec), čímž dochází tak k míšení pojmů, které se nutně nepřekrývají.

Územní studie je významný nástroj územního plánování, který má podstatný dopad do území a života obyvatel ale i na fungování investorů a realizaci investic v oblasti vůbec. Stávající sjednocená urbanistická terminologie používaná více méně v celé České republice má význam také proto, že je předmětem řady výkladových stanovisek a především bohaté judikatury nejvyšších soudů. Slova mají význam a je nutné je používat systematicky a nové termíny zavádět pouze tam, kde je to nezbytně nutné. Postup zpracovatele, který si bez podstatnějšího odůvodnění stanovuje vlastní kategorie regulativů, povede k novým interpretačním problémům,

¹¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹² Smlouva o dílo č. SML/2018/1031/OKAS uzavřená mezi MČ Prahy 4, jako objednatelem, a ARCHUM Architekti s.r.o., jako zhotovitelem, ze dne 18. listopadu 2018.

které by standardně nebylo nutno řešit. Významové posuny v terminologii sice mohou mít z pohledu urbanisty malou relevanci, avšak z pohledu správního orgánu a případně soudu mohou představovat podstatnou změnu ve stanovení závazných pravidel pro investora.

Podatel si je i v tomto případě vědom, že Zadání studie v bodu 6.2., odst. 4 uvádí, že „*pojmosloví navržené podrobné regulace nebude striktně vázáno na platný územní plán*“, avšak je nepochybné, že uvedený pokyn je nevhodné povahy, jelikož přinese pro použití územní studie řadu zbytečných komplikací a zpracovatel měl na takovou nevhodnost pokynu zadavatele upozornit (viz bod 8, poslední odstavec, tohoto podání).

10. **Připomínka:** Návrh studie by neměl určovat maximální podlažnost v rámci jednotlivých úseků stavebních bloků, jelikož to Zadání studie zpracovateli neukládá a takový detail nepožaduje.

Odůvodnění: Návrh studie jde na rámec požadavku kapitoly 6., podkapitolou 6.1. II. c) Zadání studie, když v rámci stavebních bloků S.5.4. a S.5.5. stanoví parametry pro stavební bloky po jednotlivých sekcích, čímž imperativně určuje jejich podlažnosti a vylučuje odklon od jakékoliv další varianty. Zadání studie takovou regulaci (správně) nepožaduje, Návrh studie je tak v rozporu se Zadáním studie. Úkolem územní studie má být *návrh, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů*, nikoliv autoritativní stanovení vzhledu projektu, které nepatříčně přesahuje roli urbanisty a zasahuje do práce architekta a obchodního rozhodování investora. Parametry "potenciálu - x,y" dostatečně definují objem výstavby a dopad na panorama oblasti (morfologicky umístěné v údolí a mezi vysokými panelovými domy) a není proto třeba v rámci stavebních bloků specifikovat podlažnosti jednotlivých sekcí.

Podatel nepochybuje o roli územní studie při definici horizontu města, avšak s ohledem na zachování alespoň dílčí variability pro architektonické řešení má být výšková regulace v blocích S.5.4. a S.5.5. definována například: (i) maximálně intervalem za celý stavební blok s případně bodovým vyznačením dominant spolu s (ii) požadavkem, že výšky daného stavebního bloku by měly být v dané části různorodé, nikoli však detailním předepisováním maximální podlažnosti po sekcích bloků.

III.

Vady analytické části Návrhu studie

11. Připomínka: Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože analytická část nesplňuje základní požadavky na analytický materiál, zejména ve vztahu k bodu A.3.5.6 analytické části Návrhu studie.

Odůvodnění: Celá analytická část je nejasná, nespecifikuje úvahy a logické postupy zpracovatele a ani systematicky nepopisuje, co přesně analyzuje. V předložené analytické části je zpravidla popsán jen faktický stav, jehož řešení je bez dalšího vysvětlení navrhováno v návrhové části. Tím, že chybí vysvětlení (i) výběru konkrétního řešení, (ii) postupu, jakým se

k danému řešení zpracovatel rozhodl, a (iii) proč zpracovatel zvolil právě takové řešení, a hodnot, které ho k takové volbě vedly, zcela znemožňuje jakoukoliv oponenturu. Veřejnost tak nemůže poskytnout připomínky k systémovým řešením, jelikož zpracovatel tato řešení nijak neobhazuje, pouze je překládá bez dalších vazeb. Návrhová část proto působí neobjektivně a zřejmě neobjektivní je. Jiným slovy, není jasné, kde se faktický popis mění v popis zavádějící nebo dokonce mylný a kde začíná subjektivní hodnocení zpracovatele.

To se projevuje zejména v části A.3.5.6 analytické části v komentáři zpracovatele k Záměru podatele. Komentář vůbec nezohledňuje závěry pracovní skupiny k Záměru podatele, jejíž účastníkem byl i zadavatel studie (k neúplnosti podkladové dokumentace viz níže bod 12 tohoto podání) a vůbec nevysvětluje, jak ke svým závěrům došel (dokonce ani zmíněním podkladového materiálu, což se ukazuje v uvádění zastaralých čísel týkajících se bytů, počtu parkovacích stání apod.). Nad to je v řadě formulací Záměr podatele předkládán neobjektivně a účelově negativně. Návrh studie např. uvádí:

(i) *„Bytový komplex s desetipodlažními objekty se projeví do panoramatu Michle, nicméně s bezprostředně navazujícím územím urbanisticky příliš nekomunikuje.“*, přičemž navrhovaná podlažnost je 7 podlaží a 1 ustoupené a jediná dominanta (sic!) má pouze 9. podlaží. To se projevuje i v účelovém užití zastaralé 3D modelace ve výkrese (B.II.j - Nadhledová perspektiva hmotového řešení), která počítá s podstatně vyšší podlažností, než je aktuální Záměr podatele, což bylo zadavateli podatelem sděleno.

Není také jasno, co přesně zpracovatel považuje za „urbanistickou nekomunikaci“, když Záměr podatele počítá např. s parterem (náměstím) přímo ve středu projektu a jeho napojení na ulici Pekárenskou a značnou prostupností oblasti pro pěší i cyklisty.

(ii) *„Projekt vstupuje do území bez toho, aby reagoval na prostorové uspořádání domů sídliště, ...“, přičemž* panelové bytové domy jsou v okolí Nemovitostí umístěné ve dvou odlišně natočených pravoúhlých systémech (dle návazných ulic Na Záhonech, V Zápolí, Na Dílech, Na Lánech) a jedná se o solitérní věžové domy, které tvoří rozvolněnou strukturu – na takovou strukturu lze reagovat různými způsoby, ale těžko lze reagovat na všechny; to má návaznost i na komentář uvedený podatelem v závěru této připomínky o heterogenní struktuře území. Záměr podatele na okolní strukturu reaguje tak, že zachovává pravoúhlý systém z vlastního pozemku (původní zástavba pekáren, která logicky navazovala na Pekárenskou ulici) a snaží se zachovat jeden z principů genia loci. Tato orientace zároveň i odpovídá pravoúhlému systému několika blízkých panelových domů jihozápadně od pozemku, které jsou taktéž přímo navázané na ulici Pekárenskou (Pekárenská 2, 4, 6, 8 a V Zápolí 30 a 32). Vyjádření zpracovatele je tedy nepravdivé a objektivně neobstojí.

(iii) *„Rozsáhlý projekt je napojen na území několika body pouze z ulice Pekárenská a významně tak rezignuje na možnost propojit navazující území například směrem k*

sídlišti a posílit jednotný městský organismus.“, přičemž situace je přesně opačná – Záměr podatele jasně napojuje středové prostranství v Záměru podatele na uliční síť jdoucí západním směrem od ulice Pekárenské, stejně tak napojuje dvě nově vzniklé ulice na severním a jižním kraji obytného souboru. Záměr podatele respektuje Pekárenskou ulici jako určovatele pravoúhlého uspořádání. Dále umísťuje průchody a cesty ve všech směrech uvnitř areálu (pozemku, resp. Nemovitostí) i na okrajích, kde je to fyzicky možné a kde nejsou bariéry nebo ploty. Ve hmotové kompozici projektu jsou navrženy mezery tak, aby byl umožněn průhled z co největšího množství oken jižně umístěných panelových domů, které měly vždy částečné výhledy přes zástavbu pekáren. Napojení do okolí jsou tak navržena v maximálním možném rozsahu.

Směrem k sídlišti (jižní okraj Nemovitostí) se nachází bariéra – opěrná stěna cca 2 m vysoká a podélná zástavba za hranicí Nemovitostí (autodílna, autoprodejna), která znemožňuje napojení. V místě, kde opěrná stěna klesá, projekt tvoří napojení ve dvou místech, přičemž kvůli morfologii bylo možné vytvořit pouze jedno napojení, které je bezbariérové. Cílem bylo napojit Záměr podatele na sídliště a na autobusovou zastávku

Pekárenská. Ve východní části je mezi pozemky pekáren a sídlištěm tzv. psí loučka, na kterou se park za bytovými domy také napojuje – propojení zelení a systémem pěšin. Není proto jasné, v čem spatřuje analýza zpracovatele „rezignaci“ na propojení navazujícího území a „rezignaci“ na tvorbu městského organismu.

(iv) Navíc dotčená vazba (parková úprava nebo zeleň oddělující obytný soubor včetně občanské vybavenosti od Pekárenské ulice, umístění komerčních ploch směrem do středového prostranství projektu) byla konkrétně projednávána s IPR, který ji odsouhlasil a zároveň i předepsal odstup od Pekárenské ulice min. 7 metrů kvůli budoucímu rozšiřování ulice a přeložce teplovodního vedení. Není jasné, z čeho tedy zpracovatel ve své analýze vychází a proč došel více méně k opačnému závěru.

