

Komise Rady hl. m. Prahy pro změny územního plánu hl. m. Prahy

Komise byla zřízena usnesením Rady hl. m. Prahy č. 527 ze dne 17. 3. 2015.

Účelem komise je posuzování jednotlivých navrhovaných změn územního plánu hl. m. Prahy z odborného architektonicky-urbanistického hlediska. Doporučení komise k jednotlivým změnám územního plánu budou podkladem pro rozhodování Rady hl. m. Prahy i Zastupitelstva hl. m. Prahy.

Složení komise:

Předseda:

- PhDr. Matěj Stropnický

Členové:

- Ing. Pavel Čihák
- Ing. Zuzana Drhová, Ph.D.
- Ing. arch. Igor Filipovič
- Ing. Milan Hájek
- Ing. Jiří Haramul
- doc. Ing. arch. Ivo Oberstein
- Ing. arch. Jan Sedlák
- Ing. Jaromír Svatoš
- Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
- Ing. Štěpán Špoula
- Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D.

Tajemník:

- Ing. arch. Jana Blažíčková

Zápis z 38. jednání Komise Rady hl. m. Prahy pro změny územního plánu hl. m. Prahy

Datum: 21. srpna 2018

Čas: 16:05 – 17:25

Místo: Nová radnice, Mariánské náměstí 2, místnost č. 349

Přítomni: dle prezenční listiny (Příloha č. 1)

Nepřítomni: Ing. Pavel Čihák, Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

Ověřovatel zápisu: Ing. arch. Jan Sedlák

Program:

- 1) Informace k celoměstsky významné změně č. Z 2832/00

V 16:05 zahájil předseda komise PhDr. Stropnický jednání za přítomnosti 10 členů komise a přivítal náměstkyni Mgr. Petru Kolínskou. Uvedl, že další jednání komise bude v září.

Za ověřovatele zápisu z 38. jednání navrhl předseda komise Ing. arch. Jana Sedláka, který byl členy komise potvrzen (10 pro, 0 proti, nikdo se nezdržel).

Program komise byl jednomyslně schválen (10 pro, 0 proti, nikdo se nezdržel).

Předseda komise uvedl Ing. arch. Szentesiovou v nové roli (již není členkou komise) – jako zástupkyni Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

1) Informace k celoměstsky významné změně č. Z 2832/00

Vyjádření pořizovatele: Jedná se o návrh celoměstsky významné změny ÚP, která celkově reviduje územní plán. Změna upravuje textovou část výroku a textovou a grafickou část odůvodnění změny ÚP.

Časový harmonogram pořízení změny ÚP:

- rozhodnutí o pořízení změny ÚP – schváleno usnesením ZHMP č. 18/10 ze dne 21. 6. 2012
- zadání změny ÚP – schváleno usnesením ZHMP č. 33/48 ze dne 12. 12. 2013
- společné jednání – 14. 7. 2015
- veřejné projednání – 31. 8. 2016
- opakované veřejné projednání (z důvodu nutnosti oprav závazné části) – 11. 4. 2018

Dne 20. 8. 2018 se konal Výbor pro územní rozvoj a územní plán ZHMP, který doporučil vydání změny. Návrh změny bude předložen ZHMP k vydání dne 6. 9. 2018.

Změna byla projednána; byla doručena řada stanovisek, námitek, zásadních připomínek a připomínek, na základě kterých došlo k úpravám návrhu. Všechny dotčené orgány vyjádřili kladné stanovisko, změna s nimi byla konzultována a případné rozpory byly dohodnuty. V rámci společného jednání byly doručeny zásadní připomínky od 10 městských částí, v rámci veřejného projednání od 15 městských částí, v rámci opakovaného veřejného projednání opět od 15 městských částí, na jejichž základě byla opravena část odůvodnění, případně část výroku změny. V případě, že některé připomínky nebyly akceptovány, pak to bylo z důvodu jejich protichůdnosti proti celkové koncepci změny; jejich vypořádání je součástí odůvodnění. Hlavní cíle změny: celková revize (po změně č. Z 1000/00) a reakce na novely stavebního zákona, reakce na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu v Brně ohledně úprav směrné části, tzv. ruší se směrná část a stává se závaznou, povinnost nápravy zjištění nedostatků, na které upozornilo MMR, dále je umožněn průchod technické a dopravní infrastruktury v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití a další záležitosti, se kterými níže seznamuje Ing. arch. Szentesiová.

