

ÚZEMNÍ STUDIE

OBYTNÝ SOUBOR NA VACKOVĚ – ZÓNA A3 / 9. ETAPA

PROVĚŘENÍ HMOTY OBJEKTU „E“ 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 „Obytný soubor Na Vackově - zóna A3 / 9. etapa - prověření hmoty objektu „E“ v kontextu okolní zástavby ve smyslu § 26 Pražských stavebních předpisů
Místo	ulice Olgy Havlové, Praha 3 - Žižkov
Pořizovatel	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje
Zpracovatel ÚS	Architektonický ateliér KAAMA s.r.o., Ing. arch. Karel Mrázek, U Školské zahrady 23, Praha 8
Oznámení o ÚS vyvěšeno	1. 8. 2018 - 3. 9. 2018
Vyhodnocení	Ing. arch. J. Cach
Datum	8. 11. 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 plán SÚ hl. m. Prahy v podobě před vydáním změny Z 2832/00 (tedy před říjnem 2018) výškovou regulaci nestanovil - na základě podnětu subjektu, který hodlá na předmětných pozemcích realizovat svůj stavební záměr, byla tudíž zpracována tato územní studie. Podnět byl podán dne 18. 7. 2018.

Územní studie je zpracována v souladu s Územním plánem SÚ hl. m. Prahy, zaměřuje se výhradně na hmotové působení objektu v kontextu okolní zástavby, zejména v dálkových pohledech. Nahrazuje soubor zákresů výškové stavby do digitálního modelu zástavby v dokumentaci k územnímu řízení - není tedy podkladem pro komplexní posouzení důsledků stavby v daném území, jež v územním řízení běžným způsobem proběhne.

2) Obsah územní studie

Území obytného souboru Na Vackově se nachází na katastrálním území Žižkov MČ Praha 3 bezprostředně v sousedství nyní nefunkčního nákladového nádraží. Území je vymezeno ze severu parkem Židovské pece, na jihu Malešickou ulicí a na východě ulicí Na Vackově. Urbanisticky je rozděleno na zóny, jejichž architektonickým ztvárněním byly pověřeny různé tvůrčí týmy. Z východu na řešené území navazuje 5. etapa, ze západu 10. etapa a z jihu 8. etapa výstavby. Jižní hranici tvoří ulice Olgy Havlové v nové trase.

Předmětem studie je návrh zástavby zóny A3 (9. etapy) v centrální části lokality, tedy objektu „E“. Zákresy dokumentující navrhované řešení jsou provedeny z následujících stanovišť:

- Bod č.01: pohled z rampy Pražského hradu (odpovídá UAP 2016, výkres hodnot území č.1120)
Bod č.02: pohled od památníku na Vítkově (odpovídá UAP 2016, výkres hodnot území č.1120)
Bod č.03: pohled ze Žižkovského televizního vysílače (odpovídá UAP 2016, výkres hodnot území č.1120)
Bod č.04: pohled z ulice Malešické od východu, z horizontu chodce
Bod č.05: pohled z ulice Malešické od západu, z horizontu chodce
Bod č.06: pohled z ulice Olgy Havlové od jihu, z horizontu chodce

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

3) Předložení studie veřejnosti a orgánům hájícím veřejný zájem

Přestože ze zákona neplyne povinnost projednat územní studii s veřejností a s orgány, které budou hájit veřejný zájem v navazujících řízeních, zveřejnil UZR MHMP oznámení o jejím zpracování obvyklým způsobem ve dnech 1. 8. 2018 – 3. 9. 2018 a všem výše uvedeným umožnil, aby k ní sdělili své připomínky. Připomínky zaslalo celkem 5 subjektů.

4) Vyhodnocení připomínek

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

UZR MHMP vzal na vědomí veškeré zaslané připomínky včetně těch, které se odchyľují od předmětu monotematické územní studie a vztahují se k aspektům stavby, řešitelným až v rámci územního řízení. Týká se to zejména důsledků případného umístění stavby pro dopravní zatížení okolního území, jež bude možno posoudit teprve na základě zpracovaných dopravních bilancí v rámci územního řízení. Pořizovatel nemá podklady k tomu, aby na ně reagoval a v dané fázi přípravy záměru mu to ani nepřísluší.

UZR MHMP se v souladu se zaměřením studie soustředil při jejím vyhodnocení na výšku uvažované stavby, respektive na její předpokládanou hmotu, kterou je nutno při posouzení výšky vždy brát v úvahu.

