

ÚZEMNÍ STUDIE

„REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY - OBJEKTY A1, B1, B2“

PROVĚŘENÍ HMOT OBJEKTŮ V KONTEXTU

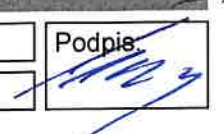
OKOLNÍ ZÁSTAVBY VE SMYSLU § 26 PSP

Pořizovatel:

MHMP, odbor územního rozvoje, ředitel Ing. Martin Čemus

Jungmannova 35/29, Praha 1

Podpis



ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce	územní studie „REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY - OBJEKTY A1, B1, B2“ - prověření hmot objektů v kontextu okolní zástavby ve smyslu § 26 Pražských stavebních předpisů
Místo	Pankrácká pláň, k. ú. Nusle, Praha 4
Pořizovatel	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje
Zpracovatel US	AP ATELIER Ing. arch. Josef Pleskot Komunardů 5/1529 170 00 Praha 7
Oznámení o US vyvěšeno	29. 9. - 30.10. 2017
Vyhodnocení	Ing. arch. J. Cach
Datum	23.11.2017, 31.1.2018

ČÁST I.**1) Účel pořízení územní studie**

Z ustanovení § 26 Pražských stavebních předpisů, vydaných Nařízením č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy, vyplývá, že není-li výšková regulace v území stanovena územním nebo regulačním plánem, zpracovává se pro umístění staveb převyšujících úroveň 40 m územní studie.

Územní studie je jedním z podkladů pro rozhodování v území, je tedy zpracována v souladu s Územním plánem SÚ hl. m. Prahy a pořizuje se z podnětu subjektu, který hodlá na předmětných pozemcích realizovat svůj stavební záměr. Rozsah příloh je minimální, obsahově se studie zaměřuje výhradně na hmotové působení objektu v kontextu okolní zástavby. Není tedy podkladem pro komplexní posouzení důsledků stavby v daném území.

2) Předložení studie veřejnosti a orgánům hájícím veřejný zájem

Přestože ze zákona neplyne povinnost projednat územní studii s veřejností a s orgány, které budou hájit veřejný zájem v navazujících řízeních, zveřejnil UZR MHMP oznámení o jejím zpracování obvyklým způsobem ve dnech 29. 9. - 30.10. 2017 a všem výše uvedeným umožnil, aby k ní sdělili své připomínky.

3) Vyhodnocení připomínek

Zaslané připomínky byly zaevidovány a vypořádány - viz část II. tohoto protokolu. Pořizovatel (UZR MHMP) vzal veškerá vyjádření na vědomí a podrobněji se zabýval těmi připomínkami, jež se vztahují k předmětu monotematické územní studie, vyjádřenému v jejím názvu. Souhrnně konstatuje:

Podstatná část zaslaných vyjádření se týká problematiky památkové péče. UZR MHMP vnímá upozornění na veškerá potenciální nebezpečí spojená s rozšiřováním výškové zástavby mimo tzv. Pankrácký pentagon, z nichž některá uvádí i celkově kladné vyjádření Ministerstva kultury. Pořizovatel respektuje systém památkové péče, vychází tudíž především z kladných vyjádření OPP MHMP (potencionálního dotčeného orgánu v navazujících řízeních) a Ministerstva kultury. Do odborných otázek památkové ochrany pořizovatel nezasahuje. Stejně tak není v danou chvíli jeho úkolem posoudit záměr ze všech aspektů, jako jsou další kapacitní zátěž území, zatížení okolí dopravou, znečištění ovzduší apod. Tyto stránky lze vyhodnotit teprve v územním řízení, na základě komplexní dokumentace (DUR) doplněné o vyjádření dotčených orgánů.

UZR MHMP se drží předmětu územní studie, tedy působení hmoty objektu v kontextu okolní zástavby, zejména v dálkových pohledech. K němu, mj. v souladu s vyjádřením Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, konstatuje, že projekt přijatelným způsobem dotváří kompozici Pankrácké pláně. Trvá-li přinejmenším od devadesátých let 20. století shoda na tom, že horizontu Pankrácké pláně prospěje, doplní-li se jednotlivé („trčící“) výškové stavby do podoby ucelenějšího útvaru (nazývaného „bochánkem“, „kupou“ nebo jakkoli), pak rozložení navržených věží ani jejich výšky nejsou s touto myšlenkou v rozporu. Napomáhají tomu, aby na horizontu vznikl ucelenější neutrální útvar, který bude poutat pozornost méně než jednotlivé tvarově i výrazově rozrůzněné objekty. To vše za předpokladu, že stavební úřad neshledá při komplexním posouzení stavby důvody pro vydání negativního územního rozhodnutí.