Vyjádření IPR (zpracovatel změny, Ing. arch. Szentesiová): Rozdíl mezi prvním a druhým veřejným projednáním je uveden v příloze C1a. V každé fázi bylo aktualizováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a stanovisko SEA bylo po 1. veřejném projednání zohledněno.

Neměnnost koncepce a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Změna se týká velké části závazných regulativů obsažených v Příloze č. 1 Opatření obecné povahy č. 6/2009 a výkresová část zůstává v souladu se zadáním zcela nedotčena, s výjimkou úpravy legend v souladu s měněnou textovou částí.

Územní plán zůstává stále územním plánem sídelního útvaru s platností do 31. prosince 2022, ve smyslu přechodných ustanovení stavebního zákona, konkrétně § 188 (1), zadání změny neukládalo využití možnosti tohoto ustanovení upravit územní plán formálně do podoby územního plánu obce.

Urbanistická koncepce je korigována v souladu s aktuálními ZÚR (týká se center v oddílu 2).

Koncepce dopravní infrastruktury je doplněna o proklamativní ustanovení o radiálách a formální upřesnění. Celková koncepce zůstala beze změny.

Obecné podmínky pro Plochy s rozdílným způsobem využití

Podmínky se upřesňují formálně i věcně, doplňují se podmínky pro podmíněně přípustné využití, kromě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití se stanovuje nepřípustné využití. Cílem je poskytnout oporu správní úvaze stavebního úřadu a zvýšit právní jistotu uživatelů plánu.

Požadavek na územní studie podmiňující umístění tzv. pevných a plovoucích značek se odstraňuje jako nezákonný (nahrazuje ho podmínka prokázat reálnost umístění plánem určeného veřejného vybavení přiměřeným způsobem v rámci územního řízení – např. zastavovací studií či dohodou o parcelaci).

Ve smíšených územích se vypouští omezení pro jeden způsob využití na 60 % (nově podmínka iniciující ve vhodných polohách umístění obchodního parteru); monofunkční využití je podmíněně přípustné.

Zjednodušuje a sjednocuje se složitá struktura území sloužících oddechu; plochy SO3 jsou po veřejném projednání zpětně vyčleněny jako samostatné.

Vypuštěna je možnost komplexní transformace ploch nerušící výroby (změna názoru na způsob transformace brownfields, založeno na nových zjištěních viz strategický plán a ÚAP).

Umožněna je revitalizace toků v nezastavitelných plochách.

Po 1. veřejném projednání je podmínka pro umístění technické infrastruktury v doplňkové funkci limitovaná plošně 2500 m² (jevilo se jako příliš rozsáhlé) navracena k slovní definici podmínky jako infrastruktury „v nezbytně nutném rozsahu“.

Změna mění pravidla pro rozšíření stávajících staveb v plochách, s nimiž je současné využití stavby v rozporu (dříve tzv. stavby v zeleni) – možnost navýšit HPP (hrubé podlažní plochy) o 60 % u objektů do 250 m² HPP a u objektů nad 250 m² o 40 %. Dále přibylo ustanovení o rozšíření rekreačních a zahradních domků, které je limitováno v souladu s PSP. Důsledkem jsou stejné či o něco větší možnosti rozšíření u menších objektů do 300 m², avšak u objektů větších je možnost rozšíření omezena.

Dopravní a technická infrastruktura

Je stanovena přípustná odchylka od osy liniových dopravních a technických staveb (obdobu koridorů). Odchylka je velmi malá: u dopravních staveb 2 mm a u staveb technické infrastruktury 3 mm.

V plochách DZ se komunikace vozidlové, cyklistické stezky, garáže a parkoviště mimo systém PID smí umístit podmíněně. V plochách DP se cyklistické stezky smí umístit za podmínky, že se nejedná o přístav transevropské dopravní sítě TEN-T.

Prodejní a obchodní plochy

Limity prodejních ploch limity jsou nahrazeny celkovými hrubými podlažními plochami obchodního zařízení (stávající limitování prodejních ploch se skladovými a ostatními plochami obchodních zařízení vůbec nepočítalo). Konkrétní míra využití ploch, která také nepřímo limituje množství obchodních ploch v území, se nemění, nově se stává závaznou (nová úprava tedy v celkovém dopadu nebude zvyšovat zátěž území).