- a) Na základě vlastního posouzení předmětu studie zaměřené na dálkové pohledy konstatuje, že v daném případě nelze hovořit o výrazném a nevhodném vybočení v rámci posuzovaného horizontu. Souhlas s výškou stavby zaslala mj. i městská část Praha 3.
- b) Současně pořizovatel bere v úvahu nesouhlasné vyjádření ústředního orgánu památkové péče – Ministerstva kultury ČR.

Podle § 26, odst. 2 písmeno c) zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění: *Ministerstvo kultury uplatňuje stanovisko k politice územního rozvoje a k zásadám územního rozvoje, a dále stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková rezervace, nebo nemovitá věc nebo soubor nemovitých věcí zapsané na Seznamu světového dědictví, a ve vztahu k tomuto území uplatňuje stanovisko k vymezení zastavěného území.*

Ačkoliv se stavba nenachází na území Pražské památkové rezervace (pouze v jejím ochranném pásmu) a ačkoliv výrok, odvolávající se na stanovisko OPP MHMP k jiné etapě stavby, nevyznívá příliš jasně (citován v části II. tohoto protokolu), je srozumitelné, že jeho jádrem je nesouhlas ústředního orgánu památkové péče s výškou stavby. Toto pořizovatel nemůže pominout, výsledek se odráží v závěru tohoto protokolu.

5) Závěr

Pořizovatel, MHMP – odbor územního rozvoje, příslušný podle § 6 odst. 1) písm. b) stavebního zákona, v první řadě konstatuje, že úzce zaměřená, monotematická územní studie nemůže odpovídat na řadu otázek, které je nutno řešit ve fázi rozhodnutí o umístění stavby. Nejedná se o ucelenou dokumentaci pro územní řízení a na druhé straně ani o komplexní územní studii, řešící rozvoj vybraného širšího území po všech stránkách (doprava, ochrana životního prostředí). Zpracovaný materiál nicméně poskytuje seriózní odpověď na otázku působení hmoty objektu „E“ v kontextu okolní zástavby, zejména v dálkových pohledech. V těchto pohledech nelze, dle názoru pořizovatele, hovořit o výrazném a nevhodném vybočení v rámci posuzovaného horizontu. 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.

Zároveň nelze pominout nesouhlas ústředního orgánu památkové péče, tedy Ministerstva kultury ČR, s výškou stavby. S ohledem na tento nesouhlas, a rovněž vzhledem k tomu, že vydáním změny Z 2832/00 Územního plánu SÚ hl. m. Prahy (10/2018) zanikla nutnost zpracování územní studie tohoto typu, rozhodl se pořizovatel data o územní studii nevložit ve smyslu § 30 odst. 5) stavebního zákona do evidence územně plánovací činnosti. Stavba jako taková bude v každém případě komplexně posouzena v územním řízení a veškeré její územní aspekty - tedy nejen její působení v dálkových pohledech, ale i některá hlediska další - zváží UZR MHMP při vydání závazného stanoviska úřadu územního plánování.

