

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 332
ze dne 24.2.2025

*k návrhu změny ÚP a jejího vydání – Z 2600 (fáze "návrh" + "OOP", samostatně pořizovaná)
a k návrhu Plánovacích smluv a Dohod o vypořádání k dané změně dle Metodiky spoluúčasti
investorů na rozvoji území hl.m. Prahy*

Rada hlavního města Prahy

I. bere na vědomí

1. výsledek projednání návrhu změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy, včetně vyhodnocení, uvedené v příloze č. 1 tohoto usnesení
2. závěry z jednání Výboru pro územní rozvoj ZHMP, uvedené v příloze č. 7 tohoto usnesení

II. konstatuje, že

1. materiál tohoto usnesení, které v rámci procesu pořizování změn územního plánu zpracovává pořizovatel, byl nezávisle na procesu pořizování změny rozšířen a doplněn výhradně v rámci samostatné působnosti samosprávy hl.m. Prahy v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy, schválenou usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 33/8 ze dne 27.1.2022
2. na základě podmínky (požadavku) Výboru pro územní rozvoj Zastupitelstva hl.m. Prahy, v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy, byly ve spolupráci s městskou částí Praha 3 dokončeny návrhy Plánovacích smluv a Dohod o vypořádání, které jsou přílohami č. 8 až č. 15 tohoto usnesení
3. dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy se jedná o metropolitní změnu územního plánu a že v souladu s touto Metodikou vede jednání o této změně hl.m. Praha, a to za účasti městské části Praha 3

III. souhlasí

1. s návrhem rozhodnutí o zásadních připomínkách uplatněných k návrhu změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy, uvedeným v příloze č. 2 tohoto usnesení
2. s návrhem rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhu změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy, uvedeným v příloze č. 3 tohoto usnesení
3. s návrhem změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy, uvedeným v přílohách č. 4 a č. 5 tohoto usnesení
4. s vydáním změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy formou opatření obecné povahy č. XXX/202Y, uvedeného v příloze č. 6 tohoto usnesení
5. s uzavřením Plánovacích smluv a Dohod o vypořádání mezi hl.m. Prahou, městskou částí Praha 3 a investory ke změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy, uvedenými v přílohách č. 8 až č. 15 tohoto usnesení

IV. schvaluje

Dohodu o předběžné jistotě, uvedenou v příloze č. 16 tohoto usnesení

V. u k l á d á

1. primátorovi hl.m. Prahy

1. uzavřít Dohodu o předběžné jistotě dle bodu IV. tohoto usnesení

Termín: 27.3.2025

2. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi

1. předložit návrh na vydání změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy a návrhy Plánovacích smluv a Dohod o vypořádání Zastupitelstvu hl.m. Prahy

Termín: 27.3.2025

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

Tisk: R-54146

Provede: primátor hl.m. Prahy, náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

Na vědomí: odborům MHMP

Vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhům změn ÚP SÚ HMP

DATUM: 17.2.2022

Z 2600 / 2600

Místa akce:

Praha 3, k.ú. Žižkov Praha 3, k.ú. Strašnice Praha 9, k.ú. Hrdlořezy Praha 10, k.ú. Strašnice Praha 10, k.ú. Malešice
 lokalita "Nákladové nádraží Žižkov" a areál Vackov a.s.

Předmět:

vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS

Z:

čistě obytné /OB/; garáže a parkoviště /DGP/; izolační zeleň /IZ/; lesní porosty /LR/; nerušící výroby a služeb /VN/; nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území E /VN-E/; odpadové hospodářství /TVO/; ostatní dopravně významné komunikace /S4/; parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/; sběrné komunikace městského významu /S2/; smíšené městského jádra s kódem míry využití území H /SMJ-H/; tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály /DZ/; urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/; veřejné vybavení /VV/; všeobecně obytné s kódem míry využití území H /OV-H/; všeobecně smíšené /SV/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území F /SV-F/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území I /SV-I/; zeleň městská a krajinná /ZMK/; parky, historické zahrady a hřbitovy-plov.zn. /ZP/; plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R-plov.zn. /DH/; stávající VPS

Na:

čistě obytné /OB/; lesní porosty /LR/; ostatní dopravně významné komunikace /S4/; parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/; smíšené městského jádra /SMJ/; smíšené městského jádra s kódem míry využití území H /SMJ-H/; urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/; veřejné vybavení /VV/; všeobecně obytné s kódem míry využití území H /OV-H/; všeobecně smíšené /SV/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území F /SV-F/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území G /SV-G/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území H /SV-H/5; všeobecně smíšené s kódem míry využití území I /SV-I/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území K /SV-K/; zeleň městská a krajinná /ZMK/; zeleň městská a krajinná/plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R /ZMK/DH/; plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R-pev.zn. /DH/; veřejné vybavení-pev.zn. /VV/; VPS; upřesněno na základě podrobnější podkladové studie

název org.	shrnutí	ID vyjádření	obsah vyjádření	dohodovací jednání	vyhodnocení
1) Městská část					
23	MČ Praha 3, starosta Sp.j.	Jiné	2956023	Starosta MČ Prahy 3 zaslá následující připomínky k VVURÚ (vyhodnocení vlivu návrhu změny na udržitelný rozvoj území): 1) přestože mohla MČ Prahy 3 materiál v souvislosti s návrhem změny ÚP vyhodnotit až v červenci 2019: 2) Hodnocení vlivu změny Z 2600/00 na udržitelný	Pořizovatel nesouhlasí s tvrzením, že vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) je bez zpracování urbanistické studie nedostatečné. Bylo zpracováno na základě podkladů, odpovídajících svou podrobností podkladům změn územního plánu. Zpracování VVURÚ vychází z požadavku zpracování

rozvoj území by se mělo odvíjet od podrobnější urbanistické studie (masterplan), která bude řešit právě konkrétní řešení jednotlivých městských stavebních bloků. Bez této konkrétnější představy je veškeré hodnocení jen zcela nedostatečný odhad z ploch rozdílného funkčního využití územního plánu a slepá víra v dobrou vůli investorů v území a v nástroje územního řízení. Masterplanem se rozumí podrobná urbanistická studie, která přesně nastaví uliční linie, linie zástavby, podlažnosti bloků (segmentů zástavby) a maximální užité plochy zástavby, poměry jednotlivých druhů využití staveb i konkrétní pozice pro umístění veřejného vybavení, služeb, parkování, nerušících služeb, zeleně a ekologických ploch a zařízení. Studie musí být doplněna výčtem všech ploch, výpočtem nároků na dopravu, výkazem zastavěných ploch, podsklepených ploch a ploch s rostlým terénem, ve kterých bude umožněno zasakování vod.

3) Bez podrobnější studie nelze posoudit poměr nezpevněných a zpevněných ploch a celkový výměr vsakovacích ploch. Zdravé městské životní prostředí nelze tvořit bez promyšlené kompozice vzájemně propojených systémů zeleně, bez opatření pro vsakování dešťových vod, bez komplexně řešené infrastruktury.

vlivu na ŽP (SEA), vydaného stanoviskem (č.j. MHMP 488247/2017) OCP MHMP jako příslušného správního úřadu podle ustanovení § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, k „Pokynům“ pro zpracování návrhu změny ÚP, a stanovených podrobnějších požadavcích na obsah a rozsah vyhodnocení podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v plat.zn. Usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017 byly tyto „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00 schváleny, včetně souhlasu ZHMP s vypracováním podkladové studie jako stanoveného podkladu pro zpracování změny Z-2600/00 ÚP a sejmutí stavební uzávěry.

Podkladová studie /Nákladové nádraží Žižkov - IPR hl.m. Praha, r. 2017/ sloužila rovněž jako podklad při zpracování VVURÚ.

OCP MHMP se se závěry VVURÚ ztotožnil a jako příslušný úřad stanoviskem č.j. 2226967/2019 ze dne 5.12.2019 vydaným podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v plat.zn., vyslovil s projednávaným návrhem změny ÚP souhlas. Opatření navrhovaná VVURÚ jsou respektována, jsou součástí odůvodnění návrhu změny ÚP a budou uplatňována při následných správních řízeních adekvátně k podrobnosti požadované dokumentace.

k bodu 1):

Projednání návrhu Z-2600/00 a VVURÚ, vč. zveřejnění dokumentace, které se řídí postupem podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona, probíhalo v termínu od 7. července do 22. srpna 2019, společné jednání se konalo 23.7.2019. Možnost uplatnění připomínek a stanovisek trvala pak do 22.8.2019.

Poživatel nesouhlasí.

Návrh změny ÚP je podle VVURÚ z hlediska sociálního pilíře hodnocen pozitivně.

V řešeném území nejsou vymezeny plochy čistě obytné, plochy jsou navrženy jako smíšené SV a SMJ, v rámci kterých lze umísťovat veřejné vybavení. V ploše SMJ je navržena pevná podměrečná značka veřejného vybavení /VV/ pro umístění základní školy, byť její umístění bude v návrhu změny upraveno na základě výsledků analýzy objektu nákladového nádraží. Zajištění cenově dostupného bydlení je mimo podrobnost územního plánu.

Poživatel bere na vědomí.

Pro podporu ploch zeleně bude návrh změny upraven o doplnění funkční plochy ZMK na východní straně NNŽ pro vytvoření biotopu zvláště chráněných druhů organismů a navázání na navržený koridor zeleně po svahu, v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu (OCP MHMP), a bude posílen spojitý pás zeleně (ZMK) poblíž tramvajové trať.

Poživatel nesouhlasí.

Obsah VVURÚ a SEA, která je součástí, je dán

23 MČ Praha 3, starosta Sp.j. Jiné 2956024

připomínky k VVURÚ:

4) Zástavba je navržena monofunkčně pro bydlení a vykazuje nedostatečný rozsah ploch pro veřejné vybavení. Vliv změny ÚP na sociální podmínky (sociální pilíř) nelze hodnotit jednoznačně pozitivně, čemuž by měla odpovídat i opatření.

5) Sociální pilíř udržitelného rozvoje nelze zajistit bez vytvoření ploch pro výstavbu veřejného vybavení. A zejména bez zajištění cenově dostupného – tedy malometrážního či obecního bydlení.

23 MČ Praha 3, starosta Sp.j. Jiné 2956025

připomínky k VVURÚ:

6) Praha 3 konstatuje, že souhlasí se zpracovatelem, že navržený rozsah i situování ploch vykazuje nedostatek veřejné zeleně.

23 MČ Praha 3, starosta Sp.j. Jiné 2956026

připomínky k VVURÚ:

7) Vyhodnocení neobsahuje průkaz dostatečnosti

				dopravní obsluhy vůči navrženým mírám využití území a nejsou posouzeny křižovatky.		<i>přílohou stavebního zákona, přílohou č. 5 k vyhlášce č.500/2006 Sb., a příslušnými metodikami MŽP a MMR. Požadované body, tj. průkaz dostatečnosti dopravní obsluhy vůči navrženým mírám využití území a posouzení křižovatek jsou mimo rámec obsahu VVURÚ a nepatří do něj ani věcně.</i>
23	MČ Praha 3, starosta Sp.j.	Jiné	2956027	připomínky k VVURÚ: 8) Ochranu lokálně se vyskytнувších a endemických druhů rostlin a živočichů, které jsou vázány na specifické podmínky lokality (xerothermní a halofilní druhy) nelze stavět nad okamžitou potřebu masivních výsadeb stromů ve městech, jejich ochranu a neexploatující zavlažování co možná nejvíce z místních zdrojů.		<i>Pořizovatel bere na vědomí. Z hlediska vlivů na životní prostředí je doporučeno rozšíření spojitého pásu zeleně kolem tramvajové tratě a v prostoru nákladového nádraží, kde je také doporučena výsadba dřevin odpovídající přírodním podmínkám v místě. Z hlediska zavlažování je možné doporučit využití srážkových vod, jejichž retence je požadována, týká se následných řízení.</i>
23	MČ Praha 3, starosta Sp.j.	Jiné	2956028	připomínky k VVURÚ: 9) Vzhledem k navýšení zpevněných ploch, dle studie EA, MČ Praha 3 doporučuje zhotovení zelených střech jako navrhované projektové opatření.		<i>Pořizovatel bere doprčení na vědomí. Opatření lze uplatnit v následných správních řízeních za podmínky, že nedojde ke zmenšení plochy pro ZMK.</i>
23	MČ Praha 3, starosta Sp.j.	Jiné	2956029	připomínky k VVURÚ: 10) Vzhledem k tomu, že na území NNŽ již není v provozu železniční doprava, nelze k tomuto vztahovat pozitivní hodnocení změny na hlukovou zátěž v území (například str. 36 ale i iinde).		<i>Pořizovatel nesouhlasí. V současnosti je v územním plánu vlečka, tedy potenciálně může být opět zprovozněna, pokud se území nebude využívat jinak.</i>
23	MČ Praha 3, starosta Sp.j.	Jiné	2956030	připomínky k VVURÚ: 11) Stanovení hygienických limitů nelze hodnotit k rozhodnému datu 1.1.2001, tato čísla jsou již dnes zavádějící. (str. 63) Rozhodným datem by měl být rok nejméně rok 2017. V území přibyla zátěž dopravou ve všech jejích módech.		<i>Pořizovatel nesouhlasí. Je nutné vycházet z platné legislativy, tj. NV 272/2011 Sb., v plat.zn. To jednak uvádí v § 2 definici staré hlukové zátěže: Starou hlukovou zátěží je hluk v chráněném venkovním prostoru a chráněných venkovních prostorech staveb působený dopravou na pozemních komunikacích nebo drahách, který existoval již před 1. lednem 2001 a překračoval hodnoty hygienických limitů stanovené k tomuto datu pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby, a dále uvádí způsob stanovení hygienického limitu v § 12: Hygienický limit ekvivalentní hladiny akustického tlaku A staré hlukové zátěže stanovený součtem základní hladiny akustického tlaku A LAeq,T 50 dB a korekce pro starou hlukovou zátěž uvedené v tabulce č. 1 části A přílohy č. 3 k tomuto nařízení nelze uplatnit v případě, že se hluk působený dopravou na pozemních komunikacích a drahách po 1. lednu 2001 v předmětném úseku pozemní komunikace nebo dráhy zvýšil o více než 2 dB. V tomto případě se hygienický limit ekvivalentní hladiny akustického tlaku A LAeq,T stanoví postupem podle odstavce 3. Jestliže ale byla hodnota hluku působeného dopravou na pozemních komunikacích a drahách před jejím zvýšením o více než 2 dB podle věty první vyšší než hodnoty uvedené v tabulce č. 2 části A přílohy č. 3 k tomuto nařízení, pak se k hygienickým limitům ekvivalentní hladiny akustického tlaku A LAeq,T stanoveným podle odstavce 3 přičte další korekce +5 dB.</i>
23	MČ Praha 3, starosta Sp.j.	Jiné	2956031	připomínky k VVURÚ: 12) Opatření by měla z hlediska udržitelné mobility		<i>Pořizovatel nesouhlasí. Povrchová stání (parkoviště) jsou hodnocena</i>

minimalizovat povrchová stání.

standardně v rámci vlivů na jednotlivé složky životního prostředí. Z provedeného posouzení vyplynul rozsah navržených opatření. Opatření se věnují zejména minimalizaci negativních vlivů dopravy jako celku na kvalitu ovzduší a hlukovou situaci v území. Pokud se jedná o vhodnost povrchových stání z jiných než environmentálních hledisek (např. z hlediska urbanistického), je tento aspekt nutno zahrnout do řešení změny ÚP a nikoli do VVURÚ.

23 MČ Praha 3, starosta Sp.j. Jiné 2956032

připomínky k VVURÚ:

13) Kompenzační opatření k minimalizaci vlivů nové výstavby na imise v ovzduší by měla být doporučena bez ohledu na výsledky rozptylové studie. (str.179, odr. 7)

Pořizovatel nesouhlasí.

Realizace kompenzačních opatření k minimalizaci vlivů nové zástavby, např. výsadba vegetace s efektem zachytu prachových částic, na něž se váže mj. i benzo[a]pyren, je řešena v rozsahu podle požadavků orgánu ochrany ovzduší ke konkrétním projektům.

23 MČ Praha 3, starosta Sp.j. Jiné 2956033

připomínky k VVURÚ:

14) Z hlediska vztahu k prioritám ZÚR hl.m.Prahy - Ochrana kulturních hodnot - by projektovým opatřením měl být zákaz vedení tramvaje skrze památkově chráněnou budovu Nákladového nádraží Žižkov a související zákaz průrazu čelního křídla budovy. (str.179, odr.1)

Pořizovatel nesouhlasí.

Vedení tramvaje skrz budovu Nákladové nádraží Žižkov je podmíněno souhlasem orgánu státní památkové péče, kterému ochrana kulturních hodnot náleží. Zákaz projektovým opatřením nemá oporu v zákoně.

23 MČ Praha 3, starosta Sp.j. Jiné 2956034

připomínky k VVURÚ:

15) Z hlediska pohybu v uličních prostranstvích by mělo být mezi projektovými opatřeními zřízení dostatečných opatření pro preferenci a bezpečnost cyklistů a chodců, tedy ideálně zklidněné komunikace a obytné zóny, doplněné o dostatečnou cykloinfrastrukturu (environmentální pilíř). (str. 180)

Připomínce lze vyhovět,

návrh příslušného opatření bude doplněn v tom smyslu, že mezi realizovanými prvky k ochraně zdraví osob budou uvedeny i zklidněné komunikace a obytné zóny a dále odpovídající infrastruktura umožňující bezpečný pohyb chodců a cyklistů. Návrh změny v části projektová opatření bude v tomto smyslu upraven.

23 MČ Praha 3, starosta Sp.j. Částečný souhlas 2956049

Připomínky MČ k návrhu změny Z-2600:

Připomínka č. 1 – podrobnost a závaznost změny MČ požaduje, aby bylo rozhodování o změnách v území, jehož se změna týká, podmíněno zpracováním územní studie dle § 30 stavebního zákona, případně pořízením regulačního plánu dle § 61 stavebního zákona.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění:

Podle § 43 odst. 2 stavebního zákona lze v územním plánu vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. Využití těchto institutů je vhodné obzvláště v situacích, kdy se jedná o území, které je náročné na koordinaci jednotlivých soukromých a veřejných zájmů a kdy je potřeba podrobněji prověřit koncepci veřejné infrastruktury, zeleně apod., a to i s ohledem na vlastnická práva jednotlivých dotčených vlastníků nemovitostí.

Plocha, které se má změna Z 2600/00 týkat, takovým územím nepochybně je, neboť se jedná o území Nákladového nádraží Žižkov, u něhož je

zásadní připomínka MČ

Připomínce nelze vyhovět, neboť usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017 byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, ve kterých ZHMP m.j. souhlasí s vypracováním podkladové studie jako podkladu stanoveného pro zpracování návrhu změny Z-2600/00 ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Zpracování územní studie podle § 30 stavebního zákona, jako podmínky nutné pro rozhodování o změnách v území, není součástí těchto Pokynů.

Podkladová studie /Nákladové nádraží Žižkov - IPR hl.m. Praha, r. 2017/ byla s MČ Praha 3 a dalšími vlastníky průběžně konzultována, koordinace zájmů probíhá i v případě podkladové studie tak, aby byla v následných řízeních akceptovaným podkladem. Její respektování je součástí navrhovaných opatření. Je předpokládán postup, kdy se podkladová studie NNŽ po dohodě stane přílohou smlouvy mezi MČ a investory, pro něž budou regulační studie závazné.

potřeba koordinovat jednak zájem na využití bývalého nákladového nádraží, jehož součástí jsou budovy prohlášené za nemovité kulturní památky, jednak zájem na přestavbě území a jeho hospodárném využití. Územní studie nebo regulační plán by tak měly zajistit nejen kvalitní urbanistickou kompozici, ale stanovit i etapizaci a podmíněnost staveb, podrobnější regulativy pro výstavbu, ekologickou udržitelnost a stabilitu staveb v území, dostatek zeleně v ulicích, pěší prostupnost území, jakož i podrobné dopravní řešení včetně cyklistické dopravy a řešení dopravy v klidu.

O tom, že se jedná o rozsáhlé území, jehož přestavba bude z hlediska koordinace jednotlivých soukromých a veřejných zájmů komplikovaná, svědčí také skutečnost, že IPR zpracoval podkladovou studii, která by měla být podkladem pro změnu Z 2600/00. Tato podkladová studie nicméně není právně závazná a není tak zajištěno, že v ní stanovená koncepce (včetně konkrétního využití jednotlivých stavebních bloků a koncepce veřejné infrastruktury) bude následně skutečně realizována v rámci navazujících územních a stavebních řízení. Některé předpoklady, které pro budoucnost území vidíme jako zásadní, podkladová studie neřeší.

Územní studie se naproti tomu eviduje a představuje neopomenutelný podklad pro rozhodování o změnách v území, s nimiž se bude muset stavební úřad při svém rozhodování přezkoumatelným způsobem vypořádat.

Územní studie navíc mohou podrobněji prověřit otázky obsažené v níže uvedených připomínkách.

23 MČ Praha 3, starosta Sp.j. Částečný souhlas 2956050

Připomínka č. 2 – kapacita a dopravní zátěž území MČ nesouhlasí se stanovením kódů míry využití ploch bez prověření dopravního zatížení jednotlivých komunikací v jednotlivých etapách naplňování územního plánu.

MČ proto požaduje stanovení etapizace a podmíněnosti výstavby v území v návaznosti na dostavbu dopravní infrastruktury.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění:

Z podkladové studie zpracované IPR vyplývá, že potenciál transformačního území řešeného změnou Z 2600/00 dává reálnou možnost pro přítomnost cca 15.000 obyvatel. Návrh změny navrhuje u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití také kód míry využití plochy, přičemž u některých ploch dochází k navýšení tohoto kódu oproti stávajícímu územnímu plánu, což znamená také navýšení nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP), průměrné podlažnosti apod. U některých ploch návrh změny navrhuje kód „I“ nebo „J“, což

zásadní připomínka MČ

Poživatel s podmínkou nesouhlasí, přesto bude zčásti vyhověno v tom smyslu, že na základě podkladové studie NNŽ po dohodě bude zpracován aktualizovaný dopravní model území se zahrnutím dalších známých záměrů v okolí řešeného území této změny.

Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny v platném ÚP, který představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využít území hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelně zlepší po zprovoznění východní části Městského okruhu. Požadavek stanovit pořadí prováděných změn v území, etapizaci výstavby, může ve výsledku znamenat riziko komplikace pro rozvoj území. Doporučujeme proto

znamená nejvyšší přípustný KPP až 2,6. Je tedy zřejmé, že návrh počítá s výrazným přírůstkem obyvatelstva v této lokalitě, který nepochybně také bude generovat nový objem individuální dopravy a vyšší nároky na veřejnou dopravu, infrastrukturu a veřejnou vybavenost. Stávající dopravní infrastruktura (především ul. J. Želivského) je přitom již v současnosti významně přetížena. MČ z tohoto důvodu namítá, že pro posouzení vhodnosti jednotlivých navržených kódů (od kterých se odvíjí intenzita využití území) je potřeba nejprve doložit předpokládané dopravní zatížení území v jednotlivých etapách výstavby, tedy zejména počet denních pohybů na jednotlivých komunikacích v závislosti na postupující zástavbě území a v závislosti na dokončení nového tramvajového propojení v centru Prahy, výstavbě tzv. Jarovské třídy (prodloužení Malešické směrem na východ), výstavbě nové tramvajové trati v území a dokončení severovýchodní části městského okruhu. V souvislosti s tím je případně je potřeba stanovit vhodnou etapizaci výstavby dle § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, tedy stanovit pořadí provádění změn v území v návaznosti na dostavbu nezbytné dopravní infrastruktury, tedy zejména zkapacitnění MHD, stavbě Jarovské třídy nebo městského okruhu. Podrobně se problematikou zabývala dopravní studie „Posouzení zjištění dopravních problémů“, zpracovaná pro ÚRM v roce 2011 Ing. Věrtelářem, kterou doporučujeme při novém vyhodnocování vzít v potaz. MČ P3 navíc opakuje svůj požadavek, ponechat větev metra D na svém území. MČ výhledově počítá s přenesením severojižní tranzitní dopravy skrze městskou část právě na městský okruh, proto by mělo být prokázáno, že ve fázi plného vytížení předmětného území dojde ke snížení dopravní zátěže ulice Želivského oproti současnému stavu.

sledovat standardní postup posuzování záměrů, kdy každý konkrétní záměr v území se posuzuje ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude v následných řízeních požadováno doložení podrobných rozptylových a hlukových studií. Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná z hlediska vlivů na životní prostředí. Změna ÚP územní rezervu pro metro D na území MČ Prahy 3 neruší, pouze dochází k mírné korekci její trasy. Vyhodnocení finálního stavu křižovatky Jana Želivského - Olšanská s novou tramvajovou tratí pro obsluhu území NNŽ nepokládáme za nezbytné, protože její kapacita bude s velkou pravděpodobností překročena, tak jako na mnoha křižovatkách v centru města. Za důležité považujeme zajištění obsluhy území kvalitní kolejovou veřejnou dopravou.

23 MČ Praha 3, starosta Sp.j. Částečný souhlas 2956051

Připomínka č. 3 – vedení tramvajové trati MČ nesouhlasí s vedením tramvajové trati skrz památkově chráněný objekt nákladového nádraží a žádá, aby byla tramvajová trať změnou Z 2600/00 jednoznačně vymezena v trase kolem budovy bývalého nákladového nádraží. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní. Odůvodnění: MČ nesouhlasí s vedením tramvajové trati skrz památkově chráněný objekt nádraží a považuje jej za záměr ohrožující budovu nádraží a její hlavní hodnotu spočívající v kvalitě intaktnosti vnitřní dvorany. Z tohoto důvodu žádá vypuštění tohoto vedení z návrhu změny a žádá její vymezení tak, aby tramvajová trať vedla kolem budovy bývalého

zásadní připomínka MČ
Připomínce je navrženo vyhovět. Trasa tramvajové trati bude navržena podél severního křídla památkově chráněného objektu nákladového nádraží, a to především z důvodu možnosti budoucího využití administrativní (čelní) části budovy nákladového nádraží pro Národní filmový archiv (NFA), s cílem konverze NNŽ ve smyslu podepsaného memoranda o vzájemné spolupráci všech aktérů. V navazujících úsecích bude průběh trati upřesněn tak, aby vyhovoval podmínkám tramvajové dopravy a koncepci veřejných prostranství upravené podkladové studie. Návrh změny pro veřejné projednání bude v tomto smyslu upraven. Na základě stanoviska Odboru ochrany prostředí MHMP, vydaného jako příslušného úřadu podle § 22

				<p>nákladového nádraží.</p> <p>Vymezení tramvajové trati přes památkově chráněný objekt za situace, kdy se nabízí jiné řešení (tj. vedení kolem budovy), by bylo dle MČ v příkrém rozporu s cíli a úkoly územního plánování, především s tím, že územní plánování má ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (§ 18 odst. 4 stavebního zákona), a že úkolem územního plánování je zejména stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona).</p>	<p>písm. d) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, bude v případě úpravy návrh změny ÚP v upraveném rozsahu dpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.</p> <p>S odůvodněním MČ z hlediska památkové ochrany a v důsledku případného vyplývajícího rozporu s cíli a úkoly územního plánování pořízovatel nesouhlasí. Dotčeným orgánem ve věci ochrany památkově chráněného objektu (kulturní památky) a ze zákona pověřeným vydat závazné stanovisko je příslušný orgán státní památkové péče. Negativní stanovisko vydáno nebylo. Tvrzení MČ nemá závazný charakter.</p>
23	MČ Praha 3, starosta Sp.j.	Částečný souhlas	2956052	<p>Připomínka č. 4 – diferenciace využití funkčních ploch</p> <p>MČ požaduje podrobnější členění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití nebo stanovení podrobnějších regulativů pro plochy nacházející se v lokalitě Nákladového nádraží Žižkov tak, aby došlo k vytvoření pestřejšího vizuálního i uživatelského charakteru jednotlivých částí území a garanci jejich svébytné kvality.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Návrh změny počítá v dané lokalitě s vymezením jednotlivých smíšených ploch SV a SMJ, které mají poměrně obecně stanovené regulativy umožňující smíšené využití těchto ploch převážně pro bydlení a občanské vybavení. Ačkoli lze v smíšených plochách umísťovat široký okruh staveb, vymezení jednotlivých ploch SV a SMJ nezajišťuje funkční pestrost vzniklé výstavby, v důsledku čeho hrozí vznik monofunkčních celků.</p> <p>Podkladová studie musí navrhnout podrobnější strukturu, formy a hmoty zástavby s členěním ploch na jednotlivé bloky, u nichž se již počítá s pestřejším využitím. Tato podkladová studie ovšem není závazná, proto není nijak zabezpečeno, že území bude reálně využito takovým způsobem, jakým studie předpokládá.</p> <p>MČ v této souvislosti opětovně poukazuje na skutečnosti uvedené ve výše uvedené připomínce č. 1, tedy že uvedené podrobnější členění ploch by bylo možné řešit prostřednictvím územní studie. MČ alternativně navrhuje vymezení konkrétních dílčích ploch především pro veřejné vybavení a zeleň, jak bude podrobněji rozvedeno v připomínkách č. 5.-7., v důsledku čehož by rovněž byl zabezpečen polyfunkční charakter dané lokality.</p>	<p>Připomínce bude částečně vyhověno, návrh změny bude z hlediska zeleně upraven na základě stanoviska dotčeného orgánu. Požadavek bude z části naplněn i v tom smyslu, že na základě připomínek bude podkladová studie NNŽ po dohodě upravena a předpokládá se, že se stane přílohou smlouvy mezi MČ a investory, pro něž budou regulativy studie závazné. Územní studie nezaručuje podrobnější řešení území oproti podkladové studii, ani závaznost řešení.</p>
23	MČ Praha 3, starosta Sp.j.	Částečný souhlas	2956053	<p>Připomínka č. 5 – veřejná vybavenost</p> <p>MČ požaduje vymezení plochy VV pro umístění 2 základních, 1 zdravotnického zařízení či zařízení sociálních služeb, a celkem 4 mateřských škol formou pevné značky VV.</p> <p>Tuto připomínku považuje městská část za</p>	<p>zásadní připomínka MČ</p> <p>Připomínce nebude vyhověno.</p> <p>Pevná značka VV, která navrhuje umístění základní školy v hlavní budově nákladového nádraží, zůstane zachována, i když její umístění bude v návrhu změny upraveno na základě výsledků analýzy objektu</p>

zásadní.

Odůvodnění:

Z podkladové studie zpracované IPR vyplývá, že potenciál transformačního území řešeného změnou dává reálnou možnost pro přítomnost cca 15.000 obyvatel. S ohledem na předpokládaný demografický vývoj je tedy zřejmé, že vznikne potřeba nové občanské vybavenosti, včetně základních a mateřských škol. Podkladová studie zmiňuje umístění základní školy pouze v textové zprávě (má být umístěna buďto v budově nákladového nádraží nebo alternativně v ploše označené jako blok B11) a umístění jedné mateřské školy (předpokládá se umístění v bloku B05).

MČ považuje vzhledem k předpokládanému přírůstku obyvatel, jakož i vzhledem k monofunkční zástavbě v okolní lokalitě Vackova, Třebešína a Olšanské ulice, navrhovanou kapacitu občanské vybavenosti za zcela nedostatečnou. V území bude třeba zřídit 2 základní školy se 700 místy v každé z nich (přičemž jedna může být v budově nákladového nádraží či v jeho blízkosti), 4 mateřské školy se 150 místy v každé z nich, zdravotnické zařízení či zařízení pro pobytové, ambulantní a terénní (zázemí služby) sociální služby, a to včetně služeb péče a prevence a exteriérové sportovní plochy v blízkosti základních škol.

Návrh změny Z 2600/00 přitom žádné samostatné plochy veřejné vybavenosti VV nevymezuje a obsahuje pouze jedno překryvné značení VV, což se jeví jako zcela nedostatečné. Především v případě základních škol je potřeba počítat s plnohodnotnou plochou veřejné vybavenosti o minimální ploše 2,2 ha (aby součástí škol mohla být venkovní sportoviště). Ačkoli si městská část uvědomuje, že veřejná vybavenost může vzniknout i ve smíšených plochách SV a SMJ, pokud pro veřejnou vybavenost nebude vymezena samostatná plocha nebo pevná značka VV, není žádným způsobem zaručeno, že v budoucnu k výstavbě této veřejné vybavenosti skutečně dojde, obzvláště pokud se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví. Z hlediska kompozičního se jeví jako logické umístění veřejné vybavenosti v bloku B12.

Připomínka č. 6 – nedostatek přístupné zeleně MČ žádá, aby změna ÚP v souladu s požadavky vyplývajícími z platných Zásad územního rozvoje navrhla dostatečné členění zástavby plošnými a liniovými prvky zeleně a nové plochy zeleně. Městská část požaduje vymezení souvislé minimálně 60 m široké severojižní plochy ZMK či ZP napříč územím, tedy koridor zeleně propojující park Židovské pece na severu a Olšanské hřbitovy na jihu. Tato plocha by měla být přerušena jedině případným tělesem tramvajové trati nebo uličním

nákladového nádraží. Další plochy pro veřejnou vybavenost (především umístění základních a mateřských škol) budou určeny podkladovou studií, která bude na základě proběhnuvších jednání a uzavřené smlouvy pro investory závazná.

23 MČ Praha 3, starosta Sp.j. Částečný souhlas 2956054

zásadní připomínka MČ
Připomínka bude částečně vyhověno. OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany přírody označuje propojení zeleně ve směru sever - jih za doplňkové a preferuje propojení ve směru východ - západ s tím, že kvůli ochraně zákonem zvláště chráněných druhů v předloženém řešení postrádá významnější plochu zeleně na východním konci bývalého nákladového nádraží (viz stanovisko OCP MHMP). Upravený návrh změny bude tedy především sledovat potenciál západo-východního krajinného

prostranstvím a měla by navazovat a obklopovat plochu refugia a doplňovat jeho funkci. Žádáme, aby okolní budoucí zástavba žádným způsobem neohrozila funkci refugia.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění:

ZÚR stanovují obecné zásady územního rozvoje hl.m.Prahy, včetně Ochrana kulturních, přírodních a civilizačních hodnot. V rámci části 2.4.2 Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel ZÚR ukládá úkol podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových ploch zeleně. V souladu s § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou ZÚR závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Podle MČ návrh změny uvedený úkol vyplývající ze ZÚR dostatečně nerespektuje, neboť naopak vytváří předpoklad pro vznik kompaktní zástavby, aniž by současně stanovil podmínky pro její členění liniovými prvky zeleně nebo pro vznik nových ploch zeleně.

Z tohoto důvodu MČ žádá v návrhu vymezení souvislého pásu zeleně propojující park Židovské pece na severu a Olšanské hřbitovy na jihu o šířce nejméně 60 m, neboť ucelené plochy zeleně vytvářejí výrazně větší pozitivní efekty oproti jejich fragmentované podobě. Severojižní propojení je důležité nejen z hlediska pěší prostupnosti, která má být hlavní kvalitou nové čtvrti, ale i z hlediska dostatečných podmínek pro živočišné druhy (např. přelet ptáků). Z hlediska funkčního využití by se mělo jednat o plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) či ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy). Podkladová studie počítá s plochami zeleně (resp. nestavebními bloky) P01 a P02, v ploše P01 (funkční plocha ZP) je ale rozhodnutím OCP MHMP vyhlášeno refugium pro chráněné druhy, ve kterém se nedoporučuje volný vstup pro veřejnost. Podle této připomínky městské části by jako zeleň tudíž měly být vymezeny (alespoň zčásti) i bloky označené v podkladové studii jako B09 a B11 (potenciálně i B05 a B08) tak, aby došlo k vytvoření výše popsaného pásu zeleně. Tím dojde také k naplnění cíle územního plánování dle § 18 odst. 2, tedy zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Připomínka č. 7 – kompoziční osy a prostranství MČ požaduje vymezení základní kostry urbanisticky významných ploch a veřejných

propojení a respektování požadavků dotčeného orgánu státní správy.

Vazby sever - jih je třeba sledovat v rámci budoucí urbanistické struktury území.

				<p>prostranství plochou DU. Odůvodnění: Územní plán hl.m.Prahy obsahuje také jako jeden z typů plochy dopravní infrastruktury plochy DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství. Plochy DU slouží v územním plánu k jasnému určení hierarchie veřejných prostranství, k umístění urbanisticky významných prostranství a jejich propojení. Základní kompoziční osy představené v podkladové studii lze v návrhu funkčních ploch řešit plochou DU, což zajistí, že do budoucna koncepce představná v podkladové studii skutečně realizovatelná v rámci navazujících řízení.</p>	<p>Vymezení sítě veřejných prostranství tak bude řešeno prostřednictvím podkladové studie, která stanoví podrobnější regulativy a bude přílohou smlouvy s investory, pro něž budou regulativy studie závazné, a zajistí tak i realizaci těchto veřejných prostranství.</p>
23	MČ Praha 3, starosta Sp.j.	Jiné	2956056	<p>Požadujeme dále od RHMP, aby nejméně do doby schválení změny Z 2600/00 ÚPn SÚ HMP neumožnila sejmутí stavební uzávěry (s výjimkou 1. etapy – tzv. Parkové čtvrti), která nyní platí pro většinu území brownfieldu Nákladového nádraží Žižkov.</p>	<p>Připomínka nelze vyhovět, neboť uvedený požadavek na Radu HMP nelze uplatnit procesem požizování změny ÚP. Jak je však uvedeno v odůvodnění návrhu Z-2600/00, předpokládá se zrušení stavební uzávěry pro území NNŽ v důsledku vydání změny ÚP.</p>
30	Městská část Praha 10	Souhlas	2979058	<p>MČ Praha 10 má následující připomínky: - Podporujeme vznik městského bulváru v západovýchodním směru s navrženým vedením tramvajové trati. - S ohledem na předpokládaný budoucí rozvoj Malešické průmyslové oblasti vítáme navržené budoucí protažení tram.trati východním směrem do zmíněné oblasti. Spatřujeme příležitost pro dočasné řešení „Malé drážní promenády“ od tramvajové smyčky Habrová až po viadukt nad ulicí U Tvrze u Botanické zahrady Malešice (MČ Praha 9), což může být na desítky let (do případného dalšího vedení trati) ideálním dočasným využitím terénu a trasy pro individuální pěší a bezmotorovou dopravu.</p>	<p>Požizovatel bere na vědomí.</p>
30	Městská část Praha 10	Souhlas	2979059	<p>- Vzhledem k charakteru lokality podporujeme navrženou humanizaci křižovatky ulic Malešická - Na Jarově do její aktuální úrovňové podoby.</p>	<p>Požizovatel bere na vědomí.</p>
30	Městská část Praha 10	Souhlas	2979060	<p>- Souhlasíme s vymístěním komunikace S2 v platném ÚP SÚ HMP, který ve svém návrhu fragmentuje Malešický les jakožto les zvláštního určení (dle zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon).</p>	<p>Požizovatel bere na vědomí.</p>
30	Městská část Praha 10	Jiné	2979061	<p>- Z hlediska vlivu změny na životní prostředí v lokalitách souvisejících s územím MČ se ztotožňujeme s tezemi a doporučujícími podmínkami stanoviska VVURÚ (SEA) a na jejich podkladu žádáme o zapracování výsledného návrhu změny ÚP: -vytvoření spojitého pásu zeleně (ZMK) kolem tramvajové trati (DÚ) -v maximální míře zachování stávající vzrostlé zeleně, minimalizaci vlivů na plochy LR, zároveň na nových vymezených plochách ZMK/IZ provedení cílené dosadby dřevin odpovídajících přírodním podmínkám v místě.</p>	<p>Připomínka nelze vyhovět, je zapracováno v míře odpovídající podrobnosti ÚP. Pro podporu ploch zeleně byl návrh změny pro VP doplněn o funkční plochy ZMK na východní straně NNŽ s návazností na navržený koridor zeleně po svahu, v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu /OCP MHMP/, a spojitý pás zeleně (ZMK) poblíž tramvajové trati byl posílen. S tímto návrhem dotčený orgán souhlasil. Urbanisticky významné plochy (DU) a plochy zeleně (ZMK) jsou vymezeny v míře podrobnosti odpovídající platnému ÚP. Plocha DU podle platných regulativů neznemožňuje umístění nezapevněných ploch</p>

23 Městská část Praha 3 Částečný souhlas 2979053

MČ Praha 3 souhlasí s dalším pořizováním změny Z 2600 a schvaluje tyto zásadní připomínky:

1) Indukovaná doprava a nadměrná hluková zátěž MČ Praha 3 trvá na doložení vhodného dopravního řešení s ohledem na zásadní hlukovou zátěž generovanou výstavbou v rámci území změny na jednotlivých komunikacích v okolí a požaduje navrzení adekvátních opatření pro ochranu přílehlé zástavby a zdraví obyvatelstva.

Tuto připomínku městská část považuje za zásadní.

Návrh změny územního plánu počítá se zásadním rozšířením stávajících komunikací Malešická a U Nákladového nádraží. Výstavbou ve funkčních plochách změny Z 2600 přitom dojde k zásadnímu nárůstu uživatelů hromadné a individuální dopravy v této lokalitě. Ulice Malešická se přitom nachází v bezprostřední blízkosti obytné zástavby.

MČ se dlouhodobě potýká s výtkami občanů, že nová výstavba v okolí Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ) výrazně zvýší poptávku po individuální a hromadné dopravě. Výstavba na území změny proto nesmí znamenat významné zhoršení zátěže stávajících ulic individuální automobilovou dopravou. Návrh řešení individuální a hromadné dopravy musí též umožnit kvalitní obytnou podobu veřejných prostranství (např. budoucí podoba ulice Želivského, Basilejské nám. apod.)

Podle dopravního sčítání intenzit dopravy provedeného TSK Praha pro rok 2019 je z hlediska intenzity dopravy v současnosti nejvíce zatíženou komunikací v okolí NNŽ ulice Jana Želivského.

Přehled intenzit dopravy v zájmovém území pak přehledně uvádí tabulku č. 15 na str. 43 dokumentu s názvem „Vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území, verze: pro veřejné projednání“ zpracovaném v lednu 2021 („VVURÚ“).

Podle VVURÚ přitom nejvyšší celková hladina hluku v denní dobu je v území patrná podél hlavních komunikačních tepen v území, tedy podél Vinohradské, Jana Želivského a Koněvovy ulice. Samotné VVURÚ k tomu dodává, že podle

s vegetací, vymezení části veřejného prostranství s tramvajovou tratí plochou ZMK by však v budoucnu mohlo zkomplikovat či znemožnit případné navrhované architektonické řešení. Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, která stanoví podrobnější regulativy a bude přílohou smlouvy s investory, pro něž budou regulativy studie závazné; zajistí tak realizaci i těchto prostranství. Studie mj. sleduje koncepci posílení krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, která se do návrhu propisuje jako lineární park podél tramvajové trati.

Ostatní požadovaná opatření se vztahují k následným správním řízením a projektovým dokumentacím.

zásadní připomínka MČ

1) Podmínce pořízení územní studie nelze vyhovět, neboť usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017 byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, ve kterých ZHMP m.j. souhlasí s vypracováním podkladové studie jako podkladu stanoveného pro zpracování návrhu změny Z-2600/00 ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Zpracování územní studie podle § 30 stavebního zákona, jako podmínky nutné pro rozhodování o změnách v území, není součástí těchto Pokynů.

Respektování podkladové studie Nákladové nádraží Žižkov je součástí navrhovaných opatření. Je předpokládán postup, kdy se podkladová studie NNŽ po dohodě stane přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory.

Navrhovaná opatření k ochraně obyvatel před negativními účinky nadměrného hluku se týkají navazujících řízení. Z hlediska řešení dopravní infrastruktury a hlukové zátěže se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní dopravní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. To se týká i dodržení hygienických limitů, které budou prověřeny a doloženy podrobnými hlukovými a rozptylovými studii a případnými navrženými opatřeními.

Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná z hlediska vlivů na životní prostředí. Obsah VVURÚ a SEA, která je součástí, je dán přílohou stavebního zákona, přílohou č. 5 k vyhlášce č.500/2006 Sb., a příslušnými metodikami MŽP a MMR.