UZR MHMP pokládá za oprávněnou připomínku Městské části Praha 4, podle níž by vypovídací schopnost materiálu zvýšily řezopohledy s kótami okolních i navrhovaných staveb a předpokládá, že se okótované rozvinuté pohledy nebo řezopohledy stanou součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (DUR).

Upozornění Sdružení Občanská iniciativa Pankráce na skutečnost, že investor zřejmě připravuje další etapy stavby, nijak nemění postoj pořizovatele k již zpracované územní studii. V první řadě nelze předjímat další kroky autora podnětu, dále lze předpokládat, že by v územním řízení stavební úřad zareagoval, pokud by bylo požádáno o umístění rozsáhlejšího, hmotově odlišného návrhu.

4) Závěr

Pořizovatel, MHMP – odbor územního rozvoje, příslušný podle § 6 odst. 1) písm. c) stavebního zákona, konstatuje, že úzce zaměřené, monotematické územní studie, vzniklé z potřeby naplnění § 26 Pražských stavebních předpisů, neodpovídají a ani nemohou odpovídat na řadu otázek, které bude nutno řešit ve fázi rozhodnutí o umístění stavby. Nejedná se o ucelené dokumentace pro územní řízení a na druhé straně ani o komplexní územní studie, řešící rozvoj vybraného širšího území po všech stránkách, včetně dopravního řešení, problematiky ochrany prostředí atd.

Zpracovaný materiál nicméně poskytuje seriózní odpověď na otázku působení hmot objektů A1, B1, B2 souboru REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY v kontextu okolní zástavby, zejména v dálkových pohledech. Zákresy jsou provedeny do spolehlivých podkladů ze zdrojů Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, výběr stanovišť vychází z výkresu hodnot Územně analytických podkladů hl. m. Prahy a je doplněn o další body. V tomto směru zpracovaná územní studie plní svůj účel. Zároveň definuje charakter prostředí v rámci daného rozvojového území.

Vlastní záměr, jak územní studie prokázala a jak bylo výše podrobněji zdůvodněno, dotváří přijatelným způsobem kompozici Pankrácké pláně. Napomáhá tomu, aby na horizontu Pražské památkové rezervace vznikl ucelenější neutrální soubor výškových staveb, který na sebe poutá menší pozornost než dosavadní jednotlivé objekty. V tomto UZR MHMP jako pořizovatel konstatuje shodu s vyjádřením Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy i s názorem potencionálního dotčeného orgánu na úseku ochrany památek – odboru památkové péče MHMP, který byl potvrzen Ministerstvem kultury.

ČÁST II. - vyhodnocení jednotlivých připomínek

2. Ministerstvo kultury ČR

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
4	Ministerstvo kultury k dané věci již vydalo rozhodnutí čj. MK 49916/2017 OPP ze dne 2.8.2017 a konstatuje, že studie respektuje rozhodnutí Výboru světového dědictví č.32 COM 7B.86 a nepřekračuje výškový limit jím formulovaný. Studii připouští za podmíněk dodržení maximální výšky 68 m a vhodného řešení obvodového pláště staveb.	Souhlas	Pořizovatel si dne 15.11.2017 ověřil přímo dotazem u Ministerstva kultury, že se jedná o souhlasné vyjádření ke zpracované studii. MK souhlas potvrdilo, vychází přitom především z faktu, že již dříve vydalo v dané věci kladné rozhodnutí MK 49916/2017 OPP ze dne 2.8.2017 - viz bod 1). S bodem 2) pořizovatel plně souhlasí a podotýká, že požadovaným prověřením pomocí zákresů z významných pohledových míst je právě zpracovaná územní studie.

MK dále připomíná některá nebezpečí svázaná s prostorovým rozšířením výškových staveb a jejich vstupem do kontextu s jižní částí území PPR. Konstatuje, že se záměr nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, v němž je mj. nutno sledovat působení stavebních souborů na terénních horizontech města. Ověřenou metodou jsou mj. zákresy do fotografií z významných pohledových míst.