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

2. Ministerstvo kultury ČR

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
<p>Ministerstvo kultury uplatňuje k zpracované územní studii obyčného souboru „Na Vackově A3/9“ následující připomínky:</p> <p>Výrok:</p> <p>Ministerstvo kultury nesouhlasí s územní studií tak, jak je předkládána k posouzení. MK požaduje hladinu výšky uvažované zástavby upravit v souladu podmínkami ochranného pásma Pražské památkové rezervace, zejména bodem 4. Hmotu objektu E řešit s ohledem na vydané závazné stanovisko MHMP OPP MHMP 415739/2017 ze dne 17. 3. 2017, ve kterém byla stanovena maximální výška okolních obytných budov 13 NP.</p>	<p>Nesouhlas</p>	<p>Porizovatel bere nesouhlas MK na vědomí.</p>
<p>Odůvodnění:</p> <p>Ministerstvu kultury je předkládána k posouzení etapa prověření hmoty objektu E v kontextu okolní zástavby ve smyslu § 25 PSP územní studie „Na Vackově A3/9“. Úkolem státní památkové péče je posuzovat investiční záměry zejména a prioritně na základě zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění a jeho navazujících právních předpisů. Jedním z nich je i ochranné památkové pásmo Pražské památkové rezervace. V podmínkách ochrany, ochranného pásma Pražské památkové rezervace, vydaného Národním výborem hl. m. Prahy rozhodnutím č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 a jeho doplňkem ze dne 9. 7. 1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze je zakotvena, a to zejména v bodě 4 i ochrana terénních horizontů, které se pohledově uplatňují ve vztahu k Památkové rezervaci v hl. m. Praze. Jíž sama o sobě tato podmínka ochrany svědčí o důležitosti a významnosti terénních horizontů, které jsou ve vztahu k Památkové rezervaci v hl. m. Praze státní památkovou péčí sledovány, a která byla také za tímto účelem při tvorbě podmínek ochranného pásma do podmínek ochrany vložena. Die předložené dokumentace je zcela evidentní, že hmota novostavby zamýšleného objektu a výšky (15 NP) by změnila pohledový horizont do té míry, že jeho linie by změnila svůj dosavadní průběh, a zvedla by se směrem výše. Tímto by došlo k narušení jejího harmonického průběhu, dlouhodobě zazitého a vyrovnaného obrazu panoramatu města. Linie pohledového horizontu Památkové rezervace v hl. m. Praze by byla ovlivněna případnou realizací posuzovaného záměru. Její změna, resp. nový průběh linie by byl vnímatelný nejen ze stanovišť, uvedených v dokumentaci, zvláště z rampy Pražského hradu, od památníku na Vítkově, ale ze stanovišť dalších, např. i z Letné, z Petřína, z věže Staroměstské radnice, atd.</p> <p>Vzhledem k reliéfu a prostorovému uspořádání zástavby Prahy lze předpokládat, že změna bude vnímatelná i z dalších poloh či stanovišť, které nyní nejsou předmětem tohoto posouzení. K tomu uvádíme, že dlouhodobým zájmem státní památkové péče je eliminovat do budoucna investiční záměry, které by mohly směřovat k narušení chráněného pohledového horizontu Památkové rezervace v hl. m. Praze a zajistit, aby veškeré investiční záměry na území ochranného pásma Pražské památkové rezervace byly realizovány v souladu zejména s bodem 4, podmínek ochrany ochranného pásma, a to tak, aby veškerá nová hmota připravované zástavby nepřevyšovala, a tím nenarušovala, stávající úroveň pohledového horizontu Památkové rezervace v hl. m. Praze. Princip ochrany ochranného pásma spočívá zejména v zajištění urbanistické a architektonické kvality bezprostředního okolí památkové chráněného území, v ochraně jeho panoramatu a zároveň i v regulaci nevhodných, a tím i nežádoucích stavebních aktivit a investičních záměrů, které by při</p>	<p>Ačkoliv se stavba nenachází na území Pražské památkové rezervace (pouze v jejím ochranném pásmu) a ačkoliv výrok, odvolávající se na stanovisko OPP MHMP k jiné etapě stavby, nevznívá příliš jasně, je srozumitelné, že jeho jádrem je nesouhlas ústředního orgánu památkové péče s výškou stavby. To pořizovatel nemůže ignorovat, výsledek se odráží v závěru části I tohoto protokolu: S ohledem na nesouhlas MK, a rovněž vzhledem k tomu, že vydáním změny Z 2832/00 Územního plánu SU hl. m. Prahy (10/2018) zanikla nutnost zpracování územní studie tohoto typu, rozhodl se pořizovatel data o územní studii nevložit ve smyslu § 30 odst. 5) stavebního zákona do evidence územně plánovací činnosti. Stavba jako taková bude komplexně posouzena v územním řízení a veškeré její územní aspekty - tedy nejen její působení v dálkových pohledech, ale i některá hlediska další - zváží UZR MHMP při vydání závazného stanoviska úřadu územního plánování.</p>	

případných realizací mohly poškodit kulturní hodnoty vlastního památkově chráněného území. Stejně tak státní památková péče sleduje případné působení a zapojení velkých stavebních objemů do panoramatu (horizontu) území plošně památkově ochrany, jakým způsobem se tyto promítnou do zažitého obrazu plošně památkově chráněného území, zda a jakým způsobem jejich realizace mohou tato panorama z hlediska sledovaných kulturních hodnot ovlivnit. V případě Prahy, významného historického sídla, jedinečného sídelního útvaru, ochranné pásma Pražské památkové rezervace zahrnuje i ochranu terénních horizontů města. Tato skutečnost je dokladem pochopení jedinečnosti a výjimečnosti pohledového horizontu v jeho harmoničnosti a vizuální ladnosti, kterou mnohá významná evropská města dnes již postrádají, neboť jejich historický horizont byl již narušen mnohými, ne vždy vhodnými stavebními zásahy. Na základě rozhodnutí se na území ochranného pásma musí dodržovat, mimo jiné, podmínky bodu 4), cit.: Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k pražské památkové rezervaci. Navrhovaná výšková hladina 15 NP se tak dostává do rozporu s body 1 a 4 podmínek tohoto ochranného pásma. Ochranné pásmo Pražské památkové rezervace bylo určeno pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot na území ochranného pásma před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Je zcela evidentní, že realizace stavby s 15 NP by takovým rušivým vlivem zcela jednoznačně byla, a proto je nutné tento návrh jednoznačně odmítnout v zájmu ochrany terénních horizontů města, které se uplatňují pohledově ve vztahu k Památkové rezervaci v hl. m. Praze. Závěrem uvádíme, že § 19 stavebního zákona zcela jasně hovoří o stávajícím charakteru území. Navržená výšková hladina 15 NP není pro širší území řešené lokality obvyklá. Na základě i této skutečnosti není možné s touto výškovou hladinou souhlasit. Z hlediska ochrany kulturních hodnot nemá Ministerstvo kultury k výše posuzované územní studii Karlínské výhledy nad rámeč výše uvedeného, další zásadní připomínky.