„vyhodnocení, podíl obyvatel nad úrovní doporučených expozičních hodnot WHO jak pro průměrný hluk den-večer-noc, tak pro noční hodnoty bude 100 %.“

Dle kapitoly 6.1 VVURÚ se navrhuje opatření k minimalizaci hlukové zátěže v území NNŽ. I když městská část taková opatření vítá, není podle jejího názoru možné, aby tato opatření byla součástí VVURÚ nebo návrhu změny územního plánu. Důvodem je skutečnost, že územní plán ani VVURÚ nemohou takové podrobnosti obsahovat. Podle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zák. totiž „územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.“

Navrhovaná opatření jsou přitom nezbytná pro realizovatelnost staveb a dalších záměrů v území změny. Jediným způsobem, jak by se tato navrhovaná opatření mohla do návrhu změny územního plánu promítnout, je podle městské části stanovení podmínky pořízení územní studie. MČ proto požaduje, aby pro dodržení hygienických limitů hluku a samotnou realizovatelnost staveb v lokalitě NNŽ byla v souladu s ustanovením § 30 stavebního zákona využita podmínka zpracování územní studie. Územní studie by se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území a zároveň by se do ní mohlo promítnout VVURÚ.

23 Městská část Praha 3 Částečný souhlas 2979054

2) Etapizace rozvoje lokality

S ohledem na předchozí námitku požaduje Městská část zajištění racionálního rozvoje v lokalitě změny, a to v závislosti na dokončení dopravního řešení. Plynulost dopravy na přilehlých komunikacích by byla ohrožena, pokud by mělo dojít ke stavebnímu rozvoji celé lokality v krátkém čase ještě před dokončením tzv. „Jarovské třídy“ propojující Malešickou a Českobrodskou ulici. Tuto připomínku městská část považuje za zásadní.

Návrh změny územního plánu nově vymezuje komunikaci označenou jako plocha S4 – ostatní dopravně významné komunikace (Jarovská třída), která by měla umožnit rozvedení dopravy mimo kapacitně přetížené komunikace Jana Želivského a křižovatku Ohrada.

Jak bylo uvedeno výše, již dnes je dopravní zatížení v okolí NNŽ značné. V okamžiku, kdy dojde k rozvoji této lokality, bude do území přivedeno další množství osobních automobilů, které by při zachování současného stavu přinesly dopravní kongesce. Městská část proto požaduje, aby návrh změny územního plánu tuto situaci aktivně řešil.

zásadní připomínka MČ

2) Pořizovatel s podmínkou nesouhlasí, z hlediska řešení dopravní infrastruktury se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní dopravní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. To se týká i dodržení hygienických limitů, které budou v následných správních řízeních prověřeny a doloženy případnými navrženými opatřeními. Požadavek stanovit pořadí prováděných změn v území, etapizaci výstavby, může ve výsledku znamenat komplikace pro rozvoj území. Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny ÚP v platném ÚP, které představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, která propojí transformační území změny ÚP s ulicí Českobrodskou u Jarova, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využít území v rámci posuzování změny ÚP hodnotit. Jestliže výhledová výsledná podoba ÚP zahrnující změnu Z 2600/00 je přijatelná, nemusí se zpochybňovat z důvodu stávající nepřiznivě

23	Městská část Praha 3	Částečný souhlas	2979055
----	----------------------	------------------	---------

Městská část v tomto ohledu navrhuje stanovit v rámci návrhu změny územního plánu v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona podmínku etapizace výstavby, v rámci které by lokalita změny byla rozdělena do více oblastí. Realizace staveb v určité oblasti by přitom byla možná teprve v okamžiku, kdy by došlo k zahájení provozu na Jarovské třídě a jejímu napojení na Českobrodskou.

Co se týče vymezení jednotlivých oblastí, v I. etapě by měla být umožněna pouze realizace záměrů, které přinesou jen minimální navýšení dopravní intenzity. Ostatní záměry by pak bylo možné realizovat v okamžiku, kdy by dopravní zatížení lokality NNŽ bylo sníženo propojením Malešické a Českobrodské ulice.

Městská část podotýká, že nemá žádný zájem na zpomalení využití lokality NNŽ. Na druhé straně by překotná výstavba v této lokalitě vedla ke zhoršení kvality života obyvatel městské části a dalšímu prohloubení již dnes nevyhovující dopravní situace v okolí NNŽ. Etapizace výstavby je proto jediným racionálním řešením.

3) Nedostatek veřejné vybavenosti
Návrh změny územního plánu navrhuje především plochy smíšené městského jádra (SMJ) a plochy s funkčním využitím pro plochy všeobecně smíšené (SV). Tyto plochy ovšem negarantují zajištění veřejné vybavenosti, která představuje pouze jeden z možných druhů využití těchto ploch. Městská část požaduje záruky, aby téměř celé území NNŽ nebylo využito pro stavby bytových a administrativních budov.
Tuto připomínku městská část považuje za zásadní.

V rámci návrhu funkčního využití NNŽ přináší návrh změny územního plánu pouze jedinou plochu označenou jako plocha veřejné vybavenosti (VV). Překryvné označení VV navíc není dostatečnou zárukou pro vznik plnohodnotné veřejné vybavenosti v území. Tato plocha má přitom zcela zanedbatelnou rozlohu s ohledem na celé území NNŽ. Plošné nároky na veřejnou vybavenost takovýto rozsah veřejné vybavenosti daleko přesahují.

Jak městská část již konstatovala během společného jednání, území je ohroženo monofunkčností výstavby bez potřebné veřejné vybavenosti. Stavební zákon přitom dle ustanovení § 18 odst. 1 vyžaduje, aby územní plánování vytvářelo „předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro (...) soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky

provozní situace a rizik souvisejících s realizací záměrů. Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná z hlediska vlivů na životní prostředí.

zásadní připomínka MČ

3) *Připomínce bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie NNŽ byla na základě připomínek po dohodě upravena a předpokládá se, že se stane přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie, včetně umístění veřejné vybavenosti, závazné.*
Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ a doplněním popisem řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.
Pevná značka VV, která navrhovala ve společném jednání umístění základní školy v hlavní budově nákladového nádraží, byla v návrhu pro veřejné projednání z hlediska umístění upravena, nikoliv přidána.

života generací budoucích." Nejen pro území předmětné změny, ale i pro okolní území, je ohrožující takový stav, kdy se poptávka po veřejné vybavenosti v území bude řešit příliš intenzivní dojíždkou obyvatelstva mimo území změny. Proto městská část považuje změnu mezi společným jednáním a veřejným projednáním spočívající v přidání jediné plochy VV za hrubě nedostačující. Návrh změny územního plánu tak na rozdíl od Podkladové studie pro změnu územního plánu zpracovaná v říjnu 2020 („Podkladová studie“) nezaručuje umístění školy a školky do území NNŽ. Proto je pro rozvoj výstavby v této oblasti zásadní hrozba, že bude realizována veškerá rezidenční výstavba a samospráva musí zajistit základní školství, což je její zákonná povinnost. Návrh změny územního plánu zároveň nezaručuje zřízení zařízení sociální péče či sociálních služeb. Postupem pořizovatele tak nejsou dostatečně splněny cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona. Jedním z úkolů územního plánování je stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Územní plánování by mělo zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Městská část proto požaduje dostatečné vyznačení veřejné vybavenosti na území NNŽ. Plocha veřejné vybavenosti vymezená ve výkresové části návrhu změny územního plánu zároveň není řádně označena jako plocha s rozdílným způsobem využití pro veřejné vybavení (VV), tedy modrou barvou.

23 Městská část Praha 3 Částečný souhlas 2979056

4) Nedostatečné záruky dostatku přístupných ploch zeleně
Záruky dostatku přístupných ploch zeleně jsou i po změnách návrhu změny územního plánu příliš nízké. Návrh grafické části změny územního plánu obsahuje jen několik ploch zeleně městské a krajinné (ZMK), což považuje městská část za nedostatečné řešení.
Tuto připomínku městská část považuje za zásadní.

Celkový podíl zelených ploch v území NNŽ je nedostatečný. Městská část v tomto ohledu odkazuje na § 18 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého je cílem územního plánování mimo jiné „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí...“

zásadní připomínka MČ

4) Pořizovatel bere na vědomí, připomínka bude naplněna v tom smyslu, že z hlediska podkladové studie NNŽ (respektive urbanistické studie s prvky regulačního plánu, jejíž součástí je podrobné vymezení ploch určených pro parky a další zeleň), se předpokládá, že se po dohodě stane přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie, včetně umístění parků závazné a dojde tak k zajištění dostatku přístupných ploch zeleně. Rozsah zeleně v návrhu změny ÚP byl dohodnut a potvrzen stanoviskem dotčeného orgánu /OCP MHMP/. Vymezení zeleně mezi bloky se vztahuje k podkladové studii a je mimo podrobnost změny ÚP.

Městská část zároveň upozorňuje na to, že rozsah ploch zeleně v návrhu grafické části změny územního plánu je nižší, než navrhuje Podkladová studie. Podle kapitoly 6.9 VVURÚ je přitom úzká a přerušovaná linie ZMK v návrhu změny územního plánu nedostatečná pro plnění estetické, ekologické i hygienické funkce a doporučuje se její rozšíření. V rámci navrhovaných opatření pak VVURÚ uvádí, že návrh změny územního plánu by měl „při plánování nové zástavby respektovat návrh Podkladové studie.“ Návrh změny územního plánu přitom tento požadavek VVURÚ nerespektuje.

Návrh změny územního plánu respektuje koncept východozápadního vedení parků. Městská část ovšem v souladu se svojí zásadní připomínkou uplatněnou ve společném jednání přesto požaduje přirozenější propojení zelených ploch v území (Židovských Pecí, ploch P01 a B01 dle Podkladové studie a Olšanských hřbitovů), například poněkud širším pěším koridorem mezi bloky B07 a B08 a jasněji vymezeným pěším koridorem v rámci bloku B09.

Městská část žádá navýšení celkového rozsahu ploch zeleně (ZMK či ZP) v návrhu změny územního plánu. Dále požadujeme, aby okolní budoucí zástavba žádným způsobem neohrozila funkci refugia, například zastíněním výškovými budovami poblíž parků.

23 Městská část Praha 3 Částečný souhlas 2979057

5) Vymezení veřejně prospěšných staveb
Městská část požaduje, aby plocha S4 vymezující v návrhu změny územního plánu Jarovskou třídu byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Tuto připomínku městská část považuje za zásadní.

Návrh změny územního plánu uvádí, že změna „ruší VPS 19/DK/3 - Praha 3 - Jarovská spojka, 19/DK/10 - Praha 10 - Jarovská spojka a 5/TO/3 – Praha 3 – sběrný dvůr – nákladové nádraží Žižkov.“ Významné stavby veřejné infrastruktury je přitom podle městské části nutné vymezit v návrhu změny územního plánu jako veřejně prospěšné stavby. V opačném případě existuje podstatné riziko, že realizace Jarovské třídy bude blokována vlastníky dotčených pozemků.

V případě, že návrh změny územního plánu stanoví podmínku etapizace, mohla by tato skutečnost zablokovat veškerou výstavbu v územní NNŽ.

Pozn. zapisovatele:

Dále následují „Připomínky k podkladové studii“, které jsou postoupeny jejímu zpracovateli a nejsou vyhodnocovány v rámci pořizování změny

zásadní připomínka MČ

5) Připomínka je bezpředmětná, rušená Jarovská spojka VPS 19/DK/3 a 19/DK/10 je v návrhu změny navržena jako VPS "komunikační propojení Malešická – Českobrodská, Praha 3 a Praha 10", tzn. VPS xz/DK/3 a xz/DK/10.

2) Dotčené orgány

15	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky				
15	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR Sp.j.				
10	Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy Sp.j.				
10	Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy				
9	Hygienická stanice hl.m. Prahy Sp.j.	Souhlas	2955667	<p>HSHMP bere na vědomí a zároveň jako orgán ochrany veřejného zdraví upozorňujeme na nutnost dodržení hygienických limitů hluku, vibrací a neionizujícímu záření definovaných zákonem a nařízením vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a č. 291/2015 Sb. o ochraně zdraví před neionizujícím zářením, ve všech chráněných prostorech (stávajících případně ovlivněných plánovanými záměry i nově plánovaných) definovaných zákonem a to jak ze stacionárních zdrojů (v součtu) tak z jednotlivých druhů dopravy (hluk a vibrace).</p> <p>V případných následných řízeních, tj. nejpozději ve fázi územních řízení, musí být HSHMP minimálně předloženy tyto dokumenty dle § 77 zákona. Jedná se především o následující dokumenty:</p> <p>1) Akustická studie, která hodnotí:</p> <p>a) hlukovou zátěž území ze všech zdrojů v současné situaci;</p> <p>b) hlukovou zátěž v chráněných venkovních prostorech z provozu na komunikacích a drahách navazujících na nově umístovaný záměr (tj. stávající hluková situace v širším území);</p> <p>c) změny hlukových poměrů v lokalitě a na navazujících komunikacích popřípadě drahách způsobené vlivem plánované výstavby.</p> <p>2) Návrh opatření, která v případě, že budou hygienické limity hluku v území již vyčerpány, povedou k dosažení podlimitní zátěže i se zhotoveným záměrem (viz rozsudek nejvyššího správního soudu 1 As 135/2011 – 246 ze kterého mj. vyplývá, že do území zatíženého nadlimitním hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které svým provozem znamenají postupné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území).</p> <p>3) Studie predikující šíření vibrací (zdroj – chráněné prostory) s případnými návrhy opatření, která v případě, že bude predikováno překročení hygienických limitů vibrací ve stávajících chráněných prostorech, povedou k dosažení podlimitní zátěže i se zhotoveným záměrem.</p>	<p><i>Poživatel bere upozornění na vědomí, týká se následných správních řízení, kde bude uplatněno.</i></p>

				<p>4) Výpočet prokazující dodržení hygienických limitů neionizujícímu záření pro fyzické osoby v komunálním prostředí zhotoveného záměru. Bez uvedených podkladů nemůže orgán ochrany veřejného zdraví vydat souhlasné závazné stanovisko k umístění záměrů nebo jeho části. Stanovisko (vyjádření) HSHMP je vydáno v souladu s: §77 a § 82 odstavce 2 zákona; nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 291/2015 Sb. o ochraně zdraví před neionizujícím zářením a rozsudkem nejvyššího správního soudu 1 As 135/2011 – 246.</p>	
9	Hygienická stanice hl.m. Prahy Sp.i.	Jiné	2955668	<p>Poznámka: HSHMP upozorňuje, že případné záměry, související se změnou využití území budou napojeny na stávající komunikační síť obepínající sledované území, mj. komunikace Jana Želivského. Komunikace Jana Želivského je v současné době natolik dopravně zatížena, že komunikace má dle §31 zákona přiznáno tzv. časově omezené povolení k provozování nadlimitního hluku. Během tohoto časově omezeného povolení musí povinná osoba zajistit taková opatření, aby byly splněny hygienické limity hluku, resp. případně jen snížit počet osob zasažených nadlimitním zdrojem hluku. Výsledkem má tedy být dodržení hygienických limitů nebo eliminace počtu osob zasažených nadlimitním zdrojem hluku na nulový počet. Při umísťování staveb na území dotčeném výše uvedenou změnou ÚP může být z pozice HSHMP vysloven nesouhlas s umístěním staveb z hlediska vyvolané dopravy přivedené na komunikaci Jana Želivského, jejíž hluková kapacita je již vyčerpána, přesněji překročena.</p>	<i>Poživatel bere upozornění na vědomí.</i>
9	Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze	Souhlas	2978969	<p>Hygienická stanice hl.m. Prahy (HSHMP), jako dotčený správní úřad ve smyslu § 77 ve spojení s § 82 odst. 2 písm. i) zák.č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve zn. pozdějších předpisů (dále: zákon), a v souladu § 52 odst.3 zák.č.183/2006 Sb. (stavební zákon) ve zn. pozdějších předpisů, žádost posoudila a považuje předložený návrh změny 2600/00 z pohledu místně příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví (HSHMP) za akceptovatelný. Zároveň jako orgán ochrany veřejného zdraví upozorňujeme na nutnost dodržení hygienických limitů hluku, vibrací a neionizujícímu záření definovaných zákonem a nařízeními vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a č. 291/2015 Sb. o ochraně zdraví před neionizujícím zářením, ve všech chráněných prostorech (stávajících případně ovlivněných</p>	<i>Poživatel bere na vědomí, týká se následných správních řízení, kde bude uplatněno.</i>

plánovanými záměry i nově plánovaných) definovaných zákonem a to jak ze stacionárních zdrojů (v součtu), tak z jednotlivých druhů dopravy (hluk a vibrace).

V případných následných řízeních, tj. nejpozději ve fázi územních řízení, musí být HSHMP minimálně předloženy tyto dokumenty dle § 77 zákona:

1) Akustická studie, která hodnotí:

a) hlukovou zátěž území ze všech zdrojů v současné situaci;

b) hlukovou zátěž v chráněných prostorech z provozu na komunikacích a drahách navazujících na nově umísťovaný záměr (tj. stávající hluková situace v širším území);

c) změny hlukových poměrů v lokalitě a na navazujících komunikacích popřípadě drahách způsobené vlivem plánované výstavby.

2) Návrh opatření, která v případě, že budou hygienické limity hluku v území již vyčerpány, povedou k dosažení podlimitní zátěže i se zhotoveným záměrem (viz rozsudek nejvyššího správního soudu 1 As 135/2011 – 246 ze kterého mj. vyplývá, že do území zatíženého nadlimitním hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které svým provozem znamenají postupné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území).

3) Studie predikující šíření vibrací (zdroj – chráněné prostory) s případnými návrhy opatření, která v případě, že bude predikováno překročení hygienických limitů vibrací ve stávajících chráněných prostorech, povedou k dosažení podlimitní zátěže i se zhotoveným záměrem.

4) Vypočet prokazující dodržení hygienických limitů neionizujícímu záření pro fyzické osoby v komunálním prostředí zhotoveného záměru. Bez uvedených podkladů nemůže orgán ochrany veřejného zdraví vydat souhlasné závazné stanovisko k umístění záměrů nebo jeho části. Stanovisko (vyjádření) HSHMP je vydáno v souladu s: § 77 a § 82 odstavce 2 zákona; nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a rozsudkem nejvyššího správního soudu 1 As 135/2011 – 246.

- 14 Městská veterinární správa Státní veterinární správy
- 14 Městská veterinární správa v Praze Státní veterinární správy Sp.í.
- 20 MHMP odbor bezpečnosti – oddělení krizového managementu Sp.í.
- 20 MHMP odbor bezpečnosti – oddělení preventivní ochrany

18	MHMP odbor ochrany prostředí	Souhlas	2979543	<p>Stanovisko odboru ochrany prostředí MHMP jako dotčeného orgánu podle § 52 odst.3 zák.č.183/2006 Sb., v plat.zn.(stavební zákon):</p> <p><i>Z hlediska lesů:</i> K návrhu celoměstsky významné změny ÚP SÚ hl.m. Prahy Z 2600/00 vydal orgán státní správy lesů odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy po společném jednání stanovisko pod č. j. 1312454/2019 z 20. 8. 2019. Části řešení, které byly od společného jednání změněny, nejsou z hlediska námi chráněných zájmů významné, proto souhlasíme bez připomínek.</p>	<i>Pořizovatel bere na vědomí.</i>
18	MHMP odbor ochrany prostředí	Souhlas	2979544	<p><i>Z hlediska ochrany vod:</i> Změna územního plánu spočívá v umožnění transformace prostoru bývalého Nákladového nádraží Žižkov. Zájmové území má rozlohu cca 45 ha a má dojít k významným změnám ve funkčním využití ploch (nové: DU, LR, OB, OV-H, S4, VV, MMK, DH, ZP a SMJ a SV s různými kódy míry využití). Z pohledu vodního hospodářství je nutné řešit v navazujících stupních projektové přípravy záměrů, které budou ze změny vycházet, tyto aspekty: zjištění rozsahu případné kontaminace v řešeném území a provedení adekvátní sanace znečištění; nedostatečná kapacita čerpací stanice Hrdlořezy, nedostatečná kapacita a sklonové poměry kmenové stoky B v Holešovicích, prověření dostatečné retence srážkových vod zachycených v řešeném území; nutnost lokální přeložky vodovodního řádu DN 800 v prostoru křižovatky ulic U Nákladového nádraží a K Červenému dvoru. K prezentované změně územního plánu nemáme zásadní připomínky.</p>	<p><i>Pořizovatel bere na vědomí. Popsané problémy určené k řešení jsou součástí závěrů VVURÚ, s nimiž Odbor ochrany prostředí MHMP vyjádřil souhlas, a jsou popsány v odůvodnění návrhu změny uvedenými opatřeními. Týkají se následných řízení. S přeložkou vodovodního řádu DN 800 návrh změny ÚP počítá.</i></p>
18	MHMP odbor ochrany prostředí	Souhlas	2979545	<p><i>Z hlediska ochrany přírody a krajiny:</i> Změna územního plánu Z 2600/00 spočívá v umožnění transformace prostoru bývalého Nákladového nádraží Žižkov, které je mimo jiné biotopem zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin. Se zpracovanou změnou a vypracovaným vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území souhlasíme s následujícím komentářem: - Pozitivně reflektujeme navrženou koncepci zeleně, která je východo-západního směru, a kopíruje v místě daný průběh železnice, čímž bude zajištěno alespoň minimální funkční propojení přírodě blízkých biotopů v rámci městského prostředí. - V rámci navržené zeleně (ZMK) je nutné počítat s tím, že část by byla extenzivně založenou plochou s vytvořeným refugiem (biotopem) pro zvláště chráněné druhy organismů (dále také „ZCHDO“). Toto mitigační řešení bude navazovat na navržený koridor zeleně, který propojuje plochy navrženého parku (zeleně ZMK), stávající „Náhradní biotop“ v rámci území Nákladové nádraží sever a dále koridor zeleně podél budoucí tramvajové trati</p>	<p><i>Pořizovatel bere na vědomí, byl respektován požadavek OCP MHMP na rozšíření plochy zeleně ZMK pro vytvoření biotopu ZCHDO. Opatření k ochraně ZCHDO budou dále sledována v rámci následných správních řízení.</i></p>

18 MHMP odbor ochrany prostředí Souhlas 2979546

směrem východním. Je nutné počítat s maximálním využitím ploch ZMK na tzv. měkké povrchy (racionalizace až minimalizace podmíněně přípustného využití).

- Upozorňujeme, že díky výskytu ZCHDO je v případě jakékoliv výstavby a vedení územního řízení nutné si zažádat o výjimku z ochranných podmínek (zásahu do biotopu) ZCHDO (ještěrka obecná, ropucha zelená, drobnokvět pobřežní, bezobratlí atd.) ve smyslu § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Zde se dá v rámci řízení předpokládat snaha o obdobné „kompenzace“, jako byly provedeny v rámci lokality Nákladového nádraží sever. Vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území bere v potaz tyto skutečnosti a navrhuje minimalizaci vlivů na tyto druhy např. zmíněnou formou vytvoření náhradních biotopů.

Z hlediska ochrany ovzduší:

K uvedené změně jsme se vyjádřili v rámci stanoviska č.j. MHMP 1312454/2019, vydaného OCP MHMP dne 23. 9. 2019. V rámci verze pro veřejné projednání byly zapracovány změny, kterou nejsou z hlediska ochrany ovzduší příliš podstatné.

Pro úplnost uvádíme převzaté a aktualizované stanovisko..

V dokumentu VVVUR byl znovu zhodnocen velmi silný vztah mezi posuzovanou změnou ÚP a koncepčním dokumentem Programem zlepšování kvality ovzduší aglomerace Praha CZ01. Dle dokumentu dojde k mírným změnám v rozložení koncentrací znečišťujících látek, a to současně k poklesu a nárůstu emisí ve vybrané části území, především díky předpokládanému navýšení dopravy v lokalitě. Naopak jako pozitivní se dle dostupných podkladů jeví vliv realizace Městského okruhu, který má potenciál odvedení části automobilové dopravy z prostoru Žižkova, zejména v severojižním směru. V závěru je uvedeno, že na základě provedeného hodnocení nebyly identifikovány významné negativní vlivy na ŽP a veřejné zdraví. Dále přehled navrhovaných opatření pro budoucí konkrétní záměry řešené v navazujících správních řízeních na řešené ploše, které zajistí minimalizaci negativních vlivů na dotčené složky ŽP. Z hlediska ochrany ovzduší jsou nejvýznamnějšími opatřeními:

- V rámci navazujících etap přípravy projektu posoudit umístění záměru v lokalitě na základě podrobné rozptylové studie zohledňující umístění konkrétních staveb a jimi vyvolané objemy automobilové dopravy, řešení dopravy v klidu (parkoviště, garáže), jakož i veškeré další konkrétní zdroje emisí znečišťujících látek.
- V případě, že se na základě podrobné rozptylové studie prokáže v území k datu plánované výstavby

*Poživatel bere souhlas na vědomí.
OCP MHMP vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, kterým souhlasí se závěry VVVUR o přijatelnosti navrhované změny za podmínky uvedených opatření. Ta jsou uvedena v návrhu změny. Navrhovaná opatření se vztahují převážně k následným řízením, kde budou uplatněna a prověřena.
Bylo respektováno doplnění plochy ZMK na východní straně NNŽ a posílení spojitý pás zeleně (ZMK) poblíž tramvajové trati.*

riziko překročení imisních limitů, realizovat kompenzační opatření k minimalizaci vlivů nové zástavby (např. výsadba vegetace s efektem záchytu prachových částic, na něž se váže mj. i benzo[a]pyren).

- Zásobování areálu teplem realizovat pomocí systému centrálního zásobování teplem nebo jiným způsobem neprodukcujícím emise z vytápění v daném místě.

- V součinnosti s orgány ochrany ovzduší a ochrany veřejného zdraví stanovit a dodržet opatření k minimalizaci vlivů realizace záměru (stavební činnosti) na hlukovou zátěž, znečištění ovzduší a prašnost.

- Zvážit vytvoření spojitého pásu zeleně (ZMK) kolem tramvajové tratě (DU) a rozšíření linie ZMK v prostoru nákladového nádraží.

Ve verzi pro veřejné projednání byly zapracovány změny, kterou nejsou z hlediska ochrany ovzduší příliš podstatné.

Předložená rozptylová studie a vyhodnocení vlivů na lidské zdraví byly zpracovány společností ATEM – Ateliér ekologických modelů. s. r. o., držitelem osvědčení o autorizaci ke zpracování rozptylových studií, vydaného MŽP čj. 2733/780/10/KS.

Hodnocení vlivu záměru na kvalitu ovzduší je provedeno pro oxid dusičitý (NO₂), suspendované částice frakcí PM₁₀, suspendované částice frakcí PM_{2,5}, benzen, benzo(a)pyren (B(a)P).

V rozptylové studii byla vyhodnocena stávající imisní situace v zájmové lokalitě, období naplnění stávajícího ÚP hl. m. Prahy a období naplnění ÚP hl. m. Prahy po provedené změně 2600/00. Vlivem realizace změny nedojde ke zvýšení koncentrací nad hranici imisního limitu, s výjimkou B(a)P, a to pouze na malé části území. Z rozptylové studie vyplývá, že po provedení posuzované změny budou v síti referenčních bodů imisní příspěvky k průměrným ročním koncentracím NO₂ max. v úrovni -0,5 – 0,5 µg/m³, u polévatého prachu frakce PM₁₀ v úrovni max. -1 – 0,45 µg/m³, u polévatého prachu frakce PM_{2,5} v úrovni max. -0,3 – 0,12 µg/m³, u benzenu max. v úrovni -0,1 – 0,06 µg/m³ a u benzo(a)pyrenu max. v úrovni -0,04 – 0,02 ng/m³. Imisní příspěvky k max. denním imisním koncentracím polévatého prachu frakce PM₁₀ budou v úrovni -7 – 4 µg/m³ a k max. hodinovým imisním koncentracím NO₂ v úrovni -3,5 – 3 µg/m³. Nárůst imisní zátěže lze očekávat zejména v západní části posuzované lokality, naopak pokles koncentrací byl vypočten na jižním okraji, podél Jarovské spojky, navržené v platném ÚP. Vzhledem k výši imisních příspěvků nebude docházet k překračování imisních limitů u průměrných ročních imisních koncentrací znečišťujících látek, s výjimkou B(a)P.

Ve studii Vyhodnocení vlivů na veřejné zdraví je uvedeno, že je nutno očekávat již ve výchozích stavech zvýšené riziko z expozice částicím PM10, PM2,5 a benzo(a)pyrenu. Obecně lze u sledovaných imisních charakteristik konstatovat, že vlivem provozu navržené změny budou změny v úrovni zdravotního rizika ve smyslu ohrožení zdraví nevýznamné. Rovněž na části zájmového území bylo zaznamenáno snížení imisní zátěže, tedy i snížení míry zdravotního rizika. Realizace navrhované změny bude možná jen při současné aplikaci opatření vyplývajících z hlavního koncepčního dokumentu z hlediska ochrany ovzduší – Programu zlepšování kvality ovzduší – aglomerace Praha CZ01, který přijalo HMP jako závazný dokument s cílem v co nejkratší době dosáhnout imisních limitů na celém území města a trvale je udržet. Např. dle opatření AB5 je třeba při výstavbě nových tramvajových tratí zatravnit tramvajové svršky a dle opatření a BD3 omezovat prašnost ze stavební činnosti. V rámci navazujících řízení bude nezbytné budoucí záměry prověřit pomocí podrobné rozptylové studie zahrnující nejen stávající působení zdrojů v území, ale rovněž příspěvky záměrů v bezprostředně navazujících plochách, zda dojde ke zvýšení imisní zátěže v důsledku kumulativního působení záměrů realizovaných v souvisejícím území. Případné nadlimitní koncentrace některé ze sledovaných znečišťujících látek v ovzduší mohou být omezujícím faktorem k umístění konkrétních záměrů či funkcí v řešeném území. Při zohlednění výše uvedených požadavků nemáme z hlediska ochrany ovzduší k předložené změně Z 2600/00 zásadní připomínky.

18 MHMP odbor ochrany prostředí Jiné 2979547

Z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí:
K celoměstsky významné změně Územního plánu SÚ hl.m. Prahy Z 2600/00 bylo odborem ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy vydáno stanovisko č.j. MHMP 2226967/2019 ze dne 5.12.2019. V tomto stanovisku je uveden soubor doporučených opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí. Současně je zde doporučeno s odkazem na stanovisko orgánu ochrany přírody odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy doplnit významnější plochy zeleně na východním konci nákladového nádraží Žižkov u zúžení stávajících kolejí s přemostěním při ulici U Nákladového nádraží.
V rámci veřejného projednání je předkládán návrh změny, který je upraven ve smyslu zmíněného stanoviska orgánu ochrany přírody. Současně bylo aktualizováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (EIA SERVIS s.r.o.; leden 2021). Součástí vyhodnocení je mírně modifikovaný návrh

Poživatel bere na vědomí.

18 MHMP odbor ochrany prostředí Částečný souhlas 2954795 Sp.č.

opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí, který je třeba v návrhu změny zohlednit.

Stanovisko odboru ochrany prostředí MHMP jako dotčeného orgánu podle § 50 odst.2

zák.č.183/2006 Sb., v plat.zn.(stavební zákon)

Z hlediska ochrany ovzduší:

Podkladem pro toto vyjádření je dokument „Vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území“ (VVURÚ), zpracované společností EIA SERVIS s.r.o., „Vyhodnocení vlivů na veřejné zdraví“ (VV) a „Rozptylová studie“ (RS) oba zpracované společností ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o.pro posouzení návrhu CVZ 2600/00 Územního plánu SÚ hl.m.Prahy (ÚPn).

V dokumentu VVURÚ byl zhodnocen velmi silný vztah mezi posuzovanou změnou ÚPn a koncepčním dokumentem Programem zlepšování kvality ovzduší aglomerace Praha CZ01. Dle dokumentu dojde k mírným změnám v rozložení koncentrací znečišťujících látek, a to současně k poklesu a nárůstu imisí ve vybrané části území. V závěru je uvedeno, že na základě provedeného hodnocení nebyly identifikovány významné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Dále přehled navrhovaných opatření pro budoucí konkrétní záměry řešené v navazujících správních řízeních na řešené ploše, které zajistí minimalizaci negativních vlivů na dotčené složky ŽP. Z hlediska ochrany ovzduší jsou nejvýznamnějšími opatřeními:

- V rámci navazujících etap přípravy projektu posoudit umístění záměru v lokalitě na základě podrobné rozptylové studie zohledňující umístění konkrétních staveb a jimi vyvolané objemy automobilové dopravy, řešení dopravy v klidu (parkoviště, garáže), jakož i veškeré další konkrétní zdroje emisí znečišťujících látek.
- V případě, že se na základě podrobné rozptylové studie prokáže v území k datu plánované výstavby riziko překročení imisních limitů, realizovat kompenzační opatření k minimalizaci vlivů nové zástavby (např. výsadba vegetace s efektem zachytu prachových částic, na něž se váže mj. i benzo[a]pyren).
- Zásobování areálu teplem realizovat pomocí systému centrálního zásobování teplem nebo bezemisním způsobem vytápění v daném místě.
- V součinnosti s orgány ochrany ovzduší a ochrany veřejného zdraví stanovit a dodržet opatření k minimalizaci vlivů realizace záměru (stavební činnosti) na hlukovou zátěž, znečištění ovzduší a prašnost.
- Zvážit vytvoření spojitého pásu zeleně (ZMK) kolem tramvajové tratě (DU) a rozšíření linie ZMK v prostoru nákladového nádraží.

Poživatel bere souhlas na vědomí.

Odbor ochrany prostředí MHMP vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, kterým souhlasí se závěry VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny za podmínky uvedených opatření. Ta jsou uvedena v návrhu změny. Navrhovaná opatření se vztahují převážně k následným řízením, kde budou uplatněna.

Bude respektováno doplnění plochy ZMK na východní straně NNŽ pro vytvoření biotopu zvláště chráněných druhů organismů (viz vyhodnocení následujícího stanoviska DO) a posílení spojitý pás zeleně (ZMK) poblíž tramvajové tratě.

Hodnocení vlivu záměru na kvalitu ovzduší je provedeno pro oxid dusičitý (NO₂), suspendované částice frakcí PM₁₀, suspendované částice frakcí PM_{2,5}, benzen, benzo(a)pyren (B(a)P). V rozptylové studii byla vyhodnocena stávající imisní situace v zájmové lokalitě, období naplnění stávajícího ÚPn a období naplnění ÚPn po provedené změně Z 2600/00. Vlivem realizace změny nedojde ke zvýšení koncentrací nad hranici imisního limitu, s výjimkou B(a)P, a to pouze na malé části území Z rozptylové studie vyplývá, že po provedení posuzované změny budou v síti referenčních bodů imisní příspěvky k průměrným ročním koncentracím NO₂ max. v úrovni -0,5 – 0,5 µg/m³, u polétavého prachu frakce PM₁₀ v úrovni max. -1 – 0,4 µg/m³, u polétavého prachu frakce PM_{2,5} v úrovni max. -0,3 – 0,12 µg/m³, u benzenu max. v úrovni -0,1 – 0,06 µg/m³ a u benzo(a)pyrenu max. v úrovni -0,04 – 0,02 ng/m³. Imisní příspěvky k max. denním imisním koncentracím polétavého prachu frakce PM₁₀ budou v úrovni -4,5 – 6,5 µg/m³ a k max. hodinovým imisním koncentracím NO₂ v úrovni -3,5 – 2,5 µg/m³. Nárůst imisní zátěže lze očekávat zejména v západní části posuzované lokality, naopak pokles koncentrací byl vypočten na jižním okraji, podél Jarovské spojky, navržené v platném ÚPn. Vzhledem k vyšší imisních příspěvků nebude docházet k překračování imisních limitů u průměrných ročních imisních koncentrací znečišťujících látek, s výjimkou B(a)P.

Ve studii Vyhodnocení vlivů na veřejné zdraví je uvedeno, že je nutno očekávat již ve výchozích stavech zvýšené riziko z expozice částic PM₁₀, PM_{2,5} a benzo(a)pyrenu. Obecně lze u sledovaných imisních charakteristik konstatovat, že vlivem provozu navržené změny budou změny v úrovni zdravotního rizika ve smyslu ohrožení zdraví nevýznamné. Rovněž na části zájmového území bylo zaznamenáno snížení imisní zátěže, tedy i snížení míry zdravotního rizika.

Realizace navrhované změny bude možná jen při současné aplikaci opatření vyplývajících z hlavního koncepčního dokumentu z hlediska ochrany ovzduší – Programu zlepšování kvality ovzduší – aglomerace Praha CZ01, který přijalo hlavní město Praha jako závazný dokument s cílem v co nejkratší době dosáhnout imisních limitů na celém území města a trvale je udržet. Např. dle opatření AB5 je třeba při výstavbě nových tramvajových tratí zatravnit tramvajové svršky a dle opatření a BD3 omezovat prašnost ze stavební činnosti. V rámci navazujících řízení bude nezbytné budoucí záměry prověřit pomocí podrobné rozptylové studie zahrnující nejen stávající působení zdrojů v území, ale rovněž příspěvky záměrů v bezprostředně navazujících plochách, zda dojde ke zvýšení imisní

zátěže v důsledku kumulativního působení záměrů realizovaných v souvisejícím území Případné nadlimitní koncentrace některé ze sledovaných znečišťujících látek v ovzduší mohou být omezujícím faktorem k umístění konkrétních záměrů či funkcí v řešeném území. Při zohlednění výše uvedených požadavků nemáme z hlediska ochrany ovzduší k předložené změně Z 2600/00 zásadní připomínky.

18 MHMP odbor ochrany prostředí Částečný souhlas 2954796 Sp.č.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Změna územního plánu Z 2600/00 spočívá v umožnění transformace prostoru bývalého Nákladového nádraží Žižkov, které je mimo jiné biotopem zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin.

K předmětné změně má ochrana přírody následující komentáře a připomínky:

- Propojení území systémem městské zeleně (ZMK) ve směru východ západ ve směru bývalé železnice (přírozený koridor) je jistě vhodným řešením i z hlediska biologie dotčených druhů.
- Doplnkové propojení území ve směru sever (Židovské pece) – jih (Olšanské hřbitovy) je alternativní řešení, které je vhodné spíše z hlediska krajinářského (urbanistického), avšak není zcela nutné z hlediska ochrany druhů – i když by jistě přispělo k větší „ekologické“ konektivité.
- Ve změně navržená „čtvercová“ plocha ZMK v centru nákladového nádraží není z hlediska ochrany přírody a krajiny, respektive ochrany zvláště chráněných druhů, nijak významná a orgán ochrany přírody na tomto umístění netrvá.
- Naopak orgán ochrany přírody postrádá významnější plochu zeleně vymezenou na východním konci nákladového nádraží u zúžení koridoru před mostem s ulicí U Nákladového nádraží Zde postrádáme vymezenou plochu rozsáhlého parku, jehož část by byla extenzivně založenou plochou s vytvořeným refugiem (biotopem) pro zvláště chráněné druhy organismů (dále také „ZCHDO“). Toto umístění je nutné z hlediska navázání na navržený koridor zeleně (po svahu), který propojuje plochy parku a stávající „Náhradní biotop“ v rámci území Nákladové nádraží sever.
- Upozorňujeme, že díky výskytu ZCHDO je v případě jakékoliv výstavby a vedení územního řízení nutné si zažádat o výjimku z ochranných podmínek (zásahu do biotopu) ZCHDO (iešterka

Návrh úpravy zákresu podle požadavku OCP MHMP byl potvrzen dopisem č.j. 1125327/2020 ze dne 22.7.2020.

Poživatel bere na vědomí a souhlasí. Požadavek doplnění plochy zeleně na východním konci nákladového nádraží oří zúžení železn. koridoru před přemostěním a vymezení zde rozsáhlého parku pro extenzivně založenou plochu s vytvořeným biotopem pro zvláště chráněné druhy organismů (ZCHDO) a jeho navázání na navržený koridor zeleně po svahu bude respektován. Jedná se o stanovisko DO podle zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v plat.zn., § 77a, odst 4, písm.x). Odpovídá též doporučenému prostorovému opatření jako závěru vyplývajícímu ze zprávy o VVURÚ (závěry SEA, které měly dle schválených Pokynů pro zpracování návrhu Z 2600/00 posoudit uspořádání území s ohledem na vytvoření adekvátních biotopů pro udržení životaschopných populací ZCHDO). Dojde k posunutí a rozšíření plochy ZMK východním směrem při zachování kapacity území. Nové vymezení plochy bude reflektovat umístění lineárního parku podle upravené podkladové studie. Park bude přerušen pouze tramvajovou tratí a uličními (pěšími) prostranstvími, což bylo ze strany OCP MHMP deklarováno jako přípustné. Návrh změny pro veřejné projednání bude v tomto smyslu upraven.

				<p>obecná, ropucha zelená, drobnokvět pobřežní, bezobratlí atd.) ve smyslu § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Zde se dá v rámci řízení předpokládat snaha o obdobné „kompenzace“, jako byly provedeny v rámci lokality Nákladového nádraží sever. Je tedy vhodné s tímto parametrem počítat ideálně již v řešené změně územního plánu.</p>	
18	MHMP odbor ochrany prostředí Sp.j.	Souhlas	2954797	<p><i>Z hlediska lesů:</i> K navržené změně nemáme připomínky. Upozorňujeme však, že část území se nalézá ve vzdálenosti do 50 m od lesa. Pro umístování staveb v ochranném pásmu lesa je nutný souhlas orgánu státní správy lesů (§ 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění).</p>	<p><i>Poživatel bere na vědomí. Upozornění se týká následných správních řízení, kde bude postupováno v souladu s platnými předpisy.</i></p>
18	MHMP odbor ochrany prostředí Sp.j.	Souhlas	2954799	<p><i>Z hlediska ochrany vod:</i> Zájmové území má rozlohu cca 45 ha a má dojít k významným změnám ve funkčním využití ploch (nové: DU, LR, OB, OV-H, S4, VV, MMK, DH, ZP a SMJ a SV s různými kódy míry využití). Z pohledu vodního hospodářství je nutné řešit tyto aspekty: zjištění rozsahu případné kontaminace a provedení adekvátní sanace znečištění; nedostatečná kapacita čerpací stanice Hrdlořezy, nedostatečná kapacita a sklonové poměry kmenové stoky B v Holešovicích, prověření dostatečné retence srážkových vod zachycených v řešeném území; nutnost lokální přeložky vodovodního řádu DN 800 v prostoru křižovatky ulic U Nákladového nádraží a K Červenému dvoru. K prezentované změně územního plánu nemáme zásadní připomínky.</p>	<p><i>Poživatel bere na vědomí. Popsané problémy určené k řešení jsou součástí závěrů VVURÚ, s nimiž Odbor ochrany prostředí MHMP vyjádřil souhlas, a jsou popsány v odůvodnění návrhu změny uvedenými opatřeními. Týkají se následných řízení. S přeložkou vodovodního řádu DN 800 návrh změny ÚP počítá.</i></p>
18	MHMP odbor ochrany prostředí Sp.j.	Souhlas	2954800	<p><i>Z hlediska nakládání s odpady:</i> K návrhu celoměstsky významné změny Z 2600/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy nemáme z hlediska nakládání s odpady připomínek.</p> <p>Toto stanovisko (z uvedených hledisek) je stanoviskem dotčeného orgánu státní správy podle stavebního zákona, nenahrazuje žádná případná stanoviska, rozhodnutí nebo vyjádření odboru ochrany prostředí podle zvláštních předpisů a současně je vyjádřením dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.</p>	<p><i>Poživatel bere na vědomí.</i></p>
18	MHMP odbor ochrany prostředí Sp.j.	Souhlas	2962632	<p>Stanovisko podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů: Společné jednání se konalo dne 23.7.2019, jehož součástí bylo i projednání vyhodnocení vlivů na</p>	<p><i>Poživatel bere na vědomí a souhlasí. Souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, vydané podle § 50 odst.5 zák.č. 183/2006 Sb.,v plat.zn., bude respektováno. Doporučená navrhovaná opatření jsou popsána v odůvodnění návrhu změny, týkají se převážně</i></p>

udržitelný rozvoj území (EIA SERVIS s.r.o.; březen 2019; dále jen „VVURÚ“).

Stanovisko:
z části III. Hodnocení koncepce

1. Stručný popis koncepce (charakter a rozsah)

Předmětem tohoto stanoviska je celoměstsky významná změna ÚPn č. Z 2600/00 v podobě předložené v rámci společného jednání, které se konalo dne 23. 7. 2019.

Změna navrhuje radikální přestavbu a transformaci NNŽ a širšího přilehlého území, které je pojato jako nová čtvrť doplňující stávající urbanistickou strukturu okolní zástavby. Záměrem je vytvořit prostředí vycházející z pojetí tradičního města, prostředí funkčně i prostorově pestré a atraktivní. Jako takové je navrhované řešení komponováno tak, aby zahrnovalo obvyklé typologické a funkční součásti centrální městské čtvrti.

