



Otevřený dopis organizace Arnika zastupitelům HMP

Přerušete změnu ÚP Z3839 a plánovací smlouvu do vydání územní studie Vysočany (tisk Z-12881, bod 9 programu zastupitelstva 27. 3. 2025)

Vážené zastupitelky, vážení zastupitelé,

žádáme vás, abyste **neschvalovali změnu územního plánu Z3839 a plánovací smlouvu** (pro tuto změnu a změnu **Z3549**) pro lokalitu Nová Elektra ve Vysočanech **před dokončením celkové územní studie Vysočany**. V území, kde má žít až 50 000 lidí, dochází k překotné **výstavbě bez zajištění veřejné infrastruktury a dostatečných pozemků** pro tuto infrastrukturu (školy, školky, zdravotnictví, sportoviště, veřejná prostranství atd.). Např. druhá budova ZŠ Elektra a gymnázium jsou nyní plánovány na stísněných pozemcích u Poděbradské. **V areálu tří škol se tak bude tísnit přes 2 000 dětí a studentů bez odpovídajícího zázemí** (hřiště, sportoviště, zahrada, volnočasové zázemí nebo prostory atd.). Původně byla ve studii kolem roku 2018 jedna škola a vedle rozsáhlý park, na stejné ploše nyní mají být 3 školy a školní park nebude.

Územní studie Vysočany má být dokončena v řádu měsíců a umístění mnohé veřejné infrastruktury je třeba teprve vyřešit. **Schvalování dílčích změn územního plánu před vydáním územní studie Vysočany považujeme za nezodpovědné nejen vzhledem k hospodaření s veřejnými prostředky, ale především s ohledem na rozvoj největšího pražského brownfieldu.** Výstavba pokračuje bez jasné koncepce a koordinace, čímž hrozí, že území zůstane pouze přelidněnou obytnou čtvrtí bez adekvátní vybavenosti, jejíž obyvatelé budou stále nuceni skoro za vším, co potřebují, dojíždět. To je **proti principu města krátkých vzdáleností**, ke kterému se Praha hlásí, i proti podmínkám ZÚR hl. m. Prahy k transformačnímu území Vysočany, kde se mluví o „*vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí*“.

V plánovací smlouvě ke změnám územního plánu Z3839 a Z3549 s developerem Finep chybí dostatečné podmínky, které by garantovaly odpovídající veřejnou vybavenost a kvalitní urbanismus. Jedná se přitom o poměrně velké území přes 3,5 hektaru (36 572 m²), dle metodiky kontribucí o změnu čtvrtěového významu (Z3839).

NEDOSTATKY SMLOUVY A REGULAČNÍHO VÝKRESU:

- **Naprostá absence městského či dostupného bydlení.** Navzdory plánované kapacitní výstavbě (přes 80 000 HPP včetně tří až 40 m věžáků) město ani MČ nevyjednalo vůbec žádné městské či dostupné bydlení.
- **Nedostatečná veřejná vybavenost. Plánována veřejná vybavenost (5 třídní mateřská školka) tvoří pouhá necelá 2 % hrubých podlažních ploch.** Školka je plánovaná jako samostatně stojící dvoupodlažní budova – přitom by nad ní mohly být městské byty nebo veřejná vybavenost (např. domov důchodců, poliklinika, dům dětí a mládeže, dům s pečovatelskou službou, knihovna, komunitní centrum atd).
- **Město se zavazuje využít pozemek pouze pro stavbu školky a k předání kapacit HPP developerovi.** Město si smluvně znemožňuje možnost budovu využít jinak, pokud se změní potřeby území, a navíc se zbytečně připravuje o kapacity HPP, které by mohlo využít pro další veřejnou vybavenost.

- **Není regulován charakter zástavby** – mohou vzniknout neprostopné bloky domů na soklech garáží. V regulačním výkrese není ani definována stavební čára (uliční čára není to samé).
- **Není dostatečně definován parter.** V regulačním výkrese je sice parter vyznačen, ale ani ve výkrese, ani ve smlouvě nejsou uvedeny jeho parametry (minimální plocha; má-li se jednat o spektrum obchodů a služeb pro místní obyvatele, či libovolné, atd).
- **Absence kvalitativních požadavků na veřejná prostranství** (park, náměstí), které má developer vybudovat a předat městu. (např. druhy stromů, materiály a další kvalitativní požadavky na úpravu veřejných prostranství včetně mobiliáře a včetně požadavků s ohledem na péči po výsadbě, provozní náklady a údržbu).
- **Nejsou zadány parametry veřejného průchodu a rozsah, režim ani parametry veřejně přístupného vnitrobloku** – označeno jen značkami v regulačním výkrese (příloha č. 7 smlouvy) bez upřesnění ve výkrese či smlouvě.
- **Předání pozemku pro školku je podmíněno pravomocným stavebním povolením 1. etapy Projektu Nová Elektra.** Předání pozemku a výstavba školky tak mohou zbytečně čekat na stavební povolení části záměru developera. Navíc městská část na výstavbu školky získá finanční plnění od developera, namísto aby využila praktických schopností developera s efektivitou výstavby a požadovala výstavbu školky formou nefinančního plnění.
- **Předání náměstí je vázáno na kolaudaci posledního z objektů 2. etapy, předání parku je vázáno na kolaudaci posledního z objektů 3. etapy Projektu Nová Elektra.** Předání veřejných prostranství tak může zbytečně čekat na dokončení záměru developera.
- **Smluvní pokuty jsou příliš nízké.** Smluvní pokuta za jednotlivé porušení základních parametrů developerem je pouze 2x 5,5 milionu (1x pro HMP a 1x pro MČ) v případě Projektu U pošty a v případě Projektu Nová Elektra 2x 39 milionu. Celkové ručení je omezeno nejvyšší možnou částkou 230 milionů Kč.

POŽADUJEME, aby zastupitelé HMP i MČ učinili následující:

- **Pozastavili dílčí změny územního plánu do dokončení a vydání územní studie.** Je potřeba rozvrhnout množství ploch veřejné vybavenosti tak, aby to dávalo smysl, byly dostupné, odpovídaly spádovým územím a zároveň byly udržitelné. To není možné docílit při rozhodování jen o částí území odděleně.
- **Neuzavírali nekoncepční plánovací smlouvy, převody a prodeje pozemků bez vazby na celkové řešení území.**
- **Vyjednali s developery lepší podmínky pro veřejnou infastrukturu a zajistili vybavenost pro místní obyvatele včetně nekomerční** (školy, školky, zdravotní a sociální služby, sportoviště, komunitní prostory, dům dětí a mládeže, základní umělecká škola, kulturní zařízení atd.) v souladu s principem **města krátkých vzdáleností.**
- **Podmínili další výstavbu koordinací s veřejnou infrastrukturou** a její obslužností včetně bezpečných a kvalitních řešení pro pěší a cyklisty především v oblasti škol, školek a intenzivně využívaných rekreačních ploch.

V Praze dne 26. 3. 2025.

Arnika – Centrum pro podporu občanů

Kontaktní osoba: Ing. arch. Anna Vinklárková anna.vinklarkova@arnika.org