(v) „[nevzniká] nabídka komerčního parteru [směrem do ulice Pekárenská], jakou by výhledově ulice, vzhledem k jejímu potenciálnímu dopravnímu významu zasloužila“, přičemž vymístění obchodních prostor ze středu Záměru podatele na jeho okraj do ulice Pekárenské bylo odmítnuto jak jednáním s IPR, tak občany ve veřejné participaci, což nebylo reflektováno.

Nad to není úplně zřejmé, jaký přesně budoucí dopravní význam ulici Pekárenská Návrh studie přisuzuje. Návrh studie totiž zjevně předpokládá podstatné navýšení dopravní zátěže v budoucnu (viz bod 24 tohoto podání). Nelze dovodit, jak na takto (nově) frekventované ulici má dle zpracovatele vypadat nabídka živého komerčního parteru a kde má být v ulici Pekárenská tento komerční parter umístěn (jinde než v Záměru podatele). Pekárenská ulice totiž ani nemá založenou kompaktní uliční frontu, ve které by se dalo pokračovat (viz bod 18 tohoto podání) a severozápadní straně ulice je vilová

čtvrť se „slepými“ ploty ohraničujícími zahrady. Obchodní potenciál ulice by totiž mohl vzniknout pouze, pokud by se zástavba podél ulice zásadně změnila, a to na obou stranách. Pekárenská se nenachází v těžišti užšího území, ale na jeho okraji (vzhledem k rozpolcenosti území kvůli železniční trati jako absolutní bariéře v území), což spolu s výše uvedeným jen posiluje dojem, že Záměr podatele je v analýze popsán tendenčně negativně bez jakéhokoliv reálného podkladu.

Nad rámec výše uvedeného podatel dodává, že urbanistická struktura a hustota Záměru podatele představuje svébytný návrh, který vychází z charakteru území. Širší území Michle i užší území Horní Michle je heterogenní struktura, kterou tvoří různé enklávy, většinou charakteristické dle doby výstavby – to není pouze názor podatele, ale stanovisko IPR promítnuté do návrhu Metropolitního plánu¹³ a závěr zpracovatele Návrhu studie (viz kapitola

A.3.5.1 analytické části, kde se uvádí, že oblast „je spíše shlukem areálů a souborů staveb.“). Zpracovatel ale v citované kapitole A.3.5.1. opět tendenčně opomenul uvést, že IPR tuto charakteristiku logicky vidí jako důležitou a nutnou respektu a zachování. Proto se Záměr podatele v základu váže na svou historickou stopu (objekty původních pekáren) na ulici Pekárenskou a dále vytváří strukturu, která je současná a zároveň komunikuje s bezprostředním okolím několika urbanistickými prvky/nástroji. Komentář zpracovatele k Záměru podatele tak z výše uvedených důvodů nemůže obstát.

12. **Připomínka:** Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože (i) analytická část neuvádí řadu materiálů, ze kterých zjevně vycházela (např. studii zpracovanou ateliérem Jestico + Whiles Architects, kterou Podatel předal zadavatele pro účely zpracování územní studie¹⁴, závěry občanské participace¹⁵, dokumenty týkající se dopravy, apod.) nebo vycházet měla (analýza dopadu představení parkovacích zón na území Horní Michle po jejich zavedení v prosinci 2019), a (ii) řada materiálů (zejména ve vztahu k dopravě) je v rozporu se záměry MČ Prahy 4 deklarovanými v usneseních příslušných orgánů¹⁶.

Odůvodnění: Analytická část je klíčový stavební kámen územní studie. Zpracovatel postupuje nesprávně, když si účelově vybírá použité podklady a některé naopak ze svého výběru vylučuje, případně je dokonce používá a čerpá z nich, aniž by je jako použitý podkladový materiál použil. Cíleně selektovaným vzorkem analyzovaných podkladů dochází k ovlivnění výsledku a jeho korupci a kontaminaci zpracovatelovými preferencemi. Také proto analytická část Návrhu studie nemůže být objektivní.

¹³ Metropolitní plán HL.m. Prahy. dostupný na <http://plan.iprpraha.cz/>, ve znění k datu tohoto podání.

¹⁴ Studie zpracovaná ateliérem Jestico + Whiles Architects, organizační složka z června 2019, nazvaná Obytný soubor Michelské pekárny – Koncept území.

¹⁵ Zpráva „Participace veřejnosti na přípravě urbanisticko-architektonického řešení pro brownfield Michelské pekárny – výstupy 3. veřejného plánovacího setkání ve fázi zadání veřejných prostranství“ zpracovanou Ing. Arch. Petrem Klápštěm, Ph.D., duben 2019.

¹⁶ Srov. usnesení rady MČ Prahy 4 z 35. zasedání dne 27. listopadu 2013 č. 35R-1505/2013, usnesení rady MČ Prahy 4 z 3. zasedání dne 5. února 2014 č. 3R-110/2014, usnesení zastupitelstva MČ Prahy 4 z 18. zasedání ze dne 13. února 2014, č. 18Z-13/2014, a usnesení rady MČ Prahy 4 z 5. zasedání dne 26. února 2014, č. 5R-222/2014.

Nad to je řada podkladových materiálů zastaralých, to se projevuje např. v čl. A.4.1., kde tabulka uvádí zastaralé údaje bez datace a uvedení zdroje, což znemožňuje oponenturu

dané studii. Dokumentace poskytnutá podatelem zadavateli uvádí jiné údaje a není proto jasné, z jakých materiálů zpracovatel čerpal.

To se týká rovněž podkladů dopravní studie z r.2018¹⁷, které zjevně sloužily pro zpracování návrhu, ačkoliv šlo pouze o „pracovní verzi“. Citované závěry v klíčové oblasti tak opět nejsou prověřitelné. V této souvislosti je rovněž na pováženou, že ostatní analýzy (sociální, parkovací stání...) byly zveřejněny na webových stránkách MČ Prahy 4 tak, aby se s nimi veřejnost mohla dostatečně včas seznámit. Studie dopravy zatím nikde uveřejněna nebyla a např. s ohledem na navrhované enormní zatížení ulice Pekárenské (viz bod 24 tohoto podání) je stěžejní i uveřejnění těchto podkladů dopravní analýzy.

Kromě výše uvedeného byly některé podkladové materiály a hodnotová východiska již dávno překonána aktuálními usneseními rady MČ Prahy 4¹⁸, zejména ve vztahu k realizaci propojení ulic Vyskočilova/V Zápolí s ulicí U Plynárny ve východní části území ulicí Pekárenská a není proto pravda, že se „*Aktuálně uvažuje o variantě úpravy ulice k areálu Pekáren, s doplněním o tramvajovou linku nebo plné verzi včetně propojení pro automobilovou dopravu*“ (k dopravě více viz bod 24 tohoto podání).

13. **Přípomínka:** Návrh studie by měl být vrácen k přepracování, protože analýza byla zpracována bez podkladů týkajících se hygieny v řešené oblasti (bod A 8.3.2. analytické části).

Odůvodnění: Dle vlastního znění analytické části Návrhu studie nebyly dodány *potřebné* údaje ke zpracování analýzy hygieny. Podatel nechápe, jak mohl zpracovatel při zachování požadované odborné péče připravit návrh řešení dotčené oblasti včetně dopravy (sic!), když neměl k dispozici dle jeho slov *potřebné* podklady. Je s podivem, že zpracovatel jako odborník na zpracování územních studií poskytl analýzu bez potřebných dokladů v tak klíčové oblasti, popřípadě na základě čeho posoudil dopady na hygienické aspekty životů obyvatel řešené oblasti a s tím související zákonné požadavky.

Nedostatky podkladů týkajících se hygieny očividně zpracovateli nebránily vypracovat zejména návrh dopravního řešení, aniž by se zřejmě zabýval dopady do kvality života obyvatel například v okolí Pekárenské ulice, která je v současnosti vnímána obyvateli jako klidná zóna, do které by neměla být přiváděna tranzitní doprava.

14. **Přípomínka:** Zobrazená podlažnost na výkresu (B.IV.c - Morfologie a podlažnost zástavby) neodpovídá skutečnosti a měla by být opravena tak, aby proporčně zobrazovala jednotlivé

¹⁷ V analytické části Návrhu studie označené jako: „*Dopravní studie Dolní Michle (předběžně dopravně inženýrské podklady) pro MČ Praha 4, zpracoval European Transportation Consultancy, 12/2018*“.

¹⁸ Srov. usnesení rady MČ Prahy 4 z 35. zasedání dne 27. listopadu 2013 č. 35R-1505/2013, usnesení rady MČ Prahy 4 z 3. zasedání dne 5. února 2014 č. 3R-110/2014, usnesení zastupitelstva MČ Prahy 4 z 18. zasedání ze dne 13. února 2014, č. 18Z-13/2014, a usnesení rady MČ Prahy 4 z 5. zasedání dne 26. února 2014, č. 5R-222/2014.

vizualizace stávajících staveb.

Odůvodnění: Zobrazená podlažnost bývalého areálu pekáren neodpovídá skutečnosti – hala má výšku 13m, což optikou bytové zástavby s konstrukční výškou patra 3m představuje objekt o 4 podlažích (interval 3-4NP dle legendy), nikoli 1-2, jak je zobrazeno ve výkrese. Dále je v ploše této haly zaznamenána dominanta (komín) o výšce 33m. Ta je v jiné budově (při jižní hranici). Analýza tak mylně prezentuje aktuální poměry v území, jelikož nedostatečně a nepřesně zmapovala výchozí stav a tudíž i následně navrhovaná výšková regulace je stanovena na základě chybných vstupů.

IV.

Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – obecné body

15. **Přípomínka:** Návrh studie by neměl bez dalšího aplikovat pojmy a požadavky dle Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“), pokud k tomu nebude z urbanistického pohledu důvod. Jak odklon (např. u dopravy v klidu, viz bod 23 tohoto podání, či řešení možnosti svodu vody ze stavebního bloku, viz bod 21 tohoto podání), tak příklon k PSP (např. u rigidnosti uličních čar, viz bod 18 tohoto podání) by měl být dostatečně vysvětlen tak, aby bylo možno posoudit správnost navrhovaného řešení a případnou oponenturu.

Odůvodnění: Podatel se principiálně nebrání převzetí regulativů z PSP, které jsou samy o sobě správné a smysluplné, ale není jasné, proč jsou aplikovány v plné míře na okraji Prahy a především proč zpracovatel studie pracuje s tak velkou podrobností a předepisuje přesně různé typy stavebních čar a uliční čáru na tolika místech. Obdobné platí o situaci, kdy se zpracovatel od regulativů PSP (opět bez důvodu) odklání. Uvedená nekoncepčnost práce s PSP je nežádoucí a svědčí o účelovém vybírání norem ze strany zpracovatele z respektovaného dokumentu tak, aby mohl autoritou PSP zaštitit svůj selektivní přístup.

V.

Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – problémy týkající se Nemovitostí

A) Nedostatečně reflektovaná změna územního plánu

16. Připomínka: Návrh studie ve vztahu k blokům S.5.3b, S.5.3c, S.5.4 a S.5.5. má být upraven tak, aby korespondoval se Změnou 3271, tedy (i) blok S.5.3b má být určen funkci OB, (ii) zařízení rekreace a sportu má být řešeno v rámci bloků S.5.3b, S.5.3c, S.5.4 a S.5.5. jako plovoucí funkce a (iii) značka pevné VV nemá být v rámci dotčených bloků vůbec navrhována.

Odůvodnění: Návrh studie nekovoduje se Změnou 3271, když fixně umístuje zónu sportu (funkce SP) severně od Nemovitostí, čímž vylučuje její umístění jinač či jinak v rámci lokality Horní Michle. Nad to blok S.5.3b zahrnuje ve funkci sportu i stavby, které nemusí být ani převážně určené pro sportovní vyžití. Projevuje se tak nežádoucí extrémní detail Návrhu studie

(viz bod 8 tohoto podání), který vylučuje např. dohodu vlastníků na umístění funkce SP. Návrh studie zbytečně vrchnostensky nařizuje konkrétní řešení, kterého by bylo dosaženo i při minimálním zásahu do vlastnického práva podatele a jeho respektování v souladu s čl. 11 Listiny¹⁹.

Uvedené řešení není žádoucí ani z pohledu městského plánování, jelikož hlavní výhodou plovoucí funkce SP je flexibilita do budoucnosti – při plovoucí funkci SP lze lépe pracovat s velikostí této funkce (v daném limitu) a není dále třeba měnit územní plán. Není jasné, z jakého důvodu by funkce měla být vymezena takto konkrétně, což by mělo význam pouze v oblastech mnohem blíže centru, kde je vhodné plochy maximálně stabilizovat.

Nelze ani dovodit, proč je do dotčených stavebních bloků umístěna pevná značka VV, když tato je zahrnuta v přípustném využití regulativů OB a v daném místě lze zařízení plnicí funkce VV umístit bez dalšího. Rovněž není jasné, proč je značka umístěna zrovna v daném místě ve vztahu k Záměru podatele a ne jinde – finální rozhodnutí umístění funkce VV by mělo být (v souladu se Změnou 3271) ponecháno na investorovi, Návrh studie nemusí regulovat úpravu v takovém detailu.

17. Připomínka: Plovoucí značka KC ve stavebním bloku S.5.4 by měla být vypuštěna tak, aby Návrh studie korespondoval se Změnou 3271.

Odůvodnění: Není jasné, z čeho vychází návrh zpracovatele v bodu A.7. textové části zahrnout komunitní centrum do stavebního bloku S.5.4., jelikož tento požadavek nevzešel z veřejné participace a ani z diskuze s MČ Prahy 4. Naopak, v rámci veřejné participace byla požadována jiná občanská vybavenost s obdobnou funkcí (mateřská škola, kavárna). Uvedený návrh je projevem nedostatečné a nepřezkoumatelné práce zpracovatele s podkladovými materiály (viz bod 12 tohoto podání).

Z pohledu podatele je rovněž problematický celý pojem „komunitní centrum“, který není v textové části Návrhu studie nikde rozpracován a investor jej následně nedokáže vyložit. To zakládá skoro bezbřehý prostor pro správní uvážení orgánů státní správy a dává tak správním orgánům bíanco šek na naplnění obsahu pojmu „komunitní centrum“ bez jakéhokoliv zákonného nebo alespoň podzákonného podkladu, tj. zakládá situaci v rozporu s čl. 2, odst. 2 Listiny.

B) Nedostatky navrhovaného řešení v oblasti urbanismu a občanské vybavenosti

18. Připomínka: Pozice uliční čáry na výkrese (B.II.b – hlavní výkres) by měla být zakreslena způsobem uvedeným v Příloze 1 tohoto podání.

Odůvodnění: Uliční čára v ulici Pekárenské je nelogická a nesystematická a na výkrese (B.II.b

¹⁹ Listina základních práv a svobod, která je na základě usnesení předsednictva České národní rady ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod součástí ústavního pořádku České republiky.

– hlavní výkres) je umístěna v nesouladu s textovou částí, kde zpracovatel pracuje s Pekárenskou ulicí jako s osou, která by měla na svých krajích tvořit kompaktní frontu budov. Vzhledem k situaci v okolí nelze kompaktní frontu vytvořit ani na jedné straně (takto je zpracovatelem předepsána pouze pro Záměr podatele, přičemž okolí na tuto frontu nenavazuje). Umístění uliční čáry tak, že je několikrát zalomená, není pro koncepci žádoucí. Navíc uliční čára je ve stejné pozici jako stavební čára, což je koncept hodný ulice v centrální části Prahy, v oblasti Michle je však nepatřičný. Uliční čára by měla být co nejvíce přímá, umístěná v pozici vnějšího okraje veřejného chodníku. Tím vznikne zelený pás mezi hranou ulice a hranou staveb, který bude obsahovat kromě veřejné zeleně i soukromou zeleň (předzahrádky připojené k bytům, což je koncept uplatňovaný v centrálních i okrajových částech Prahy a slouží k hierarchizaci veřejných prostranství a zeleně z majetkoprávního hlediska). Případně byl umožněn vznik plochy poloveřejné – např. při vstupech do jednotlivých domů (vchodů bytového domu).

Nad to Návrh studie užívá uliční čáru nelogicky kolem celého bloku i směrem do parku, resp. dokonce ve vztahu k izolační zeleni směrem k trati. Přitom opodstatněné použití uliční čáry je v tomto případě pouze v ulici Pekárenské a pro vymezení středového

veřejného prostoru.

Podatel připojuje jako Přílohu 1 skicu žádoucího řešení se zjednodušenou regulací umožňující flexibilitu při řešení zástavby.

19. **Připomínka:** Plochy veřejné vybavenosti bloků S.5.4 a S.5.5 mají být omezeny výhradně na fasády orientované do centrálního náměstí (S.5.4 - jižní fasáda, S.5.5. - severní fasáda), nikoliv na severozápadních fasádách stavebních bloků, jak je nesprávně zakresleno na výkrese (B.II.b – hlavní výkres).

Odůvodnění: Návrh studie definuje komerční plochy ve fasádách bloků S.5.4 a S.5.5 podél ul. Pekárenská, přestože vazba na „obchodní třídu“ v ulici Pekárenská chybí (z jihu jsou panelové domy, v severní části navazuje funkce sportu a protější stranu ulice tvoří rodinné domky). Návrh studie tak nezohledňuje výsledky participace veřejnosti, během které bylo řešeno jak rozložení komerčních ploch, tak bylo požadováno maximální možné zachování zeleně a vytvoření klidového pásu podél Pekárenské ulice. Zachování zeleně bylo místními obyvateli v průběhu participace velmi akcentováno a bylo potvrzeno i zvolenou variantou urbanistického řešení vč. doporučení pracovní skupiny, kdy plochy při Pekárenské ulici mají zajistit klidový pás, který současně nasměruje návštěvníky více do centra nové zástavby a nebude je kumulovat stávajícím rezidentům z protějších rodinných domů „pod okny“.

20. **Připomínka:** Čtvrťové náměstí mezi stavebními bloky S.5.4 a S.5.5. by nemělo být zalomené ve tvaru písmene L do ulice Pekárenská, jak je nesprávně zakresleno na výkrese (B.II.b – hlavní výkres), jelikož takový charakter nelze v daném místě vytvořit.

V kapitole A.3 textové části by měl být text ze „*širší zpevněné plochy s boskety*“ nahrazen textem „*neformální parkový prostor se stromy a posezením v zeleni, přehledný ve výšce očí s možností*

předzahrádek bytů v přízemí“.

Odůvodnění: Zalomení centrálního náměstí řešeného ve vztahu k Záměru podatele není žádoucí z několika důvodů. Záměr podatele byl formován na základě participačních setkání a závěrů pracovní skupiny a na základě závěrů z jednání s MČ Prahy 4 a IPR, kde bylo potvrzeno, že Pekárenská ulice nemá potenciál být koncipována jako třída a není žádoucí jít proti jejím parametrům (svažitost, charakter západní strany ulice, roztlíštěnost zástavby a hranic pozemků na straně východní, klidový charakter této části území, atd.).

