

Zápis z 1. mimořádného jednání Výboru pro územní rozvoj a územní plán ZHMP
konaného dne 20. 8. 2018

Přítomni: dle prezenční listiny

Zasedání řídil předseda výboru Jan Slezák.
Ověřovatel zápisu: Ing. Ondřej Martan

Program:

1. Volba ověřovatele, kontrola zápisu ze 14. jednání VURM
2. Návrh celoměstsky významné změny Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy (změna závazné části územního plánu – přílohy č. 1 OOP č. 6/2009) – výsledky projednání
3. Informace k Aktualizaci č. 4 ZÚR hl. m. Prahy (koridor železnice v úseku Dejvice – Veleslavín) – výsledky projednání

Ad 1.

Předseda výboru J. Slezák přivítal přítomné a zahájil zasedání.

J. Slezák navrhl schválení programu.

Členové VURM s programem souhlasili.

pro / proti / zdržel se
6 / 0 / 0

VURM navrhl jako ověřovatele zápisu Ing. Ondřeje Martana.

pro / proti / zdržel se
6 / 0 / 0

Členové VURM schválili zápis ze 14. jednání Výboru pro územní rozvoj a územní plán ZHMP dne 13. 6. 2018.

pro / proti / zdržel se
6 / 0 / 0

Ad 2.

J. Slezák uvedl bod programu (Návrh celoměstsky významné změny Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy (změna závazné části územního plánu – přílohy č. 1 OOP č. 6/2009) – výsledky projednání) a dále dodal, že tato změna by měla například napomoci k úspěšnému dokončení územního rozhodnutí pro stavbu č. 511. Dále pak stavební úřady budou moci navyšovat kód míry využití území o jeden stupeň, např. z B na C. Toto bude nově v pravomoci stavebních úřadů, doposavad o tomto rozhodovalo ZHMP. J. Slezák dále předal slovo Ing. Čemusovi.

Ing. Čemus: uvedl, že změna Z 2832/00 je celokoncepční změnou ÚP, po změně Z 1000/00 revidovala celé území Prahy a celou textovou část ÚP. O pořizování této změny bylo rozhodnuto v pololetí roku 2012. Její zadání bylo schváleno začátkem roku 2014. V rámci pololetí roku 2015 proběhlo společné jednání, v 3. kvartálu roku 2016 pak veřejné projednání. Z důvodu, že v rámci tohoto veřejného projednání byly zaslány připomínky zásadního charakteru a muselo na ně být reagováno, bylo nutno veřejné projednání opakovat. To se událo v březnu a dubnu tohoto roku. V rámci celého procesu došla řada zásadních připomínek a stanovisek. Všechna stanoviska byla s dotčenými orgány kladně vypořádána a změna může být předložena ZHMP k vydání. Během společného jednání obdržel pořizovatel zásadní připomínky od 10 městských částí, během veřejného projednání pak od 15 městských částí a během opakovaného veřejného projednání rovněž od 15 městských částí. Tyto připomínky byly zaslány všem městským částem, které je podaly, společně s vyhodnocením, kterým připomínkám bylo vyhověno, kterým bylo vyhověno částečně a dále pak kterým vyhověno nebylo a z jakého důvodu. Následně Ing. Čemus předal slovo Ing. arch. Szentesiové.