Rozsah řešeného území je 448 601,1 m².

Změna nemění vymezení zastavěného území.

Navrhují se nové zastavitelné plochy na úkor nezastavitelného území v rozsahu 28 537,3 m².

Transformací území dochází k redukci celkové rozlohy zastavitelných ploch o 68 351,8 m².

(dále jsou dle návrhu změny vyjmenovány funkční plochy navrhované a rušené)

Změnou se nemění územní systém ekologické stability. V celkovém rozsahu je celoměstský systém zeleně redukován o 12 981 m². Změna nemění koncepci uspořádání krajiny.

Změna mění koncepci dopravní infrastruktury novým uspořádáním vybrané komunikační sítě, zrušením NNŽ, včetně přilehlé části železniční tratě do jmenovaného nádraží. Změna upřesňuje vymezení územní rezervy pro trasu i stanici metra D, včetně upřesnění průběhu přilehlého úseku územní rezervy pro spojkou tras metra A a D.

Změna vymezuje novou tramvajovou trať vedenou z křižovatky Jana Želivského – Olšanská východním směrem k obytné zástavbě sídliště Habrová.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury.

Změna navrhuje lokální přeložky nadřazených sítí technické infrastruktury: vodovodního řadu DN 800 v blízkosti křižovatky ulic U Nákladového nádraží a K Červenému dvoru a tepelného napaječe 2 x DN 300 v oblasti křížení ulice Malešická s původní železniční tratí.

Změna upřesňuje koncepci občanského vybavení.

Změnou se v ploše smíšené městského jádra /SMJ/ umísťuje pevná podměrečná značka veřejné vybavení /VV/. Plocha smíšené městského jádra /SMJ/, ve které se nachází památkově chráněná hlavní budova bývalého NNŽ určená ke konverzi, představuje centrum občanské vybavenosti.

následných řízení.

Požadavek doplnění plochy zeleně na východním konci nákladového nádraží oří zúžení železn. koridoru před přemostěním a vymezení zde rozsáhlého parku pro extensivně založenou plochou s vytvořeným biotopem pro zvláště chráněné druhy organismů (ZCHDO) a jeho navázání na navržený koridor zeleně po svahu bude respektován a návrh změny pro veřejné projednání bude v tomto smyslu upraven. V upraveném rozsahu návrhu změny bude dpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Změna v rámci řešeného území mění koncepci veřejných prostranství. Změnou se v řešeném území navrhuje základní síť veřejných prostranství plochami – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ a vybraná komunikační síť /S4/. Vymezení těchto ploch umožní, aby se do systému hlavních veřejných prostranství zapojila také stávající dvorana památkově chráněného komplexu budov NNŽ, která je součástí plochy smíšené městského jádra /SMJ/ vymezené jako stabilizované území.

Změna ruší veřejně prospěšné stavby (dále též „VPS“) 19/DK/3 – Praha 3 – Jarovská spojka, 19/DK/10 – Praha 10 – Jarovská spojka a 5/TO/3 – Praha 3 – sběrný dvůr – NNŽ.

Změna vymezuje VPS xx/DT/3 – Praha 3 – Tramvajová trať Olšanská – Vackov, xx/DT/10 – Praha 10 – Tramvajová trať Olšanská – Vackov, dále xy/DK/3 – Praha 3 – Rekonstrukce Malešické ulice, xy/DK/10 – Praha 10 – Rekonstrukce Malešické ulice, xz/DK/3 – Praha 3 – Komunikační propojení Malešická – Českobrodská a xz/DK/10 – Praha 10 – Komunikační propojení Malešická – Českobrodská. Změnou vymezené VPS vytvoří příznivější podmínky pro přípravu staveb dopravní infrastruktury v předmětném území.

2. Souhrnná charakteristika předpokládaných vlivů koncepce na životní prostředí

V rámci vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (SEA), které je součástí VVURÚ, byl identifikován potenciální významný negativní vliv navržené změny na hmotné statky a kulturní dědictví. Změna se významně týká vyhlášené kulturní památky NNŽ. Změna umožňuje revitalizaci nádraží, navrhuje ale průchod budovou tramvajovou tratí. Míra vlivu bude záviset na konkrétním projektu. Nezbytná je spolupráce s orgánem státní památkové péče.

Potenciální mírné negativní vlivy byly identifikovány na obyvatelstvo (především hluk, znečištěné ovzduší), ovzduší a klima (navýšení dopravy), biologickou rozmanitost, faunu, flóru (přítomnost zvláště chráněných druhů živočichů a vzrostlých stromů na ploše), vody (navýšení spotřeby vody, navýšení odpadních vod, navýšení zpevněných ploch), půdy (záběr zemědělského půdního fondu). Velmi obtížné identifikovatelný je vliv na krajinu. Území je rozsáhlé, je navržena zástavba s výškou max. 12 pater. Pozitivní je umístění za terénním zlomem.

U hlukové a imisní zátěže byl na části území identifikován negativní vliv (dojde k mírnému zhoršení stavu), na části vliv pozitivní (dojde ke

zlepšení stavu). Obecně lze říci, že nárůst imisní zátěže lze očekávat zejména v západní části posuzovaného území, naopak pokles koncentrací byl vypočten na jižním okraji zájmového území, podél Jarovské spojky navržené v platném ÚPn. I přes mírné zvýšení imisní zátěže vlivem posuzované změny není třeba očekávat zvýšení imisní zátěže nad hranice imisních limitů. Na základě provedených modelových výpočtů lze v území vlivem navrhované změny očekávat pouze minimální změny hlukové zátěže oproti výhledovému horizontu po naplnění ÚPn (tj. stavu bez provedení změny). Nárůst u dominantního zdroje hluku území, silniční dopravy, nepřekročí 0,9 dB.

Oproti stávajícímu ÚPn změna navyšuje plochy zeleně. Východně od budovy NNŽ umísťuje plochu ZMK a propojuje plochou ZMK rozšířený park Židovské pece a Malešický les. Linie ZMK je přerušená a velmi úzká, aby mohla plnit ekologickou, estetickou či hygienickou funkci. Je doporučeno vytvoření širšího spojitého pásu zeleně podél budoucí tramvajové tratě. Za pozitivní lze považovat vymístění plochy pro komunikaci S2 z kompaktního lesního porostu Malešický les. Změna ale snižuje plochu lesních porostů /LR/ ve prospěch městské a krajinné zeleně /ZMK/ s plánovanou tramvajovou smyčkou /DH/. Změna nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti (viz stanovisko OCP MHMP ze dne 18. 4. 2017 č. j. MHMP 59769/2017).

V rámci hodnocení vlivů na životní prostředí byly identifikovány možné mírné negativní synergické a kumulativní vlivy na obyvatelstvo, ovzduší a klima, vody, biologickou rozmanitost, faunu a flóru. U vlivu na krajinný ráz a hmotný majetek, kulturní památky nelze v současné době potenciální vliv identifikovat.

Všechny zjištěné negativní vlivy lze zmírnit opatřeními navrženými v rámci SEA případně opatřeními navrženými v procesu posuzování vlivů na životní prostředí na projektové úrovni (EIA), v územním či stavebním řízení.

3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí

V rámci VVURÚ, resp. jeho části SEA jsou navržena následující opatření:

Koncepční opatření

Nejsou navrhována.

Prostorová opatření

- Zvážit vytvoření spojitého pásu zeleně (ZMK) kolem tramvajové tratě (DU) a rozšíření linie ZMK v prostoru NNŽ.

Projektová opatření

- V maximální míře zachovat stávající vzrostlou zeleň, na nově vymezené ploše ZMK v prostoru NNŽ provést cílenou dosadbu dřevin odpovídající přírodním podmínkám v místě.
 - Podporovat výsadby dřevin podél komunikací.
 - Provést výskyt zvláště chráněných druhů a navrhnout příslušná opatření k minimalizaci negativních vlivů.
 - Před realizací záměru zjistit rozsah kontaminace a provést její odstranění.
 - Vyřešit nedostatečnou kapacitu čerpací stanice Hrdlořezy.
 - Realizaci záměru umožnit až po realizaci druhé větve kmenové stoky B v Holešovicích.
 - Realizaci záměru umožnit až po prokázání požadované retence srážkových vod.
 - Vedení tramvaje skrz budovu NNŽ podmínit souhlasem orgánu státní památkové péče.
- Při plánování a realizaci průjezdu tramvaje spolupracovat s orgánem státní památkové péče.
- Výsledný architektonický návrh využití NNŽ vybrat na základě architektonické soutěže. Návrh konzultovat s orgánem ochrany památkové péče.
 - V případě odkrytí archeologických nálezů nález ohlásit příslušnému orgánu památkové péče a v případě požadavku umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
 - Stanovit novou plochu pro umístění sběrného dvora odpadového hospodářství, stanovit plochy pro umístění sběrných nádob separovaného odpadu v donáškové vzdálenosti od obytných budov.
 - Při plánování nové zástavby respektovat požadavky Podkladová studie „Nákladové nádraží Žižkov“ (IPR, 2017), výškově nepřesahovat terénní horizont.
 - V rámci navazujících etap přípravy projektu posoudit umístění záměru v lokalitě na základě podrobné rozptylové studie zohledňující umístění konkrétních staveb a jimi vyvolané objemy automobilové dopravy, řešení dopravy v klidu (parkoviště, garáže), jakož i veškeré další konkrétní zdroje emisí znečišťujících látek.
 - V případě, že se na základě podrobné rozptylové studie prokáže v území k datu plánované výstavby riziko překročení imisních limitů, realizovat kompenzační opatření k minimalizaci vlivů nové zástavby (např. výsadba vegetace s efektem záchytu prachových částic, na něž se váže mj. i benzo[a]pyren).
 - Zásobování areálu teplem realizovat pomocí systému centrálního zásobování teplem nebo jiným způsobem neprodukcí emise z vytápění v daném místě.

- V rámci navazujících etap přípravy projektu posoudit vhodnost umístění obytné zástavby s definovaným chráněným venkovním prostorem stavby, tedy fasádami, které budou významné z hlediska pronikání hluku do chráněného vnitřního prostoru objektů. Pokud bude v prostoru navrhované zástavby překročen hygienický limit pro hluk z provozu hodnocených zdrojů, bude navrženo nucené odvětrání vnitřních chráněných prostor při zajištěné dostatečné vzduchové neprůzvučnosti obvodového pláště stavby.
 - Nárůst hlukové zátěže v lokalitě, u které bylo zjištěno riziko překročení limitu resp. zvýšení již nadlimitních hodnot vlivem realizace záměru, podrobně posoudit v rámci výstavby každého jednotlivého záměru a v případě, že bude nárůst potvrzen, kompenzovat formou technických nebo organizačních opatření (např. nový povrch vozovky se sníženou hlučností, řízení dopravy, omezení provozu nákladních vozidel, snížení maximální povolené rychlosti apod.).
 - Pro každý záměr výstavby zpracovat detailní akustickou studii, která zohlední vliv odrazů od navrhovaných objektů do protilehlé zástavby. V případě nepříznivých dopadů lze měnit tvar navrhované výstavby případně upravit odrazivost fasád tak, aby nedošlo k navýšení hlukové zátěže nad stanovenou nejvyšší povolenou mez.
 - Pro dimenzování vlastních nových objektů v prostoru navrhované změny je nutné z hlediska hluku posoudit jak blízké, tak vzdálenější časové horizonty.
 - V součinnosti s orgány ochrany ovzduší a ochrany veřejného zdraví stanovit a dodržet opatření k minimalizaci vlivů realizace záměru (stavební činnosti) na hlukovou zátěž, znečištění ovzduší a prašnost.
 - V místech, kde lze předpokládat zvýšený pohyb chodců a cyklistů, jakož i v místech současných tras pěší a cyklistické dopravy, kde dojde vlivem záměru k významnému nárůstu intenzit dopravy automobilové, realizovat prvky k ochraně zdraví osob (světelná signalizace, fyzické zábrany atd.).
- Pro oblast sekundárních, synergických a kumulativních vlivů jsou navržena následující opatření:
- Vypracování podrobné rozptylové studie se zahrnutím všech v území působících zdrojů emisí znečišťujících látek.
 - Vypracování podrobné hlukové studie se zahrnutím všech v území působících zdrojů hluku.
 - Provedení měření hluku v místě plánované zástavby před a následně po výstavbě záměru.

OCP MHMP se po podrobném seznámení s obsahem VVURÚ a s pořizovatelem zaslány

stanovisky a připomínkami s tímto názorem ztotožňuje.

Za podstatné však příslušný úřad považuje taktéž připomínky orgánu ochrany přírody OCP MHMP, které uplatnil v rámci společného jednání (viz stanovisko č. j. MHMP 1312454/2019 ze dne 20. 8. 2019). Jedná se zejména o požadavek na doplnění významnější plochy zeleně na východním konci NNŽ u zúžení stávajících kolejí s přemostěním při ulici U Nákladového nádraží. Část této plochy by měla být extenzivně založenou plochou s vytvořeným refugiem (biotopem) pro zvláště chráněné druhy živočichů. Toto umístění je nutné z hlediska navázání na navržený koridor zeleně (po svahu), který propojuje plochy Malešického parku s „náhradním biotopem“ řešeným v souvislosti se záměrem „Revitalizace nádraží Žižkov – sever, Praha 3“. Tento požadavek orgánu ochrany přírody je třeba v návrhu změny zohlednit.

4. Varianty z hlediska vlivů na životní prostředí

Změna je navržena v jedné variantě. V rámci VVURU je provedeno srovnání aktivní varianty (stav po provedení změny ÚPn) s variantou nulovou (stav podle platného ÚPn). Z porovnání vyplynulo, že z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví jsou obě varianty prakticky rovnocenné, jako velmi mírně vhodnější byla vyhodnocena varianta změny.

IV. Závěry

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů vydává podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb. souhlasné stanovisko k celoměstsky významné změně ÚPn č. Z 2600/00.

Příslušný úřad přitom doporučuje zohlednit výše uvedený návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí (kapitola III. 3. tohoto stanoviska). OCP MHMP upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, podle kterého je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze

stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepcie nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit.

Schvalující orgán je dále povinen postupovat podle § 10g odst. 5 a 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h téhož zákona a ve smyslu bodu 10 přílohy stavebního zákona.

V případě, že bude návrh změny upraven, je nutné v upraveném rozsahu dopracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Toto stanovisko není závazným stanoviskem ani rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

17 MHMP odbor památkové péče

17 MHMP odbor památkové péče Sp.j.

19 MHMP odbor pozemních komunikací a drah

19 MHMP odbor pozemních komunikací a drah Sp.j.

4 Ministerstvo dopravy

4 Ministerstvo dopravy ČR Sp.j.

2 Ministerstvo kultury

Jiné

2979579

Stanovisko MK:

K projednávané dokumentaci vydalo Ministerstvo kultury stanovisko v rámci společného projednání č. j. MK 57748/2019 OPP ze dne 20. 8. 2019, ve kterém konstatuje, že v rámci řešeného území se z hlediska zájmu státní památkové péče nachází:

- Ochranné pásmo pražské památkové rezervace (dále jen OP PPR), určené Rozhodnutím NV hl.m.Prahy o vyhlášení ochranného pásma památkové rezervace v hl.m.Praze č.j. kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981; vedené v ÚSKP ČR pod číslem rejstř. 3333.

- V území se nacházejí nemovitě kulturní památky vedené v Ústředním seznamu kulturních památek (též ÚSKP) ČR pod číslem rejstříku. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu (NPÚ) <http://www.pamatkovykatalog.cz/> a <https://geoportal.npu.cz/web>

- Řešené území je nutno chápat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy,

Dohodovací jednání dne 21.4.2021

Na základě podkladů IPR datovaných 3.5.2021 byl vyjádřen souhlas.

Na dohodovacím jednání bylo vysvětleno.

V návrhu Z-2600/00 pro veřejné projednání (VP) byly oproti návrhu pro společné jednání (SJ) navýšeny kódy míry využití území v důsledku významnější redukce plochy SV-H funkčními plochami ZMK a DU, S4. Řešení území se opírá o zpracovanou studii, jejíž součástí je omezení výšek objektů. Studie bude součástí smlouvy s investory tak, aby nedocházelo k překročení výšek, ale byly umožněny příslušné kapacity. Návrh změny Z-2600/00 nepřekročí výšky podle MPP, na němž byla s MK shoda.

Stanovisko dotčeného orgánu bylo předmětem dohodovacího jednání, které vedlo k uzavření dohody. Pořizovatel vysvětlil změny, ke kterým došlo mezi společným jednáním (SJ) a veřejným projednáním (VP), byly doloženy výpočty a vysvětlení, že kapacita plochy návrhu pro VP je obdobná, jako byla v návrhu pro SJ.

Odůvodnění vyhodnocení pořizovatele následuje níže, je podloženo grafickou přílohou. Pokud se týká v textu odůvodnění změny uvedeného zdůvodnění navýšení SV-K s ohledem na Z-3344/19, je toto v textu uvedeno nepřesně a bude upraveno s odkazem především na podkladovou studii při současném nezasahování do S4 a DU, jak je uvedeno také ve vyhodnocení připomínek ke SJ.

V tomto smyslu bude text odůvodnění změny upraven.

Odůvodnění vyhodnocení:

1.) porovnání změny 2600 pro VP s návrhem 2600 pro SJ (připomínka k ploše SV-I)

- aktuální míra využití části území je vlivem vymezení plochy ZMK ve skutečnosti nižší, než byla v návrhu

publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000.

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaše oznámení, sděluje k návrhu celoměstsky významné změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy a vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území následující.

Výrok:

1.) MK nesouhlasí s navýšením kódu míry využití území na ploše vymezené všeobecně smíšené s kódem míry využití území K /SV-K.

2.) Zároveň MK požaduje zachování plochy SV-H ve střední části dotčené plochy (tj. nesouhlasí s rozšířením plochy SV-I na plochu SV-H ve střední části dotčené plochy).

Odůvodnění:

- Oproti návrhu změny, který byl projednán ve fázi společného projednání, a Ministerstvo kultury s takto předkládaným návrhem souhlasilo, nyní došlo v návrhu k navýšení kódu míry využití území všeobecně smíšené s kódem míry využití území K /SV-K na ploše Z 2600/00. V odůvodnění je uvedeno, že plocha /SV-K/ byla vymezena na základě vyhodnocení připomínek ke společnému jednání k návrhu řešení a zohledňuje tak pořízovanou změnu Z 3344/19. Ta však mění plochu nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území E /VN-E/ na funkci všeobecně obytnou s kódem míry využití území I /OV-I/. Což nekoresponduje s navýšením kódu v tomto návrhu.

- Dále oproti předchozímu návrhu změny došlo nově ve střední části území řešeného změnou Z 2600/00 k rozšíření plochy SV-I na úkor plochy SV-H, tj. k navýšení kódu míry využití území všeobecně smíšené s kódem míry využití území z H na I.

Dotčené území je součástí ochranného pásma Pražské památkové rezervace (OP PPR), vyhlášeného rozhodnutím bývalého odboru kultury NV hl. m. Prahy č. j. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 a jeho doplňkem ze dne 9. 7. 1981, kterými se určuje ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Případné zvýšení zástavby by se mohlo dostat do rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dané území. Změna musí respektovat podmínky ochranného pásma Pražské památkové rezervace, jehož účelem je především ochrana kulturních hodnot vlastního památkově chráněného území, tj. Památkové rezervace v hl. m. Praze. V podmínkách ochrany je zakotvena, a

1.) porovnání změny 2600 pro VP s návrhem 2600 pro SJ (připomínka k ploše SV-I) - aktuální míra využití části území je vlivem vymezení plochy ZMK ve skutečnosti nižší, než byla v návrhu změny pro SJ (o cca 2 500 m²)

2.) porovnání změny 2600 se změnou 3344 (připomínka k SV-K) - míra využití části území je v návrhu změny 2600 (kód K) vyšší o cca 4 600 m² HPP než v případě návrhu změny 3344 - pokud by však v rámci návrhu 2600 býval byl návrh 3344 zohledněn (kód I), celková míra využití části území by byla nižší o cca 11 500 m² HPP (vlivem nového vymezení ploch v rámci 2600 a VPS pro rekonstrukci Malešické ulice a realizaci tramvajové trati a uličního propojení).

změny pro SJ (o cca 2 500 m²)

2.) porovnání změny 2600 se změnou 3344 (připomínka k SV-K)

- míra využití části území je v návrhu změny 2600 (kód K) vyšší o cca 4 600 m² HPP než v případě návrhu změny 3344

- pokud by však v rámci návrhu 2600 býval byl návrh 3344 zohledněn (kód I), celková míra využití části území by byla nižší o cca 11 500 m² HPP (vlivem nového vymezení ploch v rámci 2600 a VPS pro rekonstrukci Malešické ulice a realizaci tramvajové trati a uličního propojení).

V návrhu Z-2600/00 pro veřejné projednání (VP) byly oproti návrhu pro společné jednání (SJ) navýšeny kódy míry využití území v důsledku významnější redukce plochy SV-H funkčními plochami ZMK a DU, S4. Řešení území se opírá o zpracovanou studii, jejíž součástí je omezení výšek objektů. Studie bude součástí smlouvy s investory tak, aby nedocházelo k překročení výšek, aie byly umožněny příslušné kapacity. Návrh změny Z-2600/00 nepřekročí výšky podle MPP, na němž byla s MK shoda.

to zejména v bodě 4, i ochrana terénních horizontů, které se pohledově uplatňují ve vztahu k Památkové rezervaci v hl. m. Praze. Na základě tohoto rozhodnutí je na území ochranného pásma Pražské památkové rezervace třeba dodržovat tyto podmínky: ad bod 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. Již sama o sobě tato podmínka ochrany svědčí o důležitosti a významnosti terénních horizontů, které jsou ve vztahu k Památkové rezervaci hl. m. Prahy státní památkovou péčí sledovány, a která byla také za tímto účelem při tvorbě podmínek ochranného pásma do podmínek ochrany vložena.“* Na základě této skutečnosti není žádoucí měnit kódy míry využití území ve smyslu jejich navýšení, neboť jejich vyšší hodnoty by se mohly dostat do rozporu s výše uvedeným bodem 4) podmínek. Řešení by mohlo vést k vizuální změně pohledového horizontu Památkové rezervace v hl. m. Praze, která by se mohla projevit v narušení jeho dlouhodobého, zažitého a vyrovnaného obrazu v části dotčené posuzovanou změnou. Změna pohledového horizontu Památkové rezervace hl. m. Prahy by se mohla projevit právě v důsledku realizace nových staveb s kódem míry využití území „K“. S ohledem na reliéf a prostorové členění a uspořádání zástavby Prahy by změna horizontu byla vnímatelná i řady významných poloh, zejména z památkovou péčí sledovaných stanovišť (např. z rampy Pražského hradu, od Havanského pavilonu z Letné, od Hladové zdi na Petříně i ze Starých zámeckých schodů). Zdůrazňujeme, že princip ochrany ochranného pásma spočívá zejména v zajištění urbanistické a architektonické kvality bezprostředního okolí památkově chráněného území, v ochraně jeho panoramatu a zároveň i v regulaci nevhodných, a tím i nežádoucích stavebních aktivit a investičních záměrů, které by při případných realizacích mohly "poškodit" kulturní hodnoty vlastního památkově chráněného území např. narušením dominantnosti významných kulturních památek realizací tzv. "konkurenčních" dominant, případným zastíněním pohledů na historické dominanty, vizuálním omezením pohledů na panorama památkové rezervace realizací nových stavebních objemů v bezprostřední blízkosti plošně památkově chráněného území, apod.).

- Upozorňujeme, že v odůvodnění Z 2600/00, (viz příloha č. 4, str. 7) se uvádí, že, cit.: „Směrem do prostoru bývalé železniční harfy je na základě

2 Ministerstvo kultury ČR Sp.j. Souhlas 2955610

podkladové studie navržena volnější struktura bloků umožňující výstavbu vyšších soliterních domů zdůrazňující hranu blokového města s dominantou věže akcentující střed území.“ K tomu uvádíme, že zamýšlená dominanta v tomto území se může dostat též do rozporu zejména s bodem 4 výše citovaného rozhodnutí o vyhlášení OP PPR.

Stanovisko MK k návrhu změny Z 2600/00: Ochrana řešeného území z hlediska zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec (dále jen Zákon):
V rámci řešeného území se z hlediska zájmu státní památkové péče nachází:

- Ochranné pásmo pražské památkové rezervace (dále jen OP PPR), určené Rozhodnutím NV hl.m.Prahy o vyhlášení ochranného pásma památkové rezervace v hl.m.Praze č.j. kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981; vedené v ÚSKP ČR pod číslem rejstř. 3333.

- V území se nacházejí nemovité kulturní památky vedené v Ústředním seznamu kulturních památek (též ÚSKP) ČR pod číslem rejstříku. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu (NPÚ) <http://www.pamatkovykatalog.cz/> a <https://geoportal.npu.cz/web>

- Řešené území je nutno chápat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000.

Po posouzení z hledisek státní památkové péče MK, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), sděluje k návrhu Z 2600/00 ÚP a vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území následující:

Výrok: Bez zásadních připomínek.

Odůvodnění: Lokalita posuzované změny ÚP SÚ HMP leží na území ochranného pásma pražské památkové rezervace, určené Rozhodnutím NV hl.m.Prahy o vyhlášení ochranného pásma památkové rezervace v hl.m.Praze č.j. kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981. Navrhovaná změna využití území není v rozporu s podmínkami ochrany uvedeného ochranného pásma.

Z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu Z 2600/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy zásadní připomínky.

Pořizovatel bere na vědomí.

6	Ministerstvo obrany					
16	Ministerstvo obrany - Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha Sp.i.					
172	Ministerstvo obrany - Vojenský lesní úřad	Souhlas	2978971	Vojenský lesní úřad (VLsÚ), jako orgán státní správy lesů ve vojenských lesích podle ustanovení § 47, odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) ve znění pozdějších předpisů, sděluje po prošetření, že VLsÚ nemá k vydání návrhu celoměstsky významné změny Z 2600/00 ÚP žádné připomínky a s návrhy pořizovatele souhlasí.		Požizovatel bere na vědomí.
172	Ministerstvo obrany - Vojenský lesní úřad Sp.j.	Souhlas	2955710	Vojenský lesní úřad (VLsÚ), jako orgán státní správy lesů ve vojenských lesích podle ustanovení § 47, odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) ve znění pozdějších předpisů, obdržel Vaše oznámení o společném jednání o návrhu celoměstsky významné změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m.Prahy. Po prošetření sdělujeme, že VLsÚ nemá k návrhu změny žádné připomínky a s návrhy pořizovatele souhlasí.		Požizovatel bere na vědomí.
6	Ministerstvo obrany ČR Sp.i.	Částečný souhlas	2955619	Ministerstvo obrany, jehož jménem, na základě pověření ministra obrany čj. 2613/2014-1140 ze dne 5. ledna 2015, jedná, posoudilo výše uvedený dokument a ve smyslu ustanovení § 7, odst. 2, zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na základě ustanovení § 6, odst. 1, písmeno h) zák.č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a zmocněním v § 175 odst. 1 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu pů-sobnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, ve smyslu § 47 odst. 2 stavebního zákona vydává stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“). - Celé území hl.m.Praha je zájmovým územím Ministerstva obrany dle § 175 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, veškerá stavební činnost musí být projednána s SNM Praha. <u>Odůvodnění:</u> Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona	Ministerstvo obrany stanoviskem Sp.zn.:131687/2022-7460-OÚZ-PHA ze dne 27.1.2022, vydaným podle § 53 odst.1 stavebního zákona, podmiňuje souhlas s vypořádáním stanoviska doplněním odpovídajícího, později obecně dohodnutého textu do části odůvodnění návrhu změny ÚP, který zní: Řešené území změny se nachází ve vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany dle § 175 stavebního zákona a stavební činnost musí být projednána s příslušnými orgány Ministerstva obrany (území celé Prahy se dá považovat za vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 0.2). Vymezená území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu v rámci územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území.	Požizovatel bere na vědomí sdělení o zájmovém území MO na celém správním území obce. Je respektováno. Požadavku zapracování limitů nelze vyhovět, neboť limity využití území nejsou součástí návrhu změny. Návrh změny je projektantem zhotoven v souladu s respektováním limitů území a vyjádřen regulativy využití území. Uvedený § 175 stavebního zákona se týká zvláště následných správních řízení (územní a stavební), v rámci kterých MO uplatní stanovisko k umístění a povolení konkrétních staveb. Stanovisko MO vydané podle § 53 odst. 1 SZ je respektováno. V tomto smyslu bude text odůvodnění změny doplněn.

			provedlo po obdržení oznámení poři-zovatele ÚPD vyhodnocení výše uvedeného návr-hu z pozice dotčeného orgánu. Rozsah a průběh tohoto zájmového (vymezeného) území byl předán v rámci dat pro ÚAP. Je nutné dodržet ustanovení § 175, zákona č. 183/2006 Sb..	
1	Ministerstvo pro místní rozvoj			
1	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR Sp.í.			
5	Ministerstvo průmyslu a obchodu Bez připomínek	2979052	Závazná část: Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství na základě § 15 odst.2 zák.č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jako ústřední orgán státní správy pro energetiku podle § 16 písmeno g) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, v součinnosti s § 11 odst.1 písmeno k) zák.č. 406/2000 Sb. (o hospodaření energií), v souladu s § 52 odst.3 a § 55b odst.2 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: Odbor elektroenergetiky a teplárenství, odbor hornictví, odbor surovinové politiky, odbor stavební úřad a odbor plynárenství a kapalných paliv nemají k návrhu změny ÚP ani k vystavené dokumentaci VVURÚ žádné připomínky.	Pořizovatel bere na vědomí.
5	Ministerstvo průmyslu a obchodu Souhlas ČR Sp.í.	2955627	Závazná část: Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství na základě § 15 odst. 2 zák.č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jako ústřední orgán státní správy pro energetiku podle § 16 písmeno g) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, v součinnosti s § 11 odst. 1 písmeno k) zák.č. 406/2000 Sb. (o hospodaření energií), v souladu s § 50 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: S návrhem změny Z 2600/00 ÚPSÚ hlavního města Prahy souhlasíme bez připomínek. Odůvodnění: Oblast ochrany a využití nerostných surovin: Lokalita, která je předmětem změny Z 2600, se	Pořizovatel bere na vědomí.

nachází mimo dobývací prostory, ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů i mimo chráněná ložisková území. Ochrana nerostného bohatství na území hl.m.Prahy tak nebude návrhem této změny nijak omezena.
 Oblast plynárenství a produktovodů:
 Změnou nedojde k omezení ochrany plynárenských zařízení na území hl.m.Prahy.
 Oblast elektroenergetiky:
 Vlivem změny nebudou energetická zařízení na území hl.m.Prahy nijak dotčena.

7	Ministerstvo vnitra	Bez připomínek	2978968	Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územ.plánování a staveb.řádu (stavební zákon), ve zn.pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). V souladu s § 52 odst.3 stavebního zákona sdělujeme, že z hlediska naší působnosti neuplatňujeme k návrhu celoměstsky významné změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy žádné námítky ani připomínky, pokud bude při plánované výstavbě dodržena ochrana stávajících spojů Ministerstva vnitra ČR.	<i>Poživatel bere na vědomí. Ochrana stávajících spojů MV bude dále posuzována v rámci následných správních řízení.</i>
7	Ministerstvo vnitra ČR Sp.j.	Částečný souhlas	2955475	Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona Vám sdělují, že k předmětné změně Z 2600/00 Územního plánu hl. m. Prahy nemáme připomínky z hlediska zájmů zajištění bezpečnosti státu a s tím souvisejícího sledovaného jevu 82a (elektronické komunikační zařízení), pokud bude dodržena ochrana stávajících RRL spojů MV Olšanská – Ubytovna Jarov a Archiv Chodov - Střelničná. Ochranná pásma těchto spojů včetně uvedení podélných profilů s vyznačením výšek nad terénem byla uvedena v poskytnutých ÚAP. Pro budoucí stavby nebo stavební mechanismy během jejich provádění, které by zasahovaly do výše uvedeného ochranného pásma, požadujeme, aby nejpozději v rámci územního řízení bylo vyžádáno stanovisko Ministerstva vnitra ČR.	<i>Poživatel bere souhlas na vědomí, návrh změny je zhotoven v souladu s respektováním limitů území. Uvedený § 175 stavebního zákona se týká zvláště následných správních řízení (územní a stavební), v rámci kterých MV uplatní stanovisko k umístění a povolení konkrétních staveb a stavebních mechanismů.</i>
3	Ministerstvo životního prostředí				
3	Ministerstvo životního prostředí ČR Sp.j.				
12	Obvodní báňský úřad pro území hl.m. Prahy a kraje Středočeského	Bez připomínek	2978970	Vyjádření OBÚ ve smyslu §18 zákona č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve zn.pozd.přepisů: OBÚ sděluje, že návrh je situován mimo hranice stávajících dobývacích prostorů u nás evidovaných a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž	<i>Poživatel bere na vědomí.</i>

není dotčena ochrana výhradních ložisek. OBÚ k tomuto návrhu změny nemá námitky.

- 12 Obvodní báňský úřad pro území hl.m. Prahy a kraje Středočeského Sp.j.
- 16 Odbor ochrany územních zájmů Sekce nakládání s majetkem
- 13 Státní energetická inspekce ČR, územní inspektorát pro hl.m. Prahu Sp.j.
- 13 Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl. město Prahu a Středočeský kraj
- 8 Státní pozemkový úřad
- 8 Státní pozemkový úřad - Krajský pozemkový úřad pro hl. m. Prahu Sp.j.
- 11 Státní úřad pro jadernou bezpečnost
- 11 Státní úřad pro jadernou bezpečnost Sp.j.

3) Vybrané orgány a organizace

162	Česká geologická služba - Geofond ČR	Bez připomínek	2978980	<p>Česká geologická služba (ČGS), zřízená pro výkon státní geologické služby v souladu s ustanovením § 17, odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, po prostudování podkladů konstatuje, že:</p> <p>1. Dle údajů ČGS se stavem ke dni 18.2.2021 na řešených územích nejsou evidována výhradní ložiska nerostných surovin, ložiska nevyhrazených nerostů, ani prognózní zdroje, na jejichž ochranu by se vztahovaly platné právní předpisy (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství /horní zákon/, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 369/2004 Sb., o projektování, provádění a vyhodnocování geologických prací, oznamování rizikových geofaktorů a o postupu při výpočtu zásob výhradních ložisek, ve znění pozdějších předpisů). V zájmových územích také nejsou evidovaná žádná hlavní důlní díla, ani registrovaná poddolovaná území.</p> <p>2. Z hlediska ochrany významných geologických lokalit ani dalších geologických fenoménů nemá ČGS žádné připomínky.</p> <p>3. V zájmovém území se nachází ordovické uloženiny libeňského a letenského souvrství. ČGS by zde ráda provedla záchranný geologický výzkum v průběhu zakládání staveb.</p> <p>Česká geologická služba sděluje, že k veřejnému</p>
-----	--------------------------------------	----------------	---------	--

*Poživatel bere na vědomí.
Průzkum se vztahuje k následným správním řízením.*

				projednání CVZ 2600/00 ÚP SÚ HMP neuplatňuje připomínky.	
131	Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost	Souhlas	2978972	V rámci zahájení řízení o vydání Z 2600/00 ÚP a VVURÚ máme níže uvedené připomínky: - Dopravní podnik hl.m. Prahy, jako budoucí oprávněný investor stavby xx/DT/3 tramvajová trať Olšanská – Habrová, souhlasí s návrhem změny Z 2600/00. Předmětnou stavbu bude DPP na základě pokynu RHMP projekčně připravovat.	Poživatel bere na vědomí.
131	Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost	Částečný souhlas	2978973	- Upozorňujeme, že nová smyčka na konci tratě je umístěna v návrhu 2600/00 se zásahem na pozemky soukromých osob, toto umístění nepovažujeme za vhodné k fixaci jako jediné možné. Na pracovních jednáních ke koordinaci stavby s přípravou Městského okruhu a tzv. Jarovské spojky byla nalezena pro smyčku poloha významně vhodnější, avšak umístěná o cca 70 metrů východněji oproti návrhu dle Z 2600/00. Proto požadujeme, aby změna ÚP umožnila další pokračování tram. tratě na východ, a to nikoliv pouze ve výhledu v rámci ZMK/DH, ale bylo již přímo zaneseno ve změně 2600/00 jako plocha DH.	Připomínka nebude vyhověno. Návrh změny, včetně umístění tramvajové smyčky, odpovídá koncepci platné v době zveřejnění změny ÚP. Řešení tramvajové tratě, včetně smyčky spolu s Jarovskou třídou je aktuálně podrobněji prověřováno v rámci samostatné dopravně-urbanistické studie Jarovská třída (poživatel IPR Praha, zpracovatel SATRA spol. s r.o., JK Architekti s.r.o.). V případě nalezení řešení rozvíjící návrh změny Z 2600/00 bude možné úpravy vymezení ploch a další úpravy realizovat v rámci změny Z 3125/00, jejímž předmětem je vymezení aktualizovaného návrhu východní části MO, včetně napojení Jarovské třídy.
131	Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost	Jiné	2978974	- V textové části změny považujeme za nešťastnou formulaci, že změnou dochází k mírné korekci polohy stávající tram. tratě v ulici Jana Želivského. Takováto korekce, ač toho času projektově zvažovaná, je zcela mimo rozlišovací podrobnost územního plánu, s předmětem změny žádným způsobem nesouvisí a zřejmě je v textové části uvedena omylem. Z výkresové části (výkr.č.5) ostatně tento fakt jednoznačně vyplývá, neboť není v ul. Jana Želivského zřejmý žádný posun.	Připomínku bereme na vědomí. Přes souhlas s tvrzením, že korekce, resp. posunutí tramvajové tratě je mimo podrobnost územního plánu, tato skutečnost významně souvisí s celkovou dopravní koncepcí území a aktuálně připravovanou projektovou dokumentací na rekonstrukci ulice Jana Želivského (TSK hl.m. Prahy, a.s.). Vymezená korekce průběhu tramvajové tratě je v kontextu celkového budoucího uspořádání uličního prostranství v dané lokalitě natolik významná, že nepovažujeme za chybu její zdůraznění změnou v platném ÚP.
131	Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost	Jiné	2978975	- Bereme na vědomí upravenou trasu prodloužení trasy metra D formou územní rezervy.	Poživatel bere na vědomí.
166	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy - sekce plánování města	Jiné	2979548	V rámci veřejného projednání ke změně 2600/00 uplatňujeme tyto připomínky: 1.) Doporučujeme návrh změny koordinovat s průběžnými výsledky Urbanistické studie Jarovská třída (SATRA spol. s r.o., JK ARCHITEKTI s.r.o.), kterou IPR Praha poživuje na základě usnesení Rady hl.m. Prahy č. 1709 ze dne 24.8.2020 za účelem podrobnějšího prověření řešení navrženého podkladovou studií pro změnu 2600/00.	Poživatel bere na vědomí. Zpracování dopravně-urbanistické studie Jarovská třída (poživatel IPR Praha, zpracovatel SATRA spol. s r.o., JK Architekti s.r.o.) aktuálně probíhá. V případě nalezení řešení rozvíjící návrh Z 2600/00 bude možné úpravy vymezení ploch a další úpravy realizovat v rámci změny Z 3125/00, jejíž podstatou je vymezení aktualizovaného návrhu východní části MO, včetně napojení Jarovské třídy na MO, případně využít studii jako podkladu pro další projektovou dokumentaci v rámci následných řízení.
166	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy - sekce plánování města	Jiné	2979549	2.) Doporučujeme návrh změny koordinovat s výsledky prověřovací studie na umístění základní školy Habrová (Rusina Frei, s.r.o.), kterou IPR Praha poživuje z důvodu zajištění dostatečných kapacit veřejné vybavenosti pro budoucí obyvatele lokality Nákladové nádraží Žižkov.	Poživatel souhlasí, návrh změny ÚP je s výsledky studie ZŠ Habrová koordinován.

130	MHMP odbor dopravy	Souhlas	2978976	Nemáme v této věci žádné námítky a s předloženým oznámením souhlasíme.	<i>Pořizovatel bere na vědomí.</i>
149	Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s.	Jiné	2979542	<p>Plynárenská distribuční soustava, provozovaná naší společností téměř bezprostředně po obvodu dané oblasti změny ÚP, částečně do ní i zasahující (jedná se vesměs o STL, okrajově i NTL liniíovou místní plynovodní síť, včetně STL regulační stanice č. 040 Jarov, vycházející z páteřních STL plynovodních tras v ul. Malešická a Jana Želivského), je dostatečně kapacitní pro budoucí možnosti plné plynofikace plánované nové, resp. transformované zástavby.</p> <p>Konkrétní technické podmínky napojení (rozsah, trasování a dimenzování plynovodů a plynovodních přípojek) pro tyto případy budou jednotlivým investorům ze strany naší společnosti standardně stanovovány dle vyhlášky Energetického regulačního úřadu č. 62/2011 Sb., v plat. znění, na základě žádostí o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím jimi zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí Energetického regulačního úřadu (ERÚ) je k dispozici na internetových stránkách ERÚ: http://licence.eru.cz/ (vyhledávač držitelů licencí).</p> <p>Pro respektování veškerých provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení distribuční soustavy (včetně prvků jejich protikorozní ochrany a technologických objektů) v rámci území projednávané změny ÚP požadujeme obecně plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v plat. znění, zvl. § 68 (s upřesněním dle zákona č. 131/2015 Sb., v plat. znění, Čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných pásmech, a příslušných technických předpisů (zvl. ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-5), 12279, 12186 a technických pravidel G 702 01, 702 04, 905 01, 605 02). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1. energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu. U případných vyvolaných přeložek plynárenských zařízení požadujeme postupovat ve smyslu § 70 energetického zákona s podmínkou předchozího projednání, odsouhlasení a uzavření „Smlouvy o zajištění provedení přeložky plynárenského zařízení“ s odborem správy distribuční soustavy naší společnosti.</p> <p>Pokud tento stupeň řízení o vydání předmětné CVZ Z 2600/00 ÚP SÚ HMP nebude ukončen do dvou let od zaslání našeho stanoviska, požadujeme na zadavateli/pořizovateli, aby si od naší společnosti vyžádal stanovisko nové (aktuální).</p>	<p><i>Pořizovatel bere na vědomí.</i></p> <p><i>Týká se následných správních řízení, kde bude postupováno v souladu s platnými předpisy.</i></p>
150	Pražská teplárenská a.s.	Jiné	2982660	K předloženému oznámení sdělujeme: na vymezeném území jsou vedena podzemní	<p>po termínu</p> <p><i>K připomínkám uplatřeným po termínu nelze podle §</i></p>

rozvodná tepelná zařízení provozovaná Pražskou teplárenskou a.s., sloužící k dodávce tepelné energie odběratelům v dané lokalitě. Požadujeme při navrhování a realizaci staveb respektovat zákonné ochranné pásmo tepelných rozvodů Pražské teplárenské a.s., a to ve smyslu § 87 zák. č.458/2000 Sb., v plat.zn. a při křížení či souběhu inženýrských sítí s tepelnými rozvody dodržet ČSN 736005 pro prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

141 Technická správa komunikací hl. Částečný souhlas 2978979
m. Prahy, a.s.

Máme následující připomínku: součástí podkladových materiálů pro předmětnou změnu je i Vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), zprac. fa. EIA Servis, s.r.o. 01/2021), která obsahuje i očekávané přetížení z rozvojových záměrů. Vzhledem k faktu, že výpočet IPR Praha byl proveden na komunikační síti se zprovozněným Městským okruhem (MO, stavby 0081 a 0094), dochází na některých komunikacích k poklesu zátěží automobilové dopravy pod úroveň současného stavu. Křižovatka Jana Želivského x Vinohradská (SSZ 3.323) je ale při současném stavebním uspořádání a dnešních intenzitách již na hraně kapacity, navrhovanou změnou 2600/00 vzniknou v lokalitě nové dopravní objemy, které před dokončením MO vyvolají další nárůsty automobilového provozu.

Pokud tedy nebude rozsáhlá výstavba v prostoru NNŽ podmíněna realizací MO (stavby 0081 a 0094), jehož termín zprovoznění nelze v tuto chvíli předjímat, doporučujeme vyhodnocení vlivu změny ÚP SÚ hl.m. Prahy zpracovat i pro stav bez MO, a teprve na základě výsledku rozhodnout o předmětné změně ÚP SÚ.