Zalomení náměstí je zřejmě zamýšleno kvůli zastávce tramvaje, což je problematické z kompozičního hlediska, kdy prostor před zamýšlenými obchody v Pekárenské vizuálně nemůže komunikovat s hlavním prostranstvím. Tyto dvě části pouze vypadají jako zdánlivě souvislé, fungovat tak ale nemohou; fungování těchto dvou částí zvlášť nedává kompozičně a provozně smysl vůbec. Komerční jednotky, které jsou přístupné z hlavního prostranství jsou navrženy tak, aby tento veřejný prostor v jedné části dělily na rušnější (více dlážděnou) a klidnější (více zelenou) část.

Množství jednotek odpovídá průzkumu, kolik obchodů a služeb se v místě tzv. užívá a pokud by měla být část přesunuta do Pekárenské ulice, pak velikost a kompozice hlavního veřejného prostoru pozbývá smyslu a jde proti požadavkům veřejnosti a odborníků, kteří tuto kompozici formovali – prostor napojený na uliční síť, snadno přístupný, vizuálně komunikující s okolím, ale zároveň poskytující únik před rušnou ulicí. Toto „lokální náměstí“ je na svém kraji před vstupem do parku zakončeno kavárnou, která může v teplých dnech expandovat ven do zeleně. Není tedy jasné, z jakého důvodu zpracovatel požaduje zalomení centrálního náměstí a takové zalomení není žádoucí.

C) Technické nedostatky navrhovaného řešení

21. **Připomínka:** Návrh studie by měl umožnit svedení srážkových vod ze stavebních bloků do veřejných prostranství tam, kde je užitečné vodu využít, jelikož se navrhovaným řešením odklání od PSP.

Odůvodnění: Řešení nakládání s vodou v rámci projektu, nejen stavebního bloku, může využít dešťových vod pro vodní prvky ve veřejných prostranstvích a tím zlepšit jejich užitnou a estetickou hodnotu a také adaptaci na změny klimatu a efekt tepelného ostrova města. Formulace územní studie znemožňuje napájení centrální vodní plochy ve veřejném prostoru dešťovou vodou ze stavebních bloků, čímž se ocitá v rozporu s vládní Koncepcí na ochranu před následky sucha pro území ČR a programy Ministerstva životního prostředí²⁰ a rovněž s požadavky textové části studie (bod A.6.2.), která požaduje, aby voda byla vsakována nebo

²⁰ Koncepce na ochranu před následky sucha pro území České republiky, schválená vládou České republiky dne 24. července 2017 usnesením č. 528, a dále dotační programy a postupy MŽP na https://www.mzp.cz/cz/aktuality_o_suchu, apod.

využívána v *místě vzniku*, tedy v rámci Záměru zadavatele, což by bylo i v souladu s PSP.

22. **Přípomínka:** Návrh studie by měl požadovat maximálně kapacitu retence deště 10letého deště v souladu s pravidly PVK²¹.

Odůvodnění: Studie se odklání od citovaných pravidel PVK, když v bodě A.4.2. textové části požaduje vyšší standard retenční kapacity jednotlivých stavebních bloků a bez odůvodnění stanovuje vlastní arbitrární hodnotu retence 30letého deště, která v nežádoucím rozsahu zatěžuje investory požadavky přesahujícími potřeby správce kanalizací. Jako praktický příklad může posloužit Záměr podatele, který by pro účely splnění požadované povinnosti musel zahrnovat obrovskou retenční „kaluž“ v rámci areálu. Požadavky zpracovatele jsou proto nejen nežádoucí, ale i nerealistické.

VI.

Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – problémy týkající se dopravy

A) Doprava v klidu ve vztahu k Nemovitostem

23. Přípomínka: Návrh studie by neměl na Nemovitostech určovat koridor pro parkování, který je ve výkresu (B.II.f – dopravní infrastruktura) zachycen jižně od Záměru podatele, jelikož je mimo jiné v rozporu s PSP.

Odůvodnění: Návrh studie nařizuje zřídit na Nemovitostech parkovací stání nad rámec PSP, aniž by bylo vysvětleno, z jakého důvodu toto má být učiněno a proč se v tomto případě zpracovatel odklání od regulací PSP. Nad to Návrh studie (i) zasahuje do stávající zeleně a aby mu bylo vyhověno, bude nutno vykácet zeleň, která se nyní v daném místě nachází, což je v přímém rozporu se závěry veřejné participace, a (ii) nezohledňuje elektrické vedení, které má být v blízkosti parkovacího koridoru umístěno dle Návrhu studie (viz bod 8 tohoto podání).

Analytická část dále uvádí, že z pohledu rezidentů není žádoucí, aby oblast byla zaplavena dopravou v klidu (viz bod A.3.5.6., bod 1/ analytické části), což je v opozici k navýšení počtu parkovacích stání dokonce nad rámec PSP. Navrhované řešení není v souladu ani s ZÚR HMP²², která jednoznačně (i) požaduje „*redukci automobilové dopravy při řešení dopravy v klidu, zejména pro nově navrhovanou zástavbu*“, a (ii) stanoví strategický cíl „*urychlit rozvoj systémů P+R, K+R a B+R*“. Návrh studie se nařízením dalšího parkovacího koridoru na Nemovitostech vydává opačným směrem, aniž by takový odklon vysvětloval.

V rámci analytické části zpracovatel rovněž nepracuje s aktuálními daty – opomíná, že v oblasti Horní Michle byly zavedeny tzv. modré zóny a jejich dopad na dopravu v klidu nijak

²¹ Viz tzv. Městské standardy (kanalizační část), str. 15-16, které stanoví periodicitu deště 0,1; dostupné na <http://www.pvs.cz/pro-zakazniky/mestske-standardy/>

²² Zásady územního rozvoje Hlavního města Prahy (ZÚR HMP), ve znění všech vydaných aktualizací, platné od 29. 5. 2019

nevyhodnocuje, ačkoliv takové analýzy jsou již dostupné a je rozumné očekávat, že modré zóny budou mít podstatný dopad do struktury a množství parkování v oblasti.

B) Dopravní řešení v ulici Pekárenská

24. Přípomínka: Analýza a řešení motorové dopravy mají být vráceny k přepracování, jelikož Návrh studie nepředkládá žádné fungující dopravní řešení pro oblast Horní Michle (všechna řešení vycházejí kapacitně nedostatečně) a v případě ulice Pekárenské Návrh studie dokonce navrhuje řešení, které dopravní situaci motorových vozidel podstatně zhorší bez materiálních přínosů na jiných silnicích.

Odůvodnění: Navrhovatel v části A.6.12.3.1. analytické části předkládá pro křižovatku Michelská/U Plynárny varianty, které znamenají překročení kapacit, v nejlepším případě pak očekává nestabilizovanou dopravní situaci. Jediná zdánlivě funkční varianta řešení dopravy je dle zpracovatele realizace veškerých opatření TSK spolu s realizací propojení ulic Vyskočilova/V Zápolí s ulicí U Plynárny ve východní části území ulic Pekárenská. Podatel připomíná, že proti řešení dopravy formou přemístění tranzitní dopravy z Michelské do Pekárenské se postavila veřejnost a MČ Praha 4 od tohoto záměru upustila²³. Jestliže jediné zdánlivě funkční řešení, které Návrh studie předkládá, je revokováno a nemá žádnou šanci na realizaci, pak Návrh studie nesplnil zadání, když nepředkládá relevantní řešení klíčového problému v oblasti.

Nad to zpracovatel nepoměřuje proporcionalitu dopadu zavedení intenzivní tranzitní dopravy do oblasti ulice Pekárenské ve vztahu k tvrzeným pozitivním dopadům na Michelskou ulici. Kromě výše uvedeného Návrh studie totiž předpokládá, že by ve vztahu k Michelské ulici svedení dopravy směrem do Pekárenské představovalo zlepšení o cca 700 zastavení/hod. a proto takové řešení doporučuje. Návrh studie ale nevyhodnocuje dopady přesunu motorové dopravy do jiné oblasti (typicky do ulice Pekárenské) a neporovnává, zda zlepšení situace o pouhých 700 zastavení na jedné z křižovek vyvažuje dopady navýšení dopravy v jiném území. Není také jasné, v čem spatřuje zpracovatel jako výhodné řešení realizaci propojení ulic Vyskočilova/V Zápolí s ulicí U

Plynárny ve východní části území ulicí Pekárenská, když v první tabulce bodu A.6.10. analytické studie předpokládá, že v roce 2040 bude doprava v oblasti v součtu dokonce vyšší při realizaci takového dopravního propojení. To je rovněž v rozporu s ZÚR HMP, která požaduje upřednostnění obsluhy území veřejnou a nemotorovou dopravou.

Podatel doplňuje, že zpracovatel tyto analýzy a závěry předkládá bez uvedení zdroje, včasného zveřejnění dopravních studií ke kvalitní oponentuře (viz bod 12 tohoto podání) a dokonce bez zhodnocení hygienických dopadů pro danou oblast (viz bod 13 tohoto podání).

²³ Srov. usnesení rady MČ Prahy 4 z 35. zasedání dne 27. listopadu 2013 č. 35R-1505/2013, usnesení rady MČ Prahy 4 z 3. zasedání dne 5. února 2014 č. 3R-110/2014, usnesení zastupitelstva MČ Prahy 4 z 18. zasedání ze dne 13. února 2014, č. 18Z-13/2014, a usnesení rady MČ Prahy 4 z 5. zasedání dne 26. února 2014, č. 5R-222/2014.

VII.
Vady navrhovaného řešení Návrhu studie – vady grafické části výše neuvedené

25. Připomínka: Pozice vodovodu a některých ostatních liniových staveb na výkrese (B.II.g – technická infrastruktura) by měla být umístěna v souladu s požadavky PVK a vlastníků. Elektrické vedení vysokého napětí probíhající jižně od Záměru podatele by nemělo probíhat v místě navrhovaného stromořadí, přičemž ve stejném místě jsou požadována i parkovací stání (ve stejném místě je ve výkrese B.II.f – dopravní infrastruktura umístěn parkovací koridor).