Po veřejném projednání je návrh korigován na základě poměrů prodejních a ostatních ploch obchodních zařízení různého velikostního typu publikovaných v odborné publikaci „Metric Handbook: Planning and Design Data“.

Upravený návrh je vyvážený z hlediska cílů a dopadů změny a vůči vlastníkům a provozovatelům nediskriminační.

Plochy zeleně a infrastruktury

Celoměstský systém zeleně umožní odůvodněné umístění dopravní a technické infrastruktury (v souladu s ustanoveními stavebního zákona). Vypouští se podmíněně přípustná možnost umístění podzemních parkovišť v zastavěném území v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná a ZP – zeleň parková (ustanovení se v praxi ukázalo být překonané).

Míra využití území

Koeficienty míry využití území ve výkresu č. 4 platného územního plánu se nemění, stávají se závaznými. Tabulka míry využití území a způsob výpočtu jsou závazné, stávají se součástí přílohy č. 1 OOP. Škála koeficientů podlažních ploch a zeleně se nemění, pomocný údaj „podlažnost“ je upřesněn na „průměrná podlažnost“.

Novinkou je podmíněně přípustné využití rozmezí koeficientů KPP (koeficient podlažních ploch) až KPPp (koeficient podlažních ploch podmíněně přípustný) v rozmezí jednoho stupně za přesně stanovených podmínek (mimo památkové rezervace a zóny, při prokázání prostorových vazeb, s ohledem na podobu veřejných prostranství, dopadů na veřejnou infrastrukturu a za podmínky prověření v digitálním modelu zástavby a zeleně). Nezaznamenává se do plánu, jako tomu bylo v případě úprav – nebude tedy možné jeden koeficient upravovat opakovaně.

Kód S (speciální) změna nevylučuje, avšak je třeba považovat ho za skutečně zcela výjimečný nástroj, podmínkou je vždy změna územního plánu.

Upřesňuje se pojetí míry využití území ve stabilizovaném území, s povinností přihlídnout k územně analytickým podkladům, doplňuje se podmínka souladu s charakterem území.

Podmínky pro stanovení KZ jsou součástí závazné části a povinný podíl zeleně na rostlém terénu je snížen na 50 %, za předpokladu realizace min. 2 m vegetační vrstvy na konstrukci.

Výpočet koeficientu se vztahuje k záměru, resp. společně řešenému celku (viz PSP).

Výšková regulace

Pravidla pro výškovou regulaci ve dvou oblastech vymezených plošně stávajícími limity (hranice zákazu výškových staveb zachována v původním rozsahu, stejné podmínky se rozšiřují na všechny vyhlášené památkové rezervace a zóny a historická jádra bývalých obcí).

Jsou stanovena pravidla pro posuzování výškových staveb v 3D modelu (příloha odůvodnění).

Rozhraní zákazu výškových staveb se modifikuje: umístění výškové stavby v myšleném rozhraní 25 m od hranice zákazu výškových staveb (např. hranice zákazu výškových staveb dělí pozemek na části, které by tak měly nestejně podmínky), tedy v případě, kdy hranice zákazu výškových staveb vede mimo hranici pozemku.

Komplexní řešení výškové regulace je předmětem řešení nového územního plánu (Metropolitního plánu).

Vymezení historických jader obcí a jejich regulativů

Vymezení historických jader obcí se zachovává.

Ruší se podmínky omezující stavby v historickém jádru obcí na dvě nadzemní podlaží se šikmou střechou s využitím podkroví (podrobnost odpovídající regulačnímu plánu, která je pro územní plán nepřípustná). Nahrazuje se podmínkou „respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy“.

Minimální podíl bydlení v centrální části

Vymezení povinného podílu bydlení se ve výkresové části nemění, stává se závazným, s výjimkou případů, kdy bydlení nelze kvůli hygienickým limitům realizovat.

Posouzení v územním řízení se vztahuje k záměru, resp. společně řešenému celku.