18. MHMP odbor ochrany prostředí

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
	Souhlas	Pořizovatel bere na vědomí.

Z hlediska ochrany ovzduší dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ovzduší) zájmy chráněné odborem nejsou dotčeny.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění : K předložené územní studii nemá odbor připomínky. Záměr se odehrává v městské zástavbě, kde se nebude významně projevovat v rámci hodnot krajinného rázu.

23. MČ Praha 3, starosta

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
Městská část stručně sděluje, že s výškou budovy dle předložené studie souhlasí.	Souhlas	Připomínka byla zaslána po termínu. Přesto pořizovatel bere souhlas městské části se stavbou na vědomí.

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

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
<p>Vyjádření NPÚ není samostatnou připomínkou, jedná se o odborný podklad pro vyjádření Ministerstva kultury ČR ke studii. Ministerstvo argumenty NPÚ přešlo do svého vyjádření. Pro úplnost a možnost srovnání - citace doporučení NPÚ :</p> <p><i>Ministerstvu kultury doporučujeme s územní studií tak, jak je předkládána k posouzení nesouhlasit, a požadovat hladinu výšky uvažované zástavby upravit v souladu podmínkami ochranného pásma Pražské památkové rezervace, zejména bodem 4. Hmotu objektu E řešit s ohledem na vydané závazné stanovisko MHMP OPP MHMP 415739/2017 ze dne 17. 3. 2017, ve kterém byla stanovena maximální výška okolních obytných budov 13 NP.</i></p>		Pořizovatel reaguje v rámci vypořádání připomínky MK ČR.

300. Lubyová Barbora

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
<p>Citace připomínky: <i>Druhým rokem bydlím v lokalitě Na Váckově a mám k výše uvedené developerské územní studii tyto námítky/požadavky:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Vícepodlažní objekt „E“ svými plánovanými 15 NP narušuje panorama sousedící rekreační zóny Židovské pece. V kontextu okolní zástavby je objekt „E“ solitér, který svou výškou výrazně převyšuje současnou i plánovanou výstavbu v ul. Olgy Havlové. Záměr je také v rozporu s původně uváděnými informacemi, že v lokalitě budou jenom málo podlažní objekty. Tj. před podpisem naší kupní smlouvy šlo o klamnou reklamu ze strany developera.</i><i>2. S nárůstem obytných ploch ve vícepodlažních objektech se zvyšuje počet obyvatel a s tím i dopravní zatížení a požadavky na občanskou vybavenost.</i><i>3. V lokalitě Na Váckově developeři zanedbávají souběžné budovat pro kvalitu života současných i budoucích občanů všech věkových kategorií nepositivně nařizují občanské vybavenosti. Chybí lékárna, zdravotní střediska, pošta, policejní stanice, školka, hřiště, společenské sály, sportovní kluby, kavárny, kadeřnictví, obchody se základním zbožím, apod.</i>	Nesouhlas	<p>Pořizovatel bere připomínku na vědomí v jejím bodě 1, který se zčásti týká předmětu této územní studie. K údajnému rozporu mezi posuzovaným záměrem a tím, co investoři svým klientům původně přislíbili, se vyjadřovat nehodlá (a ani nemůže), omezi se na působení předmětné stavby v dálkových pohledech. Zde z předložených zákresů do panoramatických pohledů nevyplývá narušení významného pražského horizontu (s výškou stavby mj. souhlasila v rámci zasláných připomínek i příslušná městská část).</p> <p>Přesto, jak je vysvětleno v závěru části I. tohoto protokolu, se pořizovatel rozhodl data o územní studii nevložit do evidence územně plánovací činnosti. Veškeré aspekty stavby podrobně posoudí v rámci závazného stanoviska, které vydá z pozice úřadu územního plánování.</p> <p>Body 2, 3 se předmětu územní studie netýkají (z nich bod 2 svým charakterem odpovídá následnému územnímu řízení).</p>