Odůvodnění: Návrh studie nekoresponduje s požadavky PVK a vlastníků na umístění technické infrastruktury a obsahuje strukturální diskrepance neumožňující faktickou realizaci předkládaných návrhů, způsobené mimo jiné opět nadbytečným detailem Návrhu studie (viz bod 8 tohoto podání).

26. Připomínka: Uliční profil ulice Pekárenská na výkrese (B.II.i – profily) by měl zohledňovat umístění plánované přeložky horkovodu (a tedy odstranit Návrhem studie navrhované stromy v rámci městského parku navrhovaného dle MZI) a doplnit chybějící chodník.

Odůvodnění: Navržený uliční profil obsahuje nesrovnalosti vůči textové části Návrhu studie i některých dalších výkresů. Například umísťuje park/stromy do míst, kde vysazeny být nemohou z důvodu ochranného pásma horkovodu. Horkovod, resp. jeho přeložka, naopak ve výkrese chybí, stejně jako chodník mezi zeleným pruhem a silnicí vlevo od tramvajového pásu.

VIII. ZÁVĚR
27. S ohledem na výše uvedené podatel navrhuje, aby výše uvedené připomínky byly v plném rozsahu zohledněny a Návrh studie byl vrácen k přepracování.

Skanska Reality a.s.

PŘÍLOHA 1

Žádoucí řešení uliční čáry ve vztahu k Nemovitostem

329 MHMPXPF1W8LN, Jiné 2986317 MHMPXPF4OBA2

Červeně plně: uliční čára
Černě tečkovaně: stavební čára otevřená nezávazná Černě plně: čára stavební uzavřená

Podnět ke změně katastrálního území Michle (územní studie Michle) - vlastník nemovitostí v k. ú. Michle Hasičská vzájemná pojišťovna, a. s., IČ 46973451, se sídlem Praha 2, Římská 2135/45, PSČ 120 00

Hasičská vzájemná pojišťovna, a. s., IČ 46973451, se sídlem Praha 2, Římská 2135/45, PSČ 120 00, jako vlastník nemovitostí:
- st. p. 1389/3, na níž se nachází budova s čp. 1166, způsob využití stavba technického vybavení, druh pozemku ostatní plocha a nádvoří, adresní místo Ohradní
- p. č. 1389/1, způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha
- p. č. 1389/2, způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha
- p. č. 3375/6, způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha, zapsaných na LV č. 382, pro obec Praha, kat. území Michle, u Katastrálního úřadu pro hl.

Po termínu, nicméně pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Věcné znění připomínky bude prověřeno – požadavek plynoucí z připomínky není v rozporu s koncepcí návrhu územní studie. Bude prověřena úprava schématu navržených změn platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (příloha A.13), v návaznosti na to bude plocha s rozdílným způsobem využití VV – veřejná vybavenost navržena jako polyfunkční, avšak se zachováním požadavku na veřejnou vybavenost, a to formou pevné značky VV.

				m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha k vlastněným nemovitostem sděluje zejména, že areál bývalé „Výzbrojny požární ochrany, a. s.“, je již vysloužilým areálem. Tento areál, doposud evidovaný jako stavba občanské vybavenosti, který plnil společenskou funkci, sloužil v minulosti Svazu požární ochrany a následně sdružení hasičů Čech, Moravy a Slezska, jako jeho účelové zařízení. V souvislosti se změnou platných právních předpisů dobrovolní hasiči založili Výzbrojnu požární ochrany, a. s. Původním určením budovy bylo uskladnění rezerv hasičské výstroje a výzbroje. V dalších letech pak jejich prodej, poskytování servisních služeb a služeb v oblasti PO a BOZP. Dotčené nemovitosti ke svému původnímu účelu již neslouží a nebudou sloužit ani nikdy v budoucnu. Objekt tak neplní funkci veřejné vybavenosti. Budova je rozdělena na skladové, kancelářské a ostatní prostory. Její stav již neodpovídá současným požadavkům.												
				Vlastník žádá, aby k výše uvedenému bylo přihlédnuto při případné změně tohoto území tak, aby byla možnost tento areál využít jako území sloužící pro bydlení - projekt pro výstavbu bytů.												
329	MHMPXPF1W8LN, MHMPXPF4OBA2	Jiné	2979034	Hasičská vzájemná pojišťovna, a.s., IČ 46973451, se sídlem Praha 2, Římská 2135/45, PSČ 120 00, (dále také jen „HVP“) je vlastníkem níže uvedených nemovitostí: - st. p. 1389/3, na níž se nachází budova s čp. 1166, způsob využití stavba technického vybavení, druh pozemku ostatní plocha a nádvoří, adresní místo Ohradní - p. č. 1389/1, způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha - p. č. 1389/2, způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha - p. č. 3375/6, způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha, zapsaných na LV č. 382, pro obec Praha, kat. území Michle, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. HVP podala jako vlastník nemovitostí dopisem ze dne 10. srpna 2020 podnět k Územní studii v katastrálním území Michle. Tímto podáváme písemné doplnění podnětu a navrhuje: změnu využití z plochy VV (veřejné vybavení) na plochu SV (všeobecné smíšené) bez stanoveného kódu míry využití plochy v rozsahu celé původní plochy VV. - je navrhováno navýšení hrubých podlažních ploch stávajících budov o 2.714,96 m2 Změnou plochy VV na SV bez stanoveného kódu míry využití plochy by došlo k zapojení této budoucí plochy SV do širší plochy SV nacházející se jižně od tohoto záměru, což je možno považovat za vhodné scelení obou ploch. Stávající budovy na předmětných pozemcích byly označeny písmeny A, B a C (příloha č.5 podnětu). Návrh vychází prakticky z jejich půdorysného umístění a navýšuje budovu B ze stávajícího dvoupodlažního objektu na šestipodlažní. U stávajícího sedmipodlažního objekt A je navrženo atrium za účelem zlepšení osvětlení navrhovaných bytů. Navrhovaná využití plochy SV jsou zobrazena v následující tabulce: <table><tr><td>Stávající stav (HPP)</td></tr><tr><td>označení objektu - m2 - stáv. využití</td></tr><tr><td>objekt A - 5.407,55 - administrativa, sklady</td></tr><tr><td>objekt B - 1.559,98 - hotel, nerušící výroba</td></tr><tr><td>objekt C - 778,38 - autoservis, garáže</td></tr><tr><td>Celkem 7.745,91</td></tr></table> Návrh (HPP) <table><tr><td>m2 nové využití</td></tr><tr><td>A - 5002,55 - 4.302,55 bydlení, 400,0 restaurace, 300,0 obchod</td></tr><tr><td>B - 4679,94 -- 4679,97 bydlení</td></tr><tr><td>C 778,38 - 778,38 garáže</td></tr><tr><td>Celkem 10460,87</td></tr></table> Poznámka: ke snížení HPP u objektu A v návrhu dochází vložním atria. Nemovitosti se ve stávajícím stavu i návrhu nacházejí ve stabilizovaném území, nově v ploše SV. Stabilizované území je území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Hmotově dochází ve stávajícím areálu zejména k navýšení budovy B ze dvou nadzemních podlaží na šest nadzemních podlaží. Toto navýšení je nutné ke zlepšení ekonomických vyhlídek areálu. Navýšení objektu B se nachází v uliční frontě domů dosahujících podlažnosti 5-7 nadzemních podlaží. Stávající sedmipodlažní budova A ve vlastnictví navrhovatele je toho jasným důkazem. Navíc navýšení zmíněné budovy by mělo pomoci hmotově dokončit uliční frontu. Domníváme se, že převažující využití bydlení spolu s využitími obchodu a zařízení veřejného stravování by mělo přispět k	Stávající stav (HPP)	označení objektu - m2 - stáv. využití	objekt A - 5.407,55 - administrativa, sklady	objekt B - 1.559,98 - hotel, nerušící výroba	objekt C - 778,38 - autoservis, garáže	Celkem 7.745,91	m2 nové využití	A - 5002,55 - 4.302,55 bydlení, 400,0 restaurace, 300,0 obchod	B - 4679,94 -- 4679,97 bydlení	C 778,38 - 778,38 garáže	Celkem 10460,87	Po termínu, nicméně pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Věcné znění připomínky bude prověřeno – požadavek plynoucí z připomínky není v rozporu s koncepcí návrhu územní studie. Bude prověřena úprava schématu navržených změn platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (příloha A.13), v návaznosti na to bude plocha s rozdílným způsobem využití VV – veřejná vybavenost navržena jako polyfunkční, avšak se zachováním požadavku na veřejnou vybavenost, a to formou pevné značky VV.
Stávající stav (HPP)																
označení objektu - m2 - stáv. využití																
objekt A - 5.407,55 - administrativa, sklady																
objekt B - 1.559,98 - hotel, nerušící výroba																
objekt C - 778,38 - autoservis, garáže																
Celkem 7.745,91																
m2 nové využití																
A - 5002,55 - 4.302,55 bydlení, 400,0 restaurace, 300,0 obchod																
B - 4679,94 -- 4679,97 bydlení																
C 778,38 - 778,38 garáže																
Celkem 10460,87																

přirozenému oživení dané lokality a ke zlepšení celkové kvality areálu a okolního území, a proto považujeme toto navýšení ve stabilizovaném území za přijatelné.