Další směrné prvky měněné na závazné:

- Hranice ploch uvnitř kategorií obytných, smíšených, oddechu a veřejného vybavení, přírody, krajiny a zeleně a pěstebních ploch.
- Odchylka od vymezených urbanisticky významných ploch a dopravních spojení a jejich přesah do sousedních ploch – podmíněno zajištěním podmínek např. dohodou o parcelaci.
- Tvary křižovatek, tunelové úseky dopravních staveb, trasy lanovek a vysokorychlostních tratí, nezbytné přeložky liniových staveb technického vybavení vyvolané jinými stavbami, trasy liniových a dopravních staveb a technického vybavení ve VRÚ (velká rozvojová území) a VÚR (velká území rekreace), uspořádání funkčního využití ve VRÚ a VÚR a výhledové funkční využití v plochách územních rezerv se stávají závaznými (nadále platí stavební uzávěra a nutnost změny pro její odstranění). Nezbytná minimální míra volnosti u těchto prvků je řešena pomocí nástroje podmíněné přípustnosti se stanovenými podmínkami (odchylka pro dopravní infrastrukturu 2 mm, pro technickou 3 mm) – nahrazuje koridory.

Podmíněnost

Podmíněnosti u staveb, u nichž již došlo k realizaci podmiňujících staveb, resp. ke splnění podmínek, jsou z dosavadní přílohy Oddílu 12 vypuštěny.

Podmíněnost „Výstavba Západního města“ je plošně zredukována (v souladu se stávajícím staven v území).

Zákresy podmiňujících a podmíněných staveb jsou zařazeny přímo do příslušného oddílu.

Územní systém ekologické stability

ÚSES je koncepčně nezměněn. Závazné jsou veškeré prvky s výjimkou doposud směrných interakčních prvků. Interakční prvky a ochranné zóny nadregionálních koridorů jsou informativní.

Podmínky pro průtočné a neprůtočné záplavové území

Omezení podmínek pro průtočné a neprůtočné záplavové území pouze na Vltavu a Berounku.

U malých vodních toků územní plán podmínky využití pro tyto kategorie nestanovuje (rozhodující je rozhodnutí dotčeného orgánu).

Veřejně prospěšné stavby

VPS jsou obecně textově popsány a jejich seznam je aktualizován (v příloze č. 2 výroku).

V odůvodnění je uveden stupeň realizace staveb.

Pojmy

Je provedena revize pojmů, jejich upřesnění a doplnění.

Po 1. veřejném projednání jsou doplněny pojmy jako celoměstská urbanistická koncepce, centrum ekologické výchovy, dominantní podíl, drobná nerušící výroba, hrubá podlažní plocha, hřiště s přírodním povrchem, klubové zařízení, revitalizace vodních toků, struktura, výšková hladina a zahrádkářské chaty. Je upřesněno, že spalovny nemohou být definovány jako nerušící provoz.

Na požadavek stanoviska SEA je doplněna definice nepřijatelného zhoršení životního prostředí jako zhoršení posuzované s ohledem na místní situaci (požadavek vyhodnocení vlivu změny na udržitelný rozvoj území).

Diskuze (dle témat s uvedením dotazujícího se):

1. Umístění dopravní a technické infrastruktury v CSZ (předseda komise Stropnický) – přesný popis změny.

Ing arch. Szentesiová citovala znění změny:

„1) Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:

- a) v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;
- b) v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.

2) V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě. ...“

Dále uvedla, že v minulosti se stávalo, že zastavitelné plochy jsou od vedení TI odděleny pásem zeleně, kterým probíhá CSZ a logické napojení přes tyto plochy s CSZ nebylo možné; přípustné by bylo pouze vedení TI oklikami. Dále uvedla příklad, kdy jsou rozvojové plochy odděleny CSZ a nešlo je tedy napojit TI. Ing. arch. Blažičková uvedla, že při vydávání závazných stanovisek se jako zásadní problém ukázalo vedení cyklostezky napříč CSZ, protože cyklostezka vedoucí skrz CSZ není infrastrukturou obhospodařující danou plochu s rozdílným způsobem využití, nešlo ji tedy umístit. Předseda komise uvedl, že příkladem nemusí být jen cyklostezka, ale i jiná dopravní infrastruktura, a že ve Strategickém plánu je vymezen celistvý pás zeleně okolo Prahy, který bude možné narušit umístěním DI tak, aby DI byla celistvá, a že tedy nelze, aby obě infrastruktury (zelená i dopravní) byly celistvé. Ing. arch. Szentesiová uvedla, že umístění DI a TI do CSZ je podmíněně přípustné, což znamená, že toto umístění DI nebo TI není nárokové a že vždy bude nutné prokázat, že neexistuje „rozumné“ řešení, které by to nahradilo. Dále uvedla, že není určen rozsah DI a TI, který lze umístit do CSZ. Ing. Čemus to potvrdil a uvedl, že bude nutné provést minimální zábor a maximálně ho odůvodnit a že bude nutné prokázat, že vedení TI nebo DI nelze vést jinudy; dále uvedl, že na území Prahy je řada lokalit, která není obslužitelná technickou i dopravní infrastrukturou. Ing. arch. Szentesiová uvedla, že se nechtěně stal CSZ přísnějším než ÚSES. Ing. Čemus uvedl, že CSZ je v podstatě přísnější než stavební zákon – ten uvádí, že v nezastavitelném území lze v odůvodněných případech umístit DI a TI, pokud to ÚP nezakazuje – proto je součástí této změny doplněno ustanovení k CSZ.