Doporučení bereme na vědomí. Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny v platném ÚP, který představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sčerná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, která propojí transformační území změny s ulicí Českokobroskou u Jarova, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využít území v rámci posuzování změny ÚP hodnotit. Jestliže výhledová výsledná podoba ÚP zahrnující změnu Z 2600/00 je přijatelná, nemusí se zpochybňovat z důvodu stávající nepřiznivě provozní situace a rizik souvisejících s realizací záměrů. Tato rizika (vlivy nové zástavby) na zatížení uliční sítě je třeba posuzovat a vyhodnocovat ve vztahu ke konkrétní situaci v území v rámci přípravy jednotlivých záměrů, případně při posuzování konkrétních návrhů zástavby v území. Doporučujeme proto uplatňovat standardní postup posuzování záměrů, kdy každý konkrétní záměr v území se posuzuje ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude v následných řízeních požadováno doložení podrobných rozptylových a hlukových studií. Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná z hlediska vlivů na životní prostředí. Obsah VVURÚ a SEA, která je součástí, je dán přílohou stavebního zákona, přílohou č. 5 k vyhlášce č.500/2006 Sb., a příslušnými metodikami MŽP a MMR. Průkaz dostatečnosti dopravní obsluhy vůči navrženým mírám využití území a posouzení křižovatek jsou mimo rámec obsahu VVURÚ a nepatří do něj ani věcně.

4) Ostatní podněty

144 České dráhy, a.s., generální Částečný souhlas 2955859
ředitelství Sp.j.

Společnost České dráhy, a.s. je vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 9981 v k.ú. Žižkov: zejména pozemků a staveb na těchto pozemcích se nacházejících par.č. 4450/1, 4481/1, 4481/2 a pozemkům souvisejícím par.č. 4478, 4477,

Připomínce lze vyhovět v tom smyslu, že dojde k posunutí plochy ZMK východním směrem při zachování kapacity území. Nové vymezení plochy bude reflektovat umístění lineárního parku dle upravené podkladové studie v souladu s požadavkem dotčeného

orgánu z hl. zák.č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, vymezení kompaktní plochy zeleně v této části prostoru NNŽ.

4450/81, 4450/73, 4450/75, 4479, 4480, 4450/65, 4450/13, 4450/87, 4450/86, 4450/53, 4450/3-6, 4450/12, 4450/90, 4452/1-8, 4450/89, 4451, 4450/88, vše k.ú. Žižkov.

Podáváme níže uvedené připomínky, které se týkají výše uvedených pozemků, nacházejících se v lokalitě NNŽ a jejího bezprostředního okolí. Vymezení dotčených ploch viz příloha č.2 (grafický podklad č.2).

1. Vymístění plochy ZMK východně od těsné blízkosti hlavní budovy Nákladového nádraží Žižkov

Vymístění plochy ZMK do nové polohy je v souladu se závěrem dokumentu „Vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území v rámci celoměstsky významné změny platného územního plánu hl. m. Prahy č. 2600/00“ (zpracovatel EIA SERVIS s.r.o., březen 2019) ohledně umístění plochy ZMK do uvažovaného prostoru vedení tramvajové linky při zachování výměry funkční plochy ZMK, a tím vytvoření základu pro budoucí liniový park ve východo-západním směru dle Podkladové studie Nákladové nádraží Žižkov (zpracovatel IPR hl.m.Prahy, říjen 2017). Navrhované nové umístění plochy ZMK je patrné z přílohy č.2 (grafický podklad č.3), zároveň tato připomínka není v protikladu s realizací vize Institutu plánování a rozvoje hl.m.Prahy.

144 České dráhy, a.s., generální ředitelství Sp.j. Částečný souhlas 2955860

2. Navýšení kódu míry využití území z SV-H na SV-I
Zároveň se změnou umístění funkční plochy ZMK dle bodu 1 do vymezené funkční plochy SV-H žádáme o zachování uvažovaných kapacit, a to tím způsobem, že dojde k navýšení kódu míry využití území z SV-H na SV-I v ploše, kde by umístění funkční plochy ZMK způsobilo ztrátu možnosti využití kapacit území pro městskou zástavbu při zohlednění vlastnických poměrů a to tak, že dojde i k vytvoření nové hranice funkčních ploch na rozmezí pozemku par.č. 4450/1 a 4450/82 k.ú. Žižkov. Tato připomínka je patrná z přílohy č.2 (grafický podklad č.4).

*Připomínce bude vyhověno.
Úpravou koncepce území (umístěním lineárního parku) a úpravou vymezení, resp. posunutí plochy ZMK, je vyvolána i úprava hranic vymezení a zmenšení rozsahu sousední plochy SV-H. Dojde k navýšení kódu míry využití území části kolem ZMK z SV-H na SV-I a k vytvoření nové hranice funkčních ploch SV-H a SV-I. Návrh změny pro veřejné projednání bude v tomto smyslu upraven.*

144 České dráhy, a.s., generální ředitelství Sp.j. Částečný souhlas 2955900

3. Scelení plochy SV-I pro umožnění městotvorného využití ploch
Jelikož cílem projednání změny je začlenění této lokality do městské struktury, ie žádoucí, aby

*Připomínce bude vyhověno.
Souvisí s předchozí připomínkou, v důsledku navýšení kódu míry využití území z SV-H na SV-I bude plocha se sousední plochou SV-I (jižně od budovy NNŽ) scelena*

				územní plán umožňoval vytvoření smysluplné urbanistické struktury zástavby, proto žádáme, aby došlo k odstranění hranice funkčních ploch SV-I jižně od hlavní budovy Nákladového nádraží Žižkov -viz příloha č.2 (grafický podklad č.5) a došlo ke sjednocení funkční plochy s rozsahem katastrální hranice dotčených pozemků (par.č. 4450/1 a související pozemky par.č. 4478, 4477, 4450/81, 4450/73, 4450/75, 4479, 4480, 4450/65, 4450/13, 4450/87, 4450/86, 4450153, 4450/3-6, 44501,12, 4450190, 4452/1-8, 4450/89, 4451, 4450/88 k.ú. Žižkov), čímž bude vytvořen předpoklad pro jednotné urbanistické pojetí celku.	<i>do jedné plochy SV-I. Návrh změny pro veřejné projednání bude v tomto smyslu upraven.</i>
144	České dráhy, a.s., generální ředitelství Sp.ř.	Částečný souhlas	2955942	4. Posun hranice SMJ-H S ohledem na jasně definovanou plochu SMJ žádáme o úpravu hranice mezi SMJ a SMJ-H. V principu jde o logické zarovnání s hranicí definovanou katastrální mapou mezi pozemek par.č. 4450/1 a par.č. 4450/82 k.ú. Žižkov, jelikož odlišní vlastníci rozvíjí či budou samostatně rozvíjet své projekty na daných pozemcích. Nová hranice funkčních ploch je zobrazena v příloze č.2 (grafický podklad č.6). Tato připomínka zohledňuje vlastnické vztahy v území a tím pádem tato drobná úprava hranice funkční plochy má pozitivní dopad na stabilizované území.	<i>Připomínka lze vyhovět, hranice SMJ a SMJ-H bude zarovnána. Návrh změny pro veřejné projednání bude v tomto smyslu upraven.</i>
180	GasNet, s. r. o. Sp.ř.	Souhlas	2956057	K navržené změně nemáme námitek. V řešené oblasti se nenachází zařízení GasNet a v současné době se tato oblast nenachází v zájmovém území GasNet s.r.o. Aktuální podklady a podmínky k poskytnutí všeobecných dat o plynárenském zařízení ve správě GasNet, s.r.o., jsou k dispozici na internetové adrese: http://www.gasnet.cz/cs/distribuce-plynu-online/ , nebo http://www.gasnet.cz/cs/zadost-o-vektorova-data/ . Stanovisko vychází ze znalosti současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska. Nenahrazuje případné další stanoviska k jiným	<i>Poživatel bere na vědomí.</i>
310	MHMPP08NY9V6	Jiné	2956113	Dostupné dokumenty jsou pro mne, jako možná i pro další veřejnost, především nesrozumitelným souborem zkratk, čísel a paragrafů. Výsledek působí jako cosi nepřipraveného, piného všeobecných odkazů, že vše je potřeba řešit. Nic konkrétního. NE - nezačínat výstavbu domů bez infrastruktury, nejdříve vyřešit předimenzovanou dopravu. Snižít počet aut projíždějících ulicí Jana Želivského - ne výškovým budovám - záruka, že budovy nebudou převyšovat okolní zástavbu -nebudou vyšší než 6 nadzemních podlaží. Jinak by domy mezi Central parkem a NNŽ byly "utopené".	<i>Poživatel bere na vědomí, k připomínkám uvádíme následující informace: Předmětem projednání je návrh změny ÚP a VVURÚ, ne podkladová studie či jiné dokumenty. Z hlediska řešení dopravní infrastruktury se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní dopravní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. To se týká i dodržení hygienických limitů hluku, které budou prověřeny a doloženy podrobnými hlukovými studiemi a případnými navrženými opatřeními. Z hlediska výšky budov byla míra využití území navržena na základě prověření území podkladovou studií, kde výšky zástavby vycházejí z možností lokality</i>

310 MHMPP08NY9V6

Jiné

2956114

Nepovolit ani odstoupená podlaží, která CG za podlaží nepovažuje
- nevést tramvaj z Olšanské kolem historické budovy, ale SKRZ budovu. Trasa kolem budovy bude zpomalovat dopravu v křižovatce. Současná skutečnost - "vrzání" tramvaje v zatáčce ruší občany v okolí /později i nové obyvatelé lokality/ hlukem. Při objíždění budovy se hluk znásobí co do intenzity i prodloužení času. Budova je klasickou stavbou, které průjezd tramvaje neubere na kráse. Nejedná se o žádnou významnou gotickou, barokní či jinou takovou stavbu. Je dobré brát ohledy i na připomínky dotčených osob, nikoli jednat direktivně na příkaz politiků a úředníků, kterých se tato lokalita bydlením nedotýká.
- nepropojovat Malešickou s Českobrodskou, přivede spoustu aut na již přetíženou komunikaci Jana Želivského
- před výstavbou snížit TRVALE hluk z dopravy na komunikaci Jana Želivského.

ANO

- vycházet ze skutečnosti, že co do počtu budoucích obyvatel na NNŽ a v okolní zástavbě /Třebešín, Vackov, Červený dvůr/ v této lokalitě vzniká nové město počtem obyvatel velikostí například Kolína, Litvínova. Tomu neodpovídá rozloha území. Proto před výstavbou nových domů nebo současně s ní postavit školu, školku, polikliniku.... Infrastrukturu zatím nikdo neřeší.
- novou tramvajovou trať z Olšanské vést rovně skrz budovu. Nebude zpomalovat dopravu a zvyšovat již nyní nadlimitní hodnoty hluku z dopravy.
- zanést do územního a metropolitního plánu DEFINITIVNÍ VARIANTU trasy metra D na Žižkov včetně kontaktního místa vstupu a výstupu z metra. Tím se předejde situaci, kdy bude místo vstupu neřešitelné pro již případnou stavbu. Tramvaje jsou přeplněné, jejich interval nelze zkracovat donekonečna. Průjezd tramvaje je cca 75 dB podle typu tramvaje. Bez metra se v této lokalitě nevyřeší.
- vycházet z potřeb občanů bydlících v okolí NNŽ, nikoli realizovat vlastní představy politiků a úředníků, kterým jak známo, na této lokalitě moc nezáleží, tím, že v lokalitě nežijí, nemají motivaci pro důstojné bydlení. To je vidět v neřešení problémů s hlukem z dopravy, dopravou, parkovištěm, ovzduším....

i charakteru stávající okolní zástavby.
Na základě vedených jednání byla zvolena trasa vedení tramvaje podél severního křídla budovy a návrh změny bude v tomto smyslu upraven. Důvodem je především možnost budoucího využití administrativní (čelní) části budovy nákladového nádraží pro Národní filmový archiv (NFA), s cílem konverze NNŽ ve smyslu podepsaného memoranda o vzájemné spolupráci všech aktérů. V navazujících úsecích bude průběh trati upřesněn tak, aby vyhovoval podmínkám tramvajové dopravy a koncepci veřejných prostranství dle upravené podkladové studie. Z hlediska hlukové zátěže jsou obě varianty vedení tram. trati technicky řešitelné. Spojení ulice Malešické, resp. Jarovské s Českobrodskou představuje významné dopravní propojení centra města s jeho východní částí a budoucím Městským okruhem. Změna Z-2600/00 snižuje významové zatřídění Jarovské ulice /S4/ na rozdíl od platného ÚP /S2/ tak, aby vytvářela pro individuální automobilovou dopravu méně vhodné dopravní trasy v budoucí zástavbě. Dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelně zlepší po zprovoznění východní části Městského okruhu. Plnění hygienických limitů u navrhované i stávající zástavby musí být zajištěno, současně nesmí dojít k dalšímu navyšování hlukové zátěže v místech, kde je hygienický limit vyčerpán.

Poživatel bere na vědomí, k připomínkám uvádíme následující informace: V řešeném území jsou m.j. vymezeny plochy smíšené SV a SMJ, v rámci kterých lze umísťovat občanskou vybavenost. V ploše SMJ je navržena pevná podměrečná značka veřejného vybavení /VV/ pro umístění základní školy, její umístění bude v návrhu změny upraveno na základě výsledků analýzy objektu nákladového nádraží. Další plochy pro veřejnou vybavenost (především umístění základních a mateřských škol) budou určeny podkladovou studií, která bude na základě proběhnutých jednání a uzavřené smlouvy pro investory závazná. Vedení tramvajové trati bylo na základě vedených jednání zvoleno podél severního křídla budovy a návrh změny bude upraven. Důvodem je především možnost budoucího využití administrativní (čelní) části budovy nákladového nádraží pro Národní filmový archiv (NFA), s cílem konverze NNŽ ve smyslu podepsaného memoranda o vzájemné spolupráci všech aktérů. V navazujících úsecích bude průběh trati upřesněn v souladu s podmínkami tramvajové dopravy a koncepcí veřejných prostranství podle upravené podkladové studie. Z hlediska hlukové zátěže jsou obě varianty vedení tram. trati technicky řešitelné. Územní rezerva pro trasu metra D, včetně návrhu umístění zastávky, zůstává na území MČ Prahy 3 zachována, Z-2600/00 pouze mírně koriguje její trasu. MUP není předmětem tohoto projednání. Návrh změny byl zpracován na základě prověření

Podávám následující připomínky k budoucímu vývoji:

- Se záměrem, aby na tomto území postavil developer byty pro možná až 25 tis. lidí zásadně nesouhlasím. Není možné postavit v rámci města jen tak celé další průměrně velké město. Je třeba výrazně omezit počet nových bytů a tím i nově bydlících osob. A nepovolit žádné věžáky, hustou výstavbu, místo toho požadovat, aby část výstavby byly kancelářská budovy.

Argumentovat tím, že lidé potřebují bydlet, je zavádějící. Je známá věc, že nové byty na Praze 3 kupují Rusové (nebo bohatí lidé na investici a pronajímají je skupinám Ukrajinců).

- Navíc je zcela nedostatečné po developerovi požadovat jen několik školek, možná i výstavbu základních škol. Je třeba vyžadovat kompletní zajištění občanská vybavenosti pro okresní město, tj. střední školy, nemocnice, zdravotní zařízení, sportoviště, parky, domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou a nevíme co ještě.

- Není taká dostatečně zajištěna doprava obyvatel tohoto nového sídliště do centra. I kdyby byla nová tramvajová trať a silnice, tak se napojuje na stávající a zhorší to dopravní spojení celého poválečného Žižkova s centrem. Páteřní linka je již nyní přetížená - vzniklo obrovská sídliště Zelené město, Central park, proti němu další obytné věžáky, u stadionu Viktorky další ohromný obytný komplex.

- Město by mělo od Českých drah část pozemku vykoupit a zřídit tam větší park, kterých je v Praze minimum a v Praze 3 jsou jen dva nezastavené kopce (Vítkov a Žižkovské pece). Hodně jsem cestovala a třeba s Bruselem se to nedá srovnávat (tam se developeri při výstavbě kanceláří sice vyřádili, ale město si parky obhájilo). Hezká parky má ale většina dalších evropských metropolí.

území NNŽ podkladovou studii, která byla průběžně konzultována s MČ Praha 3 i dalšími aktéry, tak aby došlo ke koordinaci zájmů veřejných i soukromých. Projednání změny ÚP probíhá v souladu s platnými právními předpisy, především nyní podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona, kdy se každý může k projednávanému návrhu vyjádřit.

Poživatel nesouhlasí.

Jedná se o nevyužívané území, které je nadřazenou územně plánovací dokumentací zařazeno mezi transformační plochy. Změna je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a uvedenými republikovými prioritami a se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy v plat. znění (ZÚR), kde je lokalita vymezena jako nadmiřtní transformační oblast T/5, již stanovené podmínky a úkoly respektuje.

Projednávaný návrh změny ÚP je zpracován na základě Pokynů pro zpracování návrhu Z-2600/00, schválených v 06/2017 usnesením č. 28/26 ZHMP, a na základě podkladové studie, kterou ZHMP i RHMP schválily jako stanovený podklad pro zpracování změny Z-2600/00 ÚP a sejmutí stavební uzávěry.

Předmětem změny je transformace brownfieldu na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města. Změna navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití, v rámci kterého lze umísťovat občanskou vybavenost. Další plochy pro veřejné vybavení byly určeny podkladovou studií, která bude na základě proběhnuvších jednání a uzavřené smlouvy pro investory závazná. Veřejné vybavení bylo navrženo na základě analýzy budoucích

infrastrukturních potřeb. **Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ a doplněním popisem řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.**

Z hlediska výšky budov byla míra využití území navržena na základě prověření území podkladovou studií, kde výšky zástavby vycházejí z možností lokality i charakteru stávající okolní zástavby.

Z hlediska řešení dopravní infrastruktury bude každý konkrétní záměr v území posuzován ve vztahu ke konkrétní dopravní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. To se týká i dodržení hygienických limitů, prověřených a doložených podrobnými studiemi v rámci následných správních řízeních.

Podkladová studie /Nákladové nádraží Žižkov - IPR hl.m. Praha, r.2017/ sloužila rovněž jako podklad při zpracování vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelná rozvoje území (VVURÚ). Zpracování VVURÚ vychází z

301	MHMPP08WS2Q5	Částečný souhlas	2956069	<p>Zasíláme připomínky k parc.č. 4450/1, 4481/1, 4481/2, k.ú. Žižkov, a k pozemkům souvisejícím, viz příloha č.2 (grafický podklad č.2).</p> <p>1. Přemístění plochy ZMK východně od těsné blízkosti hlavní budovy Nákladového nádraží Žižkov</p> <p>Odůvodnění: Návrh je v souladu s „Vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území v rámci celoměstsky významné změny platného územního plánu hl. m. Prahy č. 2600/00“ (zpracovatel EIA SERVIS s.r.o., březen 2019) umístění plochy ZMK do uvažovaného prostoru vedení tramvajové linky při zachování výměry funkční plochy ZMK a tím vytvoření základu pro budoucí liniový park ve východo-západním směru dle Podkladové studie Nákladové nádraží Žižkov (zpracovatel IPR hl.m. Prahy, říjen 2017). Touto připomínkou navrhované umístění plochy ZMK je patrné z přílohy č.2 (grafický podklad č.3), zároveň tato připomínka neznemožňuje realizaci vize Institutu plánování a rozvoje hl.m. Prahy.</p>	<p>požadavku zpracovatel vlivu na ŽP (SEA), vydaného stanoviskem Odboru ochrany prostředí (OCP) MHMP jako příslušného správního úřadu podle ustanovení § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.</p> <p>OCP MHMP vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, kterým souhlasí se závěry VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny ÚP za podmínky uvedených opatření. Ta jsou uvedena v návrhu změny a vztahují se převážně k následným řízením, kde budou uplatněna. Bylo respektováno doplnění plochy ZMK na východní straně NNŽ pro vytvoření biotopu zvláště chráněných druhů organismů a posílení spojitý pás zeleně (ZMK) poblíž tramvajové trati. Kromě územním plánem vymezovaných ploch zeleně (ZP, ZMK, LR) v území vzniknou i další plochy zeleně, vyplývající z požadavku na minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách dle regulativů ÚP. Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ, která stanoví podrobnější regulativy, a jako součást smlouvy s investory budou regulativy studie pro investory závazné. Řešení podkladové studie není však předmětem projednání změny ÚP.</p>
301	MHMPP08WS2Q5	Částečný souhlas	2956079	<p>2. Změna kódu míry využití území z SV-H na SV-I</p> <p>Odůvodnění: Současně při změně umístění funkční plochy ZMK dle bodu 1 do vymezené funkční plochy SV-H žádáme o zachování kapacit, a to tím způsobem, že dojde k navýšení kódu míry využití území z SV-H na SV-I v ploše, kde by umístění funkční plochy ZMK způsobilo ztrátu možnosti využití kapacit území pro městskou zástavbu a to i při zohlednění</p>	<p>Připomínce lze vyhovět v tom smyslu, že dojde k posunutí plochy ZMK východním směrem při zachování kapacity území. Nové vymezení plochy bude reflektovat umístění lineárního parku dle upravené podkladové studie v souladu s požadavkem dotčeného orgánu z hl. zák.č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, vymezení kompaktní plochy zeleně v této části prostoru NNŽ. (viz též orq.144-1)</p> <p>Připomínce bude vyhověno. Úpravou koncepce území (umístěním lineárního parku) a úpravou vymezení, resp. posunutí plochy ZMK, je vyvolána i úprava hranic vymezení a zmenšení rozsahu sousední plochy SV-H. Dojde k navýšení kódu míry využití území části kolem ZMK z SV-H na SV-I a k vytvoření nové hranice funkčních ploch SV-H a SV-I. Návrh změny pro veřejné projednání bude upraven. (viz též orq.144-2)</p>

301	MHMPP08WS2Q5	Částečný souhlas	2956080	<p>vlastnických poměrů v lokalitě tak, že dojde i k vytvoření nové hranice funkčních ploch na rozmezí pozemku parc.č. 4450/1 a 4450/82, k.ú. Žižkov. Tato připomínka je patrná z přílohy č.2 (grafický podklad č.4).</p> <p>3. Změna rozsahu a výměry funkční plochy SV-I v jihovýchodní části území Odůvodnění: Jelikož cílem projednání změny je začlenění této lokality do městské struktury, je žádoucí, aby územní plán umožňoval vytvoření smysluplného urbanismu, proto žádáme, aby došlo k odstranění hranice funkčních ploch SV-I jižně od hlavní budovy Nákladového nádraží Žižkov -viz příloha č.2 (grafický podklad č.5) a došlo ke sjednocení funkční plochy v souladu s rozsahem katastrální hranice dotčených pozemků (par.č. 4450/1 a související pozemky), čímž bude vytvořen předpoklad pro kvalitní urbanistické pojetí celku.</p>	<p><i>Připomínce bude vyhověno. Souvisí s předchozí připomínkou, v důsledku navýšení kódu míry využití území z SV-H na SV-I bude plocha se sousední plochou SV-I (jižně od budovy NNŽ) scelena do jedné plochy SV-I. Návrh změny pro veřejné projednání bude upraven. (viz též org. 144-3)</i></p>
301	MHMPP08WS2Q5	Částečný souhlas	2956081	<p>4. Změna hranice SMJ-H Odůvodnění: S ohledem na jasně definovanou plochu SMJ žádáme o úpravu hranice mezi SMJ a SMJ-H. V principu jde o logické zarovnání s hranicí definovanou katastrální mapou mezi pozemek par.č. 4450/1 a par.č. 4450/82 k.ú. Žižkov, jelikož odlišní vlastníci rozvíjí či budou samostatně rozvíjet své projekty na daných pozemcích. Nová hranice funkčních ploch je zobrazena v příloze č.2 (grafický podklad č.6). Tato připomínka zohledňuje vlastnické vztahy v území a tím pádem tato drobná úprava hranice funkční plochy má pozitivní dopad na stabilizované území.</p>	<p><i>Připomínce lze vyhovět, hranice SMJ a SMJ-H bude zarovnána. Návrh změny pro veřejné projednání bude upraven. (viz též org. 144-4)</i></p>
306	MHMPP08WTB38	Jiné	2956098	<p>Jako výlučný vlastník budovy č.p. 2178, k.ú. Žižkov, obec Praha (Malešická ulice č.o. 16, Praha 3) na pozemku parc.č. 4458/1, k.ú. Žižkov, jakož i budovy bez č.p./č.ev na pozemku parc.č. 4458/3, k.ú. Žižkov, obec Praha, vše ve výlučném vlastnictví Českých drah, a.s., podáváme připomínky k návrhu změny: 1.) V textové části studie ze dne 25.10.2017, ze které návrh změny vychází, je v úvodu na str. 4 uvedeno: „V roce 2016 započala jednání aktérů v území o dalším společném postupu, účastníky byli Městská část Praha 3, zástupci Rady hl.m.Prahy, IPR Praha a hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků.“ Vlastníkovi svědčí dle § 3056 zák.č. 89/2012 Sb. zákonné předkupní právo k pozemkům parc.č. 4458/1, 4458/2 a 4458/3, v k.ú. Žižkov, obec Praha, ale přesto s ním nebylo jednáno, jak je v pokladové studii tvrzeno. V této části není podkladová studie pravdivá. Máme-li úplné</p>	<p><i>Poživatel s připomínkou nesouhlasí. V citovaném textu se uvádí, že účastníky jednání byli m.j. ..."hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků." Z uvedeného plyne, že ne všichni vlastníci a subjekty s předkupním právem byly účastníky jednání. Je na úvaze zpracovatele studie, vedeného zpravidla efektivitou, s kterými subjekty povede jednání. Na takováto jednání neexistuje právní nárok. Nový občanský zákoník /NOZ/ sice zavedl zákonné předkupní právo k pozemkům pro majitele budov na nich stojících, současně ale dal i zákonné předkupní právo majitelům pozemků k budovám na nich stojícím. Aktuálně probíhají jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití. Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie, nýbrž návrh změny ÚP (a VVURÚ), ke kterému má možnost kdokoliv se vyjádřit v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb..v plat.zn. (SZ. § 50 odst. 3). Tohoto</i></p>

				informace, obdobně nebylo jednáno ani s vlastníky sousedních budov, tj. LANCZ REALITY s.r.o. a panem Josefem Kauckým.		práva připomínající využívá.
306	MHMPP08WTB38	Jiné	2956099	<p>2.) V textové části podkladové studie je k záměru využití bloku B15, tedy k bloku, jehož součástí je i budova v našem vlastnictví, uvedeno: „Pro bloky umístěné na terénní terase nad harfou bývalé železniční tratě je navržena volnější regulace. Z hlediska vazeb na okolí je v rámci bloku B15 navržena pěší cesta spojující jádro řešeného území s ulicí Olgy Havlové, potažmo ulicí Pod lipami severně od něj. Podél ulice Malešické a ulice K Červenému dvoru je počítáno se založením čitelné uliční fronty. Stavební čára podél terénního zlomu směřuje k zástavbě samostatných nižších domů orientovaných souběžně s hranou svahu.“ Namítáme, že označený záměr zpracovatele změny nebyl s vlastníkem nejen projednán, ale je zároveň potenciálně ohrožující pro jemu svěřené vlastnické právo k budově č.p. 2178. Nelze přehlédnout, že blok B 15 je v linii Malešické ulice již v zásadě zcela zastavěn, tedy nelze uskutečnit realizaci záměru, leda by zpracovatel uvažoval o nezákonném omezení vlastnického práva. Takovému přístupu by nasvědčovala nepravdivost sdělení citovaná v předchozím bodě těchto připomínek.</p>	<p>Poživatel nesouhlasí. Předmětem projednání není řešení podkladové studie, nýbrž návrh změny ÚP. Na výše uvedených pozemcích s budovami ve vlastnictví připomínajícího se podle stávajícího ÚP nachází funkční využití všeobecně smíšené /SV/ s koef. míry využití území F. Změnou ÚP je při zachování funkce SV navrhováno navýšení koef. míry využití na G, což potenciálně naopak území včetně objektů zhodnocuje. Tento návrh změny je předmětem projednání v souladu se stavebním zákonem a k němu má připomínající možnost se vyjádřit. Změna ÚP navrhovaným funkčním využitím neomezuje vlastnická práva k nemovitostem, ani stávající způsob jejich užívání. Změna ÚP navrhovaným funkčním využitím území, pokud by v budoucnu bylo předmětem územního či stavebního řízení. Pro tato správní řízení by pak měla jako podklad sloužit i podkladová studie, která prověřuje vazby v území, a při nichž má vlastník práva účastníka řízení. Jak je k předchozí připomínce uvedeno, s ohledem na předkupní práva dle NOZ probíhají aktuálně jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití.</p>	
306	MHMPP08WTB38	Jiné	2956100	<p>3.) Máme za to, že není důvodné při současné míře zastavěnosti Bloku 15 v linii ulice Malešické, snímat v části Bloku 15 stavební uzávěru. Navrhujeme z řešení blok B15 zcela vypustit a v této části ponechat stavební uzávěru. Do budoucna lze o sejmutí uzávěry uvažovat, avšak až po věcném projednání záměru s dotčenými vlastníky. Proto si dovoluje na tento názor navrhovatele - Hl.m. Prahu upozornit, že přijetím navrhované změny a sejmutím stavební uzávěry u plochy vymezené v návrhu jako Blok 15 pouze na základě podkladové studie by mohlo ve svém důsledku vést k omezení vlastnického práva, případně ke snížení majetkové hodnoty, kterou budova č.p. 2178 v k.ú. Žižkov představuje. Vznik škody prozatím nelze pro neurčitost podkladové studie s jistotou předjímat, nicméně jej nelze ani vyloučit. V takovém případě by za škodu mohl odpovídat navrhovatel. Právní jistotě dotčených osob i navrhovatele by prospělo, pokud by se rozhodování o změně dělo nikoli pouze na základě podkladové studie, jak navrhováno, ale na základě detailněji propracované územní studie dle § 30 zák.č. 186/2006 Sb., případně na základě regulačního plánu dle § 61 zák.č. 186/2006 Sb. (má být zák.č.183/2006, Sb.-pozn.zapisovatele)</p>	<p>Poživatel nesouhlasí. Stavební uzávěra byla vyhlášena v r.2006 s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekonceptní výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti, s vazbami do širšího území a začleněním do stávající městské struktury. Jednotlivé výjimky ze stavební uzávěry by byly v rozporu s jejím cílem, i proti ZÚR hl.m. Prahy, v plat.zn., kde je území jako celek vymezeno jako transformační oblast T/5, kterou je třeba řešit komplexně. Stavební uzávěry se vyhláší ve veřejném, nikoliv v soukromém zájmu, uplatňování jednostranných požadavků v důsledku zhoršuje hodnoty území. Sejmutí stavební uzávěry neomezuje vlastnická práva, ani nesnižuje hodnotu budov připomínajícího, naopak o případné stavební činnosti rozhoduje vlastník. Pořízení územní studie (ÚS) podle § 30 SZ není pro lokalitu NNŽ uloženo územně plánovací dokumentací, ani o takovém požadavku nebylo v minulosti rozhodnuto. Se zhotovením podkladové studie jako podkladu pro vypracování návrhu změny ÚP a budoucí sejmutí stavební uzávěry souhlasila Rada HMP i ZHMP přijatými usneseními.</p>	
306	MHMPP08WTB38	Jiné	2956101	<p>4.) Navrhujeme, aby jakékoli rozhodování o změně ÚP bylo podmíněno zpracováním územní studie ve</p>	<p>Poživatel s návrhem nesouhlasí. Návrh změny ÚP je zpracován na základě požadavku</p>	

smyslu § 30 z.č. 186/2006 Sb. a regulačním plánem dle § 61 z.č. 186/2006 Sb. (má být zák.č.183/2006, Sb.-pozn.zapisovatele)

vypracování podkladové studie jako podkladu pro změnu ÚP, o kterém rozhodla Rada HMP usnesením č. 353 ze dne 21.2.2017, a který byl potvrzen schválením Pokynů pro zpracování nového návrhu Z-2600/00 Zastupitelstvem HMP usnesením č. 28/26 ze dne 15.6.2017.

Pořízení územní studie (ÚS) podle § 30 SZ není pro lokalitu NNŽ uloženo územně plánovací dokumentací, ani o takovém požadavku nebylo v minulosti rozhodnuto. Obdobně platí i pro regulační plán. Na pořízení ÚS není právní nárok. Ze zákona neplyne povinnost projednání územní studie, je věcí úvahy jejího pořizovatele, právě tak jako v případě podkladové studie jejího zpracovatele, jakou formu a rozsah projednání zvolí. Typ studie jako podkladu pro tvorbu návrhu změny ÚP není rozhodující.

300 MHMPP08X4R8Z Jiné 2956062

Jako vlastník pozemků parc.č. 3505/5 a 3505/8, k.ú.Žižkov, podáváme tímto dle § 52 odst. 2 zák.č.183/2006 Sb., v platném znění, námítky k návrhu změny Z 2600/00.
1.) Než přistoupíme k jednotlivým námítkám, musíme vytknout zásadní koncepční nedostatky, se kterými pořizovatel přistupuje ke zpracování změny územního plánu. Je totiž zřejmé, že pořizovatel přistupuje ke zpracování změny územního plánu, aniž by před tím zajistil vyhodnocení současného územního plánu a jeho změn.
Ke zpracování změny územního plánu tak přistupuje bez hlubších znalostí a analýz stávajícího stavu, což negativně ovlivní pořizovaný územní plán, jak bude dále na konkrétních příkladech konkretizováno.

po termínu
*Jedná se o projednání návrhu změny ÚP ve fázi společného jednání podle § 50 zák.č. 183/2006 Sb., v plat.zn. (stavební zákon /SZ), nejde proto o námítky vlastníků podle § 52 odst.2 SZ, ale o připomínky uplatněné podle § 50 odst.3 SZ s termínem podání do 30-ti dnů od doručení návrhu změny ÚP (a VVURÚ) veřejnou vyhláškou (viz datum uvedený ve veřejné vyhlášce - oznámení o společném jednání a vystavení návrhu změny Z 2600/00 ÚP).
K připomínkám uplatněným později nelze § 50 odst.3 stavebního zákona přihlížet.*

300 MHMPP08X4R8Z Jiné 2956063

2.) Platí, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

po termínu
K připomínkám uplatněným po termínu nelze podle § 50 odst.3 SZ přihlížet.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Je zřejmé, že pořízení změny územního plánu bez předchozí analýzy dopadů platného územního plánu a jeho změn nemůže dosáhnout zákonem stanovených cílů územního plánování. Rovněž platí, že tímto nekoncepčním způsobem dojde ke zmaření veřejných prostředků v řádu statisíců korun.

300 MHMPP08X4R8Z Jiné 2956064

3.) Jasným příkladem dopadu absence vyhodnocení dosavadního územního plánu je nedostatečné a zmatečné řešení dopravy. Pořizovateli územnímu plánu lze přisvědčit na nutnosti zachování Malešické ulice a bezpečné a rychlé odvedení tranzitní dopravy z území na kapacitnější komunikaci Jana Želivského. To je však jen část problému. Na umístění napojení směrem na komunikaci U tvrze a dále na městský okruh návrh změny územního plánu dále nereaguje a úpravu navazující dopravy zcela rezignuje. Zásadní principiální vadou je proto nepochybně vypuštění i absence navazujících komunikačních uzlů. Pořizovatel zcela plánovitě a úmyslně rezignoval na koncepční řešení rozložení dopravní zátěže v městské části Prahy 3 - Žižkova a odvedení dopravy jak z města, tak přilehlých městských částí, hlavně z Prahy 10. Takový postup je zcela nekoncepční a nepřipustný. Pokud územní plán nebude tuto problematiku dostatečně odborně a koncepčně upravovat, je jakékoli ad hoc řešení zcela vadné. Pokud nebude tato věc promyšleně, dle přesných a odborně zpracovaných podkladů vyřešena v územním plánu hrozí, že budoucí koncepční řešení bude jednou provždy v důsledku užití území k jiným účelům jednou pro vždy do budoucna vyloučeno.

po termínu
K připomínkám uplatněným po termínu nelze podle § 50 odst.3 SZ přihlížet.

300 MHMPP08X4R8Z Jiné 2956065

4.) Předmětný návrh se dotýká mimo jiné i pozemků č. parc. 3505/5 a 3505/8, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha. Uvedené pozemky jsou předmětem dlouhodobé investiční činnosti a jsou společností systematicky využívány ke komerčním účelům. Na pozemcích se nachází prodejna potravin Penny market s přilehlým parkovištěm. Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou

po termínu
K připomínkám uplatněným po termínu nelze podle § 50 odst.3 SZ přihlížet.

soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru.

Veškeré tyto základní zásady opakovaně potvrzované v rozsudcích Nejvyššího správního soudu byly zpracovaným návrhem vůči společnosti porušeny. Předložený návrh změny územního plánu je vůči naší společnosti nad míru omezující, při střízlivém odhadu způsobující přímou škodu v řádu dvou sta milionu korun a je přímo diskriminační.

Za účelem výstavby přípravy pozemků jsme scelili areál a jednáme s vlastníky sousedních nemovitostí o vytvoření kompaktního fungujícího celku tvořeného jak bytovou výstavbou, tak i dalšími chybějícími funkcemi v území. Dle platné územně plánovací informace lze záměr na dotčených pozemcích uskutečnit. Současně by nedošlo ke znehodnocení lokality např. formou umístění skladů nebo jiné méně vhodné funkce dle platného územního plánu.

Navržená změna územního plánu zcela radikálně mění dosavadní poměry na dotčené ploše, který při započtení ochranných zelených ploch kolem obslužných komunikací a navrhovaného parku redukuje zastavitelnost pozemků společnosti na pouhých 20 %, což by realizaci jakéhokoli areálu vyloučilo.

300	MHMPP08X4R8Z	Jiné	2956066	<p>V této souvislosti je nutné zmínit, zda není předložený návrh změny územního plánu mezistupeň směřující k zamezení jakékoli stavební aktivity na pozemku společnosti.</p> <p>Tento přístup pořizovatele územního plánu je tak vrcholně nedůvěryhodný. Nehledě na to, že tímto způsobem dochází k omezování jen několika vybraných vlastníků nemovitostí, maří vynaložené milionové investice a brání dosažení cílů územního plánování.</p>	<p>po termínu K připomínkám uplatřeným po termínu nelze podle § 50 odst.3 SZ přihlížet.</p>
300	MHMPP08X4R8Z	Jiné	2956067	<p>Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění nezákonných omezení vlastnických práv k pozemkům č. parc. 3505/5 a 3505/8 v k.ú. Žižkov obec Praha a dále odstranění koncepčních</p>	<p>po termínu K připomínkám uplatřeným po termínu nelze podle § 50 odst.3 SZ přihlížet.</p>

nedostatků návrhu územního plánu.

Popis:

Dovolujeme si upozornit, že lokalita Nákladového nádraží Žižkov je biologicky cenná a zcela unikátní. Naše organizace, spolek Krásná žába, z. s., toto místo monitoruje již devátý rok a na základě dlouhodobých podrobných pozorování v terénu vypracovala několik odborných studií z oblasti herpetologie, ornitologie a lepidoptera (denní a noční motýli). Bylo zde námi zaznamenáno **velké množství vzácných a chráněných druhů**.

Příčinnou druhové rozmanitosti je zejména to, že si lokalita udržela svůj **původní stepní charakter**, který vyhovuje hlavně xerotermním a heliofilním druhům. Silný antropogenní vliv je zde již po staletí (vinice, hospodářská usedlost, lom na území přilehlých Židovských pecí, provoz nákladového nádraží), výskytu druhů přitom nejen nebránil, ale naopak jej přímo umožňoval a spoluurčoval. Lidská činnost chránila lokalitu před jinak nevyhnutelným zarůstáním, a tím i částečně suplovala vliv velkých kopytníků, kteří jsou pro stepní biotopy nepostradatelní. Uvedené faktory spolu s překvapivě pestrou mozaikou různých stanovišť a s přílivem nepůvodních druhů díky železniční dopravě vytvořily unikátní a druhově velmi rozmanité prostředí. Biologicky **zajímavá jsou luční společenstva a společenstva suchých trávníků s mnoha rostlinnými a živočišnými druhy**. Hodnotný je též **lesní lem**, který umožňuje hnízdění velkého **množství ptactva**. Jiné ptací druhy lokalitu využívají pouze přechodně během svých pravidelných tahů jako místo poskytující hojnost potravy v podobě velmi rozmanitého hmyzu. Výjimečnost lokality podtrhuje v neposlední řadě i skutečnost, že zde bylo k dnešnímu dni zaznamenáno **neuvěřitelných 257 druhů motýlů, z toho 46 denních**. Počet motýlích druhů se přitom **považuje za nesporný ukazatel biologické hodnoty konkrétního území**. Lokalita je o to cennější, že se nalézá v centru Prahy. (To však samozřejmě zvyšuje i tlak, který je na ni vyvíjen ze strany developerských firem).

Návrh opatření:

Z výše uvedených důvodů Vás prosíme, abyste při rozhodování o osudu území Nákladového nádraží vzali v úvahu zdejší přírodní společenstva. (To v případě ptactva např. konkrétně znamená uvažovat o vytvoření dostatečně širokého „zeleného pásu“, který by propojoval Olšanské hřbitovy s Židovskými pecemi). Dále si Vás dovolujeme požádat, aby refugium, které bylo na tomto území vybudováno, mělo dostatečnou vzdálenost od okolní zástavby a vzhledem k přítomnosti zákonem chráněných heliofilních druhů nebylo zastíněno, a to ani v zimních měsících. Je

Připomínka bude částečně vyhověna.

Na základě došlých připomínek a projednání dojde k úpravě projednávaného návrhu změny ÚP. OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany přírody označuje propojení zeleně ve směru sever - jih za doplňkové a preferuje propojení ve směru východ - západ s tím, že kvůli ochraně zákonem zvláště chráněných druhů v předloženém řešení postrádá významnější plochu zeleně na východním konci bývalého nákladového nádraží (viz stanovisko OCP MHMP). Stanovisko dotčeného orgánu bude respektováno. Součástí návrhu změny ÚP tak bude vymezení požadované plochy zeleně, která bude sledovat potenciál západo-východního krajinného propojení. Tato plocha zeleně by měla podobně jako již dříve založená plocha v severní části lokality plnit roli refugia (biotopu) pro zvláště chráněné druhy organismů, přičemž je žádoucí zachovat propojení mezi těmito refugii. Severojižní vazba nebude v tomto řešení prioritou.

třeba si uvědomit, že refugium je kompenzací pouze za předpokládanou zástavbu na parcelách severozápadní části a neřeší situaci chráněných druhů na celé ploše území Nákladového nádraží Žižkov. Na zřeteli je nutné rovněž mít stanoviště výskytu rostliny drobnokvětu pobřežního, který patří mezi naše nejvzácnější druhy - v celé ČR existují pouze dvě lokality výskytu! Drobnokvět je zařazen mezi druhy kriticky ohrožené, na dotčené lokalitě je znám asi 100 let. Druh je zde adventní. Protože druhy vyskytující se na tomto území mají své specifické nároky, bylo by asi nejcitlivější, kdyby se zelená plocha řešila samostatně. V tomto prostoru by v optimálním případě mohlo vzniknout velice zajímavé a biologicky hodnotné území. Byla by škoda, kdyby zde vyrostla „anonymní zelená plocha“, tradiční „sterilní“ park, který umožňuje jen velmi nízkou druhovou rozmanitost. Dovolujeme si navrhnout, aby na území Nákladového nádraží Žižkov byla umístěna stanice přírodovědců, jako tomu je na druhém břehu Vltavy na Smíchově, toto místo si o to přímo říká. Mohl by zde vyrůst i velký skleník, což by jistě ocenila odborná i laická veřejnost (zejména v zimních měsících). Nákladové nádraží Žižkov je úžasné místo, a proto jsme připraveni s Vámi odborně spolupracovat a podílet se na jeho biologicky citlivé kultivaci. Připomínáme, že nabídka spolupráce byla z naší strany vznesena už v roce 2016 (viz příloha 3).

321 MHMPP08XOIOA Jiné 2979613

Níže uvedené věcně shodné připomínky jako zmocněný zástupce veřejnosti podle § 23 SZ uplatňujeme jako námítky.