Ing. arch. Szentesiová (urbanista koncepční projektant – IPR): uvedla, že změna Z 2832/00 se týká velké části závazných regulativů obsažených v příloze č. 1 OOP č. 6 z roku 2009. Výkresová část zůstává v souladu se zadáním zcela nedotčena a nezměněna. Výjimkou je pouze drobná úprava legend v souladu s měněnou textovou částí. Územní plán tedy zůstává stále územním plánem sídelního útvaru, a tudíž musí využívat přechodné ustanovení stavebního zákona. Urbanistická koncepce byla ve změně korigována v souladu s aktuálním zněním ZÚR hl. m. Prahy a koncepce dopravní infrastruktury byla doplněna o proklamativní ustanovení o radiálách a formálních upřesnění. Obecné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití byly v souladu se zákonem doplněny o nepřipustné využití. Toto nepřipustné využití je stanoveno obecným způsobem. Dále se změnil požadavek na územní studie podmiňující umístění tzv. pevných a plovoucích značek. Požadavkem byla územní studie, což při množství plovoucích značek v ÚP byl nerealizovatelný požadavek. Toto bylo nahrazeno potřebou zastavovací studie či dohody o parcelaci. Dále byl změněn předpis na limit smíšených území, co se týče jejich monofunkčnosti. Dosavadní limit 60% byl nahrazen podmínkou, že monofunkční využití je podmíněně přípustné v závislosti na vhodné poloze. Zjednodušila se a sjednotila složitá struktura ploch sloužících oddechu. Po společném jednání byly plochy SO3 zpět vyňaty jako samostatné, protože umožňovaly příliš intenzivní urbanizaci. Pokud jde o dopravní a technickou infrastrukturu, směrné regulativy byly nahrazeny závaznými a důležitá je zde možnost odchylky od osy dopravní a technické infrastruktury v rozmezí 2, resp. 3 m od osy čáry na obě strany. Při veřejném projednání byla ještě doplněna podmínka pro cyklistické stezky v plochách přístavů s tím, že tam, kde patří přístav do transevropské dopravní sítě, tak tam nelze cyklostezku umístit. Změnilo se také pravidlo pro rozšíření stávajících staveb, kterým se dříve říkalo „stavby v zeleni“. Tento regulativ se změnil z regulativu zastavěné plochy a ploch podlaží na regulativ hrubých podlažních ploch vyjádřený procentuálně. Změnily se i plochy prodejních, resp. obchodních ploch s tím, že dosavadní vyjádření se opět změnilo na hrubé podlažní plochy, což lépe zapadá do celého systému metodického ÚP při jejich stanovení pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím. Byly využity odborné mezinárodní publikace, které stanovují obvyklý poměr prodejních ploch v různých zařízeních. Pro plochy zeleně byla respektována zákonná možnost umístění technické a dopravní infrastruktury v plochách zeleně. Na druhou stranu byly omezeny možnosti umístit podzemní parkoviště v parkových plochách s tím, že dosavadní regulativ, že je to možné v plochách ZP, byl sjednocen s tím, že to není možné, tak jak je to v plochách ZMK. Míra využití území doznala změny v tom, že veškeré doposud v metodickém pokynu obsažené tabulky a výpočty se staly součástí závazné části a byly upřesněny. Je zachován i speciální kód S, ovšem jako naprosto zcela výjimečný nástroj. Podmínky pro stanovení koeficientu zeleně byly změněny tak, že limit pro podíl zeleně na rostlém terénu byl snížen z 75% na 50% za předpokladu realizace minimálně 2 m vegetační vrstvy na konstrukci. Je potřeba připomenout možnost zvýšení koeficientu o jeden stupeň s tím, že tato možnost je fixně regulována podmínkami v dané lokalitě dopadem na veřejnou infrastrukturu a netýká se ploch s plošnou památkovou ochranou. Taktéž se netýká možnost umístění výškových staveb v plochách s plošnou památkovou ochranou. Nicméně hranice zákazu výškových staveb, tak jak je v platném ÚP, změněna nebyla, pouze bylo upřesněno její myšlené rozhraní 25 m. Vymezení historických jader obcí ve výkresové části