Zdůvodnění podnětu ke změně územní studie Michle:
Hasičská vzájemná pojišťovna, a.s. je oprávněna na základě zákona o pojišťovnictví provozovat pouze pojišťovací činnost a zprostředkovatelskou činnost v oblasti pojišťovnictví. Je majitelem nemovitosti v katastrální území Michle v Ohradní ulici. Tato nemovitost je v územní studii klasifikována jako území pro veřejnou vybavenost (VV). Je tomu tak proto, že zde měla sídlo Výzbrojna požární ochrany, a.s., která je dnes v likvidaci.
Budova byla postavena v roce 1970 tehdy rozšířenou technologií - železobetonový skelet opláštěný boletickými sendvičovými panely. Postrádá prvky, které jsou pro administrativně skladovací prostory dnes běžné, jako je např. klimatizace, bezbariérový přístup, dobrá dopravní dostupnost skladovacích prostor pro kamionovou dopravu. Po stránce ekonomické je v dnešní době nerentabilní.
S ohledem na svá oprávnění k podnikání zde HVP nehodlá do stávající budovy investovat a nebude tu provozovat podnikatelskou činnost v oblasti požární ochrany sloužící VV. Pro lepší využití daného území hodlá spolupracovat s developerem, přičemž je schopna ho pro spolupráci získat pouze při změně zatřídění ploch území. Ekonomiku budoucího objektu by zlepšilo i zvýšení obestavěného prostoru objektu.
Podle názoru HVP je navrhovaná změna žádoucí i z pohledu zpracovávané územní studie, neboť tato navrhuje v prostoru před stávající budovou v majetku pojišťovny vybudovat prostor v podobě náměstí s městskou zelení. Stávající budova by se tak měla stát přirozenou dominantou revitalizovaného území a návrh územní studie zde předpokládá budovu až o osmi nadzemních podlažích. HVP tuto podobu územní studie podporuje a sděluje, že z našeho pohledu je nutnou podmínkou realizace záměru právě změna využití plochy na všeobecné smíšené využití.
Zároveň se domníváme, že navrhovaná změna je plně v souladu také s připravovaným metropolitním plánem, jehož návrh realizaci záměru HVP umožňuje a využití plochy výhradně k veřejné vybavenosti také nepředpokládá.

Přílohy:
Příloha č. 1 - výřez z výkresu ÚPn č. 4 - Plán využití ploch
Příloha č. 2 - zákres dotčeného areálu - předmětu změny
Příloha č. 3 -výkres změny územní studie - stávající stav (výkres plánu využití ploch)
Příloha č. 4 - výkres změny územní studie - návrh na změnu využití ploch
Příloha č. 5 - výkres označení budov
Příloha č. 6 - Podnět ke změně katastrálního území Michle (územní studie Michle) ze dne 10.8.2020
Příloha č. 7 - Doručenka k podání Podnětu uvedeného v Příloze č. 6

Podnět ke změně katastrálního území Michle (územní studie Michle) - vlastník nemovitostí v k. ú. Michle Hasičská vzájemná pojišťovna, a. s., IČ 46973451, se sídlem Praha 2, Římská 2135/45, PSČ 120 00

Hasičská vzájemná pojišťovna, a. s., IČ 46973451, se sídlem Praha 2, Římská 2135/45, PSČ 120 00, jako vlastník nemovitostí:
- st. p. 1389/3, na níž se nachází budova s čp. 1166, způsob využití stavba technického vybavení, druh pozemku ostatní plocha a nádvoří, adresní místo Ohradní
- p. č. 1389/1, způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha
- p. č. 1389/2, způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha
- p. č. 3375/6, způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha,
zapsaných na LV č. 382, pro obec Praha, kat. území Michle, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu,
Katastrální pracoviště Praha k vlastněným nemovitostem sděluje zejména, že areál bývalé „Výzbrojny požární ochrany, a. s.“, je již vysloužilým areálem. Tento areál, doposud evidovaný jako stavba občanské vybavenosti, který plnil společenskou funkci, sloužil v minulosti Svazu požární ochrany a následně sdružení hasičů Čech, Moravy a Slezska, jako jeho účelové zařízení. V souvislosti se změnou platných právních předpisů dobrovolní hasiči založili Výzbrojnu požární ochrany, a. s. Původním určením budovy bylo uskladnění rezerv hasičské výstroje a výzbroje. V dalších letech pak jejich prodej, poskytování servisních služeb a služeb v oblasti PO a BOZP. Dotčené nemovitosti ke svému původnímu účelu již neslouží a nebudou sloužit ani nikdy v budoucnu. Objekt tak neplní funkci veřejné vybavenosti. Budova je rozdělena na skladové, kancelářské a ostatní prostory. Její stav již neodpovídá současným požadavkům.

Vlastník žádá, aby k výše uvedenému bylo přihlédnuto při případné změně tohoto území tak, aby byla možnost tento areál využít jako území sloužící pro bydlení - projekt pro výstavbu bytů.

Po termínu, nicméně pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Věcné znění připomínky bude prověřeno – požadavek plynoucí z připomínky není v rozporu s koncepcí návrhu územní studie. Bude prověřena úprava schématu navržených změn platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (příloha A.13), v návaznosti na to bude plocha s rozdílným způsobem využití VV – veřejná vybavenost navržena jako polyfunkční, avšak se zachováním požadavku na veřejnou vybavenost, a to formou pevné značky VV.

Po termínu, nicméně pořizovatel považuje připomínku za částečně oprávněnou. Věcné znění připomínky bude prověřeno – požadavek plynoucí z připomínky není v rozporu s koncepcí

- st. p. 1389/3, na níž se nachází budova s čp. 1166, způsob využití stavba technického vybavení, druh pozemku ostatní plocha a nádvoří, adresní místo Ohradní
 - p. č. 1389/1, způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha
 - p. č. 1389/2, způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha
 - p. č. 3375/6, způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha,
- zapsaných na LV č. 382, pro obec Praha, kat. území Michle, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

HVP podala jako vlastník nemovitostí dopisem ze dne 10. srpna 2020 podnět k Územní studii v katastrálním území Michle.
Tímto podáváme písemné doplnění podnětu a navrhuje:

změnu využití z plochy VV (veřejné vybavení) na plochu SV (všeobecné smíšené) bez stanoveného kódu míry využití plochy v rozsahu celé původní plochy VV.

- je navrhováno navýšení hrubých podlažních ploch stávajících budov o 2.714,96 m²

Změnou plochy VV na SV bez stanoveného kódu míry využití plochy by došlo k zapojení této budoucí plochy SV do širší plochy SV nacházející se jižně od tohoto záměru, což je možno považovat za vhodné scelení obou ploch.

Stávající budovy na předmětných pozemcích byly označeny písmeny A, B a C (příloha č.5 podnětu). Návrh vychází prakticky z jejich půdorysného umístění a navýšuje budovu B ze stávajícího dvoupodlažního objektu na šestipodlažní. U stávajícího sedmipodlažního objekt A je navrženo atrium za účelem zlepšení osvětlení navrhovaných bytů. Navrhovaná využití plochy SV jsou zobrazena v následující tabulce:

Stávající stav (HPP)
označení objektu - m² - stáv. využití
objekt A - 5.407,55 - administrativa, sklady
objekt B - 1.559,98 - hotel, nerušící výroba
objekt C - 778,38 - autoservis, garáže
Celkem 7.745,91

Návrh (HPP)
m² nové využití
A - 5002,55 - 4.302,55 bydlení, 400,0 restaurace, 300,0 obchod
B - 4679,94 -- 4679,97 bydlení
C 778,38 - 778,38 garáže
Celkem 10460,87

Poznámka: ke snížení HPP u objektu A v návrhu dochází vložním atria.

Nemovitosti se ve stávajícím stavu i návrhu nacházejí ve stabilizovaném území, nově v ploše SV. Stabilizované území je území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Hmotově dochází ve stávajícím areálu zejména k navýšení budovy B ze dvou nadzemních podlaží na šest nadzemních podlaží. Toto navýšení je nutné ke zlepšení ekonomických vyhlídek areálu. Navýšení objektu B se nachází v uliční frontě domů dosahujících podlažnosti 5-7 nadzemních podlaží. Stávající sedmipodlažní budova A ve vlastnictví navrhovatele je toho jasným důkazem. Navíc navýšení zmíněné budovy by mělo pomoci hmotově dokončit uliční frontu. Domníváme se, že převažující využití bydlení spolu s využitími obchodu a zařízení veřejného stravování by mělo přispět k přirozenému oživení dané lokality a ke zlepšení celkové kvality areálu a okolního území, a proto považujeme toto navýšení ve stabilizovaném území za přijatelné.