Úvodem:

Dovolujeme si důrazně upozornit, že předkládaný návrh změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy musí být v souladu s:

- Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 a 5, právní stav k 11. 9. 2020
- Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění aktualizace č. 1, 2, 4, a 3, právní stav ke dni 29. 5. 2019, a to především s prioritami a zásadami ZÚR hl. m. Prahy a podmínkami a úkoly pro Transformační oblast T5 Nákladové nádraží Žižkov
- s cíli a úkoly územního plánování definovanými ve stavebním zákoně
- s nařízením vlády o Pražské památkové rezervaci a jejím ochranném pásmu
- mezinárodními závazky ČR danými jednotlivými úmluvami především Úmluvy o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví, Evropské úmluvy o krajíně (č. 13/2005 Sbírky mezinárodních smluv) a dalšími
- Management plánem ochrany světového kulturního dědictví historického centra Prahy, který vyjadřuje mezinárodní závazky ČR
- a dalšími zákony a předpisy

Poživatel souhlasí.

Změna územního plánu je poživována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.zn., a prováděcími právními předpisy.

Změna je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v plat.zn., a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy, v plat.zn., a podmínkami a úkoly stanovenými pro nadměstní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Změna ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, definovanými ve stavebním zákoně, s nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze, s mezinárodními závazky České republiky i s dalšími zákony a předpisy. Je v souladu i se Strategií regionálního rozvoje ČR 2021+, s Národním akčním plánem adaptace na klimatickou změnu, se Strategickým plánem hl.m. Prahy, se Strategií adaptace hl.m. Prahy na klimatickou změnu a s dalšími dokumenty, se kterými musí, popř. by měla být v souladu.

Připomínkující neuvádí žádný konkrétní rozpor navržené změny s uvedenými dokumenty, omezuje se pouze na upozornění, že změna s nimi musí být v souladu, jinak by nesměla být vydána. S tím poživatel souhlasí.

Jinak není možné výše uvedenou změnu vydat.

Dále upozorňujeme, že je žádoucí, aby příslušná změna byla v souladu se strategickými dokumenty ČR a hl. m. Prahy i Městské části Prahy 3:

- Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+
- Plánem adaptace na klimatickou změnu
- Strategickým plánem hl. m. Prahy
- Strategii adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu
- a dalšími

Tyto dokumenty sice nejsou právně závazné, naplňováním jejich principů a cílů ale dává vedení města najevo, že přejímá odpovědnost za budoucnost svých občanů. Naopak, vydáváním závazné dokumentace v rozporu se strategickými dokumenty vedení města otevřeně přiznává, že na tyto dokumenty a jejich obsah nereflektuje.

Na rozpory s právními předpisy a strategickými dokumenty upozorňujeme v jednotlivých věcně shodných připomínkách, které dále uplatňujeme jako námítky.

321 MHMPP08XOIOA Nesouhlas 2979614

Věcně shodná připomínka / námítka č. 01 - (Ne)dostupné bydlení

Požadujeme podíl dostupného bydlení v územím dotčeného změnou územního plánu alespoň 25 %. Například 5% procentním podílem bytů ve vlastnictví města pro sociálně potřebné, 10% podílem obecního nájemního bydlení a 10% podílem družstevního bydlení (například formou baugruppe) nebo například převedení 10% podílu bytů na město za nákladovou cenu a u 15% podílu bytů zastropovat maximální výši nájemného či prodeje. Požadujeme zasloužení těchto podílů a cen mezi městem a vlastníky pozemků. Tato smlouva se musí stát závazným podkladem pro vydání změny územního plánu.

Odůvodnění:

Podkladová územní studie by měla analyticky prověřit předpokládané sociální složení nové čtvrti a určit zdravý sociální mix zástavby nové čtvrti pro tisíce nových obyvatel.

Vzhledem ke zkušenostem ze současné komerční developerské praxe na Žižkově, ale i v celé Praze, je zřejmé, že v lukrativní lokalitě vzniknou také velmi lukrativní a tedy nedostupné byty, které si nebude moci dovolit střední třída ani důležité profese pro fungování města jako jsou učitelé, zdravotní sestry nebo policisté. Velký podíl bytů v těchto projektech je skupován cizinci či firmami jako investice, ne k vlastní potřebě bydlet.

Například v nedalekém projektu Rezidence Garden Towers jsou dle analýzy IPR

(<https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokument>

Nelze vyhovět, je mimo možnosti územního plánu určovat podíl budoucích vlastnických vztahů. Je třeba zajistit jinými dokumenty, které by se týkaly předmětu této námítky.

realitni_trh/analiza_prodejnich_cen_nemovitosti_a_struktury_poptavky_na_prazskem_rezidencnim%20trhu.pdf) byty vlastněny ze 46 % cizinci a z 24 % právníckými firmami.

Zdravý sociální mix by měl být zajištěn podílem dostupného bydlení ve čtvrti - například 15% podílem obecního nájemního bydlení a 10% podílem družstevního bydlení (například formou baugruppe).

Plánovaná změna územního plánu mění funkční využití území a zvyšuje koeficienty zastavěnosti a tím mnohonásobně zhodnocuje pozemky soukromých developerů v řádu stovek milionů až miliard korun. Jejich zisk se bude pohybovat v řádech desítek miliard korun. Město by za to mělo požadovat zpětné plnění svých potřeb i v bytové oblasti. Například požadovat po developerech převést určitý podíl bytů (například 15 %) do obecního fondu nebo alespoň určit právo na odkup tohoto podílu bytů do obecního fondu za nákladové ceny. Jinak sociální mix v nově vznikající čtvrti nebude zajištěn a reálně hrozí vznik čtvrti pouze pro bohaté. Obdobné politiky jsou běžné v Západní Evropě - ve Vídni, Paříži, Barceloně či Mnichově. O potřebě sociálního mixu hovoří také **Strategický plán** hl.m. Prahy například v těchto pasážích:

"Město by mělo ovlivňovat, aby sociální skladba oblastí nové zástavby byla co nejpestřejší (jako ideální model se jeví například mix sociálního bydlení a developerské výstavby vyššího segmentu v rámci jedné lokality)."

"Poskytovat sociálně či generačně ohroženým skupinám obyvatelstva dostupné a udržitelné bydlení. Realizovat diferencované formy sociálního a dostupného bydlení v rámci běžné zástavby." (1.1 C Dostupní bydlení, s. 24)

"Podporou výstavby nájemních bytů vytvořila adekvátní nabídku dostupného a udržitelného bydlení. (1 Soudržná metropolole s. 8)"

"Z hlediska dlouhodobé stability a konkurenceschopnosti Praha musí být otevřeným, sociálně prostupným, soudržným a bezpečným městem bez uzavřených areálů majetných (gated communities) a sociálně vyloučených lokalit či etnických enkláv, které by se mohly stát ohnisky prohlubování sociálních nerovností, polarizace a potenciálně i vzniku nepřátelských nálad a postojů vůči okolní společnosti, kultuře a institucím. (1.1 Soudržná metropole, s. 15)"

Zákon č.131/2000Sb. o hl. m. Praze výslovně městu svěřuje starost o bydlení jeho občanů – „Hlavní město Praha v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje

321 MHMPP08XOIOA Nesouhlas 2979615

zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku."

Odkoupení podílu bytů městem i zastropování výše nájemného či prodeje u podílu bytů je nutné ošetřit před vydáním změny územního plánu, která sejme stavební uzávěru, developerům výrazně zhodnotí pozemky a vysokými koeficienty pro zástavbu jim umožní mnohamiliardové zisky. Po vydání změny územního plánu už na to nebude ze strany developerů vůle.

Věcně shodná připomínka / námítka č. 02 - Vymezení VPS pro školy a školky

Požadujeme, aby pozemky pro školská zařízení (základní a mateřské školy, příp. střední školy či základní umělecké školy) byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby (VPS), a to tak, aby byly pozemky pro ně určené dostatečně velké dle normových hodnot včetně ploch pro tělocvičny, sportoviště, hřiště a zelené a parkové plochy, a aby byly umístěné na vhodných místech, tzn. nikoli u komunikací vytižených automobilovou dopravou a v dochozí vzdálenosti od zastávek MHD atd. dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (metodika certifikovaná MMR). Požadujeme vymezení dostatečného počtu těchto VPS dle předpokládaného počtu obyvatel a z nich odvozeného počtu dětí v příslušném věku (např. dle dat a prognóz ČSÚ) a dle stávajících deficitů městské části. Praha 3, příp. Praha 10.

Odůvodnění:

Vymezení pozemků pro školy a školky jako VPS je nutné z důvodu, aby mělo město, resp. městská část, k těmto pozemkům předkupní právo, a tím zaručeno, že pozemky skutečně bude moci vykoupit. Navíc bez vymezení těchto pozemků jako VPS v případě, že by je obec chtěla tak jako tak vykoupit, bude je vykupovat za mnohem vyšší cenu, odhadní cena při vykupování pozemků se totiž zásadně odvíjí od funkčního využití daného územním plánem.

Pokud by nebyly na vhodných místech vymezeny dostatečně velké pozemky pro školy a školky a v dostatečné míře, nebylo by zajištěno, že tato klíčová občanská vybavenost vznikne. Tím by nebyl splněn požadavek ZÚR pro transformační území T/5 Nákladové nádraží Žižkov *Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: a) řešit komplexně návrh nového polyfunkčního centra včetně jeho vazeb, občanské vybavenosti a pracovních příležitostí*, Tím by nebyla splněna podmínka ZÚR pro transformační území T/5 Nákladové nádraží Žižkov pro následné rozhodování o možných variantách změn v území e) *vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti (...)* V tomto kontextu

Bude vyhověno.

Území bylo prověřeno předepsanou podkladovou studií a vyhodnoceno z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Změna ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití SV a SMM, v rámci kterého lze umísťovat veřejné vybavení. Další plochy, především pro umístění základních a mateřských škol, byly určeny podkladovou studií.

*Bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, byla na základě připomínek po dohodě upravena a stane se přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie závazné. **Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ i vymezením VPS a doplněn popisem řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.***

Změna ÚP je v souladu se ZÚR hl.m. Prahy, v plat.zn., a podmínkami a úkoly stanovenými pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Jedná se o jednu ze základních podmínek pořizování ÚP a jeho změn podle § 53 odst.4 SZ a blíže je popsáno v textové části odůvodnění návrhu. Podmínka ZÚR „vytvoření plnohodnotné městské čtvrti“ je vlastním předmětem projednávání změny podle schválených Pokynů - začlenění území do městské struktury a vytvoření nové čtvrti se zahrnutím všech obvyklých funkcí a vazeb (viz též výroková část návrhu změny), k němuž projednávána změna ÚP směřuje. Splnění hygienických limitů je nutnou podmínkou posuzovanou v následných správních řízeních na základě podrobnější dokumentace podle konkrétního řešení.

321 MHMPP08XOIOA Nesouhlas 2979616

upozorňujeme, že rozhodování o možných variantách změn v území zahrnuje i invariantně pořizovanou změnu územního plánu, jelikož i ta je variantou změny v území (oproti stavu územního plánu; i když jedinou posuzovanou). Opačný výklad by znamenal, že nelze uplatnit podmínky ZÚR pro toto území, což vzhledem k tomu, že změny územního plánu jsou obvykle pořizovány invariantně, by znamenalo popření této části ZÚR, což by bylo proti smyslu ZÚR. Je tedy nutno k podmínkám ZÚR přistupovat jako k podmínkám pro vydání výše uvedené změny ÚP. Umístěním pozemků pro školy a školky na pozemky v blízkosti komunikací vytižených automobilovou dopravou by nebyla splněna podmínka ZÚR pro T/6 f) *zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umísťování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou.*

Věcně shodná připomínka / námítka č. 03 - občanská vybavenost

Požadujeme vymezení dostatečných ploch pro občanské vybavení Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (metodika certifikovaná MMR), a to pro základní úroveň občanského vybavení, využívanou obyvateli území nebo jejich významnou skupinou denně, a vyšší úroveň občanského vybavení, kterou využívá většina obyvatel území méně často. Vymezení VPS (ať už formou plochy či plovoucí značky) pro tuto vybavenost požadujeme dle výpočtového předpokladu vzhledem k počtu budoucích obyvatel transformačního území a dle stávajících deficitů a potřeb Městské části Praha 3 a Praha 10.

Základní občanská vybavenost:

sociální služby - centrum denních služeb a denní stacionář, nízkoprahové centrum, nízkoprahové centrum pro děti mládež, intervenční centrum atd.
zdravotnictví - ambulantní zdravotní péče, lékárny
sport - tělocvičny, sportoviště, sportovní haly
kultura - knihovna, klubové zařízení /klubovna /komunitní centrum (pro děti, mládež, seniory), víceúčelový sál
veřejná správa - pošta atd.
ochrana obyvatelstva - hasičská stanice apod.

Vyšší občanská vybavenost:

sociální služby - noclehárna, azylový dům a zařízení pro krizovou pomoc, dům na půl cesty, domov pro seniory, domov pro osoby se zdravotním postižením, chráněné bydlení atd.
zdravotnictví - ambulantní zdravotní péče vyšší, centra duševního zdraví
kultura - dle poptávky

Odůvodnění:

Každé moderní město musí sledovat trendy svého sociodemografického vývoje, z něj vyplývají i

Bude vyhověno.

Území bylo prověřeno podkladovou studií a vyhodnoceno z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Změna ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití SV a SMJ, v rámci kterého lze umísťovat občanskou vybavenost. Další plochy veřejného vybavení byly určeny podkladovou studií na základě analýzy budoucích infrastrukturních potřeb.

*Bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, byla na základě připomínek po dohodě upravena a stane se přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie závazné. **Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ i vymezením VPS a doplněn popisem řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.***

Změna ÚP je v souladu se ZÚR hl.m. Prahy, v plat.zn., a podmínkami a úkoly stanovenými pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Je rovněž v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 SZ. Jedná se o jednu ze základních podmínek pořizování ÚP a jeho změn podle § 53 odst.4 SZ a blíže je popsáno v textové části odůvodnění návrhu.

nároky a potřeby jeho obyvatel, jednotlivých čtvrtí i města jako celku. Pokud chceme dosáhnout cílů vtělených od Strategického plánu hl. m. Prahy v bodě:

- 1.1 Soudržné město

- 1.3 Město krátkých vzdáleností.

je nezbytně nutné plánovat nové čtvrti jako soběstačné a však propojené celky, které poskytnou nejen celou škálu kategorií bydlení a základní občanské vybavenosti ale i tzv. vyšší občanskou vybavenost. Město bohužel na několik desetiletí rezignovalo na to, aby vznikaly porevoluční období tzv. komplexní bytové výstavby, jejímž základním principem bylo budovat v oblasti služeb a vybavení samostatné urbanistické celky. Nové čtvrti v transformačních a rozvojových plochách širšího centra mají proto extrémní potenciál na tento téměř zapomenutý trend navázat a narovnat tak dlouhodobý deficit některých služeb (především veřejné vzdělávací instituce, pošty, polikliniky, domovy sociálních služeb). Udržitelný rozvoj města totiž znamená i zajištění služeb a vybavení, které podporuje reprodukci sociální mixity obyvatelstva.

Rovněž ZUR stanovují pro oblast T/5 **Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:**

a) řešit komplexně návrh nového polyfunkčního centra včetně jeho vazeb, občanské vybavenosti a pracovních příležitostí,

Podmínky pro následné rozhodování o možných variantách změn v území:

e) vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí při respektování podmínek památkové ochrany objektů nákladového nádraží Žižkov, Stávající deficity MČ v občanské vybavenosti často nelze plnit ve stabilizovaném území, je tedy nutné je řešit v rozvojových a transformačních územích.

Neřešení občanské vybavenosti návrhem změny UP je v rozporu s úkoly a podmínkami ZUR a s cíly a úkoly územního plánování. Bez úpravy nelze tuto změnu vydat.

§ 18 Cíle územního plánování, mj.

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (...)

(2) Územní plánování zajišťuje (...) s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, (...) Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku

prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
(...)

§ 19 Úkoly územního plánování, mj.:

- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizací),
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů 4), 12 před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, (...)

321 MHMPP08XOIOA

Nesouhlas

2979617

Věcně shodná připomínka / námitka č. 04 - veřejná prostranství, parky, hřiště

Požadujeme vymezení veřejných prostranství, veřejné parkové zeleně jako součástí veřejných prostranství a venkovních hřišť a sportovišť jako urbanisticky významných ploch (DU), parků (ZP) nebo zeleň městská a krajinná (ZMK) či sportu a rekreace, případně formou plovoucích značek dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (metodika certifikovaná MMR):

- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (bez započtení pozemních komunikací) 1000 m² pro každé 2 ha zastavitelné plochy (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- VEŘEJNÁ PARKOVÁ ZELEŇ JAKO SOUČÁST VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (rozloha 0,5 - 1 ha) - pěší docházka - skutečná 300 m (obytný dům - okraj parku)
- HŘIŠTĚ PRO PŘEDŠKOLNÍ DĚTI - pěší docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)
- HŘIŠTĚ PRO MLADŠÍ ŠKOLNÍ DĚTI - pěší docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)
- SPORTOVNÍ HŘIŠTĚ PRO MLÁDEŽ A DOSPĚLÉ - pěší docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)

Odůvodnění:

viz předchozí věcně shodná připomínka / námitka
Vytváření podmínek pro zajišťování dostupnosti veřejných infrastruktur ve smyslu § 2 odst. 1 písm.m) stavebního zákona, jmenovitě vybraných druhů občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství patří mezi hlavní cíle a úkoly územního plánování, § 19 odst. 1 zákona číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném

Poživatel nesouhlasí.

Je vymezeno v míře podrobnosti odpovídající platnému ÚP. Kromě územním plánem vymezovaných ploch zeleně (ZP, ZMK, LR) v území vzniknou i další plochy zeleně a veřejných prostranství, vyplývající z požadavku na minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách dle regulativů ÚP. Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), která stanoví podrobnější regulativy, které budou pro investory prostřednictvím smlouvy závazné a zajistí tak i realizaci těchto veřejných a parkových prostranství. Studie je mj. založena na koncepci posílení krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, která se do návrhu propisuje jako lineární park podél tramvajové trati. Rozsah zeleně v návrhu změny ÚP byl dohodnut a potvrzen stanoviskem dotčeného orgánu /OCP MHMP/. Změna ÚP dbá souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak stanovuje stavební zákon.

znění, zejména odst. a), b), c), e), i), j).

Věcně shodná připomínka / námítka č. 05 - veřejně přístupné parkové plochy

Požadujeme rozšíření veřejně přístupných parkových ploch vymezením plochy ZMK v prostoru nákladového nádraží, při. na dalších místech, nebo umístěním plovoucí značky či plovoucích značek ZP minimálně v míře, která bude odpovídat celkovým rozlohám zastavitelných ploch v území dotčeném změnou územního plánu a regulativům plovoucí značky ZP. Požadujeme označit pásy zeleně podél tramvajové trati i další dopravní infrastruktury jako zeleň izolační (ZI). Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je plovoucí značka umístěna:

- a) do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran,
- b) při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,
- c) při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,
- d) při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m², kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími,
- e) při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m², kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími.

Odůvodnění:

Při projednávání změně ÚP dochází k odstranění plovoucí značky ZP, která při funkční ploše 6 - 9 ha požaduje park velikosti 1600 m² při poměru stran max. 1: 2. Nahrazení této parkové plochy navrhovanou plochou ZMK, kterou vede tramvajová trať nepovažujeme za dostatečné. Hlavní využití plochy ZMK je *Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami*, pás zeleně podél tramvajové trati či další dopravní infrastruktury však toto nespĺňuje, požadujeme proto, aby byla označena tím, čím je - izolační zelení.

Návrh na rozšíření ploch ZMK zároveň splňuje požadavek VVURÚ na rozšíření parkových ploch směrem k nákladovému nádraží a požadavek na omezení kácení vzrostlé zeleně v tomto území.

Vychází ze ZÚR Obecné zásady f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových. VVURÚ považuje toto za problematické. "Na druhé straně

Poživatel nesouhlasí.

Pro podporu ploch zeleně byl návrh změny ÚP upraven o doplnění funkční plochy ZMK na východní straně NNŽ pro vytvoření biotopu zvláště chráněných druhů organismů a navázání na navržený koridor zeleně po svahu, v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu (OCP MHMP), a byl posílen spojitý pás zeleně (ZMK) poblíž tramvajové trati. S tímto návrhem dotčený orgán souhlasí.

Kromě územním plánem vymezených ploch zeleně (ZP, ZMK, LR) v území vzniknou i další plochy zeleně a veřejných prostranství, vyplývající z požadavku na minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách dle regulativů ÚP. Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), která stanoví podrobnější regulativy, které budou pro investory prostřednictvím smlouvy závazné, a zajistí tak i realizaci těchto veřejných a parkových prostranství. Studie je mj. založena na koncepci posílení krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, která se do návrhu propisuje jako lineární park podél tramvajové trati.

Urbanisticky významné plochy (DU) a plochy zeleně a parků (ZMK, ZP) se vymezují v míře podrobnosti a četnosti odpovídající platnému ÚP. Plocha DU dle platných regulativů umožňuje umístění nezápných ploch s vegetací. Vymezení části veřejného prostranství s tramvajovou tratí plochou ZMK (či IZ) by v budoucnu mohlo zkomplikovat či znemožnit případné navrhované architektonické řešení. S vymezením ploch izolační zeleně (IZ) v návrhu resouhlasíme vzhledem k tomu, že cílem je vytvořit pobytové veřejné prostranství, kde vegetační plochy a další krajinné prvky tvoří jeho nedílnou součást a jejich účelem tak není izolace jednotlivých částí veřejného prostoru, ale naopak jejich sjednocení.

Další opatření navrhovaná VVURÚ jsou součástí odůvodnění návrhu změny ÚP a budou uplatňována při následných správních řízeních, adekvátně k podrobnosti požadované dokumentace.

321 MHMPP08XOIOA Nesouhlas 2979619

je součástí změny zrušení záměru Jarovské spojky, které se projeví v části území převážně snížením objemu dopravy."
VVRURÚ také konstatuje toto "Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území konstatuje, že záměr prohlubuje efekt tepelného ostrova"
- viz také požadavek ZÚR 2.4.2 (Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel) f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových
VVURÚ bod 6. 2. Vlivy na biologickou rozmanitost, faunu a flóru - Navrhovaná opatření:
- Vytvořit spojitý pás zeleně (ZMK) kolem tramvajové tratě (DU) a rozšířit linii ZMK v prostoru nákladového nádraží
- V maximální míře zachovat stávající vzrostlou zeleň, na nově vymezené ploše ZMK v prostoru nákladového nádraží Žižkov provést cílenou dosadbu dřevin odpovídajícím přírodním podmínkám v místě.
VVURÚ bod 6. 9. Vlivy na krajinu:
Úzkou a přerušenou linii ZMK považujeme za nedostatečnou pro plnění estetické, ekologické i hygienické funkce a doporučujeme vytvořit širší spojitý pás zeleně podél budoucí tramvajové tratě.

Věcně shodná připomínka / námítka č. 06 - celoměstský systém zeleně

Požadujeme vymežit parkovou plochu (ZP či ZMK) v rozsahu, tak jak byla uvažována v územní studii zpracované pro Městskou část Praha 3 arch. Janem Sedlákem, tzv. příčný park (východně od budovy NNŽ) orientovaný severojižním směrem a propojující Židovské pece a Olšanské hřbitovy.

Odůvodnění:

Splnění tohoto požadavku je nutné:

1. Pro zajištění kvality života současných i nových obyvatel

Pro zajištění kvality života obyvatel jsou nutné dostatečné parkové plochy. Není možné, aby v transformačním území nevznikl dostatečně velký park s možností rekreačního využití, a aby obyvatelé nové čtvrti využívali stávající veřejnou infrastrukturu Žižkova. Přehlnění stávajících parků novými obyvateli by výrazně snížilo kvalitu života stávajících obyvatel. V transformačním území je nutné vytvořit parkové plochy, které budou odpovídat počtu nových obyvatel.

2. Pro splnění požadavků ZÚR na propojování celoměstského systému zeleně a zmírnění ekologických problémů

VVRURÚ k návrhu změny konstatuje " *Změna redukuje celoměstský systém zeleně.*" (str. 128)

ZUR - Priority územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území

10) Zvyšovat podíl zeleně a spojoval ji do

Poživatel nesouhlasí.

Vymezená zeleň je v souladu se stanoviskem orgánu životního prostředí. OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany přírody označuje propojení zeleně ve směru sever - jih za doplňkové a preferuje propojení ve směru východ - západ s tím, že z důvodu ochrany zákonem zvláště chráněných druhů požadoval doplnění významnější plochy zeleně na východním konci bývalého nákladové nádraží (viz stanovisko OCP MHMP). Upravený návrh změny proto sleduje především potenciál západo-východního krajinného propojení a respektování požadavků dotčeného orgánu státní správy.

Také zpracovaná podkladová studie vychází z koncepce posílení lineárního krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, která se do návrhu propisuje jako lineární park podél tramvajové trati a využívá zeleného koridoru podél historické trati, jehož součástí je rekreační stezka pro pěší a cyklisty. Tato osa umožňuje i dobré zapojení bývalého nákladového prostoru mezi objekty NNŽ a umožňuje srozumitelnou identitu budoucího parku sledující osu Jarovského údolí se zachovanými stopami původní železnice, nádražního areálu i přírodních ploch, které se podél trati spontánně vyvinuly.

Nevýhodou požadovaného severo-jížního propojení je oddělení ze severu Malešickou ulicí a z jihu ulicí U Nákladového nádraží, přičemž zajištění případného propojení s Olšanskými hřbitovy je m.j. znemožněno zastavitelnými pozemky. Vazba sever - jih je z hlediska

uceleného systému.

11) Vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů a přispět k vyřešení střetů zájmů mezi ochranou životního prostředí a ekonomickým a stavebním rozvojem hlavního města.

ZUR - 2.4.2 (Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel)

d) zajistit propojení klínů zelenými osami tak, aby byl vytvořen nadřazený systém zeleně jako základ pro celoměstský systém zeleně a nově vytvořený zelený pás kolem Prahy,

f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniiovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových

ZUR - 8.1 Obecné celoměstské zásady koncepce rozvoje ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

f) Rozvíjet systém zeleně, který je významným atributem krajinného rázu, základem zdravého městského prostředí a kvalitní příměstské krajiny poskytující městu rekreační zázemí.

3. Pro nezhoršování efektu tepelného ostrova
VVURÚ k návrhu změny konstatuje "Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území konstatuje, že záměr prohlubuje efekt tepelného ostrova"

4. pro zasakování vody a

5. Pro zlepšení ekologické stability včetně zajištění funkčnosti systému ÚSES

Dle ZUR - Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: a) doplnit systém o místní (lokální) hierarchickou úroveň ÚSES, b) upřesnit vymezení všech skladebných částí ÚSES v podrobnějším měřítku s ohledem na metodické požadavky a zařadit je do odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití.

ÚSES je jednou z nejkritizovanějších částí platného ÚP. Vymezení systému ÚSES je často pouze formálně splnění povinnosti jeho vymezení, ale reálně je ÚSES na mnoha místech nefunkční – tj. je pouze formálně někde zakreslen, ale na realitu to nemá vliv.

Věcně shodná připomínka / námítka č. 07 - DU - pro tramvaj a stanici metra

Požadujeme vyčlenit plochu DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení v koridoru pro tramvajovou trať (namísto plochy SMJ) severně od budov Nákladového nádraží. V prostoru předpokládané stanice metra by měla být tato plocha rozšířena aby vytvořila dostatečnou rezervu pro výstupy ze stanice.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že je plocha DU vymezena na území Jarovské třídy, mělo by toto významné prostranství pokračovat až k napojení na Jana Želivského, kde pravděpodobně bude v budoucnu

prostupnosti území a dostupnosti parků rovněž důležitá, je však možné ji řešit v rámci budoucí urbanistické struktury území a detailního veřejného prostoru v jiné úrovni dokumentace, než je územní plán. Požadavky plynoucí ze ZÚR jsou reflektovány. Stávající ÚSES není návrhem změny ÚP dotčen, hranice průběhu CSZ jsou jen mírně modifikovány.

321 MHMPP08XOIOA

Nesouhlas

2979620

Poživatel nesouhlasí.

Urbanisticky významné plochy (DU) se vymezují v míře podrobnosti a četnosti odpovídající platnému ÚP.

Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), která stanoví podrobnější regulativy a bude přílohou smlouvy s investory, pro něž budou regulativy studie závazné, a zajistí tak i realizaci těchto veřejných prostranství.

Tramvajovou trať vymezuje změna ÚP jako veřejně prospěšnou stavbu /VPS/.

Změna ÚP lokálně upřesňuje vymezení územní rezervy trasy metra D, vč. stanice (a spojky mezi trasou A a D),

321 MHMPP08XOIOA Nesouhlas 2979621

také stanice metra. Jakkoliv se v případě tramvajové trati jedná o přípustné využití navrhované plochy SMJ, v případě takto významného dopravního spojení není důvod toto prostranství do započítatelné plochy SMJ počítat. Navíc, pokud tato plocha nebude vymezena jako DU, město ztrácí předkupní právo, a i v případě, že bude chtít pozemky vykoupit, bude je vykupovat za mnohonásobně vyšší cenu - odhadní cena se zásadně odvíjí od funkčního využití daného územním plánem.

Navrhovaná změna územního plánu nijak nepočítá s územní rezervou pro výstupy ze stanice metra. Vzhledem k fázi územních řízení se nepředpokládá zakomponování výstupů metra do plánovaných budov. V případě plochy DU budou tyto pozemky pro toto využití pro město dostupnější.

Věcně shodná připomínka / námítka č. 08 - Jarovská třída

Požadujeme detailní prověření indukované dopravy mikrosimulací ve variantách různých možností dopravní obsluhy nové zástavby - studie dopadů dopravy vyvolané novou výstavbou a novou silniční spojkou (Jarovskou třídou) do stávající uliční sítě a na obyvatele okolní čtvrti dříve než bude vydána změna územního plánu. Mezi variantami požadujeme prověřit především varianty dopravního řešení východní části Jarovské třídy:

1. varianta se zařazením Jarovské třídy dle předkládané změny územního plánu S4 - ostatní dopravně významné komunikace (Hlavní využití: Provoz automobilové dopravy a PID. Přípustné využití: Ostatní komunikace funkčních skupin B5 a C5 zařazené do vybrané komunikační sítě).
2. Varianta úplného vyloučení individuální automobilové dopravy na Jarovské třídě (v úseku Na Jarově – Českobrodská -pokračování koridoru DH pouze pro tramvajovou trať, pěší, cyklo a IZS).
3. Varianta vyloučení průjezdné individuální automobilové dopravy na Jarovské třídě minimálně v úseku Na Jarově – Českobrodská či lépe v celé délce Jarovské třídy omezením vjezdu aut bez příslušného povolení některým z možných opatření.
4. případné další varianty např. s možností vyloučit průjezdnou dopravu na dalších stávajících či nově navrhovaných komunikacích.
5. Varianta ponechání jednosměrnosti Jarovské třídy ve směru do nebo z centra.
6. Varianta ponechání situace dle stávajícího návrhu (viz. Varianta 1) podmíněná dostavbou Městského okruhu.

Požadujeme výběr nejvhodnějšího řešení pro obyvatele Prahy 3 a Prahy 10, tzn. co největší možné snížení nové dopravní zátěže automobilovou dopravou. A zvolenou variantu

která je obsažena v platném ÚP. Výstupy z metra jsou mimo podrobnost platného ÚP, neboť v ÚP se na úrovni značky vymezují pouze vestibuly. Navíc vzhledem k tomu, že irasa metra D v oblasti centra Prahy bude realizována ve vzdálenější budoucnosti a často dochází ke korekcím řešení na základě podrobné dokumentace záměru či staveb, nebylo by vhodné tyto podmínky předurčovat při riziku zmařené investice. Je zřejmé, že výstupy ze stanice metra mohou být v daném případě zaústěny do veřejného prostranství.

Poživatel nesouhlasí.

Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny v platném ÚP, který představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využití území změny ÚP hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelně zlepší po zprovoznění východní části Městského okruhu.

Obsah VVURÚ a SEA, která je součástí, je dán přílohou stavebního zákona, přílohou č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., a příslušnými metodikami MŽP a MMR. Prověření dopravní obsluhy vůči navrženým mírám využití území a posouzení křižovatek jsou mimo rámec obsahu VVURÚ a nepatří do něj ani věcně.

Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná z hlediska vlivů na životní prostředí. Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude v následných řízeních požadováno doložení podrobných rozptylových a hlukových studií a návrhy případných opatření.

odpovídajícím způsobem zanést do návrhu změny územního plánu (S4 versus vyloučení IAD).

Odůvodnění:

Přestože řešení Jarovské spojky předkládané změnou územního plánu je výrazně lepší, než řešení ve stávajícím územním plánu, dle kterého by Jarovská spojka značně poškodila Malešický les a stala se radiálou přivádějící značné množství průjezdné dopravy, stále se obáváme, že i při řešení předkládaném změnou územního plánu, se může Jarovská třída stát alternativou ke Koněvově třídě pro průjezdnou dopravu z Prahy i metropolitního regionu obzvláště vzhledem ke své přímé návaznosti na Českobrodskou ulici a propojení s centrem města. Nadále se tak obáváme, že místní obyvatelé budou zasaženi průjezdnou dopravou nad únosnou mez, a že se výrazně sníží rekreační kvalita Malešického lesa. Zhoršením dopravní zátěže a s ním spojené navýšení hluku a smogu společně se zhoršením možnosti každodenní rekreace výrazně zhorší kvalitu života místních obyvatel. Proto požadujeme prověřit variantu či varianty výrazného zklidnění dopravy minimálně v úseku u Malešického lesa. Dle SEA se předpokládáný nárůst tranzitní dopravy z Jarovské spojky přesouvá právě sem do již zastavěné oblasti. Na Malešické se jedná o nárůst zhruba 9000 vozidel denně a vzhledem k umístění veřejné vybavenosti je třeba negativním externalitám z průjezdné dopravy aktivně předcházet. Viz Strategický plán hl. m. Prahy, Oblast B: O vzduší a hluk - Zlepšovat kvalitu ovzduší a snižovat hlukovou zátěž, 1.4. B3 Snižováním prašnosti redukovat znečištění ovzduší mikroskopickými prachovými částicemi (tzv. suspendovanými částicemi), na jejichž povrch jsou často vázány látky s negativními účinky na lidské zdraví.

Požadavek vychází z:

- Urbanisticko-dopravních protihlukových opatření, doporučených Akčním plánem snižování hluku aglomerace Praha 2019. D. b) - *Vyloučit, resp. minimalizovat tranzitní dopravu z centra a obytných území*; - *Vyloučit těžkou nákladní dopravu v blízkosti obytných souborů.*
- Priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území v ZUR 7) *Vytvořit podmínky umožňující omezit individuální automobilovou dopravu směrem do centra města, zejména do území Památkové rezervace v hlavním městě Praze.*

Věcně shodná připomínka / námítka č. 09 - Indukovaná doprava

Nesouhlasíme s navrhovaným uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a především kódy míry využití ploch, které navyšuje kapacitu HPP v

Poživatel nesouhlasí.

Předmětem změny je transformace brownfieldu na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města.

území nad únosnou mez. Toto uspořádání není dostatečně prověřeno dopravním prověřením indukované individuální i hromadné dopravy a jejím dopadem na okolní území. Požadujeme před vydáním změny ÚP detailně prověřit možnosti dopravní obsluhy včetně ověření prodloužení trasy metra (dle podmínek a úkolů v ZUR).

Dále požadujeme podrobné posouzení indukované dopravy a) dle navržených ploch s rozdílným způsobem využití a kódů míry využití b) dtto redukovaných o 10 % c) dtto redukovaných o 30 % dle VVURÚ (opatření pro oblast sekundárních, synergických a kumulativních vlivů)

- Vypracování podrobné rozptylové studie se zahrnutím všech v území působících zdrojů emisí znečišťujících látek.

- Vypracování podrobné hlukové studie se zahrnutím všech v území působících zdrojů hluku.

Odůvodnění:

Nesouhlasíme bez dalšího prověření variant dopravní studií s navrhovaným uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a kódů míry využití ploch, které navyšuje kapacitu HPP v území. Toto uspořádání není dostatečně ověřeno dopravním prověřením indukované individuální i hromadné dopravy a jejím dopadem na okolní území.

Zejména ulice Jana Želivského je v současnosti zatížena kritickým hlukem z dopravy (spolu s Vinohradskou a Koněvovou - viz Akční plán snižování hluku aglomerace Praha 2019, str. 46), není tedy přijatelný návrh změny Z 2600, který indukovanou individuální dopravu v ulici významně zhoršuje a toto by mělo být dostatečně vyhodnoceno. Analýza ČHMÚ mezi lety 2015-2019 zaznamenala v zájmovém území vysokou koncentraci benzo[a]pyrenu, PM10 a PM2,5.

Ve Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území se v části C.2. Vyhodnocení položek SWOT analýzy objevuje v několika případech, že nová doprava zatíží území novou dopravou a prohlubuje tak některé slabé stránky a hrozby, definované Územně analytickými podklady Hl. m. Prahy. V závěru části E. pak konstatuje, že "Vytvoření nové obytné čtvrti v centrální části hl. m. Prahy ale prohlubuje problémy související s navýšením dopravy a to v oblasti stávající hlukové zátěže a znečištění ovzduší z dopravy."

VVURÚ nalézá místa s rizikem překročení limitu resp. zvýšení již nadlimitních hodnot hluku vlivem realizace záměru a také konstatuje, že v řešeném území jsou v současnosti koncentrace benzo[a]pyrenu na hranici imisního limitu.

Je tak mj. ohrožena jedna z priorit PÚR (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu

Území bylo prověřeno předepsanou podkladovou studií a vyhodnoceno z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná.

Odbor ochrany prostředí MHMP vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, kterým souhlasí se závěry VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny za podmínky uvedených opatření. Ta jsou uvedena v návrhu změny, vztahují se převážně k následným řízením, kde budou uplatněna a prověřena.

Z hlediska řešení dopravní infrastruktury bude každý konkrétní záměr v území posuzován ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu (Jarovská ulice, východní úsek MO v trase Pelc Tyrolka - Balaběnka - Malešice - Rybníčky, tramvajová trať pro obsluhu území NNŽ s napojením do křižovatky Jana Želivského-Olšanská). V tomto kontextu je třeba využití území u změny ÚP hodnotit. Průkaz dostatečnosti dopravní obsluhy vůči navrženým mírám využití území a posouzení křižovatek jsou mimo rámec obsahu VVURÚ a nepatří do něj věcně.

Hygienická stanice hl.m. Prahy (HSHMP), jako dotčený správní úřad ve smyslu zák.č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a o změně některých souvisejících zákonů, v plat.zn., považuje předložený návrh změny ÚP z pohledu místně příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví za akceptovatelný. Požadavek vypracování hlukové a rozptylové studie bude dle HSHMP, resp. dle závěrů VVURÚ a navržených opatření pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy, uvedených v odůvodnění návrhu změny ÚP, předložen k územnímu řízení jako nutná podmínka vydání kladného stanoviska HSHMP k vydání ÚR.

významnému zhoršování stavu. (...)

Vyhodnocení požaduje vypracování akustické a rozptylové studie pro každý jednotlivý záměr v území a měření hlukové zátěže před a po realizaci záměru. V případě překročení pak navrhuje kompenzační opatření. Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území vzhledem k neprůkazným (hraničním) výhledovým analýzám dává přednost opatřením kompenzačním ex-post. Taková opatření nepovažujeme za efektivní předcházení zhoršování stavu, který vyžaduje Politika územního rozvoje. Především s ohledem na přetíženou komunikaci Jana Želivského je třeba brát v potaz také vliv indukce dopravy samotnou výstavbou.

Nejsou tak splněny podmínky, úkoly a priority stanovené v ZÚR.

Priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území v ZUR 7) *Vytvořit podmínky umožňující omezit individuální automobilovou dopravu směrem do centra města, zejména do území Památkové rezervace v hlavním městě Praze.*

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: b) *navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, místním podmínkám a v rozsahu odpovídajícím možnostem dopravní obsluhy, Podmínky pro následné rozhodování o možných variantách změn v území: b) soulad charakteru, hustoty a struktury zástavby s polohou v území a s možnostmi dopravní obsluhy a technické infrastruktury, d) adekvátní dopravní napojení na existující dopravní kostru. ověření prodloužení trasy metra.*

Věcně shodná připomínka / námítka č. 10 - Etapizace a podmíněnost výstavby

Požadujeme podmínit vydání územního rozhodnutí pro východní částí území (všechny plochy s využitím SV vyjma plochy SV-I) výstavbou tramvajové trati a základní školy (územním rozhodnutím). Dále požadujeme podmínit přestavbu Jarovské třídy (Východní část plochy S4 po ulici Na Jarově) dostavbou Městského okruhu.

Odůvodnění:

Důvodem je předně zabránění vzniku dopravní zátěže, kterou nebude možné obsloužit veřejnou dopravou. Neméně důležitou hrozbou je zvýšení poptávky po vzdělávacích kapacitách v lokalitě. V takovém případě hrozí přetížení kapacit a nárůst dopravní zátěže v ranním a odpoledním období dne. V důsledku synergie těchto jevů v oblasti hrozí překračování hlukových i imisních limitů, čemuž lze vhodnou etapizací předejít.

Rozvoj území přináší mimo potenciálu pro rozvoj města i rizika externalit dopadajících v dlouhém časovém horizontu na okolní rezidenční lokality. To především zásadám v těchto dokumentech:

Poživatel nesouhlasí.

Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny v platném ÚP, který představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využít území hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se ztelně zlepšit po zprovoznění východní části Městského okruhu. V případě Jarovské ulice dochází ke snížení jejího významového zatřídění z S2 na S4. Požadavek stanovit pořadí prováděných změn v území, etapizaci a podmíněnost výstavby, může ve výsledku znamenat riziko komplikace pro rozvoj území. Doporučujeme proto sledovat standardní postup posuzování záměrů, kdy každý konkrétní záměr v území se posuzuje ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu.

- VVURÚ 6.10. Sekundární, synergické a kumulativní vlivy (...) Z hlediska hodnocení ssk vlivů jsou významné zejména následující charakteristiky území: -Riziko překročení imisního limitu pro benzo[a]pyren pro kalendářní rok 1 ng.m-3 v řešeném území, -Riziko překročení limitů pro hluk z automobilové dopravy v okolí komunikace Koněvova

- Strategický plán hl.m. Prahy, 1.3 C2 Zvyšovat fyzickou dostupnost a bezbariérovost, 1.5 Preference veřejné dopravy, 3.3 B Udržitelný rozvoj a šetrnost.

Podmíněnost Jarovské třídy vychází z obavy o zvýšení atraktivity pro průjezd mezi Českobrodskou a centrem města. Dle SEA se předpokládáný nárůst tranzitní dopravy z Jarovské spojky přesouvá právě sem do již zastavěné oblasti. Na Malešické se jedná o nárůst zhruba 9000 vozidel denně a vzhledem k umístění veřejné vybavenosti je třeba negativním externalitám z průjezdné dopravy aktivně předcházet. Viz Strategický plán hl.m. Prahy, Oblast B: Ovzduší a hluk - Zlepšovat kvalitu ovzduší a snižovat hlukovou zátěž, 1.4. B3 Snižováním prašnosti redukovat znečišťování ovzduší mikroskopickými prachovými částicemi (tzv. suspendovanými částicemi), na jejichž povrch jsou často vázány látky s negativními účinky na lidské zdraví.

321 MHMPP08XOIOA Nesouhlas 2979624

Věcně shodná připomínka / námítka č. 11 - Přeložení cyklistické trasy

Požadujeme přeložit hlavní koridor cyklistické trasy v úseku mezi ul. Jana Želivského a K Červenému dvoru do polohy severně od budovy NNŽ (v souběhu s navrhovanou tramvajovou tratí) a dále Olšanskou ulicí, namísto změnou ÚP navrhovaného vedení jižně od budovy NNŽ a dále v koridoru chystané promenády podél Olšanských hřbitovů.

Odůvodnění:

Bezpečná cykloinfrastruktura poskytující snadné a pohodlné spojení s centrem města prokazatelně napomáhá snížení dopravní zátěže města i redukcí lokálních emisí. Cyklostezky a další cyklo-opaření proto musí vytvářet podmínky pro atraktivní spojení.

Námi navrhovaná severní varianta vedení trasy přes NNŽ má vhodnější parametry pro cyklo dopravu. Díky menšímu počtu úrovnových křížení s ulicemi s automobilovým provozem je daleko vhodnější pro dopravní funkci. Naproti tomu v koridoru promenády podél Olšanských hřbitovů může docházet ke konfliktu funkce dopravní a rekreační. Zároveň vedení severní trasou podpoří urbanistickou funkci veřejného prostoru s tramvají a výhledové propojení se stanicí metra. Severní trasování vychází z platného Generelu cyklistických tras hl. m. Prahy, kde je rámcově

Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude v následných řízeních požadováno doložení podrobných rozptylových a hlukových studií.