bylo zachováno, ale regulativy byly uzpůsobeny měřítku ÚP, tzn. byly vypuštěny regulativy neslučitelné s ÚP, jako je tvar střechy nebo počet podlaží. Byly nahrazeny tím, že je nutné přihlédnout k charakteru v uvedené lokalitě a tento charakter je dostatečně definován v ÚAP jako podlažnost, střešní krajina, výšková hladina apod., takže nepřímým způsobem lze tyto hodnoty dále sledovat. Tím ovšem není řečeno, že se, tak jak byly obavy, stanou ÚAP závaznými. Tak to není, pouze se využívá § 25 stavebního zákona, který říká, že ÚAP jsou podkladem pro rozhodování v území. Změna mění všechny směrné prvky na závazné a využívá k tomu většinou institutu podmíněné přípustnosti. To se týká hranic ploch uvnitř kategorií obytných, smíšených, oddechu a veřejného vybavení nebo odchylky od vymezených urbanisticky významných ploch a dopravních spojení a jejich přesahu do sousedních ploch. Tvary křižovek, tunelové úseky dopravních staveb, trasy lanovek, vysokorychlostních tratí, nezbytné přeložky liniových staveb technického vybavení vyvolané jinými stavbami, trasy liniových a dopravních staveb a technického vybavení ve velkých rozvojových území a územích rekreace, uspořádání funkčního území v těchto plochách a výhledové funkční využití v plochách územních rezerv se stávají závaznými a nadále platí stavební uzávěra ve velkých rozvojových území. Nezbytná míra volnosti u těchto prvků je řešena pomocí nástroje podmíněné přípustnosti. Změna se týká i minimálního podílu bydlení v centrální části města. Vymezení podílu bydlení ve výkresové části se nemění, limit se stává závazným a je možné z něho výjimečně přípustně vybočit v případě, kdy bydlení nelze umístit vzhledem k hygienickým limitům. Podmíněnosti staveb, které byly součástí samostatné přílohy, se staly součástí závazné části ÚP, což značně přispěje k přehlednosti celého materiálu. Zahrnují všechny podmíněnosti, které byly nově schváleny se změnami ÚP. ÚSES zůstává nezměněný, jedinou změnou je to, že směrný interakční prvek ochranné zóny nadregionálních koridorů se stal informativním v souladu s celostátní metodikou ÚSES. Upřesňují se také podmínky pro průtočná a neprůtočná záplavová území, ale tam v podstatě nenastává oproti stávajícímu stavu a změnám týkajících se malých vodních toků žádná změna. Veřejně prospěšné stavby jsou definovány a popsány. Tato kapitola v ÚP chyběla, byla obsažena pouze v příloze č. 2. Tato příloha je aktualizována podle všech změn, které doposud byly schváleny a obsahovaly veřejně prospěšné stavby. Aktualizován byl i soupis pojmů tak, aby odpovídal novému znění přílohy č. 1. Byly zde nově definovány pojmy, které se objevily v průběhu projednání.