Zdůvodnění podnětu ke změně územní studie Michle:
Hasičská vzájemná pojišťovna, a.s. je oprávněna na základě zákona o pojišťovnictví provozovat pouze pojišťovací činnost a zprostředkovatelskou činnost v oblasti pojišťovnictví. Je majitelem nemovitosti v katastrální území Michle v Ohradní ulici. Tato nemovitost je v územní studii klasifikována jako území pro veřejnou vybavenost (VV). Je tomu tak proto, že zde měla sídlo Výzbrojna požární ochrany, a.s., která je dnes v likvidaci.
Budova byla postavena v roce 1970 tehdy rozšířenou technologií - železobetonový skelet opláštěný boletickými sendvičovými panely. Postrádá prvky, které jsou pro administrativně skladovací prostory dnes běžné, jako je např. klimatizace, bezbariérový přístup, dobrá

návrhu územní studie. Bude prověřena úprava schématu navržených změn platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (příloha A.13), v návaznosti na to bude plocha s rozdílným způsobem využití VV – veřejná vybavenost navržena jako polyfunkční, avšak se zachováním požadavku na veřejnou vybavenost, a to formou pevné značky VV.

				dopravní dostupnost skladovacích prostor pro kamionovou dopravu. Po stránce ekonomické je v dnešní době nerentabilní. S ohledem na svá oprávnění k podnikání zde HVP nehodlá do stávající budovy investovat a nebude tu provozovat podnikatelskou činnost v oblasti požární ochrany sloužící VV. Pro lepší využití daného území hodlá spolupracovat s developerem, přičemž je schopna ho pro spolupráci získat pouze při změně zatřídění ploch území. Ekonomiku budoucího objektu by zlepšilo i zvýšení obestavěného prostoru objektu. Podle názoru HVP je navrhovaná změna žádoucí i z pohledu zpracovávané územní studie, neboť tato navrhuje v prostoru před stávající budovou v majetku pojišťovny vybudovat prostor v podobě náměstí s městskou zelení. Stávající budova by se tak měla stát přirozenou dominantou revitalizovaného území a návrh územní studie zde předpokládá budovu až o osmi nadzemních podlažích. HVP tuto podobu územní studie podporuje a sděluje, že z našeho pohledu je nutnou podmínkou realizace záměru právě změna využití plochy na všeobecné smíšené využití. Zároveň se domníváme, že navrhovaná změna je plně v souladu také s připravovaným metropolitním plánem, jehož návrh realizaci záměru HVP umožňuje a využití plochy výhradně k veřejné vybavenosti také nepředpokládá.		
				Přílohy: Příloha č. 1 - výřez z výkresu ÚPn č. 4 - Plán využití ploch Příloha č. 2 - zakres dotčeného areálu - předmětu změny Příloha č. 3 -výkres změny územní studie - stávající stav (výkres plánu využití ploch) Příloha č. 4 - výkres změny územní studie - návrh na změnu využití ploch Příloha č. 5 - výkres označení budov Příloha č. 6 - Podnět ke změně katastrálního území Michle (územní studie Michle) ze dne 10.8.2020 Příloha č. 7 - Doručenka k podání Podnětu uvedeného v Příloze č. 6		
183	NET4GAS, s.r.o.	Bez připomínek	2969948	NEZASAHUJE do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o. V další korespondenci uvádějte vždy číslo našeho vyjádření.	Pořizovatel bere na vědomí.	
188	Pražská vodohospodářská společnost a.s.	Jiné	2970035	Připomínky Pražské vodohospodářské společnosti a.s. (dále jen PVS) k územní studii Michle. Cílem územní studie Michle je vyhodnocení jednotlivých stavebních záměrů, koordinace celoměstských dopravních záměrů, ochrana jedinečného GL a obytné kvality stabilizovaných obytných staveb v území. Řešené území se nachází na území Městské části Praha 4, v údolí mezi Reitknechtkou a Tyršovým vrchem a náspem železničního tělesa vedoucího od odstavného nádraží Praha - jih. Na jihovýchodě navazuje na stabilizované bloky rodinných domů, vilek a menších bytových domů na Kačerově. Jihozápadní hranice tvoří hradba panelových domů podél Ohradní. Územní studie respektuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití i a podmínky prostorového uspořádání ploch platného územního plánu a jeho změn. Vymezuje pět různých lokalit - Dolní Michle, U Michelského mlýna, Zelený koridor podél železničního náspu, Sídliště Ohradní a Horní Michle, ve kterých analyzuje zamýšlené stavební záměry a navrhuje úpravy veřejného prostoru. V současnosti jsou dle studie v jednotlivých lokalitách v různém stádiu rozpracovanosti následující záměry: • Dolní Michle: návrh na změnu ÚP Z 3231 z VN a ZMK na SV - H (330 BJ), Výstavba bytů a parku u Botiče (140 BJ), Obytný soubor u Hellady (130 BJ), Rezidence bytový dům Ohradní, BD „Botič“ (53 BJ), Bytový dům „U Botiče“, ul. Za Arielem (10 BJ), návrh na změnu ÚP Z 3070, návrh na změnu ÚP Z 3072, návrh na změnu ÚP Z 3071, návrh na změnu ÚP Z 3123, Bytový dům Hadovitá (65 BJ); • U Michelského mlýna: Bytový blok U Michelského mlýna Praha 4 (99 BJ, 13 KJ), Zástavba proluky U Michelského mlýna, parc.č.: 908, Praha - Michle (14 BJ); • Zelený koridor podél železničního náspu: návrh na změnu ÚP Z 3231, návrh na změnu ÚP Z 3072, návrh na změnu ÚP Z 3071, návrh na změnu ÚP Z 3123; • Sídliště Ohradní: Polyfunkční dům Ohradní, Bytový dům Ohradní - trojlístek (58 BJ), Bytový dům Michelská vyhlídka (26 BJ), BD Michelská, Rezidenční bydlení Michelská; • Horní Michle: návrh na změnu ÚP Z 3271 (Obytný soubor Michelské pekárny, 552 BJ), Park V Zápolí, návrh na změnu ÚP Z 3071, Bytový dům Na Návrší, Ubytovna Kačerov, BD Na Líše, Bytový dům Michelská, návrh na změnu ÚP Z 2759; • Záměry s možným přesahem do řešeného území: Bytový dům Vyskočilova 3 (172 BJ), návrh na změnu ÚP Z 3239, BD Baarova, Bytový dům Oliva a Nájezd na severojižní magistrálu z ulice Vyskočilova ve směru od Budějovické, návrh na změnu ÚP Z 3071, návrh na změnu ÚP Z 3123. Na základě návrhu ÚS Michle je v území uvažováno s celkovým počtem 7908 obyvatel a 6673 zaměstnanců a návštěvníků. V návrhové části studie doporučuje částečnou transformaci území v lokalitách Dolní Michle a Horní Michle. Navrhuje změnu využití ploch VN a částečně W na obytné funkce tak, aby mohla vzniknout plnohodnotná obytná čtvrť. Předpokládá v jednotlivých transformačních plochách dominantní podíl bydlení s příměsí městských funkcí. Hlavní změny využití ploch navrhované v jednotlivých lokalitách: • Dolní Michle: navrhována je změna využití území v transformačních blocích S.1.17.e (3) 706 m2 z VN na OV a předpokládá se rovnoměrný podíl bydlení, administrativy a veřejné vybavenosti, v bloku S.1.17.a (12 068 m2) je navržené zvětšení podílu SV na úkor W a předpokládá se převažující podíl bydlení, v bloku S.1.18 (23 776 m2 je navržena změna VN na OB a předpokládá se převažující podíl bydlení. • Sídliště Ohradní: v rámci transformačního bloku S.4.3 (753 m2 je navržena změna VV	Pořizovatel bere na vědomí. Obsahem textu je popis územní studie a údajů v ní obsažených.	