Nebude vyhověno.

Hlavní koridor cyklistické trasy v návrhu změny ÚP představuje celoměstsky významné dálkové (a chráněné) dopravně-rekreační propojení z centra města do Malešického lesa a dále do Hrdlořez, respektive do Malešic. Navrhované přeložení do prostoru severně od budovy NNŽ do křižovatky Jana Želivského - Olšanská a dále Olšanskou ulicí (tzv. severní varianta) nepovažujeme za vhodnou s ohledem na popření hlavního účelu tohoto propojení, tj. jako maximálně chráněného. Nepochybujeme o významu a urbanistické funkci dalšího cyklistického propojení podél tramvajové tratě do Olšanské ulice, které je potvrzeno v rámci návrhu cyklistických opáření ve studii. Oproti návrhu změny ÚP se však jedná především o propojení v rámci kratších vazeb napříč čtvrtí, a to právě z důvodu křížení s dalšími ulicemi a intenzivním automobilovým provozem.

Vytváření příznivých podmínek pro cyklistickou dopravu je zásadou, která bude prosazována vůči konkrétním záměrům v území při projednávání podrobnějších dokumentací.

vedeno jako trasa A243.

**Věcně shodná připomínka / námitka č. 12 -
výškové hladiny a prostorová regulace**

Požadujeme, aby byla součástí návrhu změny prostorová regulace (výšky, objemy budov atd.), která by odpovídala poloze dotčeného území ve městě. Rovněž požadujeme, aby byla v souladu s doporučením mise UNESCO podkladová územní studie před schválením předložena Centru světového dědictví k posouzení, a aby dle výsledků tohoto posouzení byla následně zpracována prostorová regulace změny ÚP, která bude stanovovat příslušné maximální výšky atd. a tím garantovat plnění závazků vůči UNESCO, a až následně tato změna schválena. Zpracování prostorové regulace je rovněž v ZUR Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci oblasti T/5 b) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, místním podmínkám a v rozsahu odpovídajícím možnostem dopravní obsluhy.

Odůvodnění:

Prostorová regulace musí odpovídat poloze transformačního území ve městě – je ve vnitřním městě, na pohledovém horizontu Pražské památkové rezervace, v sousedství Městské památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice - jinak by nebyl naplněn výše uvedený požadavek ZÚR.

Podkladová studie umožňuje výškové akcenty o výšce 16 pater a 70 metrovou (zhruba 22 patrovou) věž v areálu budovy Nákladového nádraží. Doporučení reaktivní monitorovací mise UNESCO: V souvislosti s navrhovanými transformačními plochami, zejména bývalými železničními pozemky:

D 13: Před schválením jakéhokoliv projektu, který by obsahoval návrhy výškových budov (vyšších než 10 pater) v přestavbovém území Nákladového nádraží Žižkov, by měly být (tyto návrhy) předloženy Centru světového dědictví v souladu s § 172 prováděcích směrnic k posouzení poradním orgánům, včetně přesných vizualizací jejich vzhledu (v pohledech) od Hradu.

Doporučení mise UNESCO jsou vyjádřením mezinárodních závazků. Není možné je ignorovat. Úkoly stanovené v ZUR jsou závazné, rovněž urbanistická koncepce ZUR.

- viz také požadavek ZÚR 2. 2. 2. (Urbanistická koncepce) t) vytvořit podmínky pro ochranu prostorové scény města, zejména se zřetelem na pohledově exponovaná území viditelná z historického centra města a jeho ochranného pásma.

Z dalších rozporů, je třeba zdůraznit, že návrh studie odporuje hladině věží definované příloze č.

Poživatel nesouhlasí.

Regulativy plošného a prostorového uspořádání území jsou v návrhu změny ÚP stanoveny v podobě definice ploch s různým způsobem využití území a stanovení jejich míry využití území. Odpovídají regulativům platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy a jsou součástí projednání návrhu změny, vč. projednání s dotčenými orgány, např. s MK z hlediska památkové péče, které po dohodě vydalo k návrhu změny ÚP souhlasné stanovisko. Další prostorovou regulaci, např. výškovou, platné regulativy územního plánu neumožňují.

Podkladová studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), není předmětem projednání změny ÚP. Z hlediska budoucí zástavby, resp. míry využití území, je založena na stávajícím charakteru okolního území, na které zástavba svými hmotami a výškami plynule naváže. Její součástí je omezení výšek objektů a předpokládá se, že se prostřednictvím smlouvy s investory stane závaznou tak, aby nedošlo m.j. k překročení výšek objektů, ač mohou být příslušné kapacity umožněny. Návrh změny Z-2600/00 tak nepřekročí výšky podle MPP. Úkoly ze ZÚR jsou naplňovány.

321	MHMPP08XOIOA	Nesouhlas	2979626	<p>6. textové části Metropolitního plánu hl. m. Prahy, která stanovuje výškový limit pro NNŽ 250+60 m.n.m. V územní studii s prvky regulačního plánu je u výškové dominanty určena maximální výška v metrech na 70m. Bod, kterým je věž fixována je přitom dle map s nadmořskou výškou cca 258 m.n.m, která je na úrovni Želivského ulice. Doporučená dominanta a její maximální určení tedy odporuje regulativům MPP. Ačkoliv Metropolitní plán v tuto chvíli nepředstavuje závazný regulativ, požadujeme proto byla výška věže adekvátně snížena, tak aby odpovídala MPP, neboť zástupci hlavního města Praha i IPR dlouhodobě garantují, že nové studie a jejich parametry jsou s regulativy Metropolitního plánu porovnávány a měly by být v souladu. Z výše uvedených důvodů proto požadujeme prověření dopadu výškové dominanty na prostorovou scénu města.</p>	<p><i>Poživatel nesouhlasí. Účelem navržené plochy SMJ - smíšené městského jádra bez kódu míry využití území, tzn. stabilizovaného území, je potvrdit stávající charakter území a jeho zachování při zajištění možnosti konverze budovy a její adekvátní dostavby v souladu s charakterem a památkovými limity. Kód míry využití území by se stanovoval za účelem rozvoje území, nikoliv jeho stabilizace a zachování.</i></p>
321	MHMPP08XOIOA	Nesouhlas	2979627	<p>Věcně shodná připomínka / námítka č. 13 - ochrana budovy NNŽ Požadujeme, aby funkční plocha zahrnující budovu Nákladového nádraží Žižkov byla označena takovým kódem míry využití území, který odpovídá stávajícím hrubým podlažním plochám budovy, aby budova NNŽ nemohla být dostavována, ani nastavována. <u>Odůvodnění:</u> Budova NNŽ je kulturní památkou, je tedy mimořádný veřejný zájem na jejím zachování v autentickém stavu, její památková hodnota spočívá především mj. v urbanistické kompozici (viz dále), která by případným nastavováním či dostavováním byla poškozena. Urbanistická kompozice je dána především vlastním objemem a "figurou" budovy včetně rozdílné délky severního a jižního křídla. Památková hodnota dle Památkového katalogu: <i>Hlavní budova NNŽ je mimořádně kvalitním příkladem funkcionalistické stavby technického určení, která se dochovala v dosti intaktní podobě. Dokládá vysokou vyspělost industriálních staveb na území tehdejší Československé republiky. Na památkové hodnotě objektu se podílejí především urbanistická kompozice budovy; autenticita konstrukcí, dispozice i architektonické ztvárnění vnějšího pláště; zachované autentické detaily se zvláštním zřetelem na dochované prvky technologického vybavení.</i> Také upozorňujeme, že budova nákladového nádraží je nejdelší budovou v Praze, není tedy vůbec potřebné ji dále dostavovat. Naopak tato výrazná hmota potřebuje vyvážit volným prostorem nejlépe např. parkovým náměstím.</p>	<p><i>Poživatel nesouhlasí. Regulativy plošného a prostorového uspořádání území jsou v návrhu změny ÚP stanoveny. Odpovídají</i></p>

Management plánem ochrany světového kulturního dědictví historického centra Prahy (MGP), zejména s jeho požadavky na územní plánování - opatření a zásady MGP týkajících se územního plánování č. 49-75, a to zejména č. 49, 56-62, 66-67, 73-73 a na ně navazujících realizačních cílů (RC) Management Plánu (MGP). Požadujeme změnu ÚP doplnit o prostorovou regulaci, která zaručí naplnění závazků vyjádřených MGP.

Odůvodnění:

Neuvedením změny ÚP do souladu s MGP, nebudou splněny mezinárodní závazky České republiky. ÚP i jeho změny musí splnit požadavky a realizační cíle MGP - a to jak vlastní koncepcí rozvoje a ochranou hodnot, tak stanovením úkolů pro podrobnější ÚPD. Za implementaci opatření, zásad i realizačních cílů do územně plánovací dokumentace je zodpovědný odbor územního rozvoje magistrátu.

Opatření, zásady a realizační cíle MGP, mj.:

Realizační cíle MGP

8 Dálkové pohledy - Zabraňovat dalšímu narušování dostředných i odstředných dálkových pohledů (z části 001 a na část 001) kompozičně nekoncepčním umístěním výškově nebo objemově předimenzovaných a tvarově nekontextuálních staveb. V tomto směru je podstatná úloha, a tedy i ochrana, prstence čtvrtí obklopujících část 001 vzniklých na přelomu 19. a 20. století s jejich relativně klidnou a homogenní zástavbou.

10 Ochrana hodnot panoramatu - Nevytvářet další precedenty pro další narušování pražského panoramatického pohledového pole novými objemy, jak se děje v současnosti zejména na pohledovém horizontu statku na pravobřežní straně města. V této souvislosti uvážit pro pracovní účely ustavení tzv. zájmového území za vnější hranici ochranného pásma části 001.

11 Ochrana stávající kompozice proti objemným a výškovým stavbám - V části 001 ani v jejím ochranném pásmu nepřipustit ohrožení kompozičních, urbanistických a panoramatických vztahů budováním převyšovaných nebo vůči kontextu nadmíru objemných nových staveb oslabujících jasnost kompozice existujících historických dominant a výrazem nebo formou měnicích architektonické měřítko i charakter prostředí.
s. 67

S ohledem na vliv stavebních intervencí v rámci ochranného pásma na OUV části 001, resp. hodnoty panoramatických pohledů, bude dále zpřesňován stávající systém posuzování výškových staveb tak, aby nadále nedocházelo k narušování historického panoramatu Pražské památkové rezervace.

s. 68-69, Kap. 6 2 2 Strategie ochrany části 001 na

regulativům platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy a jsou součástí projednání návrhu změny ÚP, vč. projednání s dotčenými orgány. Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán podle ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve plat.zn., vydal z hlediska památkové péče k návrhu změny ÚP po dohodě souhlasné stanovisko. Další prostorovou regulaci, např. výškovou, platné regulativy územního plánu neobsahují. Změna ÚP nepředjímá konkrétní výškové uspořádání.

území vně jejich hranic:

Dalším účelem režimu ochranného pásma je hledání rovnováhy mezi stabilitou stavebních struktur a existujícím potenciálem dalšího rozvoje tak, aby byl zachován základní harmonický soulad části 001 s jejím okolím. To je úkol, se kterým se musí současnost a budoucnost vyrovnat alespoň stejně kvalitně jako předešlé generace.

V rámci ochranného pásma nalezneme dnes určitý počet možných rozvojových či transformačních ploch. Jedná se převážně o nezastavěné plochy, u nichž se předpokládá nový způsob využití. Na území části 001 je takovou plochou transformační území Masarykova nádraží, za jeho hranicemi pak drážní plochy v Holešovicích, na Smíchově a Žižkově. Tato území za hranicemi části 001 představují významný plošný potenciál. Charakter jejich budoucí zástavby je pro zachování OUV části 001 velmi významný. Zástavba těchto atraktivních, vizuálně exponovaných, rozvojových a transformačních ploch totiž ovlivní vizuální podobu okolí části 001 jak v úrovni urbánní struktury, tak v rovině střešní krajiny, eventuálně i z hlediska panoramatického.

Rozvoj na zmíněných plochách může napomoci vyřešit některé kapacitně funkční problémy, které není možné řešit v hranicích části 001 ani v přilehlé kompaktní zástavbě okolních čtvrtí. Může se však také stát svébytným problémem, neboť tyto atraktivní polohy potenciálně rozvojových ploch mohou při nepřiměřeném nebo nevhodném využití prohloubit problémy plynoucí ze stávajícího přetížení centrální oblasti. Proto je nutné zvolit uvážlivé řešení, odpovídající celkové situaci nejen vnitřního, ale i celého města. V tomto smyslu je nutné také zpracování příslušné podrobné územně plánovací dokumentace (dále také ÚPD).

kap. 6 2 3 Ochrana panoramatu, s. 70

Východním směrem je tradičně chráněný klidný horizont, přestože nové dominanty, zde postupně vznikající, jej již částečně proměnily (uzavřely) a dojmově výrazně přiblížily historickému jádru města. Smyslem ochrany je však i nadále maximální zachování klidné linie horizontu a široce rozevřeného pohledu směrem východním, ubíhajícího do volného prostoru za ním.

OPATŘENÍ

57 V zájmu ochrany pohledových horizontů a udržení jedinečných průhledů zčásti 001 do krajiny za městem (tedy v lokalitách pohledově exponovaných zčásti 001a jejího ochranného pásma) uplatnit v Metropolitním plánu zásadu omezení výšky a objemu nové zástavby, která by mohla pohledově do tohoto prostoru zasahovat. Stanovita zohlednit v ÚPD včetně Metropolitního plánu referenční pohledová stanoviště, směry a linie pro posouzení dopadů nové zástavby v okolí

části 001 na její panorama a dálkové pohledy na ní, případně významné průhledové osy v jejím rámci. RC 7, RC 8, RC 10, RC 11, RC 15;
Ref.oblast: územní plánování; Odpovědný útvary: UZR

58 Vytipovat lokality vně vnější hranice ochranného pásma, v nichž by výšková zástavba mohla ohrozit panorama Prahy a na tomto základě stanovit v ÚPD zájmové území pro ochranu pražského panoramatu a v ÚPD těchto lokalit stanovit příslušný regulativ

73 Při budoucí transformaci ploch nádraží a železnice, které ztrácejí nebo již ztratily své původní využití a jsou na území části 001 nebo v bezprostředním kontaktu s ní, novou zástavbou respektovat formy a míru zástavby v jejich bezprostředním prostorovém kontextu. Za tímto účelem u dosud nezapočatých projektů zpracovávat objemové studie prověřující dopady zástavby tohoto území na OUV části 001 a její vyvážené užívání. Na těchto podkladech zpřesňovat regulační limity dosud nespecifikované zástavby. Zpracovávat závazné regulační plány pro tuto oblast. S respektem k formě zástavby v bezprostředním prostorovém kontextu je třeba přistupovat i k přestavbám účelových staveb s železnicí spojených. RC 2, RC 9, RC 11, RC 13;.

321 MHMPP08XOIOA Nesouhlas 2979628

Závěrečné shrnutí

Návrh změny Z 2600/00 výrazně oslabuje ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot hl. m. Prahy, nenaplnuje cíle a úkoly územního plánování ani priority rozvoje a podmínkami a úkoly pro příslušné transformační území dle platných ZÚR, je v rozporu s přijatými městskými strategiemi i mezinárodními závazky ČR a dokonce i s vlastním důvodem proč byla stavební uzávěra na toto území uvalena: "Hlavním cílem stavební uzávěry je zamezit nové nekoncepční výstavbě v dané oblasti, která by zabránila vybudování jednotně komponované městské čtvrti". To však rozhodně nezaručí velká jednolitá smíšená plocha bez garance občanské vybavenosti. Ve výsledku tak návrh změny naprosto rezignuje na svou roli závazného dokumentu řešícího udržitelný rozvoj velkého transformačního území.

CELOMĚSTSKÝ VÝZNAMNOU ZMĚNU Z 2600/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy BY V PŘEDKLÁDANÉ PODOBĚ BYLO NEZÁKONNĚ VYDAT. POŽADUJEME PROTO JEJÍ VÝRAZNĚ PŘEPRACOVÁNÍ TAK, ABY VÝSLEDNĚ ZNĚNÍ PLNĪLO SVOJI ÚLOHU ZÁVAZNĚHO DOKUMENTU CHRÁNÍCÍHO PŘÍRODNÍ, KULTURNÍ A CIVILIZAČNÍ HODNOTY A GARANTUJÍCÍ TRVALE UDRŽITELNÝ ROZVOJ TOHOTO TRANSFORMAČNÍHO ÚZEMÍ.

Poživatel nesouhlasí.

Nadřazená ÚPD je respektována. Změna ÚP je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v plat.zn., a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy, v plat.zn., a podmínkami a úkoly stanovenými pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov.

Je poživována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.zn., a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou definovány stavebním zákonem. Je v souladu i s dalšími zákony, předpisy a přijatými dokumenty.

Dotčené orgány vydaly k návrhu ÚP souhlasná stanoviska. Odbor ochrany prostředí MHMP vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, kterým souhlasí se závěry VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny za podmínky uvedených opatření. Ta jsou uvedena v návrhu změny a týkají se především následných řízení, kde budou uplatněna.

Stavební uzávěra byla vyhlášena ve veřejném zájmu, s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekoncepční výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. To je též cílem ZÚR hl.m. Prahy, v plat.zn., kde je území jako celek vymezeno jako transformační oblast T/5, kterou je třeba řešit komplexně. Změna ÚP toto řeší. Území NNŽ je posuzováno jako celek, tedy nejen areál

311 MHMPP08XOKF5 Jiné 2979569

Do územního plánu Z 2600/00 žádáme zahrnout následující připomínky:
1) „refugium“, resp. aby nedocházelo k záměně termínů „refugium“ a „park“.
- Refugium pro zákonem chráněné druhy, které bylo v místě zřízeno příkazem Odboru životního prostředí Magistrátu hl. m. Prahy, je v územním plánu nazváno „Park Malešická“, což neodpovídá jeho funkci. „Refugium“ totiž znamená útočiště, území rozšíření reliktu, místo, na kterém se zachoval určitý rostlinný nebo živočišný druh z minulého období. Jeho smyslem je ochrana před antropogenním vlivem. Provoz parku, který bude plně přístupný veřejnosti, a zároveň funkčního refugia, které má zajistit udržitelný a stabilní ekosystém, je na takto malé ploše s předpokládanou denzitou obyvatel nereálný. Území s výskytem zákonem chráněných druhů vyžaduje distanční zónu, která může mít charakter např. veřejné zeleně a která bude refugium obklopovat a chránit před antropogenním vlivem. Není nicméně naším cílem, aby bylo refugium pro veřejnost hermeticky uzavřené - může sloužit např. jako didaktické místo pro žáky škol Prahy 3. Aby refugium splňovalo biologické nároky místních, převážně stepních druhů, je nezbytné, aby nebylo jakkoliv zastíněno, a to ani v zimních měsících, kdy je slunce nízko nad obzorem.

311 MHMPP08XOKF5 Jiné 2979570

2) umožnění nízkého přeletu ptáků mezi Olšanskými hřbitovy a parkem Židovské pece.
- Nízký přelet mezi Olšanskými hřbitovy a parkem Židovské pece by měl umožnit 500 m široký pruh, jenž by plnil funkci veřejně přístupného parku.

nákladového nádraží, ale i plochy s ním související. Předmětem je transformace brownfieldu na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města. Území bylo prověřeno podkladovou studií, resp. urbanistickou studií s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha). Návrh změny ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití, které bude upraveno doplněním značek veřejného vybavení /VV/ a doplněn popis řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie. Připomínkující neuvádí žádný konkrétní rozpor navržené změny s uvaženými dokumenty, omezuje se pouze na upozornění, že změna s nimi musí být v souladu, jinak by nesměla být vydána. S tím lze souhlasit.

Poživatel bere na vědomí. Zmíněný odbor ochrany prostředí MHMP, jako dotčený orgán podle zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v plat.zn., připouští možnost fungování tzv. refugia jako součástí budoucího parku, přičemž stanovuje obecná pravidla pro jeho podobu. Konkrétní projekt parku je předmětem návazné přípravy celého území a týká se následných řízení. V návrhu změny ÚP je určen funkčním využitím zeleně městská a krajinná /ZMK/.

Poživatel nesouhlasí. Požadavek na vytvoření 500 m širokého pásu pro přelet ptáků nemá žádnou oporu v odborných studiích či jiných vědeckých poznatcích. Druhy ptáků, které běžně žijí v pražském městském prostředí, jsou schopny bez problémů pro svůj přesun využívat prostor mezi

311	MHMPP08XOKF5	Jiné	2979571	3) zachování zátěžové dlažby. - Zátěžová dlažba je zajímavý a historicky cenný artefakt, který lze následně využít (např. na náměstích).	zástavbou. Nelze vyhovět, připomínka je mimo podrobnost územního plánu, lze uplatnit v následných řízeních.
311	MHMPP08XOKF5	Jiné	2979572	4) stavbu veřejně přístupného skleníku navazujícího na kratší část historické budovy. - Veřejně přístupný skleník by navazoval na kratší část historické budovy (viz obrazová příloha). Jeho součástí by mohlo být veřejné akvárium - e.xotarium, jako je tomu v jiných evropských metropolích. Skleník by mohl mj. sloužit k výukovým programům dětí a mládeže (na způsob Stanice přírodovědců DDM hl. m. Prahy), čímž by se navázalo na dřívější činnost Stanice přírodovědců Na Balkáně. Pro místo, pro novou zástavbovou strukturu města by byl takový objekt obohacením a signifikantním bodem.	Nelze vyhovět, funkční využití, v němž se nachází budova nákladového nádraží, je smíšené městského jádra /SMJ/ bez kódu míry využití území, tj. určuje plochu jako stabilizovanou, kde je možné zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti. Konkrétní navrhovaný stavební záměr je tak nutno případně posoudit v následných správních řízeních.
310	MHMPP08XP5NL	Nesouhlas	2979550	Jménem vlastníka pozemku parc.č. 3541/13 a pozemku parc.č. 3541/14, jehož součástí je stavba č.p. 2816, to vše v k.ú. Žižkov, obec hl.m. Praha, tímto podle § 172 odst. 5 zák.č. 500/2004 Sb., správního řádu a podle § 52 odst. 3 zák.č. 183/2006 Sb. stavebního zákona podávám námítky proti návrhu změny Z 2600/00 ze skupiny celoměstsky významných změn vlny I Územního plánu SÚ hl.m. Prahy (dále jen „Návrh Z 2600/00“). Dle Návrhu Z 2600/00 má mimo jiné dojít k rozšíření stávající komunikace Malešická, konkrétně v úseku na pozemcích parc.č. 3541/98 a parc.č. 3060/1, k.ú. Žižkov. Uvedené rozšíření se navrhuje v rozsahu až bezprostředně ke stavbě č.p. 2816, a to k jejímu jižnímu průčelí, ve kterém je umístěn hlavní vchod do budovy. Výše uvedené vyplývá mimo jiné z navrhované změny funkčního využití ploch, kde z výkresu č.4 je patrné, že plocha pro vybranou komunikační síť /S4/ zasahuje výrazně do pozemku Podatele, parc.č. 3541/13, k.ú. Žižkov. Pozemek parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov však slouží jako příjezdová komunikace a parkoviště k budově č.p. 2816, která je součástí navazujícího pozemku parc.č. 3541/14 v k.ú. Žižkov, vše ve vlastnictví Podatele. Uvedeným zásahem by došlo ke znemožnění přístupu a příjezdu do budovy č.p. 2816. Proti Návrhu Z 2600/00 podávám jménem Podatele tyto námítky: 1.) Podatel nesouhlasí s návrhem změny funkčního využití ploch v části pro vybranou komunikační síť /S4/ v rozsahu, který by zahrnoval pozemek parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov,	Poživatel nesouhlasí. Rekonstrukce, resp. rozšíření Malešické ulice je předpokladem pro plnohodnotný rozvoj území a jeho transformaci. Je nezbytnou součástí nově navrženého dopravního řešení, jehož podstatou je eliminace stávajícím územním plánem předvídané komunikace typu S2 a ponechání pro toto dopravní spojení komunikace typu S4. Rozšíření plochy komunikace nijak nepředjímá konkrétní podobu ulice, resp. návrh v měřítku ÚP neznemožňuje obsluhu stávající zástavby. Konkrétní podoba rekonstrukce, včetně dopravní obslužnosti přilehlé stávající a budoucí zástavby, je nyní prověřována v podrobnosti dopravně-urbanistické studie Jarovská třída (pořizovatel IPR Praha, zpracovatel SATRA spol.s r.o., JK Architekti s.r.o.), která bude podkladem pro navazující projektovou dokumentaci pro přípravu rekonstrukce a případného majetkoprávního vypořádání v území (TSK hl.m. Prahy, a.s.) v rámci následných správních řízení. Rozsah řešeného území je severně od ul. Malešická mírně překročen oproti zákresu rozsahu řešeného území na základě schválených Pokynů, což je uvedeno a zdůvodněno v textové části odůvodnění návrhu změny, bod K, písm. b) (korekce vymezení komunikace na základě podklad.studie pro optimalizaci jejich parametrů).

a požaduje, aby Návrh Z 2600/00, žádným způsobem neomezil či neznemožnil příjezd a přístup k pozemku parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov a aby bylo zachováno napojení z veřejné komunikace Malešická.

K odůvodnění 1. námitky:

- Navrhovaný stav není v souladu se zákresem rozsahu řešeného území na základě pokynů schválených usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017 (Go04z), neboť zatímco zákres rozsahu řešeného území respektuje vlastnickou hranici pozemku parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov, navrhovaná změna již počítá s použitím tohoto pozemku pro rozšíření komunikace Malešická.

- Nelze připustit, aby stavba č.p. 2816 na pozemku parc.č. 3541/14 a pozemek parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov ztratily přístup k veřejné komunikaci.

Podatel zdůrazňuje, že je oprávněným z věcného břemene (služebnosti cesty a stezky) zatěžujícího pozemek parc.č. 3541/98, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy a který zajišťuje Podateli přístup k jeho nemovitostem z veřejné komunikace Malešická.

- Nelze připustit, aby stavba č.p. 2816 byla dotčena tak, že do ní bude znemožněn přístup stávajícím vchodem na její jižní straně. Jde o řádně kolaudovanou stavbu, která přes 20 let slouží jako velkoobchodní prodejna obchodní společnosti Břenda-velkoobchod, spol. s r.o. Její další využití by tak bylo znemožněno.

- Nelze připustit, aby stavba č.p. 2816 byla dotčena tak, že před vstupem do ní na jižní straně nebude stávající a řádně veřejnoprávně schválené zákaznické parkoviště.

- Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že severní přístup z veřejné komunikace ke stavbě č.p. 2816 na pozemku parc.č. 3541/14 a k pozemku parc.č. 3541/13 vede přes pozemky parc.č. 3541/1 a parc.č. 3543 v k.ú. Žižkov, které nejsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, a že tak není vyloučen spor o veřejný charakter stávající místní komunikace, čímž by mohl být ohrožen jakýkoliv přístup k pozemkům a stavbě Podatele.

- Způsob využití stavby č.p. 2816 byl řádně schválen všemi orgány veřejné moci, a to bez jakéhokoliv časového omezení. Realizací Návrhu Z 2600/00 by však byl schválený způsob využití stavby znemožněn, či podstatně omezen.

- Podatel tedy legitimně očekává, že do tohoto statu quo nebude ze strany orgánů veřejné moci a místní správy a samosprávy jakkoli zasahováno. V opačném případě by se jednalo o porušení jeho právní jistoty. Jak jeho legitimní očekávání, tak jeho právo na právní jistotu jsou základní hodnoty právního státu a jako takové jsou i chráněny ústavním pořádkem.

310	MHMPP08XP5NL	Nesouhlas	2979551	<p>2.) Podatel nesouhlasí se zařazením svého pozemku parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov do vymezení plochy veřejné prospěšné stavby, neboť požadovaného účelu zvýšení průjezdnosti komunikace Malešické lze dosáhnout i jinak než zásahem do jeho vlastnického práva. <u>K odůvodnění 2. námitky:</u> - Výše uvedenými zásahy by došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Podatele, a to přímo ve vztahu k pozemku parc.č. 3541/13 a zprostředkovaně pak k pozemku parc.č. 3541/14, jehož součástí je stavba č.p. 2816, a který tvoří s pozemkem parc.č. 3541/13 funkční celek (v k.ú. Žižkov). - Výše uvedenými zásahy by byl přímo porušen Čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Důsledkem těchto zásahů by byla znemožněna či podstatně omezena podnikatelská činnost tohoto vlastníka, kterou prostřednictvím své obchodní společnosti dlouhodobě řádně na těchto nemovitých věcech provozuje. - Nejsou splněny podmínky pro vyvlastnění vlastnického práva Podatele, neboť požadovaného účelu ve vztahu k řešení budoucí dopravní zátěže v daném území lze dosáhnout i jinak než zásahem do jeho vlastnického práva.</p>	<p><i>Poživatel nesouhlasí. Předmětem veřejné prospěšné stavby /VPS/ na rekonstrukci Malešické ulice není zvýšení její průjezdnosti, ale celková přeměna na městskou třídu v souladu s rozvojem území. Tohoto principu lze dosáhnout pouze za předpokladu, že nová Malešická ulice bude obsahovat všechny prvky, které městské třídy náleží, a které budou v souladu s platnými podmínkami pro navrhování pozemních komunikací, čehož lze dosáhnout pouze rozšířením profilu ulice. Taktó vymezená nová ulice zásadně přispěje ke zvýšení ekonomického potenciálu přilehlého území a podpoří i podnikatelskou činnost. Cílem ÚP je m.j. konkretizovat ochranu veřejných zájmů. ÚP vymezuje VPS jako plochy či koridory, u nichž se předpokládá, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Vymezení VPS v územně plánovací dokumentaci právo vyvlastnění zakládá, není však postačující. Podkladem pro vyvlastnění je územní rozhodnutí, ve kterém jsou pozemky nebo jejich části, podléhající řízení, na základě podrobnější projektové dokumentace přesně specifikovány geometrickým plánem. Vyvlastnění není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb. v plat.zn.). Konkrétní vliv na předmětné pozemky bude tedy upřesněn v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace a projednán v následných správních řízeních. Odškodnění vlastníka není předmětem řízení o územním plánu. S vlastníky nemovitostí je v této fázi projednáváno postupem stanoveným stavebním zákonem pro projednání ÚPD, včetně možnosti uplatnění námitek podle § 52 odst. 2 a 3 SZ. Pořizování změny Z-2600/00 ÚP probíhá zákonem stanoveným postupem.</i></p>
307	MHMPP08XYKP5	Částečný souhlas	2956105	<p>V zastoupení vlastníka pozemků parc.č. 3505/1, 3512/2-3 a 3513/1-6, k.ú. Žižkov, podáváme připomínky k návrhu změny Z 2600/00. Předně konstatujeme, že jsme na parc.čísly vymezené území (Pozemky) podali podnět na změnu ÚP s navrhovaným funkčním využitím OV-I. ZHMP usnesením č.7/25 z 23.5.2019 rozhodlo o pořízení změny označené jako Z 3344/19 zkráceným postupem. 1.) Rozdílnost ve výsledné nejvyšší dostupné hrubé podlažní ploše Změnou Z 3344/19 je navrhována změna funkčního využití plochy na území o výměře 31.665 m². S přihlédnutím k navrhovanému kódu míry využití ploch „I“, který pro navrhované funkční využití plochy OV stanovuje nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch (KPP) 2,6, by pro výstavbu na Pozemcích byla nejvyšší dostupná hrubá podlažní plocha 82.329 m². Změnou Z 2600/00 navrhovány tři typy funkčního využití</p>	<p><i>Připomínce je navrženo vyhovět. S ohledem na logické vymezení stavebních bloků podle podkladové studie bude navrženo funkční využití SV-K, nezasahující do S4 a DU a řešící celé území NNŽ současně. Návrh změny pro veřejné projednání bude v tomto smyslu upraven.</i></p>

plochy -všeobecně smíšené (SV) s kódem míry využití ploch „H“, o výměře cca 27.072 m², který připouští výstavbu staveb pro bydlení; urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství (DU) a ostatní dopravně významné komunikace (S4), které výstavbu staveb pro bydlení nepřipouští. V případě plochy DU se navíc jedná o území nezastavitelné. S přihlédnutím k navrhovanému kódu míry využití ploch všeobecně smíšených „H“, který stanovuje nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch (KPP) 2,2, by pro výstavbu na Pozemcích byla nejvyšší dostupná hrubá podlažní plocha cca 59.558 m².

Při porovnání výše uvedených navrhovaných změn navrhuje Z 2600/00 pro výstavbu staveb pro bydlení na Pozemcích o cca 22.771 m² dostupné hrubé podlažní plochy méně, než návrh změny Z 3344/19. Úbytek HPP je dán úbytkem HPP mezi plochou OV-I (dle Z 3344/19) a plochou SV-H (dle Z 2600/00). Z původní plochy 31.665 m² se snižuje výměry na 27.072 m² a koeficient podlažních ploch se z 2,6 snižuje na 2,2, což v úhrnu představuje úbytek kapacity předpokládané Z 3344/19 o 27,7 %.

Obecně je vhodné připomenout, že pořizovatel by měl nejen dbát toho, aby zasahoval do práv vlastníků pozemků v dotčeném území jen v nezbytně nutné míře, ale zároveň dbát o to, aby město ekonomicky nezatěžovalo výdaji v podobě náhrad vlastníkům pozemků v dotčeném území podle § 102 zák.č. 183/2006, a to zvláště tehdy, když existuje odsouhlasené řešení, které o oprávněné zájmy vlastníků pečuje daleko šetrněji ve smyslu Listiny základních práv a svobod. Vzhledem k tomu, že již bylo schváleno pořízení Z 3344/19 zkráceným postupem (což zejména znamená, že nelze zpracovat změnu ve variantách, protože návrh musí zcela odpovídat schválené podobě podnětu), tedy změny ÚP SÚ hl.m. Prahy s navrženým funkčním využitím všeobecně obytné (OV) s kódem míry využití ploch „I“, je dle vlastníka logické a bez dalšího důvodem k tomu, aby návrh změny Z 2600/00, resp. jeho část vztahující se k Pozemkům, respektoval návrh změny Z 3344/19. Společnost si je vědoma faktu, že Pozemky jsou ze severu i z jihu sousedící s dopravní infrastrukturou, avšak je toho názoru, že jak pro funkční využití ploch SV-všeobecně smíšené, tak OV-všeobecně obytné, je v rámci přípustného využití možné umístit vozidlové komunikace a jiná dopravní spojení (např. tramvajové).

Vlastník proto:

I. spatřuje jako omezující, že funkční plocha, která je změnou Z 2600/00 navrhována jako všeobecně smíšená (SV-H), není na území Pozemků vymezena až hranicí Pozemků, ale je na hranicích

				<p>Pozemků ze severu omezena funkční plochou, která je Z 2600/00 navrhována jako ostatní dopravně významné komunikace (S4) a z jihu omezena funkční plochou, která je navrhována jako urbanisticky významná plocha a dopravní spojení, veřejná prostranství (DU);</p> <p>II. spatřuje jako omezující, že pro funkční plochu, která je změnou Z 2600/00 na Pozemcích navrhována jako všeobecně smíšená (SV), je navrhován kód míry využití ploch „H“; a oproti tomu je usnesení ZHMP o pořízení Z 3344/19 zkráceným postupem s funkčním využitím OV a kódem míry využití „I“.</p> <p>III. spatřuje jako chybné, že Z 2600/00 navrhuje změnu funkčního využití ploch na území Pozemků, které jsou již dotčeny a odlišně řešeny v rámci Změny Z 3344/19.</p>	
307	MHMPP08XYKP5	Částečný souhlas	2956106	<p>2.) Bezprostřední zásah do práv Společnosti ve vztahu k dotčeným Pozemkům</p> <p>Vlastník je změnou Z 2600/00 zcela zásadně dotčena na svých právech. Vlastní Pozemky, na nichž plánuje realizovat výstavbu a dále je rozvíjet v souladu s legitimním očekáváním vyplývajícím z navrhované změny Z 3344/19.</p> <p>Nelze opomenout též skutečnost, že dle programového prohlášení současného politického vedení Hl.m. Prahy je rezidenční bydlení prioritou a tím i přeměny původních brownfieldů na rezidenční čtvrti. Společnost na základě legitimního očekávání koná v souladu se strategickými dokumenty Hl.m. Prahy a politickými prohlášeními.</p>	<p><i>Připomínka je navrženo vyhovět.</i></p> <p><i>S ohledem na logické vymezení stavebních bloků podle podkladové studie bude navrženo funkční využití SV-K, nezasahující do S4 a DU a řešící celé území NNŽ současně.</i></p> <p><i>Návrh změny pro veřejné projednání bude upraven. (viz předchozí 307-1)</i></p>
307	MHMPP08XYKP5	Částečný souhlas	2956107	<p>3.) Závěr - navrhované řešení:</p> <p>Vzhledem k výše uvedenému, vedení primární snahou nezablokovat či nezdržovat proces pořízení Z 2600/00, navrhuje, aby Z 2600/00 byla upravena tak, že:</p> <p>I.) dojde k rozšíření funkční plochy, která je navrhována jako všeobecně smíšená (SV), až na hranici Pozemků, tedy na úkor funkční plochy, která je navrhována jako ostatní dopravně významné komunikace (S4) na severní části Pozemků a na úkor funkční plochy, která je navrhována jako urbanisticky významná plocha a dopravní spojení, veřejná prostranství (DU) na jižní části Pozemků, a zároveň, pro funkční plochu všeobecně smíšenou (SV) na území Pozemků dojde ke změně kódu míry využití ploch na „I“, tedy kódu s nejvyšším přípustným koeficientem podlažních ploch 2,6 (KPP);</p> <p>nebo</p> <p>II.) při zachování změnou Z 2600/00 navržených hranic funkčních ploch na Pozemcích dojde v rámci Pozemků a funkční plochy, změnou Z 2600/00 navrhované jako všeobecně smíšené (SV), ke změně kódu míry využití ploch na „K“, tedy kódu s nejvyšším přípustným koeficientem podlažních ploch (KPP) 3,2;</p> <p>nebo</p>	<p><i>Připomínka je navrženo vyhovět.</i></p> <p><i>S ohledem na logické vymezení stavebních bloků podle podkladové studie bude navrženo funkční využití SV-K, nezasahující do S4 a DU a řešící celé území NNŽ současně.</i></p> <p><i>Návrh změny pro veřejné projednání bude upraven. (viz předchozí 307-1)</i></p>

III.) dojde k vyjmutí veškeré plochy, pro kterou je změnou Z 3344/00 navrhována změna jejího funkčního využití (území Pozemků s výměrou 31.665 m²), z plochy řešené změnou Z 2600/00, přičemž budoucí funkční využití bude dále stanoveno jako OV-I, tj. v souladu se schváleným usnesením ZHMP.

Veškeré popsané varianty jsou řešením vzniklé situace, byly představeny kompetentním zástupcům MČ Praha 3 i zpracovateli návrhu změny a umožňují v plnohodnotném rozsahu realizovat urbanistický koncept blokové polyfunkční zástavby, která vychází z ideového návrhu IPR hl.m. Prahy. Současně jsme u všech těchto variant řešení připraveni poskytnout maximální součinnost pro budoucí rozšíření komunikace Malešická a stejně tak jako u jiných lokalit umožnit realizaci dopravního prostoru společně s tramvajovou tratí při jižní hranici Pozemků. Věříme, že daná připomínka bude vnímána jako konstruktivní a umožní další zákonný postup pořízení změny Z 2600/00 i Z 3344/19.

304 MHMPP08YUN8W

Jiné

2969168

Část pozemku řešící tato změna územní plánu Z2600 je ve vlastnictví společnosti Auto Jarov, s.r.o. Jedná o pozemky k.ú. Žižkov, parc.c. 4490, 4492 a přilehlé směrem východním a severním. Vzhledem k měřítku výkresu nejsme schopni dotčené pozemky přesně specifikovat. Na pozemcích parc. c. 4490, 4492 projednáváme územní rozhodnutí pro investiční výstavbu nekolikapatrového parkovacího objektu pro cca 263 vozidel, z něhož část bude sloužit potřebám rezidentu. Součástí bude i veřejná dobíjecí stanice pro elektromobily. Společnost AUTO JAROV iniciativně nabídla smenu částí pozemku p.c. 60, k.ú. Hrdlořezy a přilehlé, které bude MHMP, dle našeho názoru, potřebovat pro dobudování městské komunikační sítě (pokracování tunelového komplexu Blanka). Smenu jsme navrhli, přestože na uvedený pozemek máme již vypracovanou umístovací studii pro objekt skladování nových vozů a ve spolupráci s projektantem se snažíme najít vhodné východisko. Bez těchto nových skladovacích kapacit nejsme schopni pozemek k.ú. Hrdlořezy, parc.c. 60 uvolnit. Navrhujeme proto v dotyku s pozemky 4490 k.ú. Žižkov komunikaci posunout o cca 2 m směrem k drážnímu tělesu, do definování "ulicní cary" navrhujeme zahrnout i stávající garáže rezidentu na pozemcích 2922/81 - 88, tech. infrastruktura (transformátor) 2922/90 a současná budova na pozemku 4492 (vše k.ú. Žižkov). Navrhovanou výstavbu garážového objektu je možné využít i jako částečné odhlučnění budoucí komunikace.

Připomínce nebude vyhověno.

Ke stavbě parkovacího objektu vydal IPR hl.m. Prahy nesouhlasné vyjádření (č.j. 2561/19 ze dne 2.5.2019) z důvodu nevhodného umístění objektu, které koliduje s předpokládaným výhledovým uspořádáním Jarovské ulice jako městské třídy s tramvajovou tratí a zároveň významným dopravním spojením s východní částí MO. Změnou ÚP je zároveň v místě předmětného objektu navržena rozvojová plocha se způsobem využití SV-F, kterou se předpokládá dostavba uliční fronty se smíšeným využitím k budoucí Jarovské ulici. Budoucí podobu Jarovské ulice a umístění uvedeného parkovacího objektu je třeba dořešit v podrobnějším měřítku, kolizi je možné řešit posunem objektu severním směrem. V této souvislosti obdržel IPR hl.m. Prahy upravený návrh umístění parkovacího domu, který je možné akceptovat. Toto však svou podrobností přísluší následným řízením, nikoliv projednávané změně ÚP.