J. Slezák vyzval k diskusi:

- A. Zábranský: poprosil o sdělení, jaké byly hlavní výtky, které se opakovaly v rámci různých subjektů a kterým nebylo vyhověno, a jaký je důvod na setrvání pořizovatele na původním návrhu.
- Ing. Čemus: uvedl, že hodně připomínek směřovalo do odůvodnění změny, které bylo kompletně přepracováno tak, aby poskytovalo stručné návody a stručné popisy. Hodně byl ze strany městských částí připomínkován nesouhlas s navyšováním koeficientu o jeden stupeň. Tomuto nebylo vyhověno z důvodu, že když se dříve schvaloval ÚP, tak existoval statut tzv. úpravy směrné části, která běžela krátkým projednáním v rámci magistrátu a zhruba do 4 měsíců byla úprava vydána či nevydána. Rozhodnutím soudu ve smyslu brněnského ÚP byl tento judikát aplikován na všechny územní plány v ČR. Úpravy směrné části nebyly možné jinak než změnou ÚP, což znamená, že se celý proces protáhl na 3 a více let. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno ke skutečnosti, že ve zvlášť odůvodněných případech je zbytečné, aby probíhala změna ÚP 3 a více letým cyklem, ale pokud budou splněny některé náležitosti a budou náležitě okomentovány, tak úřad může přistoupit k výjimečnému navýšení o jeden stupeň, tzn. např. z C na D. Spousta úprav, o kterých už tento výbor jednal, bylo navýšení o jeden stupeň, kdy např. kvůli přístavbě zimní zahrady nebo skleníku musela proběhnout změna ÚP. Další, co bylo hodně napadáno, byla změna ve výpočtu koeficientu zeleně, kde současný ÚP udával podíl 75% rostlý terén a 25% konstrukce. Současný návrh toto upravuje v poměru 50% na 50%. V Praze se často vyskytuje bloková zástavba, viz Karlín, Holešovice, a právě rohové objekty anebo objekty právě v centrální části města mají velký problém s doložením nehmoty a hustoty, ale právě s doložením podílu zeleně na rostlém terénu. Další připomínky směřovaly do zamezení výjimečné přípustnosti umístění dopravní a technické infrastruktury v plochách zeleně, ale tomuto nebylo vyhověno z důvodu, že toto byl jeden ze zásadních koncepčních vodítek této změny. Právě tato změna má povolenou dopravní a technickou infrastrukturu alespoň jako výjimečně přípustnou v každé z funkcí ÚP. Na území Prahy byla řada problémů, kde je území určené k výstavbě, ale nelze se k němu dostat z hlediska sítí.
- Ing. arch. Polách (místostarosta MČ Praha 6): uvedl, že MČ Praha 6 podala 10 zásadních připomínek a žádné nebylo vyhověno. Po přečtení odůvodnění toto akceptuje, pouze ke dvěma připomínkám by měl dotaz. Jedná se o připomínku č. 4:

Městská část Praha 6 nesouhlasí s úplným zrušením omezení podílu pro jedno funkční využití. Požaduje zajištění polyfunkčnosti smíšených území a jejich nezahlcování komerčním provozem. Polyfunkční území jsou klíčová pro tvorbu životaschopného jádra města resp. městské čtvrti. Tato připomínka je zásadní. Odůvodnění: Polyfunkční území jsou klíčová pro tvorbu životaschopného jádra města resp. městské čtvrti.

Rozhodnutí o zásadní připomínce:

Připomínce nebude vyhověno. V souladu s výsledky vyhodnocení připomínek z 1. veřejného projednání bylo zrušení regulativu 60 % jedné funkce v plochách SV vyváжено podporou polyfunkčnosti území tím, že je preferováno využití vertikálně funkčně smíšených staveb v místech, kde je obchodní parter žádoucí, zatímco umístění monofunkčních staveb je podmíněně přípustné.

Často se setkávají s tím, že investoři žádají o výjimku z těchto 60% a často to také městská část akceptuje, protože si nemyslí, že to tak vždy musí být, že to ta lokalita potřebuje. Nechat to tak by bylo lepší, protože vždycky je nad tím alespoň kontrola, mohou se k tomu vyjádřit a souhlasit s tím. Toto vypořádání zásadní připomínky mu úplně nedává smysl.

Druhá připomínka se týkala umístování podzemních garáží:

Městská část Praha 6 nesouhlasí s vypuštěním možnosti realizovat v plochách ZMK a ZP podzemní parkoviště a požaduje toto využití opětovně zahrnout do podmíněně přípustného využití pro plochy ZP a ZMK. Tato připomínka je zásadní. Odůvodnění: Plochy ZMK a ZP plní uvnitř zastavěného území obdobnou roli. Požadavkem MČ Praha 6 je, aby v těchto plochách uvnitř zastavěného území bylo možné realizovat podzemní garáže a tím by vznikla možnost část dopravy v klidu přemístit z povrchu do podzemí. Městská část Praha 6 na základě vystavení návrhu této změny v rámci společného jednání připravuje k realizaci podzemní parkoviště v těchto plochách.