Ing. arch. Szentesiová uvedla příklad, jestliže pás veřejně přístupné zeleně v CSZ je úzký a měl by být významně omezen DI nebo TI, tak při posuzování záměru by poměr měl být ve prospěch zeleně. Dále uvedla, že najít takový regulativ, který by platil pro celou Prahu a pro všechny situace, které nastávají, není prakticky možné.

Ing. arch. Szentesiová uvedla, že dochází k rozvolňování CSZ nikoli jednotlivých funkčních ploch zeleně. Toto považuje za přínosné i Ing. Špoula stejně jako možnost revitalizaci vodních toků v plochách ZMK.

Náměstkyně Mgr. Kolínská uvedla, že chápe CSZ jako ochranu nejzranitelnějších zelených ploch (zejm. izolovaných ploch zeleně). Ing. arch. Szentesiová uvedla, že účelem CSZ bylo zejména propojení ploch zeleně; jde o systém propojení veřejně přístupné zeleně, nikoli o jejich přísnou ochranu. Ing. Čemus doplnil, že CSZ neprochází jen plochami zeleně, ale i zastavitelnými plochami, a uvedl příklad problému výstavby heliportu v areálu nemocnice, kterým procházel CSZ.

2. Odkud kam je definována lokalita v rámci CSZ a jaké má město evidenční nástroje, aby nebyly záměry DI a TI v dané lokalitě kumulovány? (náměstkyně Mgr. Kolínská)

Ing. arch. Szentesiová uvedla, že konkrétní lokality pro CSZ definovány nejsou a stanovit je nelze; určitým vodítkem mohou být lokality vymezené v ÚAP (struktura, funkce, ...); záměry je nutné posuzovat případ od případu.

Ing. Szentesiová uvedla, že případné kumulace by měl hlídat IPR jako zástupce města, tedy vést evidenci těchto záměrů, aby nedocházelo k narušování CSZ.

3. Příklad veřejně přístupné zeleně nemocnice na Karlově náměstí. Po schválení této změny by tedy bylo možné v tomto místě vybudovat parkoviště a zelenou plochu zrušit? (náměstkyně Mgr. Kolínská)

Při vybudování parkoviště v místě CSZ by došlo k významnému úbytku zeleně – to není možné, viz poslední odst. bodu 1. diskuze.

4. Budou uvedené úpravy zřesleny do grafické části ÚP? (doc. Ing. arch. Oberstein)

Ing. arch. Szentesiová uvedla, že výkresová část výroku není touto změnou dotčena, určení ploch zůstává stejné, mění se pouze textová část výroku. Dále uvedla, že verbální regulativy jsou přizpůsobeny současným legislativním podmínkám a potřebám a zkušenostem. Doc. Ing. arch. Oberstein uvedl, že tímto vzrůstá důležitost všech dalších stupňů projektování a zkoumání „aktivních území“, která jsou před realizací, a zároveň tím vzrůstá potřeba kontroly stanovených regulativů (např. mocnost 2 m půdy na konstrukci) – kdo to bude kontrolovat a schvalovat? Ing. arch. Szentesiová uvedla, že to je věc územních řízení a všechny tyto požadavky musí být splněny v dokumentaci pro územní rozhodnutí.

5. Širší vztahy – jaké jsou návaznosti na Středočeský kraj, chybějící části okruhu apod. (doc. Ing. arch. Oberstein)

Ing. arch. Szentesiová uvedla, že toto není předmětem předkládané změny ÚP.