318	MHMPP092FX68	Jiné	2979608	<p>Stanovisko: Jsme přesvědčeni, že změna Z 2600, jejímž obsahem je „Vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury“, je</p> <ul style="list-style-type: none"> - jednoznačně pozitivní v tom, že vymístí před 20 lety naplánovanou a de facto povolenou, ale naštěstí nikdy nerealizovanou variantu čtyřproudé komunikace Malešickým lesem (dnešní plocha S2); - současně je změna mírně negativní v tom, že při severní hraně lesa i na úkor menší části lesních pozemků vzniká nová dvouproudá sběrná komunikace (nová plocha S4) + rezerva pro staronové vedení tramvajové trati. 	<p><i>Poživatel bere na vědomí, je navrženo šetrnější dopravní propojení tak, aby Malešický les byl co nejméně zasažen.</i></p>
318	MHMPP092FX68	Jiné	2979609	<p>Připomínky: V souladu s doporučeními VVURÚ žádáme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vymístění komunikace S2 v platném ÚP SÚ HMP, který ve svém návrhu fragmentuje Malešický les jakožto les zvláštního určení (dle zákona č. 289/1995 Sb., Lesní zákon); - budoucí vytvoření spojitého pásu zeleně (ZMK) kolem tramvajové trati (DÚ), ideálně za ponechání co nejvyššího počtu stávajících dřevin, jejich zdravotní stav to umožní. Realizaci této části však až v budoucím čase podle plánu připravenosti uvažovaného tramvajového spojení a reálnosti její realizace (na ploše ZMK/DH od smyčky Habrová po východní konec Malešického lesa); - dočasné využití trajektorie odstraněných kolejí jako trasy pro bezmotorovou dopravu a rekreaci; - zachování stávající vzrostlé zeleně v maximální míře; - minimalizaci vlivů na plochy LR, tj. maximální zachování a minimální fragmentaci porostů Malešického lesa; - cílené dosadby dřevin odpovídajících přírodním podmínkám v místě. <p>Malešický les je to jedno ze zásadních míst místního odpočinku a rekreace, na kterém nám nesmírně záleží.</p>	<p><i>Poživatel bere na vědomí, k připomínkám uvádíme následující informace: Je navrženo snížení významového zatřídění Jarovské ul. z S2 na S4 a její posun tak, aby Malešický les byl co nejméně zasažen. Urbanisticky významné plochy (DU) a plochy zeleně (ZMK) se vymezují v míře podrobnosti a četnosti odpovídající platnému ÚP. Umožňují m.j. pěší propojení a posílení koncepce propojení území NNŽ s Malešickým lesem. S pásem zeleně ZMK kolem tramvajové trati je počítáno, v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu podle zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a navržených prostorových opatření v rámci VVURÚ. Plocha DU podle platných regulařivů umožňuje umístění nebezpečných ploch s vegetací. Vymezení části veřejného prostranství s tramvajovou tratí pouze plochou ZMK by však v budoucnu mohlo zkomplikovat či znemožnit případně navrhované architektonické řešení. Zachování stávajících dřevin či jejich dosadba je mimo podrobnost ÚP a týká se následných správních řízení.</i></p>
300	MHMPP092IPFG	Jiné	2978947	<p>Měl bych dvě připomínky ke studii.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. z podkladové studie není jasné, zda se bude počítat s parkovacím domem např. z velké části pro rezidenty a to i pro současné Jarovské sídliště, které trpí snad větším nedostatkem parkovacích míst, než běžná sídliště. Ideálním místem, by byla místo u nové smyčky tramvaje Habrová, které by bylo v docházkové vzdálenosti, případně jiné místo dostupné z plánované Jarovské spojky a tím i ze současného sídliště a ulic Habrová, Buková... 	<p><i>Nelze vyhovět, připomínka se vztahuje k podkladové studii, která není předmětem tohoto projednání.</i></p>

300	MHMPP092IPFG	Jiné	2978948	<p>2. z podkladové studie mi není jasné, zda se ještě počítá s Metrem D, resp. zakreslené je, ale plánují se skutečné výstupy z metra D? Bude nějak vsazeno do výstavby? Stále dopravně opomíjená Praha 3, metro potřebuje a to i s ohledem na budoucí, ale už i současnou výstavbu v okolí NNŽ. Tím, že metro D není otázkou pár let, spíš půjde o desítky, mělo by se dnes zohlednit a skutečně s metrem počítat a to ideálně v té východní variantě od nám. Míru, které povede přes Žižkov do Vysočan.</p>	<p><i>Ne lze vyhovět, připomínka se vztahuje k podkladové studii, která není předmětem tohoto projednání. Návrh změny ÚP zachovává územní rezervu pro metro D na území MČ Prahy 3, pouze dochází k mírné korekci její trasy a umístění územní rezervy pro stanici metra.</i></p>
307	MHMPP096EVEZ	Jiné	2979037	<p>Společnost AUTO JAROV s.r.o. je vlastníkem části pozemků, na kterých je pravděpodobně vedena podle Z 2600 , nově připravovaná Jarovská třída, která v budoucnosti bude zaústěna do nově upravené Českobrodské ulice. Změnu v současné době řeší Z 3125. Jarovská třída má údajně zasahovat na pozemky č. 60 k.ú. Hrdlořezy a poz. 2911 k.ú. Žižkov směrem východním, poz. č. 2017, 1914/1, 4490, 4492 k.ú. Žižkov a 849/7 k.ú. Malešice směrem jižním. Vzhledem k měřítku výkresů nejsme schopni pozemky přesně specifikovat.</p> <p>Společnost AUTO JAROV v této oblasti podniká od roku 1993, v oblasti investovala přes 1.5 miliardy Kč bez jakýchkoliv dotací či investičních pobídek. V současné době zaměstnává cca 500 pracovníků, V nejbližším okolí trvale postupně pro svůj rozvoj vykupuje dostupné pozemky, v některých případech i z vlastnictví státu a to pouze tehdy, jsou-li označeny příslušnou Městkou částí popř. MHMP jako pro nepotřebné.</p> <p>Společnost AUTO JAROV iniciativně nabídla směnu části pozemků p.č. 60 k.ú. Hrdlořezy a přilehlé, které bude MHMP , dle našeho názoru, potřebovat k dobudování městské komunikační sítě (pokračování tunelového komplexu Blanka). Směnu jsme navrhli, přestože na uvedený pozemek máme již vypracovaný rozvojový investiční záměr (umísťovací studii). Tuto investici musíme vybudovat v předstihu před budováním městských komunikací, abychom mohli z uvedeného pozemku vymístit zaparkovaná vozidla (obchodní zboží), jejichž prodej a servis je naše hlavní podnikatelská činnost. Další investici vyvolanou z tohoto důvodu jsme plánovali na pozemky č. 4490, 4492 k.ú. Žižkov. Bez těchto vyvolaných investic nejsme schopni část pozemku č. 60 uvolnit.</p> <p>Navrhujeme proto v dotyku Jarovské třídy a pozemků AUTO JAROV v jižní části areál</p>	<p><i>Nebude vyhověno. Návrh změny odpovídá koncepci platné k době zveřejnění změny, kde byla Jarovská třída vedena koridorem bývalé železniční trati, včetně pozemků společnosti Auto Jarov s.r.o. Řešení Jarovské třídy spolu s tramvajovou tratí je aktuálně podrobněji prověřováno v rámci samostatné dopravně-urbanistické studie (pořizovatel IPR Praha, zpracovatel SATRA spol. s r.o., JK Architekti s.r.o.). V případě nalezení řešení rozvíjející návrh změny Z 2600/00 bude možné úpravy vymezení ploch a další úpravy realizovat v rámci změny Z 3125/00, jejíž podstatou je vymezení aktualizovaného návrhu východní části MO (včetně křižovatek) v platném ÚP, současně s napojením Jarovské třídy na aktualizované řešení MO v oblasti Jarova.</i></p>

303 MHMPXPC1VESG

Souhlas

2956091

komunikaci posunout směrem k drážnímu tělesu v dostatečné vzdálenosti tak, aby nezasahovaly na pozemky AUTO JAROV. Do definování „uliční čáry“ navrhujeme zahrnout i stávající garáže respondentů na pozemcích 2922/81-88, tech. infrastrukturu 2922/80 a současnou budovu na pozemku 4492, vše k.ú. Žižkov.

Na závěr upozorňujeme, že tato změna Z 2600 přímo navazuje Z 3125. Z tohoto důvodu musíme konstatovat, že konečné závazné stanovisko může společnost AUTO JAROV dát až po seznámení se s připravovanými změnami Z 3125.

NPÚ zasílá na vědomí odborné vyjádření, jako podklad adresovaný Ministerstvu kultury: Ochrana řešeného území z hlediska zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec (dále jen Zákon):

V rámci řešeného území se z hlediska zájmu státní památkové péče nachází:

- Ochranné pásmo pražské památkové rezervace (dále jen OP PPR), určené Rozhodnutím NV hl.m.Prahy o vyhlášení ochranného pásma památkové rezervace v hl.m.Praze č.j. kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981; vedené v ÚSKP ČR pod číslem rejstř. 3333.

- V území se nacházejí nemovité kulturní památky vedené v Ústředním seznamu kulturních památek (též ÚSKP) ČR pod číslem rejstříku. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu (NPÚ) <http://www.pamatkovykatalog.cz/> a <https://geoportal.npu.cz/web>

- Řešené území je nutno chápat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000.

Národní památkový ústav, generální ředitelství doporučuje neuplatňovat žádné zásadní připomínky.

Výrok: **Bez zásadních připomínek.**

Odůvodnění: Lokalita posuzované změny ÚP SÚ HMP leží na území ochranného pásma pražské památkové rezervace, určené Rozhodnutím NV hl.m.Prahy o vyhlášení ochranného pásma památkové rezervace v hl.m.Praze č.j. kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981. Navrhovaná změna využití území není v rozporu s podmínkami ochrany uvedeného ochranného pásma.

Z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemáme k návrhu změny Z 2600/00 zásadní připomínky.

Poživatel bere na vědomí.

Je totožné s vyjádřením MK - viz org.2-1.

V zastoupení podává vlastník ("klient") stavby č.p. 2904, k.ú.Žižkov („Budova“), stojící na pozemku parc.č. 4458/4 („Pozemek“), který je ve vlastnictví společnosti České dráhy, a. s., následující připomínky:

1.) Na str. 4 a 5 textové části podkladové studie ze dne 25.10.2017 („Podkladová studie“), ze které návrh změny stávajícího územního plánu vychází, je tvrzeno:

Na podzim roku 2012 byla zahájena jednání o novém zadání podkladové studie, jejichž účastníky byli Městská část Praha 3, Útvar rozvoje M. m. Prahy (dnes Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy - IPR Praha) a hlavní vlastníci pozemků v prostoru nákladového nádraží příp. subjekty s předkupním právem pozemků - Sekyra Group, a.s, CCZ a.s. a RailReal,a.s..

V roce 2016 započala jednání aktérů v území o dalším společném postupu, účastníky byli Městská část Praha 3, zástupci Rady hl. m. Prahy, IPR Praha a hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků.

Klient má jako vlastník Budovy stojící na Pozemku podle § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k Pozemku předkupní právo, nicméně s ním nebyla změna územní plánu nikdy projednána. Budova klienta je několikapatrovou budovou, ve které provozuje nejen klient ale i další osoby svou obchodní činnost, která je jejich hlavním a jediným zdrojem příjmu. Bez vědomí klienta je však předkládána a navrhována změna, na základě které je v místě, kde nyní stojí jeho Budova, plánována činžovní zástavba a vedena tramvajová trať (viz níže Připomínka č. 2).

Výše uvedená tvrzení v Podkladové studii tak neodpovídají realitě. Podle informací, které má klient k dispozici, nebyla změna ÚP projednána ani s dalšími vlastníky budov v dotčeném území, konkrétně se společností LANCZ REALITY s. r. o., IČO 27612562, se sídlem Malešická 2823/20a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, zapsanou v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. C 118877, a společností Marlen, spol. s r. o., IČO 49549090, se sídlem Nademlejská 600/1, 198 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. C 22881.

Poživatel s připomínkou nesouhlasí.

V citovaném textu se uvádí, že účastníky jednání byli m.j. ..."hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků." Z uvedeného plyne, že ne všichni vlastníci a subjekty s předkupním právem byly účastníky jednání. Je na úvaze zpracovatele studie, vedeného zpravidla efektivitou, s kterými subjekty povede jednání. Na takováto jednání neexistuje právní nárok.

Nový občanský zákoník /NOZ/ sice zavedl zákonné předkupní právo k pozemkům pro majitele budov na nich stojících, současně ale dal i zákonné předkupní právo majitelům pozemků k budovám na nich stojícím. Aktuálně probíhají jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití.

Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie, nýbrž projednání návrhu změny ÚP (a VVURÚ), ke kterému má možnost kdokoli se vyjádřit podáním připomínek podle zákona č. 183/2006 Sb., v plat.zn. (SZ, § 50 odst. 3). Tohoto práva tímto podáním připomínající využívá.

Změna územního plánu neřeší umístění konkrétních staveb. V místě budovy ve vlastnictví připomínajícího změna ÚP navrhuje zachování dosavadního funkčního využití všeobecně smíšené /SV/, s návrhem vyššího koef. míry využití území G. Tento návrh nijak neomezuje stávající využití objektů. S vedením tram.traťe v ul. Malešická změna ÚP nepočítá.

2.) Budova ve vlastnictví klienta se nachází v místě označeném jako blok „B15“, pro který se dle Podkladové studie počítá s následujícím využitím: „Pro bloky umístěné na terénní terase nad harfou bývalé železniční tratě je navržena volnější regulace. Z hlediska vazeb na okolí je v rámci bloku B15 navržena pěší cesta spojující jádro řešeného území s ulicí Olgy Havlové, potažmo ulicí Pod lipami severně od něj. Podél ulice Malešické a ulice K Červenému dvoru je počítáno se založením čitelné uliční fronty. Stavební čára podél terénního zlomu směřuje k zástavbě samostatných nižších domů orientovaných souběžně s hranou svahu.“ V bezprostřední blízkosti Budovy má být také postavena nová komunikace a nová tramvajová trať. Záměr využití dotčeného území dle Podkladové studie je tak zcela v rozporu se současným stavem a tím také s oprávněnými zájmy klienta, a to především práva vlastnického a práva podnikat. Lze si je stěží představit realizaci záměru dle Podkladové studie a současné zachování Budovy klienta, případně její zachování pro dosavadní účel.

Poživatel nesouhlasí.

Předmětem projednání není řešení podkladové studie, nýbrž návrh změny ÚP. Na výše uvedených pozemcích s budovami ve vlastnictví připomínajícího se podle stávajícího ÚP nachází funkční využití všeobecně smíšené /SV/ s koef. míry využití území F. Změnou ÚP je navrhováno zachování funkce SV a navýšení koef. míry využití na G, což potencionálně naopak území včetně objektů zhodnocuje; s vedením tramvajové tratě se zde nepočítá. Tento návrh změny je předmětem projednání v souladu se stavebním zákonem a k němu má připomínkující možnost se vyjádřit. Změna ÚP navrhovaným funkčním využitím neomezuje vlastnická práva k nemovitostem, ani stávající způsob jejich užívání. Určuje možnosti využití území, pokud by v budoucnu bylo předmětem územního či stavebního řízení. Pro tato správní řízení by pak měla jako podklad sloužit i podkladová studie, která prověřuje vazby v území, a při nichž má vlastník práva účastníka řízení. Jak je k předchozí připomince uvedeno, s ohledem na předkupní práva dle NOZ probíhají aktuálně jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití.

309	MHMPXPC2YFI3	Jiné	2956111	<p>3.) S ohledem na výše uvedené se klient připojuje k připomínce č.1 Městské části Praha 3, tedy že je nutné pořídit územní studii dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon („stavební zákon“) nebo regulační plán dle § 61 stavebního zákona, protože jde o změnu územního plánu na rozsáhlém území, kde bude třeba komplikovaně koordinovat soukromé a veřejné zájmy a brát ohled na práva všech dotčených vlastníků nemovitostí včetně práv klienta.</p>	<p>Poživatel nesouhlasí. Návrh změny ÚP je zpracován na základě požadavku vypracování podkladové studie jako podkladu pro změnu ÚP, o kterém rozhodla Rada HMP usnesením č. 353 ze dne 21.2.2017, a který byl potvrzen schválením Pokynů pro zpracování nového návrhu Z-2600/00 Zastupitelstvem HMP, usnesením č. 28/26 ze dne 15.6.2017. Pořízení územní studie (ÚS) podle § 30 SZ není pro lokalitu NNŽ uloženo územně plánovací dokumentací, ani o takovém požadavku nebylo v minulosti rozhodnuto. Obdobně platí i pro regulační plán. Na pořízení ÚS není právní nárok. Ze zákona neplyne povinnost projednání územní studie, je věcí úvahy jejího pořizovatele, právě tak jako v případě podkladové studie jejího zpracovatele, jakou formu a rozsah projednání zvolí. Typ studie jako podkladu pro tvorbu návrhu změny ÚP není rozhodující.</p>
309	MHMPXPC2YFI3	Jiné	2956112	<p>4.) Vzhledem k výše uvedenému klient navrhuje ponechat v platnosti stavební uzávěru, o níž bylo rozhodnuto územním rozhodnutím Úřadu Městské části Praha 3, odborem výstavby, č. j. OV/05/3306/Ur ze dne 20. prosince 2005, které bylo změněno rozhodnutím Magistrátu hl.m. Prahy, odborem stavebním, č.j. S-MHMP 85225/2006/OST/Če ze dne 10.5.2006, které nabylo právní moci dne 1.6.2006, a to přinejmenším pro blok B15 dle nákresu k Podkladové studii. Do budoucna snad lze o sejmutí uzávěry uvažovat, avšak až po věcném projednání záměru s vlastníky dotčených nemovitostí.</p>	<p>Poživatel nesouhlasí. Stavební uzávěra byla vyhlášena v r.2006 s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekoncepční výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti, s vazbami do širšího území a začleněním do stávající městské struktury. Jednotlivé výjimky ze stavební uzávěry by byly v rozporu s jejím cílem, i proti ZÚR hl.m. Prahy, v plat.zn., kde je území jako celek vymezeno jako transformační oblast T/5, kterou je třeba řešit komplexně. Stavební uzávěry se vyhlašují ve veřejném, nikoliv v soukromém zájmu, uplatňování jednostranných požadavků v důsledku zhoršuje hodnoty území. Sejmutí stavební uzávěry vlastníka neomezuje, ani mu nic nepřikazuje.</p>
305	MHMPXPC3BAH1	Jiné	2956094	<p>Klient je výlučný vlastník budov, které se nacházejí na pozemcích p.č. 4450/19, 4450/21 a 4450/22 v k.ú. Žižkov, které jsou ve ve výlučném vlastnictví Českých drah, a.s. Ze své pozice podává připomínky k návrhu změny:</p> <p>1.) V textové části studie ze dne 25.10.2017, ze které návrh změny vychází, je v úvodu na str.4 uvedeno: „V roce 2016 započala jednání aktérů v území o dalším společném postupu, účastníky byli Městská část Praha 3, zástupci Rady hl.m.Prahy, IPR Praha a hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků.“ Klientovi svědčí dle § 3056 z.č. 89/2012 Sb. zákonně předkupní právo k pozemkům parc.č. 4450/19, 4450/21 a 4450/22, v k.ú. Žižkov, obec Praha.</p>	<p>Poživatel s připomínkou nesouhlasí. V citovaném textu se uvádí, že účastníky jednání byli m.j. ..."hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků". Z uvedeného plyne, že ne všichni vlastníci a subjekty s předkupním právem byly účastníky jednání. Je na úvaze zpracovatele studie, vedeného zpravidla efektivitou, s kterými subjekty povede jednání. Na takováto jednání neexistuje právní nárok. Nový občanský zákoník /NOZ/ sice zavedl zákonné předkupní právo k pozemkům pro majitele budov na nich stojících, současně ale dal i zákonné předkupní právo majitelům pozemků k budovám na nich stojícím. Aktuálně probíhají jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití.</p>

305	MHMPXPC3BAH1	Jiné	2956095	<p>Přes výše uvedené nebylo s klientem, jako subjektem, kterému svědčí zákonné předkupní právo k pozemkům, jednáno, jak je nepravdivě v pokladové studii tvrzeno.</p> <p>Podkladová studie je tedy minimálně v této části (která se však týká mého klienta) postavena na nepravdivých tvrzeních. Je samozřejmě otázkou, kdo a proč takto vypracovatele uvedl v omyl a proč se nepravdivá tvrzení ve studii nachází.</p>	<p>Zpracovatel podkladové studie (IPR hl.m. Prahy), uvádějící informace v úvodním textu, je v tomto případě totožný se zpracovatelem návrhu změny ÚP a není tedy uváděn v omyl.</p> <p>Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie, nýbrž návrh změny ÚP (a VVURÚ), ke kterému má možnost kdokoliv se vyjádřit v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v plat.zn. (SZ, § 50 odst. 3). Tohoto práva připomínkující využívá.</p>
305	MHMPXPC3BAH1	Jiné	2956095	<p>2.) V textové části podkladové studie je k záměru využití bloku B15, tedy k bloku, jehož součástí jsou i budovy ve vlastnictví klienta, uvedeno: „Pro bloky umístěné na terénní terase nad harfou bývalé železniční tratě je navržena volnější regulace. Z hlediska vazeb na okolí je v rámci bloku B15 navržena pěší cesta spojující jádro řešeného území s ulicí Olgy Havlové, potažmo ulicí Pod lipami severně od něj. Podél ulice Malešické a ulice K Červenému dvoru je počítáno se založením čitelné uliční fronty. Stavební čára podél terénního zlomu směřuje k zástavbě samostatných nižších domů orientovaných souběžně s hranou svahu.“ Klient namítá, že označený záměr zpracovatele změny nebyl s klientem nejen projednán, ale je zároveň potencionálně ohrožující nejen vlastnické právo klienta k budovám ležících na výše uvedených pozemcích, ale následně i pro jeho podnikatelskou činnost realizovaných v budovách na zmíněných pozemcích.</p> <p>Nelze přehlédnout, že blok B 15 je v linii Malešické ulice již v zásadě zcela zastavěn, tedy nelze uskutečnit realizaci záměru, leda by zpracovatel uvažoval o nezákonném omezení vlastnického práva klienta.</p>	<p>Poživatel nesouhlasí.</p> <p>Předmětem projednání není řešení podkladové studie, nýbrž návrh změny ÚP. Na výše uvedených pozemcích s budovami ve vlastnictví připomínkujícího se podle stávajícího ÚP nachází funkční využití všeobecně smíšené /SV/ s koef. míry využití území F. Změnou ÚP je při zachování funkce SV navrhováno navýšení koef. míry využití na G, což potencionálně naopak území včetně objektů zhodnocuje. Tento návrh změny je předmětem projednání v souladu se stavebním zákonem a k němu má připomínkující možnost se vyjádřit. Změna ÚP navrhovaným funkčním využitím neomezuje vlastnická práva k nemovitostem, ani stávající způsob jejich užívání. Určuje možnosti využití území, pokud by v budoucnu bylo předmětem územního či stavebního řízení. Pro tato správní řízení by pak měla jako podklad sloužit i podkladová studie, která prověřuje vazby v území, a při nichž má vlastník práva účastníka řízení.</p> <p>Jak je k předchozí připomínce uvedeno, s ohledem na předkupní práva dle NOZ probíhají aktuálně jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití.</p>
305	MHMPXPC3BAH1	Jiné	2956096	<p>3.) Klient má za to, že není důvodné při současné míře zastavěnosti Bloku 15 v linii ulice Malešické, snímat v části Bloku 15 stavební uzávěru.</p> <p>Klient navrhuje z řešení blok B15 zcela vypustit a v této části ponechat stavební uzávěru. Do budoucna lze o sejmutí uzávěry uvažovat, avšak až po věcném projednání záměru s dotčenými vlastníky.</p> <p>Klient má za to, a proto si dovoluje na tento názor navrhovatele — Hl.m.Prahu upozornit, že přijetím navrhované změny a sejmutím stavební uzávěry u plochy vymezené v návrhu jako Blok 15 pouze na základě podkladové studie by mohlo ve svém důsledku vést k omezení vlastnického práva klienta, případně ke snížení majetkové hodnoty budov klienta umístěných na výše uvedených pozemcích. Odpovědnost za případnou škodu způsobenou klientovi, pak bude klientské uplatňovat i po navrhovateli.</p>	<p>Poživatel nesouhlasí.</p> <p>Stavební uzávěra byla vyhlášena v r.2006 s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekonceptní výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti, s vazbami do širšího území a začleněním do stávající městské struktury. Jednotlivé výjimky ze stavební uzávěry by byly v rozporu s jejím cílem, i proti ZÚR hl.m. Prahy, v plat.zn., kde je území jako celek vymezeno jako transformační oblast T/5, kterou je třeba řešit komplexně. Stavební uzávěry se vyhláší ve veřejném, nikoliv v soukromém zájmu, uplatňování jednostranných požadavků v důsledku zhoršuje hodnoty území.</p> <p>Sejmutí stavební uzávěry neomezuje vlastnická práva, ani nesnižuje hodnotu budov připomínkujícího, naopak o případné stavební činnosti rozhoduje vlastník. Vypracováním podkladové studie, navazující na předchozí vytvořené dokumenty (viz popis v úvodu „Podkladové studie NNŽ“, zpracované IPR hl.m. Prahy), byl splněn požadavek usnesení Rady HMP č. 353 ze dne 21.2.2017, který souhlasil s vypracováním</p>

305	MHMPXPC3BAH1	Jiné	2956097	<p>4.) Navrhujeme, aby se rozhodování o změně ÚP dělo nikoli pouze na základě podkladové studie, jak je navrhováno, ale na základě detailněji propracované územní studie dle § 30 z.č.186/2006 Sb. případně na základě regulačního plánu dle § 61 z.č.186/2006 Sb.</p> <p>Klient tedy navrhuje, aby jakékoli rozhodování o změně ÚP bylo podmíněno zpracováním územní studie ve smyslu § 30 z.č. 186/2006 Sb. a regulačním plánem dle § 61 z.č. 186/2006 Sb. (má být zák.č.183/2006, Sb.-pozn.zapisovatele)</p>	<p><i>podkladové studie jako podkladu pro změnu územního plánu a budoucí sejmuti stavební uzávěry.</i></p> <p><i>Poživatel s návrhem nesouhlasí. Návrh změny ÚP je zpracován na základě požadavku vypracování podkladové studie jako podkladu pro změnu ÚP, o kterém rozhodla Rada HMP usnesením č. 353 ze dne 21.2.2017, a který byl potvrzen schválením Pokynů pro zpracování nového návrhu Z 2600/00 Zastupitelstvem HMP, usnesením č. 28/26 ze dne 15.6.2017.</i></p> <p><i>Pořízení územní studie (ÚS) podle § 30 SZ není pro lokalitu NNŽ uloženo územně plánovací dokumentací, ani o takovém požadavku nebylo v minulosti rozhodnuto. Obdobně platí i pro regulační plán. Na pořízení ÚS není právní nárok. Ze zákona neplyne povinnost projednání územní studie, je věcí úvahy jejího pořizovatele, právě tak jako v případě podkladové studie jejího zpracovatele, jakou formu a rozsah projednání zvolí. Typ studie jako podkladu pro tvorbu návrhu změny ÚP není rozhodující.</i></p>
301	MHMPXPF15RKT	Nesouhlas	2979020	<p>V zastoupení našeho klienta spol. Trafick, s.r.o., dotčeného plánovanou změnou jako vlastníka pozemku parc.č. 2929/2, k.ú. Žižkov, ul. Malešická, Praha 3, uplatňujeme níže uvedené námítky proti záměru změny Z 2600/00 ÚP.</p> <p>I.) Navržené změně v prvé řadě vytýkáme zásadní koncepční nedostatky, se kterými pořizovatel přistupuje ke zpracování změny územního plánu. Je totiž zřejmé, že pořizovatel přistupuje ke zpracování změny územního plánu, aniž by před tím zajistil vyhodnocení současného územního plánu a jeho změn.</p> <p>Ke zpracování změny územního plánu tak přistupuje bez hlubších znalostí a analýz stávajícího stavu, což negativně ovlivní pořizovaný územní plán, jak bude dále upřesněno.</p> <p>II.) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.</p> <p>Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a</p>	<p><i>Poživatel nesouhlasí. Nejedná se o nekoncepční postup pořízení změny ÚP, kterým by byly mařeny veřejné prostředky. Uvedený požadavek cituje § 16 stavebního zákona, jehož přezkum je v rámci pořizování územně plánovací dokumentace dán postupem podle § 53 odst.4 a 5 SZ a jehož výsledek je součástí odůvodnění projednávaného návrhu. Změna ÚP byla zpracována v souladu s úkoly a cíli územního plánování.</i></p> <p><i>Změna je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a uvedenými republikovými prioritami a se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy v plat. znění (ZÚR), kde je lokalita vymezena jako nadmístní transformační oblast T/5, již stanovené podmínky a úkoly respektuje.</i></p> <p><i>Projednávaný návrh změny ÚP je zpracován na základě Pokynů pro zpracování návrhu Z-2600/00, schválených v 06/2017 usnesením č. 28/26 ZHMP, a na základě podkladové studie, kterou ZHMP odsouhlasilo jako stanovený podklad pro zpracování změny Z-2600/00 ÚP a sejmuti stavební uzávěry. Koncepce studie vychází ze znalostí o území a analýzy stávajícího stavu, včetně okolních připravovaných záměrů, resp. změn v území.</i></p> <p><i>Podkladová studie /Nákladové nádraží Žižkov - IPR hl.m. Praha, r. 2017/ sloužila rovněž jako podklad při zpracování VVURÚ. Zpracování VVURÚ vychází z požadavku zpracování vlivu na ŽP (SEA), vydaného stanoviskem OCP MHMP jako příslušného správního úřadu podle ustanovení § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.</i></p>

zvláštních právních předpisů.
Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
Je zřejmé, že pořízení změny územního plánu bez předchozí analýzy dopadů platného územního plánu a jeho změn nemůže dosáhnout zákonem stanovených cílů územního plánování. Rovněž platí, že tímto nekonceptním způsobem dojde ke zmaření veřejných prostředků v řádu statisíců korun.

301 MHMPXPF15RKT Nesouhlas 2979021

III.) Jasným příkladem dopadu absence vyhodnocení dosavadního územního plánu je nedostatečné a zmatečné řešení dopravy. Pořizovateli územnímu plánu lze přisvědčit na nutnosti zachování Malešické ulice a bezpečné a rychlé odvedení tranzitní dopravy z území na kapacitnější komunikaci Jana Želivského. To je však jen část problému. Na umístění napojení směrem na komunikaci U tvrze a dále na městský okruh návrh změny územního plánu dále nereaguje a úpravu navazující dopravy zcela rezignuje.
Zásadní principiální vadou je proto nepochybně vypuštění i absence navazujících komunikačních uzlů. Pořizovatel zcela plánovitě a úmyslně rezignoval na koncepční řešení rozložení dopravní zátěže v městské části Praha 3 - Žižkova a odvedení dopravy jak z města, tak přilehlých městských částí, hlavně z Prahy 10. Takový postup je zcela nekonceptní a nepřipustný. Pokud územní plán nebude tuto problematiku dostatečně odborně a koncepčně upravovat, je jakékoli ad hoc řešení zcela vadné. Pokud nebude tato věc promyšleně, dle přesných a odborně zpracovaných podkladů vyřešena v územním plánu hrozí, že budoucí koncepční řešení bude jednou provždy v důsledku užití území k jiným účelům jednou pro vždy do budoucna vyloučeno.

301 MHMPXPF15RKT Nesouhlas 2979022

IV.) Předmětný návrh se dotýká mimo jiné i výše uvedeného pozemku ve vlastnictví mého klienta. Tento pozemek je předmětem investiční činnosti a byl mým klientem pořízen za účelem jeho využití ke komerčním účelům. Nejednalo se o žádný spekulativní nákup, ale o situaci, kdy pozemek byl dle platného územního plánu určen k zamýšlenému účelu. Můj klient proto zahájil kroky k získání potřebných povolení, avšak nebyl v této

*Pořizovatel nesouhlasí.
V širších souvislostech je návrh změny z hlediska dopravy koordinován s platným ÚP, který obsahuje výhledové uspořádání dopravní infrastruktury na území hlavního města. K napojení území změny na Městský okruh (dále MO) se počítá s využitím nové Jarovské třídy, jejíž vymezení změna ÚP obsahuje. Jarovská třída usnadní dopravní napojení na budoucí MO v mimoúrovňové křižovatce MO - Českobrodská mezi Jarovem a Hrdlořezy, která bude realizována jako součást stavby výchozí části MO.
Koncepce dopravního řešení zohledňuje širší vztahy, nicméně samotný návrh Z 2600/00 je omezen jejím řešeným územím. Nejedná se však o ad hoc řešení, jak je uvedeno v námítku - zpracovaný dopravní model ke změně ÚP zohledňuje výhledový stav na celé komunikační síti hl.m. Prahy, včetně přilehlé části Středočeského kraje.*

*Pořizovatel nesouhlasí.
Problematika návrhu budoucího kvalitního využití transformačního území změny je komplexní a složitá a nelze ji vyřešit bez zásahu do vlastnictví některých soukromých pozemků.
S vlastníky nemovitostí je v této fázi projednáváno postupem stanoveným stavebním zákonem pro projednání územně plánovací dokumentace, včetně možnosti uplatnění námitek podle § 52 odst. 2 a 3*

věci úspěšný z důvodu nečinnosti úřadů.
Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetmějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru.

Veškeré tyto základní zásady opakovaně potvrzované v rozsudcích Nejvyššího správního soudu byly zpracovaným návrhem vůči společnosti porušeny. Předložený návrh změny územního plánu je vůči mému klientovi nad míru omezující, při střízlivém odhadu způsobující přímou škodu v řádu několika desítek milionů korun českých. Vzhledem k tomu, že s klientem doposud nikdo nejednal o možné náhradě za pozemek, který v případě schválení změny nebude možné komerčně ani jinak využít, je tento projednávaný návrh přímo diskriminační.

301 MHMPXPF15RKT Nesouhlas 2979023

V.) V této souvislosti je nutné uvést, že předložený návrh změny územního plánu směřuje k zamezení jakékoli stavební aktivity na pozemku mého klienta. Jak již bylo uvedeno výše, vzhledem k tomu, že s mým klientem doposud nikdo v této věci nejednal, resp. s ohledem na skutečnost, že dotčené úřady v rámci jeho žádosti o vydání územního rozhodnutí postupovali krajně líně, považujeme přístup pořizovatele územního plánu za vrcholně nedůvěryhodný. Nejenže tímto způsobem dochází k omezování jen několika vybraných vlastníků nemovitostí, zároveň směřuje ke zmaření vynaložených milionových investic a bránění dosažení cílů územního plánování.

301 MHMPXPF15RKT Nesouhlas 2979024

VI.) Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění nezákonných omezení vlastnických práv k pozemku č. parc. 2929/2 v k.ú. Žižkov obec Praha a dále odstranění koncepčních nedostatků návrhu územního plánu.
Zároveň si vyhražujeme právo doplnit výše uvedené námítky ve lhůtě 14 dnů.

stavebního zákona /SZ/.

Návrh změny vychází z podrobné koncepce prověřené podkladovou studií, jejímž cílem je transformovat území brownfieldu nákladového nádraží a přilehlých ploch v okolí bývalé železniční trati na městskou čtvrť a zapojit ji do okolního území. Nedílnou součástí přeměny území je i dotvoření dopravní, respektive uliční sítě, jejíž součástí je i nové propojení - Jarovská třída a rekonstrukce Malešické ulice včetně mostu, pro který byla nalezena nová vhodnější poloha tak, aby došlo ke vzniku průsečné křižovatky a zpřehlednění organizace dopravy v území. Obě tyto stavby jsou tak navrženy jako veřejně prospěšné /VPS/ a v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace pro jejich realizaci budou zahájeny kroky pro výkup pozemků a dohodu adekvátní náhrady se současnými vlastníky. Odškodnění vlastníka není tedy předmětem řízení o územním plánu, ale až následných řízení o odkupu, popř. vyvlastnění v souvislosti s územním řízením (postupem podle zákona o vyvlastnění č.184/2006 Sb, v plat.zn).

Požizovatel nesouhlasí.

Jednání o změně územního plánu probíhá způsobem stanoveným podle stavebního zákona /SZ/ – viz předchozí bod, vlastník uplatňuje námítky, které pořizovatel vypořádává a zastupitelstvo obce o nich rozhodne přijatým usnesením. Pořízení změny ÚP a činnost pořizovatele nijak nesouvisí s uváděným průběhem vydávání územního rozhodnutí. Odškodnění vlastníka není předmětem jednání o územním plánu, ale až následných řízení o odkupu, popř. vyvlastnění, v souvislosti s územním řízením a postupem podle zákona č.184/2006 Sb, v plat.zn.. Mezi cíle územního plánování patří ze strany orgánů územního plánování m.j. i: koordinace veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavby a jiných činností ovlivňujících rozvoj území a konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů (§ 18 odst.3 SZ).

Požizovatel nesouhlasí.

Návrh změny ÚP byl prověřen podkladovou studií, jejíž součástí řešení transformace území je m.j. dopravní propojení rekonstruované Malešické ulice - Jarovské třídy.
ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby /VPS/ jako plochy či koridory, u nichž je předpoklad, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Pozemek parc.č. 2929/2 v k.ú. Žižkov je v tomto ohledu

Podatel jako vlastník dotčených pozemků parc. č. 3485, 3488, 3493, 3499, 3504/1 a 3504/2, zapsaných na LV č. 1380 pro k.ú. Žižkov (dále jen „dotčené pozemky“), zastoupený právním zástupcem, podává námítky proti celoměstsky významné změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SŘ“ nebo „správní řád“).

Podatel je aktivně legitimován, kdy především pozemky parc. č. 3504/1 a 3504/2 jsou přímo dotčeny plánovaným rozšířením ulice Malešická. Jak je uvedeno v textové části odůvodnění změny územního plánu tedy v návrhu opatření obecné povahy označeného jako Z 2600/00 (dále jen „návrh OOP“): *„Rozsah řešeného území je drobně překročen v případě vymezení ploch vybraná komunikační síť /S4/ v ulici U Nákladového nádraží a v ulici Malešická, a to z důvodu korekce plošného vymezení těchto komunikací dle podkladové studie, aby byly optimalizovány směrové a šířkové parametry jejich uličních profilů, zohledňující požadavky dopravní i požadavky na kvalitní veřejný prostor.“*

Z grafické části odůvodnění návrhu OOP a dále z podkladů dostupných na webové stránce Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (organizační složka shora nadepsaného správního orgánu) [dále jen „IPR“], je přitom patrné, že pozemky parc. č. 3504/1 a 3504/2 jsou zasaženy plánovaným rozšířením ulice Malešická. Pozemek parc. č. 3504, jehož součástí je stavba – budova s číslem popisným 2251, stavba pro administrativu (dále jen „Budova“), je potom zasažen tak, že část Budovy se nachází za hranou stavební čáry. (Důkaz: - Ortofotomapa dle Katastru nemovitostí - Grafická část (příloha č. 5) návrhu OOP (dostupné z: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/Z2600/VP/OOP/P/OOP.html) [cit online 19. 2. 2021] - Dokument IPR označený jako

„regulacni_masterplan_hlavni_vykres_ipr“)

Dle judikatury Nejvyššího správního soudu: *Pojem „dotčenosti“ (§ 52 odst. 2) je však nutno vykládat širěji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. „Mezující soused“*

důležitou součástí navrženého řešení.

Jak bylo výše i namítajícím uváděno, cílem ÚP je též konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zákona o územním plánování a stavebním řádu a zvláštních právních předpisů.

Požizování změny Z-2600/00 ÚP probíhá zákonem stanoveným postupem.

Požizovatel souhlasí, jedná se o námítky.

má právo uplatnit námitky vždy; „nemezijící soused“ výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci (Rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, publikovaný pod 1462/2008 Sb. NSS)

Podatel je vlastníkem pozemků, na které přímo dopadá změna územního plánu a které se nacházejí uvnitř území ohraničeného přehledovou mapou, která tvoří přílohu č. 6 návrhu OPP. (Důkaz: - Grafická část (příloha č. 6) návrhu OOP (dostupné z: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/Z2600/VP/OOP/OOP.html) [cit online 19. 2. 2021])

Podatel je oprávněn podat námitky do celého návrhu na změnu územního plánu, kdy, jak dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu, *námitky se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu, nebo i postupu při jeho zadání či zpracování* (Rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185, publikovaný pod 1971/2010 Sb. NSS).

306 MHMPXPFJ33QW Jiné 2979600

K povaze námitkového řízení: jak dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu: *Skutečnost, že navrhovatel v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části (§ 101a a násl. s. ř. s.) neuplatnil námitky či připomínky ve fázích přípravy opatření obecné povahy, jej nezbavuje práva takový návrh podat. Návrh proto nemůže soud pro nedostatek aktivity navrhovatele v předcházejících fázích správního řízení odmítnout pro nedostatek procesní legitimace* (Usnesení NSS ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, publikované pod 2215/2011 Sb. NSS).

Ve světle v předešlém bodě označeného usnesení NSS podatel námitkové řízení dle § 52 StavZ pojímá jako prostředek k zajištění aktivní participace občanů na správě věcí veřejných tak, aby byla zajištěna účinná kontrola veřejné správy a minimalizace zásahů do práv (a v dobré víře již nabytých práv – tzv. iura quaesita).

Návrh na změnu územního plánu konkretizovaný v dokumentu IPR označeném jako „regulacni_masterplan_hlavni_vykres_ipr“, přitom zasahuje do nabytých práv podatele nepřiměřeným způsobem. Podatel proto doufá, že jeho námitky budou ze strany shora označeného orgánu zapracovány a nebude nutné se ve věci uchýlovat k soudnímu přezkumu.

306 MHMPXPFJ33QW Nesouhlas 2979601

Podatel podává proti návrhu na změnu územního plánu tyto námitky:
- Námitka nepřiměřeného zásahu do práv podatele:
Areál podatele nacházející se na dotčených pozemcích byl vybudován v letech 2000 až 2004 a do současné doby je plně využíván jako obchodní

Poživatel souhlasí, přistupuje k podání podatele jako k námitkám. Projednávanou dokumentací je změna ÚP (a VVURÚ), nikoliv dokument "regulacni masterplan".

Poživatel nesouhlasí. Návrh změny je cílovým stavem území, který vychází z podrobné koncepce prověřené podkladovou studií, jejímž cílem je transformovat území brownfieldu nákladového nádraží na městskou čtvrť a zapojit ji spolu s přilehlými plochami v okolí bývalé železniční trati do okolního území.

a administrativní sídlo společnosti. Celková plocha areálu je 3078m², z toho zastavěná plocha budovou č.p. 2251 je 700m², zpevněné plochy a komunikace mají plochu 1650m² a plochy zeleně 728m². Budova č.p. 2251 je třípodlažní, součet ploch všech podlaží je 1840m².

Změna územního plánu navrhuje rozšíření plochy veřejného prostranství ulice Malešické o cca 4m v úseku mezi ulicemi Na Vackově a Na Mokřině severním směrem. Toto rozšíření je v kolizi se stávající budovou č.p. 2251 na pozemku parc. č. 3504/2 a se sousedním pozemkem parc. č. 3504/1, které tvoří stávající areál podatele. Konkrétně je v kolizi se stávajícím areálem navrhovaná plocha S4 (vybraná komunikační síť – Malešická ulice).

Transformace Malešické ulice je v návrhu změny územního plánu velice rozsáhlá a upravuje šířkové poměry a trasu ulice v dlouhém úseku. V některých částech se ulice rozšiřuje jižním směrem, v některých severním směrem nebo oběma směry tak, aby nebyla v kolizi se stávajícími funkčními a perspektivními objekty. V úseku mezi ulicemi Na Vackově a Na Mokřině ale toto rozšíření zasahuje přímo do stávající budovy a na sousední pozemek areálu podatele, čímž budoucí využití areálu podatele prakticky likviduje. Přitom jižně od Malešické ulice se v současné době nacházejí neperspektivní objekty a areály (sběrný dvůr, myčka aut, apod.), které změna územního plánu navrhuje k transformaci na plnohodnotnou součást okolní městské struktury. **Stávající zástavba severně od Malešické ulice určena k transformaci není. Bylo by tedy logické a správné, vést trasu Malešické ulice v tomto úseku jižněji tak, aby nekolidovala se stávající zástavbou, tvořící její severní frontu, jejíž součástí je areál podatele.**

Navržená změna územního plánu se touto možností nezabývá vůbec a nedostatečně tak zohledňuje majetkoprávní vztahy a existující funkční zástavbu, která změnou územního plánu určena k transformaci není. Pokud by byla upravená trasa a veřejný prostor Malešické ulice v tomto úseku vedena jižněji, než je navrženo v předloženém návrhu změny ÚP, ke kolizi se stávající zástavbou areálu podatele by nedošlo, pouze by byla upravena budoucí zástavba bloků jižně od Malešické ulice, které jsou určeny k transformaci a novému využití.

Podatel považuje za nesporné, že v případě rozšíření Malešické ulice v rozsahu shora popsaném by mu vznikla škoda ve značné výši v důsledku nemožnosti dalšího využití dotčených pozemků a v důsledku patrně nevyhnutelné demolice Budovy. (Důkaz:- zákres do KN; situace na podkladu katastrální mapy a ortofotomapy s vyznačením navrhovaného záboru pro rozšíření

Nedílnou součástí přeměny území je i dotvoření dopravní, respektive uliční sítě, jejíž součástí je i nové propojení Jarovské třídy a rekonstrukce Malešické ul. jako nezbytné součásti nově navrženého dopravního řešení komunikacemi typu S4 a eliminujícího stávajícím územním plánem předpokládanou komunikaci typu S2 Městský okruh – Českobrodská – Malešická – U Nákladového nádraží – Jana Želivského. Profil a trajektorie byly odvozeny tak, aby došlo k minimálnímu zásahu do stávajících objektů, příp. soukromých pozemků. Obě stavby jsou navrženy jako veřejné prospěšné (VPS) a v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace pro jejich realizaci bude hledáno nejvhodnější možné řešení tak, aby byla umožněna obsluha a zachování stávajících objektů, případně zahájeny kroky pro majetkoprávní vypořádání. To však z hlediska podrobnosti není předmětem územního plánu. Vymezení VPS v územním plánu se týká ploch či koridorů, u nichž je předpoklad, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Až v následných řízeních, na základě podrobnější projektové dokumentace, budou pozemky přesně specifikovány geometrickým plánem. Vylastnění pak není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vylastnění č. 184/2006 Sb, v plat.zn.).