Rozhodnutí o zásadní připomínce:

Zásadní připomínce nebude vyhověno. Netýká se předmětu 2. veřejného projednání (opakovaného). Plochy parkové zeleně nejsou primárně slučitelné s umístěním podzemních parkovišť. Navrhovaná úprava nevyklučuje umístění podzemního parkoviště v plochách, ve kterých je umístění umožněno plovoucí či pevnou značkou DGP, jak je tomu např. v Podbabě (Koulova - Čínská ul.).

Mají řadu míst a lokalit, kde by potřebovali umístit podzemní garáže a plochy náměstí jsou k tomuto více než vhodné, byla by škoda tyto plochy nevyužít.

- Ing. arch. Szentesiová (urbanista koncepční projektant – IPR): k první zásadní připomínce uvedla, že tady si zpracovatel změny myslí, že 60% je číslo, které v podstatě nebylo úplně podloženo. Monofunkční využití ve smíšeném území sice není to správné, nějaká směs funkcí by tam být měla, ale bez znalosti konkrétního místa je velice těžké říci, kolik procent to má být. Proto zpracovatel přistoupil k tomu, že procentuální omezení bylo zrušeno. Nicméně cítí, že by měla být podpora polyfunkčnosti a ta podpora spočívá v tom, že monofunkční využití je stanoveno jako výjimečně přípustné. Proto se o tom, když někdo nechce vůbec žádnou směs funkcí, chce jen monofunkci, musí nějakým způsobem jednat a nalézt shodu, která bude odpovídat konkrétnímu místu. Určitou pomůckou v tomto jsou ÚAP, které stanovují veřejná prostranství, která mají městotvorný potenciál a kde by mělo být tzv. vertikální členění, tzn. měl by tam být obchodní parter. V případě parkování v podzemí pod plochami zeleně se řídili logikou, že pokud se nesmí umístit podzemní parkoviště v plochách ZMK, které jsou z hlediska stupně ochrany a hodnot v podstatě na nižším stupni než jsou parkové plochy ZP, tak by bylo logické umístit tento zákaz v obou dvou plochách. Nicméně toto neznamená, že ve vhodných místech není vůbec možné umístit pod parkovou plochou nějaké hromadné parkoviště. Možné to je, ale musí se k tomu přistoupit umístěním plovoucí značky v parkové ploše. Metodicky existuje cesta, jak toho docílit. Není to ale stanoveno plošně pro celou Prahu, protože toto zpracovatel nepovažuje za úplně správné umožnit ve všech parcích.

VURM projednal návrh změny Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy a doporučuje ho ZHMP ke schválení.

pro / proti / zdržel se
5 / 0 / 1 (A. Zábranský)

Ad 3.

J. Slezák uvedl bod programu (Informace k Aktualizaci č. 4 ZÚR hl. m. Prahy (koridor železnice v úseku Dejvice – Veleslavín) – výsledky projednání) a předal slovo Ing. Čemusovi.

Ing. Čemus uvedl, že tato aktualizace ZÚR hl. m. Prahy je vyvolána žádostí oprávněného investora. Jedná se o aktualizaci rychlodráhy směrem na Ruzyni, konkrétně o upřesnění koridoru střední části, kde by mělo vzniknout tunelové vedení a tento koridor by měl být posunut jižním směrem jinak, než určují současné ZÚR hl. m. Prahy. Dále jsou v současné době projednávány změny ÚP, které čekají, jak dopadne tato aktualizace. Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy byla projednána v rekordním čase, nedošly k ní žádná negativní stanoviska, připomínky ani námítky. Na základě celého procesu projednání pořizovatel doporučuje aktualizaci ZÚR hl. m. Praha v úseku týkající se rychlodráhy ke schválení a k vydání.

J. Slezák vyzval k diskusi: nikdo se do diskuze nepřihlásil.

VURM bere na vědomí informaci k Aktualizaci č. 4 ZÚR hl. m. Prahy.

pro / proti / zdržel se
6 / 0 / 0

Ověřil: Ing. Ondřej Martan

předseda VURM
Jan Slezák

Zapsal: Ing. Martin Čemus