6. Podmínečná přípustnost.

Ing. Špoula uvedl, že podmíněně přípustný znamená také to, že je možné klást požadavky na kompenzace. Zároveň to nabízí možnosti, kdy lze zajistit určité kompenzace zásahu.

Ing. arch. Szentesiová upřesnila, že kompenzace jsou spíše otázkou paralelního procesu – procesu EIA, který může uložit kompenzace.

Ing. Čemus uvedl, že se vždy posuzuje daný záměr, nicméně vždy s ohledem na celou lokalitu – uvedl příklad s bydlením: v dané lokalitě je určité funkce nadbytek, tudíž na podmínku tam lze umístit bydlení; naopak v lokalitě, ve které je 100 % využití bydlení a další může být podmíněně přípustné, tam by už měly být umísťovány pouze služby.

7. Nový styl uvažování – volnost při výkladu vs. soudní napadnutelnost. Kdo tedy bude mít právo rozhodnout? Jakou moc mají malé městské části, které nemají své stavební úřady, a nemohou tak rozhodovat o výjimečné přípustnosti? (Ing. Drhová, Ph.D.)

Ing. Čemus uvedl, že závazné stanovisko z hlediska územního plánování pro celou Prahu vydává úřad územního plánování, tedy odbor územního rozvoje MHMP, který drží výklad ÚP jednotně v kontextu jednotlivých lokalit a městských částí. Dále uvedl, že případné konečné slovo bude mít soud, který v dané věci rozhodne.

Diskutována byla též obecně problematika striktnosti a volnosti územních plánů, tedy proces změny územního plánu dle stavebního zákona vs. volnost v rozhodování úředníků, které může případně skončit u soudu. Ing. Čemus uvedl, že první možnost vyžaduje změnu územního plánu např. u přístaveb zimních zahrad nebo bazénů, čehož jsou dokladem stovky probíhajících změn platného územního plánu. Dále Ing. Čemus uvedl, že tato změna může představovat „přestupní stanici“ mezi platným územním plánem a Metropolitním plánem.

Ing. arch. Szentesiová uvedla, že rozvolněnost této změny je jen zdánlivá vzhledem k tomu, že směrná část se stává závaznou (podmíněně přípustnou) a že s nimi lze snadno hýbat úpravou územního plánu. Rozvolněno se týká především veřejných zájmů, které se spolu střetávají, např. veřejný zájem ochrany zeleně a veřejný zájem vybudování dopravního záměru.

8. Podpora představované změny. (Ing. Haramul)

Ing. Haramul ocenil práci zpracovatele a pořizovatele. Dále uvedl, že malé městské části jsou ochuzeny o rozhodování již nyní (viz diskuze k bodu 7). Dále zmínil direktivnost platného územního plánu, kdy i menší změny v území musely projít procesem změny ÚP (proces na cca 3 roky). Dále uvedl, že pokud dojde k pochybení či nespravedlnosti v rozhodování, je zde stále možnost opravného prostředku.

9. „Automatické“ zvyšování koeficientů. Jaké jsou tedy omezení a pojistky týkající se tohoto ustanovení? (náměstkyně Mgr. Kolínská)

Náměstkyně Mgr. Kolínská uvedla, že je něco jiného zvyšování kódů míry využití území z A na B nebo B na C než zvyšování z G na H – v tomto případě už m^2 HPP rostou téměř exponenciálně. Předpokládá se, že tohoto „automatického“ navýšování koeficientů bude hojně využíváno (poptávka po nakupování bude velká).

Ing. arch. Szentesiová citovala znění změny:

„Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití),“ – a uvedla, že to tedy znamená, že KZ zůstává, nesnižuje se tím, že je povoleno navýšení kódu míry využití území a ono navýšení je maximálně o jeden stupeň a vždy „při splnění následujících podmínek:

vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporcí symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňující; ...“

Jako příklad uvedla Ing. arch. Szentesiová pražskou čtvrť Holešovice, kde při stejném kódu míry využití území vycházely výpočty pro dostavby proluk s výškou římsy stejnou jako u sousedních domů a jindy tyto výpočty vycházely na o dvě patra nižší římsy. Tento problém byl pak často v Holešovicích a Karlíně řešen úpravami (změnami) územního plánu, aby bylo možné novostavby římsou zarovnat k sousední zástavbě.