				na OV - předpokládá se převažující podíl bydlení doplněný funkcemi veřejné vybavenosti. • Horní Michle: Střední část lokality (bloky S.5.3, S.5.4 a S.5.5 (celkem 32 177 m2)) - jsou navrženy k transformaci z VN na OV s cílem dotvořit obytnou lokalitu s převažujícím podílem bydlení, doplněný funkcemi veřejné vybavenosti a sportu.	
				Studie dále navrhuje vložení stromořadí do profilů ulic Nuselská, Michelská, Ohradní, Tigridova, lokální náměstí u křižovatky U plynárny x Michelská x Nuselská, do lokálního náměstí u křižovatky Ohradní x Michelská a navazujícího uličního prostranství, do čtvrt'ového náměstí Pekárenská . Navrhuje úpravy či umístění nových ploch zeleně: městský park u Botiče a zeleň podél železnice a tramvaje, městský park Psí loučka, městský park Ohradní, městský park V zápolí.	
				Studie rozpracovává i umístění tramvajové trati Vyskočilova - U Plynárny, která je součástí tzv. Jižní tramvajové tangenty.	
				Součástí studie je i krátká přeložka vodovodního řadu v ulici Pekárenská v místě kolize s navrhovanou tramvajovou tratí. Další vodovodní řady napojené ze stávajícího vodovodu v Pekárenské ulici jsou navrhovány pro zásobování nové zástavby v prostoru bývalých pekáren. V severní části bývalého areálu pekáren je navržena přeložka stávajícího vodovodního řadu. Nové vodovodní řady s dílčí krátkou přeložkou jsou navrženy pro nově vymezenou zástavbu ve stavebních blocích S.1.17 a S.1.18. V nově navrhované komunikaci (veřejném propojení) přetínající obě plochy, souběžné s ulicí Ohradní je navržen vodovodní řad tvořící v transformačním území vodovodní okruh. Doplnění vodovodní sítě jednou novou větví je navrženo v ulici Za Arielem. Ve stavebním bloku S.1.6 jsou navrženy 2 úpravy vodovodní sítě - krátká přeložka stávajícího řadu v severní části ulice U Hellady a prodloužení stávajícího vodovodního řadu na jihovýchodní straně bloku.	
				Z hlediska odkanalizování území jsou v územní studii navrženy přeložky dvou kanalizačních stok, které kolidují s trasou navrhované tramvajové trati v ulici Pekárenská. Splaškové vody z nově navrhované zástavby budou sváděny novými stokami splaškové kanalizace do stávající kanalizační sítě. V plochách bývalých pekáren je navrženo několik větví nové kanalizace včetně přeložek stávajících stok v severní části území. Ve stavebních blocích S.1.17 a S.1.18 je navržena dílčí přeložka stávající kanalizace v jihovýchodním rohu území, další úseky stok jsou navrženy v nově navrhované komunikaci (veřejném propojení) souběžné s ulicí Ohradní, která obě plochy protíná. V komunikacích vedených severojižním směrem jsou navrženy stoky dešťové kanalizace vedoucí k toku Botiče. Nová kanalizační stoka je navržena pro odkanalizování východního okraje zástavby stavebního bloku S.1.6.b. Studie předpokládá nakládání se srážkovými vodami , jejich akumulaci a retardaci odtoku dle požadavků Pražských stavebních předpisů všude tam, kde toto řešení bude možné. Tam, kde nebude možné vody akumulovat, využívat a vsakovat bude uplatněna podmínka maximálního odtoku 101/s.ha- 1 neredukované plochy stavebního bloku.	
188	Pražská vodohospodářská společnost a.s.	Jiné	2974867	Zásobování vodou Řešené území Michle je zásobováno pitnou vodou ze tří tlakových pásem. Převážná část tohoto území je zásobována z pásma č. 2300 GR Kvestorská, malá část na jihu z pásma č. 2370 GR Jesenice I pro Pankrác a území na severozápadě v oblasti ulic U plynárny a U Hellady je zásobováno z pásma č. 2170 GR Jesenice I pro sídliště Baarova. Celková přepočtená potřeba vody pro plánovanou zástavbu v řešeném území pro 7908 EO a 6673 zaměstnanců (dle Městských standardů vodovodů a kanalizací na území hl. m. Prahy) je Od= 1665,7 m3/den, O dmax = 2148,7 m3/den, O hmax= 57,2 l/s. Většina navržené zástavby bude napojena na řady tlakového pásma č. 2300 GR Kvestorská. U několika plánovaných lokalit, bude nutná dostavba vodovodních řadů a jejich napojení na stávající vodovodní síť. Některé stávající vodovodní řady jsou uložené v chodníku nebo v zeleni a vzhledem k plánované výsadbě stromů a možné kolizi s vodovodními řady proto upozorňujeme, že tyto řady musí být respektovány. Pro výsadbu stromů a dřevin platí ČSN 73 6005 a 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.	Pořizovatel bere na vědomí. Zásobování vodou je popsáno v kap. A.6.1 textu návrhové části. Územní studie je územně plánovacím podkladem a představuje základní koncepci území, přesná poloha stromů ve vztahu k technické infrastruktuře bude prověřena v případných konkrétních projektech v dalších stupních realizace předmětné koncepce.
188	Pražská vodohospodářská společnost a.s.	Jiné	2974868	Dále upozorňujeme, že řešeným územím prochází několik nadřazených vodovodních řadů DN 500 a DN 400 celoměstského významu . Tyto řady je nutno respektovat včetně jejich ochranného pásma.	Pořizovatel bere upozornění na vědomí. Předmětné vodovodní řady jsou zakresleny ve výkrese B.II.g technická infrastruktura (návrhová část), případně B.IV.f technická infrastruktura (analytická část).
188	Pražská vodohospodářská společnost a.s.	Jiné	2974869	Odvádění a likvidace odpadních vod Území řešené územní studií je v současné době částečně odvodňováno jednotným kanalizačním systémem a v některých malých oblastech nové zástavby je vybudován oddílný kanalizační systém . Část území ležící severně od Botiče je odvodňována sběračem K- CXIIb, území situované jižně od Botiče kanalizačním sběračem K - CXIIa a sběračem K - Pankrácká štol. Obě větve kanalizačního systému odvádějí odpadní vody do kmenové stoky K a dále do Ústřední čistírny odpadních vod na Císařském ostrově. V případě nové výstavby bude nutné vždy vybudovat oddílný kanalizační systém a splaškové odpadní vody napojit při respektování Městských standardů nové vybudovanými stokami do stávajících stok jednotné kanalizace. Likvidace srážkových vod bude navržena v souladu s požadavky zákona č.254/2001 Sb., o vodách (§5), kde je upřednostněno hospodaření se srážkovými vodami, jejich vsakování a zadržování a místní využívání. I v souladu s připravovanou strategií adaptace pro změnu klimatu je třeba srážkovou vodu v maximálně možné míře využívat v místě	Pořizovatel bere na vědomí. Územní studie je v souladu s danými dokumenty (viz text návrhové části, kap. A.6.2).

				spadu a využít její potenciál k zajištění vhodného klimatu. Je nutno navrhnout takové řešení, které umožní využití vod např. k zálivce zeleně, oplachu , atd. Přebytečné srážkové vody, které nebudou využity na místě, budou zasakovány nebo retenovány. Výsledné odtokové množství musí být v souladu s Nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy) HLAVA V, § 38 odst. 2: „Minimální retence (celkový objem retenování, opatření, jako jsou průlehy v zeleni, otevřené příkopy, vegetační střechy, nádrže, retenční potrubí nebo trubní retence aj.) pro regulované odvádění srážkových vod musí být taková, aby nedocházelo k většímu odtoku než 10 l/s z hektaru plochy pozemku při třicetiminutovém dešti desetiletém, nestanoví-li správce toku jinak.“ Závazné stanovisko k množství vypouštěných dešťových vod do vodního toku a podmínky napojení vydává správce vodního toku. V místech stávající dešťové kanalizace nebo v místě nově navržených dešťových stok bude regulovaný odtok přebytečné srážkové vody napojen při respektování Městských standardů nově vybudovanými stokami do stávajících stok dešťové kanalizace a dále do Botiče. V místech nevhodných k zasakování je možno regulovaný odtok srážkových vod zaústit do stok jednotné kanalizace.	
188	Pražská vodohospodářská společnost a.s.	Jiné	2974870	PVS doporučuje doplnit studii o návrh nové stoky splaškové kanalizace v části ulice Bohdalec, kde v současnosti není vybudována kanalizace a tamní nemovitosti nejsou napojeny na splaškovou kanalizaci. Jedná se o pozemky parc. č.: 2818, 2817/1-3, ,2813-15 a 2862/3. Přeložky kanalizačních stok v ulici Pekárenská, vyvolané umístěním nové tramvajové trati, musí být navrženy tak, aby byl umožněn přístup ke vstupům do stok a aby je bylo možno řádně provozovat a čistit bez nutnosti při každém provozním zásahu přerušit tramvajový provoz.	Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Návrh nové stoky bude prověřen a zapracován do územní studie.
188	Pražská vodohospodářská společnost a.s.	Jiné	2974871	Upozorňujeme, že návrh nových stok splaškové kanalizace v oblasti Horní Michle (areál bývalých Michelských pekáren) není zcela v souladu v porovnání se studií „Obytný soubor Michelské pekárny“ investora Skanska Reality, a.s.	Pořizovatel bere upozornění na vědomí. Konkrétní podrobné řešení trasování technické infrastruktury v rámci bloku není předmětem územní studie – ta navrhuje její základní koncepci. Předmětné území je napojeno na síť technické infrastruktury a lze ho dále upřesnit a rozpracovávat v rámci řešení konkrétního záměru.
188	Pražská vodohospodářská společnost a.s.	Jiné	2974872	Upozorňujeme, že výpočet splaškových vod ve studii byl proveden na hodnotu 230 l/os.den-1 a neodpovídá současným hodnotám uvedeným v Městských standardech.	Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Výpočet bude opraven.
188	Pražská vodohospodářská společnost a.s.	Jiné	2974873	V některých místech návrh nových stromořadí koliduje s trasou kanalizačních stok. Jde zejména o následující lokality: ulice U Plynárny (úsek U Botiče - U Hellady), Michelská (úsek u křižovatky s ulicí Nuselská a v zeleném pásu před stavebním blokem S.1.17.a, ulice Ohradní - úsek cca. Pod vršovickou vodárnou lí. - Michelská.	Pořizovatel bere na vědomí a dodává, že územní studie je koncepčním nástrojem a navrhuje koridory pro stromořadí (ty jsou navrženy všude tam, kde to prostorové podmínky – uliční profily umožňují, bez ohledu na vedení technické infrastruktury), přesná výsadba stromů je předmětem prověření a řešení v podrobnější projektové dokumentaci veřejného prostranství. V místech, kde dochází ke kolizi koridoru stromořadí a technické infrastruktury, je navržena přeložka tras technické infrastruktury.
188	Pražská vodohospodářská společnost a.s.	Jiné	2974874	Při navrhování nových stok, vodovodních řadů a přeložek kanalizace a vodovodů je nutno respektovat Městské standardy vodovodů a kanalizací na území hl. m. Prahy. Technické řešení bude před zpracováním následného stupně podrobnější dokumentace konzultováno se správcem kanalizační sítě (PVS) a jejím provozovatelem (Pražské vodovody a kanalizace). V případě stávajících i navrhovaných vodovodních i kanalizačních řadů je nutno respektovat ochranné pásmo vodovodu a kanalizace. Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace je vymezeno svislými rovinami vedenými na obě strany od potrubí nebo vně jiného vodárenského nebo kanalizačního objektu ve vzdálenosti :	Pořizovatel bere na vědomí.
U řadů do DN 500 včetně přípojek U řadů nad DN 500					
1,5 m od vnějšího líce potrubí 2,5 m od vnějšího líce potrubí					
U řadů nad DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než. 2,5 m pod povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1 m.					

5) Doplněk návrhu

Návrh územní studie (k 05/2019) byl na základě připomínek výše uvedených subjektů, případně pokynů pořizovatele upraven zejména v následujících částech:

A. STRUKTURA A POTENCIÁL

- úprava výškové regulace ve východní části Ohradní ulice,
- úprava vymezení bloků S.4.2 (N.4.2 odstraněn),
- umístění a rozsah dominanty v bloku S.1.18.b,
- poloha průchodu blokem S.1.19.b,
- úprava výškové regulace v bloku S.2.2.d;

B. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- trasování tramvajové trati v místě střetu s Botičem;

C. MODRO-ZELENO-ŠEDÁ INFRASTRUKTURA

- prověření a doplnění stromořadí v Ohradní a Michelské;

D. OSTATNÍ

- formální a metodická upřesnění textové i grafické části.