17. MHMP odbor památkové péče

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
4	OPP MHMP nemá námitek, umístění novostaveb není v rozporu se zájmy památkové péče.	Souhlas	Pořizovatel bere souhlas orgánu památkové péče na vědomí.

18. MHMP odbor ochrany prostředí

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
4	OOP MHMP nemá ke hmoté stavby připomínky. K ostatním aspektům, tj. zejména k problematice ochrany ovzduší se OOP MHMP vyjadřuje až na základě dokumentace k územnímu řízení - touto dokumentací předložena územní studie není.	Souhlas	Pořizovatel bere na vědomí.

24. MČ Praha 4, starosta

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
4	MČ Praha 4 zaslala usnesení Rady MČ P4 č.19R-911/2017, jehož přílohou jsou připomínky: 1) Zákresy do panoramat dokládají, že záměr má vizuální dopad na horizont města, který je patrný téměř ve všech pohledových pozicích. Dle vyjádření Mezinárodní rady pro památky a sídla ICOMOS ze dne 22.2.2017 by záměr značně umocnil škody způsobené shlukem stávajících výškových budov na Pankráčské pláni, protože by se	Nesouhlas	Ad 1) Řeší se především na linii památkové ochrany. Trvá-li přinejmenším od devadesátých let 20. století shoda na tom, že horizontu Pankráčské pláně prospěje, doplní-li se jednotlivé „trčící“ výškové stavby do podoby ucelenějšího útvaru (nazývaného „bochánkem“, „kupou“ nebo jakkoli), pak rozložení navržených věží ani jejich výšky nejsou, dle názoru pořizovatele, s touto myšlenkou v rozporu. Napomáhají tomu, aby na horizontu vznikl ucelenější neutrální útvar, který bude poutat pozornost méně než jednotlivé tvarové i výrazově rozrůzněné objekty. To vše za předpokladu, že stavební úřad neshledá při komplexním posouzení stavby důvody pro vydání negativního územního rozhodnutí.

téměř zdvojnásobila délka horizontu již osazeného výškovými stavbami.
 2) Obsah studie neodpovídá účelu, za jakým je zpracována - textová část neobsahuje odůvodnění ani závěry, chybí v ní slovní posouzení zapojení souboru do panoramatu Prahy, v grafické části nejsou řezy a řezopohledy v měřítku, které by dokumentovaly výškovou úroveň záměru a jeho návaznosti na okolí. Zobrazení pohledových pozic v 3D modelech není dostatečně čitelné, v některých vizualizacích částí zobrazeného území chybí.
 S ohledem na obě připomínky MČ P4 požaduje, aby pořizovatel možnost využití územní studie dle § 25 SZ neschvaloval a pořízení ukončil.

Ad 2) Viz rovněž reakce na připomínku SOIP. K širším souvislostem záměru se vyjadřuje zpracovatel studie v bodě 04. její textové části. Připomíná úvahy ze 40. i 60. let dvacátého století, jež byly v prostoru Pankrácké pláně realizovány počínaje 70. lety. Dále uvádí: Na přelomu století město navazuje na tyto úvahy vypisováním soutěží na dořešení Pankrácké pláně, obecně se vytváří konsenzus na tvorbě vizuálních dominant a určení urbánního charakteru území ve formě takzvané "kupy". Tato myšlenka by měla být i podle předpokladu připravovaného Metropolitního plánu realizována, přičemž žádá z jednotlivých věží kupy by neměla být hlavní a dominantní. Dominovat by měl ladný celek - kupa - shluk mnoha věžových domů.

Pořizovatel závěrem připomíná, že dle vyjádření IPR vychází studie z vítězného návrhu v regulérní architektonické soutěži, o jejímž vypsaní byla městská část nepochybně informována. I ve stávající podobě se jedná o dostatečně průkazný materiál, dokládající působení výškových staveb na exponovaném horizontu. Pokud se týká dalších řezů, řezopohledů atd., pořizovatel souhlasí s tím, že by zvýšily vypovídací schopnost studie a předpokládá, že se stanou součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.

134. Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v hl. m. Praze

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
4	NPÚ ÚOP PR záměr pokládá za "vyloučený". Stavba se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (PPR), s jehož podímkou č. 4 (terénní horizonty města) je, dle názoru NPÚ, v rozporu. Prostorově rozšíření rozsahu výškových staveb ve vizuálním kontextu s jižní částí území PPR jasně dovozuje porušení principu ochrany OP PPR, neboť předmětné výškové stavby oslabují a porušují chráněnou urbanistickou kompozici, měřítko a siluetu PPR. Dále NPÚ uvádí, že v minulosti akceptoval na území Pankráce výhradně výškové stavby na území tzv. Pentagonu (vymezuující ulice: Hvězdova, Na Pankráci, Na Strži, Mlévská, Pujmanové) a připomíná, že by další výškové stavby byly v přímém protikladu k tomu, o co byla Česká republika opakovaně žádána Výborem světového dědictví.	Nesouhlas	Pořizovatel bere nesouhlas NPÚ ÚOP PR na vědomí s tím, že v systému památkové péče má toto odborné pracoviště své jasné vymezené místo. OPP MHMP i Ministerstvo kultury se naopak k záměru staví kladně.

166. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy – IPR

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
4	IPR se záměrem souhlasí, studie vychází z vítězného návrhu v regulérní architektonické soutěži, na které se IPR podílel v roce 2014. "Projekt dotváří kompozici velkoryse navržené Pankrácké pláně a přispívá k čitelnosti celkové prostorové kompozice Prahy".	Souhlas	Pořizovatel bere souhlas IPR na vědomí.

300. Sdružení Občanská iniciativa Pankráce, spolek

změna č.	obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
4	SOIP sděluje společně připomínky s Petičním výborem Petice proti OS Residence Park Kavčí Hory. 1. Zjevná manipulace pomocí tzv. salámové metody : stavebník zároveň předložil Komisi Rady MČ P4 záměr dostavby dalších dvou věží - tím pádem je předmětná studie bezpředmětná a zmatečná.	Nesouhlas	Pořizovatel bere na vědomí, současně připomíná předmět dané studie, který je vyjádřen přímo v jejím názvu. Ad 1) O umístění stavby bude po jejím komplexním posouzení rozhodnuto v územním řízení. Je záležitostí stavebního úřadu, aby se zabýval tím, zda byl záměr výškových staveb dle § 26 PSP prověřován v rozsahu, který odpovídá následné žádosti o vydání územního rozhodnutí. Zjistí-li rozpor, zareaguje.

2. Obsah studie neodpovídá účelu, za jakým je zpracována - textová část neobsahuje odůvodnění ani závěry, chybí v ní slovní posouzení zapojení souboru do panoramatu Prahy, v grafické části nejsou řezy a řezpohledy v měřítku, které by dokumentovaly výškovou úroveň záměru a jeho návaznosti na okolí. Zobrazení pohledových pozic v 3D modelech není dostatečně čitelné, v některých vizualizacích část zobrazovaného území chybí.

3. Limity stanovené WHC UNESCO se jednoznačně týkají území tzv. Pentagonu Pankráře. "Myšlenka rozšíření výškové výstavby mimo prostor Pentagonu Pankráře s odůvodněním absurdním výkladem rozhodnutí WHC UNESCO je další zjevnou manipulací v této věci".

S ohledem na uvedené připomínky SOIP požaduje, aby pořizovatel možnost využití územní studie dle § 25 SZ neschvaloval a pořízení ukončil.

Ad 2) . K širším souvislostem záměru se vyjadřuje zpracovatel studie v bodě 04. její textové části. Připomíná úvahy ze 40. i 60. let dvacátého století, jež byly v prostoru Pankrácké pláně realizovány počínaje 70. lety. Dále uvádí: Na přelomu století město navazuje na tyto úvahy vytipováním soutěží na dořešení Pankrácké pláně, obecně se vytváří konsenzus na tvorbě vizuálních dominant a určení urbánního charakteru území ve formě takzvané "kupy". Tato myšlenka by měla být i podle předpokladu připravovaného Metropolitního plánu realizována, přičemž žádná z jednotlivých věží kupy by neměla být hlavní a dominantní. Dominovat by měl ladný celek - kupa - shluk mnoha věžových domů.

Pokud se týká řezů, řezpohledů atd., pořizovatel plně souhlasí s tím, že by zvýšily vypovídací schopnost materiálu a předpokládá, že se stanou součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.

Ad 3) Řeší se na linii ochrany památek.

Dle názoru pořizovatele představuje studie dostatečně průkazný materiál, dokládající působení výškových staveb na exponovaném horizontu.