10. Jak bude garantována polyfunkčnost v případě zrušení 60 % hranice pro jednu funkce? (náměstkyně Mgr. Kolínská)

Ing. arch. Szentesiová uvedla, že preference polyfunkčnosti je uvedena ve výrokové části: „Přípustné jsou polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím s převažující funkcí od 2. NP více, např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem.“ Podmíněně přípustně lze umístit stavby monofunkční, které nemají obchodní parter, pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Jde tedy o část ÚAP, kde je stanovena hierarchie veřejných prostranství a jsou tam vyznačena místa, která mají potenciál pro živý obchodní parter a která ho nemají.

Předseda komise uvedl, že toto ale nelze posuzovat v rozvojových a transformačních územích.

Ing. arch. Szentesiová uvedla, že všechna velká rozvojová území (VRÚ) jsou podmíněna zpracováním územní studie. Ing. arch. Szentesiová uvedla, že ta procenta nezajistí obchodní třídy tam, kde bychom si je přáli.

Náměstkyně Mgr. Kolínská uvedla příklady lokalit, kde výstavba v nich není podmíněna zpracováním územní studie: nákladového nádraží Žižkov, Rohanu a Smíchova.

11. Jaké důsledky by mělo neschválení této změny, zejm. ve vztahu k Metropolitnímu plánu? (předseda komise)

Ing. Čemus uvedl, že by došlo k nerespektování výzvy MMR, nedošlo by tedy k úpravě územního plánu dle rozhodnutí judikátu – napravení směrné části. Předkládaná změna je celkovou revizí, která se skládá z několika problematik najednou. Dále uvedl, že pokud by tato změna nabyla přijatá, pak by město muselo přistoupit k nové změně územního plánu, která by řešila směrnou část.

Ing. Čemus informoval o tom, že pokud by ZHMP chtělo měnit výrokovou část návrhu změny, pak by musel jít návrh změny znovu do projednání. Kdyby ZHMP pak vydalo změnu s úpravami bez opakovaného projednání, byla by v případě napadení soudem zrušena.

Předseda komise uvedl, že některé části změny jsou nutností, některé jsou logické a některé části změny mu osobně vadí a jsou v rozporu s důvody, proč je zastupitelem HMP.

Vzhledem ke kladnému projednání návrhu změny a kladnému vyjádření IPR navrhl předseda komise hlasovat o doporučení vydání změny.


pro	/	proti	/	zdržel se
9		0		1
				(Stropnický)

Komise d o p o r u č u j e vydat změnu č. Z 2832/00.

Předseda komise PhDr. Stropnický v 17:25 ukončil 38. jednání komise. Další jednání komise bude v září.

Komise za 1 hod. 20 min. projednala 1 návrh změny ÚP SÚ hl. m. Prahy.


PhDr. Matěj Stropnický
předseda komise

Ověřil: Ing. arch. Jan Sedlák 














Zapsala: Ing. Anna Kuryviálová, odbor územního rozvoje MHMP

Přílohy:




1. Prezenční listina z 38. jednání Komise Rady hl. m. Prahy pro změny územního plánu hl. m. Prahy

Prezenční listina z 38. jednání komise konaného dne 21. 8. 2018

Členové komise:

Jméno	telefon	e-mail	podpis
PhDr. Matěj Stropnický <i>předseda</i>	236 002 990	matej.stropnický@praha.eu	
Ing. Pavel Čihák			
Ing. Zuzana Drhová, Ph.D.			
Ing. arch. Igor Filipovič			
Ing. Milan Hájek			
Ing. Jiří Haramul			
doc. Ing. arch. Ivo Oberstein			
Ing. arch. Jan Sedlák			
Ing. Jaromír Svatoš			
Ing. arch. Veronika Šindlerová			
Ing. Štěpán Špoula			
Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D.			
Ing. arch. Jana Blažičková <i>tajemnice</i>	236 004 768	jana.blazickova@praha.eu	

Hosté:

Jméno / organizace	telefon	e-mail	podpis
Ing. arch. Kateřina Szentesiová			
KURUVIALOVÁ	4813	anna.kuruvialova @praha.eu	
SVATEK ONDŘEJ	5828	ONDREJ.SVATEK@ PRAHA.EU	
Cemus Most			
PETRA KOLÍNSKÁ			