Malešické ulice a s vyznačením kolize tohoto záboru s Budovou a pozemkem areálu podatele - zakres do fotografie; pohled z Malešické ulice směrem na stávající Budovu vyznačením navrhovaného záboru pro rozšíření Malešické ulice)

Jak uvedeno výše současný návrh na změnu územního plánu počítá s rozšířením Malešické ulice v místě areálu podatele jižním i severním směrem. Rozšířením severním směrem přitom dojde k výše specifikovanému zásahu do vlastnického práva podatele, přestože je technicky možné provést rozšíření toliko jižním směrem na pozemku parc. č. 3505/1, kde se nachází tzv. brownfield. Změna územního plánu v současné podobě je tedy nezákonná z důvodu porušení zásady minimalizace zásahu.

Podatel v této souvislosti odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. prosince 2020 sp. zn. 2 As 65/2019, ve kterém se NSS přihlásil k ideji minimalizace zásahu, kdy právo může být omezeno pouze ze zákonem stanovených důvodů a za zákonem stanovených podmínek, jejichž součástí je i dodržení povinnosti minimalizace omezení tohoto práva, tedy že omezit užívání lze pouze v míře nezbytně nutné k dosažení zákonem aprobovaného cíle: *K testu proporcionality v rámci přezkumu opatření obecné povahy se Nejvyšší správní soud vyjádřil v rozsudku ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS. [...] Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů).*

Návrh na změnu územního plánu v současné podobě nepřiměřeně zasahuje do nabytých práv podatele. Stavba shora označené Budovy byla shora nadepsaným orgánem povolena a zkolaudována a podatel ji v dobré víře užívá. Zásada ochrany práv nabytých v dobré víře je přitom reflektována i judikaturou Nejvyššího správního soudu, srov.: *Správní orgány jsou povinny postupovat v souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů, zejména pak se zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře a ochrany oprávněných zájmů osob ve spojení se zásadou přiměřenosti zásahu do těchto práv (§ 2 odst. 3 správního řádu), jejichž konkrétním projevem je mimo jiné právě povinnost správních orgánů poměřovat újmy účastníků [...].* (Rozsudek

Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, čj. 1 As 36/2011 – 79).

- Námitka porušení práva na legitimní očekávání:

Podatel dále namítá porušení jeho práva na legitimní očekávání. Jak dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu: *Princip ochrany tzv. legitimního očekávání je v judikatuře soudů České republiky v čele s Ústavním soudem uznáván jako součást souboru základních principů demokratického právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky), jakkoli jeho obsah a projevy – zejména v oboru práva ústavního v jurisdikci Ústavního soudu – nelze označit za ustálené (bližší viz Langášek, T. Ochrana legitimního očekávání v judikatuře Ústavního soudu. In Sborník z konference PF MU Dny práva 2008). Pro účely posouzení lze poznamenat, že tento princip je v oboru správního práva úzce spojen s principy ochrany právní jistoty, spravedlivosti a předvídatelnosti aktů veřejné moci a důvěry v ně a s principem zákazu libovůle [srov. nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 12/14 ze dne 16. června 2015, N 109/77 SbNU 577; 177/2015 Sb., podle kterého: „[p]ro demokratický právní stát je charakteristický princip právní jistoty, spočívající mimo jiné v tom, že právní pravidla budou jasná a přesná a budou zajišťovat, že právní vztahy a jejich důsledky zůstanou pro adresáty pravidel předvídatelné. Závazky a sliby, které na sebe stát vezme vůči jednotlivcům, by měly být dodržovány (princip legitimního očekávání).“].* Podatel spatřuje porušení práva na legitimní očekávání jednak ve skutečnosti, že návrh na změnu územního plánu v současné podobě počítá de facto s demolicí Budovy, jejíž stavba byla orgánem veřejné moci povolena a následně zkolaudována, čímž **došlo ke vzniku legitimního očekávání, že podatel bude moci Budovu a areál nacházející se na dotčených pozemcích do budoucna užívat.** V tomto ohledu podatel odkazuje na body 20. a 21. tohoto podání. Během veřejného projednání potom ze strany pracovníků shora nadepsaného orgánu došlo k jednoznačnému prohlášení, že změna územního plánu *nepovede k žádnému zásahu do vlastnických práv.* Toto prohlášení přitom koliduje se současnou podobou návrhu na změnu územního plánu, čímž shora nadepsaný orgán proces vydání opatření obecné povahy – změny územního plánu – zatížil vadou vnitřní rozpornosti, [přitom Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 31. 1. 2008, č. j. 4 Azs 94/2007 - 107, dovodil, že je-li odůvodnění [...] vystavěno na rozdílných a vnitřně rozporných právních hodnoceních téhož skutkového stavu, je takové rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost. (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne

Poživatel nesouhlasí.

Návrh změny ÚP nevymezuje objekty k demolici. Jak je uvedeno ve vyhodnocení předchozí námítky, územní plán vymezuje VPS jako plochy či koridory, které mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Cílem ÚP je m.j. konkretizovat ochranu veřejných zájmů.

Územní plán však není postačujícím podkladem k vyvlastnění (změně vlastnického práva). Podkladem pro případné vyvlastnění je územní rozhodnutí, ve kterém jsou pozemky nebo jejich části, podléhající vyvlastnění (nikoli plochy či koridory), na základě podrobnější projektové dokumentace přesně specifikovány geometrickým plánem. Vyvlastnění též není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb. v plat.zn.). Pořizování změny ÚP není takovým jednáním.

Změna ÚP je pořizována podle platných právních předpisů, tj. především zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.zn., a návrh změny ÚP je zpracován v souladu s obecně závaznou vyhláškou hl.m. Prahy č. 32/1999 Sb., v plat.zn.

306 MHMPXPFJ33QW

Nesouhlas

2979603

- Námítka porušení principu předcházení vzniku újmy a péče řádného hospodáře:

Jak uvedeno shora změna územního plánu v současné podobě de facto počítá s demolicí shora označené Budovy, ve které se nachází sídlo podatele a administrativně výrobní komplex zaměstnávající cca 100 zaměstnanců. Budova byla pro společnost navržena tzv. „na klíč“ a obsahuje specifické stavebnětechnické zázemí v hodnotě několika stovek milionů.

Pokud by došlo k realizaci změněného územního plánu, patrně by muselo za účelem rozšíření Malešické ulice dojít k vyvlastnění dotčených pozemků, což by vzhledem ke stamilionovým investicím do Budovy představovalo neúměrné náklady pro shora nadepsaný orgán (vyvlastnění je možné jen za náhradu) oproti shora navrhované variantě vést rozšířenou Malešickou ulici po jižním okraji současné komunikace, na které se nachází tzv. brownfield. **Jednání vedoucí k povinnosti nahradit podateli škodu** v důsledku nutnosti odstranit Budovu, **by tak mohlo být chápáno jako rozporné se zásadou péče dobrého hospodáře, kdy podatelem navržená varianta (vést rozšíření ulice po jižní hraně uličního profilu) nutně představuje vznik nižší škody** a tedy povinnosti vyplatit výrazně nižší náhradu.

Poživatel nesouhlasí.

Jak výše uvedeno, až v následných správních řízeních, na základě podrobnější projektové dokumentace, budou dotčené pozemky přesně specifikovány geometrickým plánem. V případě nezbytnosti využití uvedených nemovitostí je vyvlastnění až krajním řešením. Není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb, v plat.zn.). Případné majetkové vypořádání vlastníků tak není předmětem řízení o územním plánu. S vlastníky nemovitostí je v této fázi projednáváno postupem stanoveným stavebním zákonem pro projednání ÚPD.

Aktivní legitimace k podání námitek
 Podatel, jako vlastník pozemku parc.č. 3505/5 (o výměře 3 443 m²) a pozemku parc.č. 3505/8 (o výměře 1 394 m²), jehož součástí je stavba č.p. 2799 (objekt občanské vybavenosti), k.ú. Žižkov, obec Praha (dále jen „Dotčené pozemky“), uplatňuje proti návrh Z 2600/00 námítky.
 Dle aktuálního Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále „ÚP SÚ HMP“) se Dotčené pozemky nachází výlučně v ploše s rozdílným způsobem využití VN – nerušící výroba a služby s kódem míry využití plochy E, a nejsou dle aktuálního ÚP SÚ HMP dotčeny žádnou veřejně prospěšnou stavbou. Návrh Z 2600/00 vymezuje na Dotčených pozemcích oproti stávajícímu ÚP SÚ HMP nově následující plochy: • plochu SV-H (všeobecně smíšená s kódem míry využití plochy H), • plochu S4 (vybraná komunikační síť), a • plochu DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství).
 Dotčené pozemky jsou dále dle Z 2600/00 zasaženy následujícími nově vymezenými veřejně prospěšnými stavbami (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit: • xy|DK|3 – Praha 3 – Rekonstrukce Malešické ulice, a • xx|DT|3 – Praha 3 – Tramvajová trať Olšanská – Habrová. Společnost TREI nesouhlasí s regulativy, které pro Dotčené pozemky z návrhu Z 2600/00 vyplývají, a podává jako vlastník následující námítky.
 Z důvodů dále uvedených nesouhlasíme a vznášíme námítky:
 1.) **proti kódu míry využití H stanovenému změnou Z 2600/00 pro plochu SV na Dotčených pozemcích a požaduje, aby byl pro tuto plochu stanoven kód míry využití plochy K**, stejně jako je tomu u bezprostředně sousedících pozemků. Dotčené pozemky jsou v celé své ploše o celkové výměře 4 837 m² nyní podatelem v souladu s aktuálním ÚP využívány ke komerčním účelům, kdy se na nich nachází prodejna potravin PENNY včetně přilehlého parkoviště sloužícího pro zákazníky. K tomuto účelu jsou Dotčené pozemky také dlouhodobě pronajaty. Dotčené pozemky jsou dále předmětem dlouhodobé investiční činnosti naší společnosti, v rámci které společnost m.j. podala i podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP, kdy navrhovala změnu funkčního využití Dotčených pozemků z plochy VN na plochu SV. O pořízení této změny ÚP na základě podnětu společnosti ale nebylo rozhodnuto právě s odkazem na probíhající proces pořizování Z 2600/00. O záměru plánovaném na Dotčených pozemcích společnost jedná se zástupci hl.m. Prahy, MČ Praha 3 a Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen „IPR“).

Nebude vyhověno.
Součástí návrhu změny ÚP, řešící transformaci území, je rozšíření rekonstruované Malešické ulice v propojení na Jarovskou třídu, ovlivňující severní část dotčených pozemků. Jižní část pozemků je pak vymezena jako plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, určená pro nové uliční propojení s tramvajovou tratí. Tyto dopravní záměry jsou podstatnou součástí celkové přeměny a rozvoje území. Pozemky parc.č. 3505/5 a 3505/8, k.ú. Žižkov, jsou v tomto chledu nezbytnou součástí navrženého řešení.
Navrhovaná míra využití území je v souladu s celkovou koncepcí území Nákladového nádraží Žižkov a byla odvozena od charakteru okolního území a stávající zástavby, přičemž zohledňuje potenciál vzniku nové obytné čtvrti s novou veřejnou infrastrukturou. Stávající kód míry využití území (MVÚ) se navyšuje z hodnoty E /VN-E/ nově na hodnotu H /SV-H/. Pozemky se navýšením MVÚ zhodnocují a navržené funkční využití všeobecně smíšené /SV/ umožňuje pokračování stávajícího komerčního využití pro obchodní činnost. Výše uvedené pak dokládá podkladová studie pro změnu ÚP, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, v níž stanovené regulativy umožňují kombinovat přípustná řešení tak, aby byl nalezen nejvhodnější návrh pro dané území, aniž by musely být limity pro navrhovanou zástavbu maximálně naplněny.
V případě sousedního, západně umístěného pozemkového celku, je umožněna vyšší míra využití území s ohledem na zajištění koordinace s požizovanou změnou Z 3344, jejíž podnět, kterým byla navrhována míra využití území "I", byl schválen Zastupitelstvem HMP na celý rozsah plochy VN. V rámci akceptace změny Z 3344 a její koordinace se Z 2600, kde dochází k umístění ploch S4 a DU, které jsou zároveň veřejně prospěšnými stavbami, došlo ke zmenšení rozsahu výsledné plochy a při zachování míry využití dotčeného území i k navýšení kódu na hodnotu "K". ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby /VPS/ jako plochy či koridory, u nichž je předpoklad, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Konkrétní vliv na přemětné pozemky bude upřesněn v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace a včetně majetkové vypořádání vlastníků projednán v následných správních řízeních postupem podle zákona.
Otázky k řešení podkladové studie nejsou předmětem projednání změny ÚP.

K nově navrhovanému způsobu funkčního využití Dotčených pozemků dle Z 2600/00 jako plochy SV tak společnost výhrady nemá, avšak v kontextu všech nově navrhovaných regulativů vznášá námitky proti vymezení ploch S4 a DU na Dotčených pozemcích, zejména proti rozsahu, v jakém tyto plochy zasahují do plochy Dotčených pozemků, a v této souvislosti i proti navrhovanému kódu míry využití nově navrhované plochy SV, tj. proti kódu míry využití H. Vymezení ploch S4 a DU na Dotčených pozemcích koresponduje i vymezení veřejně prospěšných staveb xy|DK|3 a xx|DT|3 na Dotčených pozemcích; tyto námitky tak směřují i proti vymezení těchto VPS na Dotčených pozemcích.

Plocha DU a veřejně prospěšná stavba xx|DT|3 zasahují do plochy Dotčených pozemků z jižní strany, plocha S4 a xy|DK|3 ze strany severní. V důsledku navrhovaného vymezení ploch S4 a DU a výše uvedených veřejně prospěšných staveb na Dotčených pozemcích dochází k významnému zmenšení efektivně funkčně využitelné plochy Dotčených pozemků, a to přibližně o 1/3 z aktuálních 4 837 m² na cca 3 260 m². Vymezením ploch S4 a DU a VPS xx|DT|3 a xy|DK|3, pro které lze navíc vlastnické právo k pozemkům a stavbám vyvlastnit, tak na Dotčených pozemcích dochází k významnému zásahu do vlastnického práva podatele k Dotčeným pozemkům a vzhledem k činnosti společnosti i do práva na podnikání. Omezení využitelnosti Dotčených pozemků z uvedených důvodů není v návrhu Z 2600/00 ani dostatečným způsobem zohledněno a kompenzováno při stanovení regulativů pro využití zbývajících ploch Dotčených pozemků. Návrh Z 2600/00 stanovuje pro tuto zbývajících plochu, nově vymezenou jako plochu SV, pouze kód míry využití plochy H. S ohledem na omezení, která Změna ÚP pro vlastníka Dotčených pozemků přináší, považuje společnost tento kód míry využití plochy H za zcela nedostatečný. Jak výše uvádíme, vymezení ploch S4 a DU a veřejně prospěšných staveb xx|DT|3 a xy|DK|3 na Dotčených pozemcích fakticky redukuje možnost efektivního funkčního využití plochy Dotčených pozemků o 1/3. Toto omezení vlastnického práva k Dotčeným pozemkům je natolik významné, že kód míry využití plochy H ve zbývajících ploše Dotčených pozemků nepostačuje k tomu, aby společností nahradil ztrátu, která v důsledku zmenšení efektivně využitelné plochy Dotčených pozemků vznikne. Jsme tak toho názoru, že na Dotčených pozemcích by ve zbývajících ploše, tj. v ploše SV – všeobecně smíšené, měl být stanoven kód míry využití plochy K. Pouze stanovení kódu míry využití plochy K může adekvátním způsobem

kompensovat omezení vlastnického práva k Dotčeným pozemkům, která Změna ÚP přináší. Kód míry využití plochy K na Dotčených pozemcích navíc koresponduje a navazuje na sousední pozemky, kde je plánován stavební záměr společnosti FINEP, kde je taktéž navrhována plocha SV, avšak s kódem míry využití plochy K. Podateli není jasné, proč na Dotčených pozemcích je navrhován pouze kód míry využití plochy H, když na sousedních pozemcích je navrhován kód míry využití plochy K, přičemž sousední pozemky nejsou navíc ani v takové míře dotčeny vymezením ploch S4 a DU a veřejně prospěšných staveb xx|DT|3 a xy|DK|3 jako Dotčené pozemky. Návrh Změny Z 2600/00 tyto rozdíly v kódu míry využití ploch nijak neodůvodňuje. Textová část odůvodnění návrhu Změny k tomu pouze uvádí, že „v části řešeného území východně od ulice K Červenému dvoru je navržena zástavba doplňující existující strukturu nízkopodlažních bloků a modernistických sídlišť. Za silničním mostem ulice k Červenému dvoru je vyjádřena plochami /SV-H/ a oproti návrhu ke společnému projednání plochou /SV-K/, která je vymezena mezi ulicí U Staré Cihelny a prodloužením ulice Na Mokřině“. V odůvodnění textové části se tak jedná výlučně o popis navrhovaného řešení, nikoliv o odůvodnění tohoto rozdílu. Dle našeho názoru je tento rozdíl v kódu míry využití plochy na sousedních pozemcích a Dotčených pozemcích zcela neopodstatněný a zjevně diskriminační, a i s ohledem na tuto skutečnost požadujeme, aby na Dotčených pozemcích byl pro plochu SV taktéž stanoven kód míry využití plochy K, jako je tomu u sousedních pozemků.

S navrhovaným kódem míry využití plochy SV také souvisí koeficient zeleně. Při kódu míry využití plochy H je koeficient zeleně při průměrné podlažnosti do 4 podlaží $KZ = 0,25$. Při tomto koeficientu míry využití plochy by tak plocha zeleně na Dotčených pozemcích v ploše SV - všeobecně smíšené činila cca 815 m². Zastavitelná plocha Dotčených pozemků je již v důsledku regulativů navrhovaných Změnou Z 2600/00 natolik zmenšena, že tento koeficient zeleně je neúměrně vysoký k velikosti zastavitelné plochy Dotčených pozemků. Navíc na jižní straně Dotčených pozemků má vzniknout zastávka nově navrhované tramvajové tratě, na severovýchodní stranu se má přesunout zastávka autobusové dopravy. V budoucnu se tak má jednat o významný uzel veřejné dopravy v tomto území, kde lze předpokládat zvýšený pohyb osob, který bude významně podpořen i obchodní jednotkou v parteru záměru plánovaného na Dotčených pozemcích. Zelené plochy v požadované míře dle $KZ 0,25$ ale komfort přesunu cestujících nepodpoří,

naopak budou klást bariéry do území a jejich obcházení bude akorát prodlužovat docházkové vzdálenosti k veřejné vybavenosti. I s ohledem na výše uvedené se domníváme, že na Dotčených pozemcích byl měl být stanoven kód míry využití plochy K, se kterým je spojen koeficient zeleně KZ = 0,1, který více odpovídá možnostem daného místa a plánovanému způsobu využití předpokládaného Změnou Z 2600/00.

Stanovení kódu míry využití plochy K pro plochu SV, vymezenou na Dotčených pozemcích, odpovídá i Urbanistické studii s prvky regulačního plánu „Nákladové nádraží Žižkov“ z února 2021 zpracované IPR (dále jen „Regulační masterplan“). Regulační masterplan je podrobnějším rozpracováním podkladové studie pro návrh Změny Z 2600/00 ke společnému projednání, která byla zpracována IPR na základě rozhodnutí Rady hl.m. Prahy. Regulační masterplan je jak ze strany IPR, tak ze strany Pořizovatele, prezentován jako podklad pro uzavření závazné dohody v území mezi hl.m. Prahou, městskou částí a vlastníky dotčených nemovitostí, a to v souvislosti se Změnou Z 2600/00. V Regulačním masterplanu jsou Dotčené pozemky znázorněny a pojmenovány jako blok B17. Ve výkresu potenciálu území tohoto Regulačního masterplanu je graficky znázorněn hmotový záměr na Dotčených pozemcích, přičemž v hlavním výkresu Regulačního masterplanu je vymezen blok s podlažností budovy 5.NP a s dominantou 12.NP. V rámci tohoto bloku by měl být integrován stávající supermarket a dále podpořen živý parter podél zastávky nové tramvajové tratě a ulice Malešická. V návaznosti na koncepci bloků B15 a B16 je dále v prostoru bloku B17 dle Regulačního masterplanu možné umístit lokální výškový akcent. Výška dominanty je v Regulačním masterplanu uvedena 12.NP. Návrh této dominanty tvoří hmotové zakončení tohoto území, od Jarova bude naopak působit jako vstupní brána do nově vytvářené lokality.

Dominanta zároveň vytvoří orientační bod v území a zajistí přirozenou přehlednost v území. Aby však toto funkční a prostorové využití navrhované ze strany IPR v Regulačním masterplanu mohlo být vůbec naplněno, je třeba, aby Změnou Z 2600/00 byla na Dotčených pozemcích vymezena plocha SV s kódem míry využití plochy K. Při kódu míry využití plochy H není možné požadavky a návrhy IPR uvedené v Regulačním masterplanu vůbec realizovat.

2.) **proti vymezení plochy S4 a DU a veřejně prospěšných staveb xy|DK|3 a xx|DT|3 na Dotčených pozemcích**, zejména proti zásahu těchto ploch do stávající stavby č.p. 2799 na pozemku parc. č. 350/8, a požaduje, aby tyto plochy a veřejně prospěšné stavby do Dotčených pozemků zasahovaly pouze v nezbytném rozsahu a tak, aby nezasahovaly do stávající stavby č.p. 2799.

Dle názoru naší společnosti jsou tak dány všechny důvody pro to, aby pro plochu SV - všeobecně smíšenou na Dotčených pozemcích byl Změnou Z 2600/00 stanoven kód míry využití plochy K. Dále nesouhlasíme s vymezením plochy S4 a plochy DU a veřejně prospěšných staveb xy|DK|3 a xx|DT|3 na Dotčených pozemcích. Především rozsah, v jakém tyto plochy a veřejně prospěšné stavby zasahují do Dotčených pozemků, považujeme za nepřiměřený. Z výkresu č. 4 (Plán využití ploch) a výkresu č. 25 (Veřejně prospěšné stavby) Změny Z 2600/00 je zřejmé, že tyto plochy a VPS zasahují nejen do nezastavěné plochy Dotčených pozemků a omezují tak její zastavitelnost, ale zasahují i do stávající stavby č.p. 2799 na pozemku parc. č. 3505/8. Zejména v případě plochy S4 a veřejně prospěšné stavby xy|DK|3 – Praha 3 – Rekonstrukce Malešické ulice považuje společnost TREI takový zásah za nepřiměřený a neodůvodněný. Z návrhu Změny Z 2600/00 vyplývá, že plocha S4 je rozšiřována z toho důvodu, aby mohlo dojít k rozšíření uličního profilu Malešické ulice. Z návrhu Změny Z 2600/00 ani z jejího odůvodnění však není zřejmé, proč je plocha S4 rozšiřována v takové míře do plochy Dotčených pozemků, kde zasahuje i do stávající stavby č.p. 2799, když v tomto místě na opačné straně ulice Malešická se nacházejí volně nezastavěné plochy (náletová zeleň a parkoviště). Vymezení plochy S4 a veřejně prospěšné stavby xy|DK|3 tak považuje podatel za nevhodné, kdy lze nalézt optimálnější variantu pro rozšíření ulice Malešická, která by byla v zásadách do vlastnických práv třetích osob šetrnější. V této souvislosti zároveň upozorňujeme, že stavba č.p. 2799 je stejně jako Dotčené pozemky dlouhodobě pronajata společností PENNY, kdy jsme vázání povinnostmi z tohoto nájemního vztahu, které znemožňují do doby skončení nájemního vztahu stávající budovu č.p. 2799 odstranit. Vzhledem k tomu, že v případě změny vlastníka Dotčených

Poživatel nesouhlasí.

Cílem ÚP je m.j. konkretizovat ochranu veřejných zájmů.

ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby /VPS/ jako plochy či koridory, u nichž je předpoklad, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Pozemky parc.č. 3505/5 a 3505/8, k.ú. Žižkov, jsou v tomto ohledu nezbytnou součástí navrženého řešení. Vymezení VPS v územně plánovací dokumentaci právo vyvlastnění zakládá, není ale postačující. Podkladem pro vyvlastnění je územní rozhodnutí, ve kterém jsou pozemky nebo jejich části, podléhající řízení, na základě podrobnější projektové dokumentace přesně specifikovány geometrickým plánem. Vyvlastnění není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb. v plat.zn.). Bude upřesněno a řešeno v rámci následných řízení o odkupu, příp. vyvlastnění, v souvislosti s územním řízením.

V případě srovnání MVÚ vůči západně umístěným sousedním pozemkům byl kód MVÚ stanoven s ohledem

na koordinaci s požizovanou změnou ÚP Z 3344, jejíž podnět, kterým byla navrhována míra využití území "I", byl schválen Zastupitelstvem HMP na celý rozsah plochy VN. V rámci akceptace změny Z 3344 a její koordinace se Z 2600, kde dochází k umístění ploch S4 a DU, které jsou zároveň veřejně prospěšnými stavbami, došlo ke zmenšení rozsahu výsledné plochy a při zachování míry využití dotčeného území tak i k navýšení kódu na "K".

pozemků, nájemní vztah v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nezaniká, stejnými závazky ve vztahu ke společnosti PENNY bude vázán i jakýkoli budoucí vlastník Dotčených pozemků. Rozšíření ulice Malešická do Dotčených pozemků navrhovaným způsobem tak považujeme za nerealizovatelné.

Ve vztahu k plochám a veřejně prospěšným stavbám xy|DK|3 a xx|DT|3 navrhovaným na Dotčených pozemcích tak S4 a DU požadujeme, aby byl zmenšen rozsah, v jakém tyto plochy a veřejně prospěšné stavby zasahují do plochy Dotčených pozemků, a to alespoň tak, aby plochy S4, DU a VPS nezasahovaly do stávající budovy č.p. 2799 na pozemku parc.č. 3505/8.

Výše uvedené námítky vznášíme i s ohledem na zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu, kterou je povinen se Pořizovatel při pořizování změny ÚP řídit. Podmínkou zákonnosti Změny Z 2600/00 je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývající ze Změny Z 2600/00 budou mít o ústavně legitimní a zákonné cíle opřené důvody a budou činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem s vyloučením libovůle. Podatel se domnívá, že u regulativů návrhu Změny Z 2600/00, proti nimž vznáší tyto námítky, tato zásada subsidiarity a minimalizace zásahů není dodržena, kdy mezi vlastníkem sousedních pozemků a naší společností jsou činěny nedůvodné rozdíly při stanovení kódu míry využití stanovené plochy SV - všeobecně smíšené a kdy vymezení plochy S4 a DU a veřejně prospěšných staveb xy|DK|3 a xx|DT|3 není navrženo pouze v nezbytně nutné míře a nejšetnějším způsobem. Podatel tak požaduje, aby návrh Změny Z 2600/00 byl upraven tak, jak navrhuje, přičemž o konkrétní podobě úprav je naše společnost samozřejmě připravena s Pořizovatelem jednat.

303 MHMPXPFJNKXE

Nesouhlas

2979564

Vlastník budovy č.p. 2904, postavené na pozemku parc. č. p. 4458/4, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 2617, katastrální území Žižkov, zastoupený právním zástupcem, uplatňuje námítky proti celoměstsky významné změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, týkající se lokality v okolí ulice Malešická a NN Žižkov, aktuálně zařazené jako SV-F, a v kontextu i širší lokality NN Žižkov (dále jen „předmětná lokalita“):

1. Vlastník musí v prvé řadě zmínit, že navrhovaná Změna ÚP nebyla v nejmenším projednána s vlastníky nemovitostí v předmětné lokalitě, konkrétně vlastníky jednotlivých budov postavených na pozemcích společnosti České

Pořizovatel nesouhlasí.

Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území, zařazené nadřazenou územně plánovací dokumentací mezi transformační plochy a řešena v souladu s republikovými prioritami PÚR ČR, v plat.zn., a s podmínkami a úkoly stanovenými ZÚR hl.m. Prahy pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Účastníky jednání k podkladové studii byli m.j. ..."hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků." Ne všichni vlastníci a subjekty s předkupním právem byly nutné účastníky jednání. Je na úvaze zpracovatele studie, vedeného zpravidla efektivitou, s kterými subjekty povede jednání. Na takováto jednání neexistuje právní nárok. Nový občanský zákoník /NOZ/ sice zavedl zákonné předkupní právo k pozemkům pro majitele budov na nich stojících, současně ale dal i

303 MHMPXPFJNKXE Nesouhlas 2979565

dráhy, a. s., IČ 70994226, se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 (dále jen „České dráhy“). S ohledem na zákonné předkupní právo vlastníků těchto staveb k daným pozemkům považuje vlastník za absurdní, že návrh Změny ÚP byl projednán hlavně s developery. Proto také návrh Změny ÚP obsahuje požadavky a návrhy připravené zejména developery a chrání výlučně jejich zájmy na přeměně předmětné lokality na lokalitu vhodnou pouze k developerské výstavbě (a směřuje tak k maximalizaci zisku těchto developerů). Toto potvrzuje i strana 17 prezentace k návrhu Změny ÚP, ve kterém je lokalita podél ulice Malešická až mafiánsky „rozparcelována“ podle sféry vlivu jednotlivých developerů - aniž by tito developeři byli vlastníky vždy nemovitostí v této lokalitě. Vlastník namítá, že návrh Změny ÚP byl vypracován především v soukromém zájmu uvedených developerů, nikoliv v zájmu vlastníků nemovitostí v této lokalitě či v zájmu veřejnosti. Tento přístup považuje vlastník za absolutně nepřijatelný důsledek prosazování soukromého zájmu prostřednictvím nakloněných obecních institucí.

2. Vlastník namítá, že navrhovaná změna územního plánu dramaticky změní charakter předmětné lokality tím způsobem, že drobným vlastníkům do budoucna bere možnost užívat a rozvíjet předmětnou lokalitu stávajícím způsobem - jako působiště drobných podnikatelů a maloobchodních prodejců a poskytovatelů služeb (spíše technického charakteru - prodejci stavebnin, osvětlení, autoservis, sklady a podobně). Změna ÚP a záměr nakládání s předmětnou lokalitou vyhání tyto drobné podnikatele a bere jim jednu z posledních možností poskytovat své služby v centru obce. Alternativní možnosti přesídlení v rámci centra obce již prakticky neexistují. Na okrajových částech obce již ale konkurenční služby poskytují dlouhodobě usídlení velkopodnikatelé, nákupní centra a hobbycentra, kterým drobní podnikatelé nemohou přímo konkurovat. Součástí ekonomické podstaty drobných podnikatelů je blízkost a dostupnost zákazníkům, stejně tak jako osobnější přístup a zákaznická zkušenost. Vlastník namítá, že není v zájmu vlastníků nemovitostí v předmětné lokalitě, ani ve veřejném zájmu, aby došlo k úplné přeměně lokality na řadový developerský projekt, který nezachovává možnost působení aktuálně sídlících vlastníků nemovitostí a dalších podnikatelů se sídlem v předmětné lokalitě.

V doprovodných dokumentech Změny ÚP se uvádí mj. „V současném stavu převažují v řešeném území objekty s produkční zátěží, po kterých již v

zákonné předkupní právo majitelům pozemků k budovám na nich stojícím. Aktuálně probíhají jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití.

Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie, nýbrž návrh změny ÚP (a VVURÚ), ke kterému má možnost kdokoli se vyjádřit v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v plat. zn. (SZ, § 52 odst. 2 a 3). Tohoto práva vlastník nyní využívá, návrh změny je s vlastníky i veřejností projednáván postupem stanoveným stavebním zákonem (SZ).

Poživatel nesouhlasí.

Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území (brownfield), jehož předmětem je transformace území začleněním do stávající městské struktury, se smíšeným využitím a s vazbami do širšího území, nikoli zachování stávajícího stavu.

Je řešena v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly ZÚR pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ).

Mezi republikové priority územního plánování patří mj. polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárné využití zastavěného území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území). Rovněž podle ZÚR je prioritou upřednostnit k rozvoji využití transformačních území, oproti rozvoji v nezastavěných územích.

Stavební uzávěra byla vyhlášena s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekonceptní výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti.

Návrh změny ÚP byl zpracován na základě podrobné podkladové urbanistické studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží. Na předmětném pozemku potvrzuje změna ÚP stávající využití platného územního plánu, tj. plochu se způsobem využití všeobecně smíšené /SV/. Podle platných regulativů je v ploše SV možné realizovat kromě bydlení či

303 MHMPXPFJNKXE Nesouhlas 2979566

současnosti v tomto místě není poptávka. Zpracovaný návrh si klade za cíl dotvoření okolí budovy nákladového nádraží do nové intenzivněji formované podoby města. Z hlediska struktury navrhovaných veřejných prostranství a využití plánované zástavby bude mít území převažující obytnou zátěž. Vlastník si klade otázku, kdo posuzuje poptávku po produkčních objektech? Občané? S ohledem na to, že vlastník i jemu známí podnikatelé mají svou rozsáhlou klientelu, která má poptávku po jejich službách, musí jít o hodnocení právě developerů a nikoliv obyvatel obce. Vlastník tedy požaduje, aby byl v předmětné lokalitě ponechán stávající způsob využití, zaměřující se na drobnou nerušící výrobu a služby, a dále aby byla ponechána v platnosti stavební uzávěra předmětné lokality. Navrhovaná Změna ÚP se dotýká vlastnických práv vlastníka absolutně, když místo jeho stavby a jejího stávajícího využití navrhuje zcela jiné využití a předpokládá odstranění stavby vlastníka. Pokud by mělo dojít k realizaci Změny ÚP, vlastník bude z předmětné lokality fakticky vytlačen.

3. Vlastník nesouhlasí s tím, aby došlo k zásadní změně předmětné lokality a nahrazení současných volně rozmístěných objektů nižších podlaží mnohem vyššími stavbami a stavbami developersky drancujícími území. Vlastník nesouhlasí s tím, aby v celé předmětné lokalitě vznikaly další neosobní stavby typizované bytové zástavby, ani s tím, aby byla předmětná lokalita zastavována budovami přesahující 2 nadzemní podlaží. Ani příslib ozelenění předmětné lokality a vybudování části infrastruktury nevyvážá zájem vlastníků staveb v předmětné lokalitě. Ostatně pokud by se návrh Změny ÚP soustředil pouze na odstranění některých neužívaných průmyslových ploch samotného nádraží a jejich nahrazení např. zelení a dobudováním infrastruktury (tramvajové vedení atd.), neměli by proti tomu vlastníci staveb v předmětné lokalitě žádné zásadní výhrady. Proto vlastník uvádí, že je namísto upravit Změnu ÚP tak, aby zachovala stávající charakter předmětné lokality, s drobným průnikem nových zelených ploch zejména v areálu NN Žižkov. Vlastník rovněž požaduje, aby byla zachována stavební uzávěra předmětné lokality. V areálu NN Žižkov tedy vlastník navrhuje vybudování městského parku a rekreačních ploch, s případným roztroušeným zázemím (drobné zařízení pro občerstvení, toalety apod.) oddělených od stávající zástavby přirozeným způsobem. Další možné využití by bylo výstavbou budovy kulturního zázemí v zeleni. Shora uvedené návrhy by vedly ke kultivaci území i jeho zpřístupnění široké veřejnosti. S ohledem na stávající trend ochrany životního prostředí bude vhodnější nezastavovat město dále, ale naopak

administrativy např. i obchody, drobnou nerušící výrobu a služby atd. Změna ÚP převážným vymezením plochami SV zajišťuje polyfunkci v území a stávající služby i nadále umožňuje provozovat.

Požizovatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Cílem změny ÚP není zachování stávajícího stavu. Změna ÚP je zpracována v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením č. 28/26 Zastupitelstva hl.m. Prahy dne 15.6.2017. Je řešena jako tzv. brownfield, jehož předmětem je transformace území na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města, se začleněním do stávající urbanistické struktury a příslušnými vazbami na širší okolí. Záměr je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly pro nadmístní transformační oblast T/5 NNŽ. Prioritou je m.j. upřednostnit rozvoj využití transformačních území i v centrální části města oproti rozvoji na úkor dosud nezastavěných území. Stavební uzávěra byla vyhlášena do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě předepsané podkladové studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží, včetně navrhovaných ploch zeleně. Návrh změny ÚP byl posouzen z hlediska vyhodnocení vlivu na životní prostředí, k němuž dotčený orgán (OCP MHMP) vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěry VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny ÚP za podmínky uvedených opatření jsou popsány v odůvodnění návrhu změny a týkají se převážně

budovat nové zelené a vodní plochy, které by umožňovaly občanům volnočasové využití a byly by i plochou regulující dopady klimatických změn (např. kumulace tepla v zástavbě, regulace a likvidace imisí apod.). V doprovodných materiálech se uvádí: „Změna rozšiřuje celoměstský systém zeleně o 1280 m² a zároveň ho redukuje o 14 261 m². V celkovém rozsahu je celoměstský systém zeleně redukován o 12 981 m² z důvodu vymezení tramvajové smyčky a nového návrhu řešení propojení komunikací Malešická a Českobrodská.“ Vlastník považuje za nemístné, aby byla změnou redukována městská zeleň, cíl Změny ÚP by měl být zcela opačný, a pokud dochází k redukcí ploch zeleně v části územím, měly by být nahrazeny jinde (to by ovšem opět nevyhovovalo developerským záměrům). Samotná prezentace Změny ÚP je „redukce brownfieldu“, nicméně jak je vidět, není záměrem skutečně zbavit území nevzhledných průmyslových ploch, ale jejich sevření v betonu „modernistické výstavby“ a zničení významné části zelených ploch bez náhrady. I proto nerozumí vlastník tomu, proč není v celé předmětné lokalitě vymezena volná stavební čára. Proklamace uváděné v odůvodnění Změny ÚP jsou zcela účelové a odvádí pozornost od toho, co je skutečně navrhováno. Navrhované prostředky a řešení ve Změně ÚP nejsou v souladu s proklamovanými cíli Změny ÚP a ani s cíli územního plánování na území celého hlavního města Prahy.

Vlastník uvádí, že záměrem obce by mělo být spíše zklidňování jejího jádra a prohlubování všeobecného společenského přínosu, nikoliv jeho další zastavování. Navíc bytová zástavba přinese zásadní dopravní zatížení do celé předmětné lokality, což opět není v zájmu obyvatel obce. Vlastník namítá, že ačkoliv jsou vymezovány nové rozsáhlé plochy bydlení, dopravní zatížení a nové parkovací plochy nejsou dostatečně řešeny, a absurdním budováním cyklotras v ulicích budou parkovací plochy fakticky dále ubírány. Záměr Změny ÚP nebere v potaz zájmy stávajících obyvatel obce a nedělá z předmětné lokality lepší místo k životu, pouze do lokality přivádí více obyvatel.

4. Předmětná lokalita je památkově chráněným územím s potenciálem významných archeologických nalezišť. Navrhovaná Změna ÚP přináší tak dramatické změny, že celá předmětná lokalita má být překopána, aniž by byly navrhovány místa a plochy reflektující tyto kulturní nálezy. Vlastník nerozumí tomu, proč je preferována varianta kompletní destrukce stávajícího památkově chráněného území a jeho nahrazení generickým modernistickým návrhem. Takových lokalit jako je navrhována v předmětné lokalitě

následných řízení.

Redukce celoměstského systému zeleně neznamená redukcí zeleně, ale vyššího stupně ochrany zeleně, přičemž zeleň samotná nemusí být redukována. Vymezení stavebních čar je mimo podrobnost ÚP. Návrh změny ÚP nepředjímá konkrétní budoucí zástavbu území.

303 MHMPXPFJNKXE

Nesouhlas

2979567

Poživatel nesouhlasí, nelze vyhovět.

Požadavek zachování stávajícího stavu a neumožnění bytové výstavby je v rozporu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, i s nadřazenou územně plánovací dokumentací (PUR, ZUR) - vytvoření plnohodnotné městské čtvrti, hospodárně využívat zastavěná území (podpora revitalizací a sanací území), polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území.

existuje již ohromné množství a staví se další a další. Proč však takové lokality nestavět na okrajích obce? Proč by obec neměla chtít zachovávat stávající charakter území a jeho ráz? Odpověď je podle vlastníka prostá - zájem developerů. Proto vlastník navrhuje, aby veškerá část území pod památkovou ochranou zůstala zachována tak, jak je. Navrhovaná bytová zástavba v lokalitě mezi Židovskými pecemi a Olšanskými hřbitovy přijde vlastníku jako zcela nevhodná, nekulturní a nerespektující stávající v zásadě zklidněné využití území. Vlastník požaduje, aby v areálu NN Žižkov nebyla umožněna žádná bytová výstavba.

Z hlediska památkové péče leží lokalita na území ochranného pásma pražské památkové rezervace a v území se nachází nemovitá kulturní památka hlavní budova Nákladového nádraží Žižkov. Návrh změny ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Navrhovaná změna využití území není v rozporu s podmínkami ochrany uvedeného ochranného pásma, plocha územního plánu /SMJ/, v níž se nachází hlavní budova NNŽ, je navrhována jako stabilizovaná bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Ministerstvo kultury jako dotčený orgán státní památkové péče vydal k návrhu změny souhlasné stanovisko a z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemá k návrhu Z 2600/00 po dohodě zásadní připomínky. Řešené území je rovněž územím s možnými archeologickými nálezy ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v plat.zn., umožnění provedení archeologického výzkumu se týká a bude řešeno v následných správních řízeních.

303 MHMPXPFJNKXE Nesouhlas 2979568

5. S ohledem na shora navržené vlastníkem uvádí, že Změna ÚP není v souladu s cíli územního plánu obce a není v zájmu obyvatel obce. Změna ÚP tedy vyžaduje buď zásadní přepracování podle shora navrhovaných připomínek, má-li být akceptovatelná. V současné podobě Změny ÚP je tato nepřijatelná a podle vlastníka by neměla být nikdy schválena.

Poživatel nesouhlasí. Návrh změny ÚP je zpracován v souladu s usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, kterým byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, včetně souhlasu ZHMP s vypracováním podkladové studie jako podkladu pro zpracování změny ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Návrh změny respektuje republikové priority stanovené nadřazenou územně plánovací dokumentací PUR ČR a respektuje podmínkami a úkoly stanovené ZÚR hl.m. Prahy pro řešení nadmístní transformační oblasti T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Rovněž územně analytické podklady (ÚAP) identifikují území jako součást transformační plochy (T12) s neuzavřenou urbanistickou koncepcí, určené k řešení. Změna ÚP je požívána v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),v plat.zn., a prováděcími právními předpisy. Projednávaný návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, vyjádřeným rovněž v rámci projednání vydanými kladnými stanovisky dotčených orgánů.

320 MHMPXPFJNQBA Nesouhlas 2979610

Podávám námítky proti plánované výstavbě:
1.
- **velmi vysoký koeficient zástavby** - koeficienty výstavby umožňují vysoké kapacity zástavby, čtvrt' bude přehuštěná, vyvolá vysokou dopravní zátěž,
- v plánu **nejsou vymezeny plochy pro občanskou vybavenost** - školy, školky, sociální či zdravotní zařízení (domovy důchodců, s pečovatelskou službou, polikliniky), sportoviště
- **neřešení problematiky dostupného bydlení** - město by si mělo před vydáním změny územního plánu smluvně ošetřit, že developer poskytne část pozemků pro sociální či dostupné bydlení (městské

Poživatel nesouhlasí.
- Změna ÚP je navržena komplexně na celou lokalitu, nejen na areál nákladového nádraží. Předmětem změny je transformace brownfieldu na obytnou čtvrt' v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města. Koncepce území je z hlediska budoucí zástavby, resp. míry využití území, založena na stávajícím charakteru okolního území, na které zástavba svými hmotami, výškami a novými veřejnými a parkovými prostranstvími plynule naváže při zachování hlavní budovy nákladového nádraží, která je nemovitou kulturní památkou. Z

byty)

- **nedostatečné plochy parků** - vymezené plochy parků a zeleně jsou naprosto nedostatečné
- **nedostatečná prostupnost územím** - příliš velké bloky především v jižní části, kde není garantována veřejná prostupnost

hlediska dopravní zátěže se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní dopravní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu, vč. prokázání hygienických limitů.

- Území bylo prověřeno předepsanou podkladovou studií a vyhodnoceno z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Změna ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití SV a SMJ, v rámci kterého lze umísťovat občanskou vybavenost. Další plochy pro veřejné vybavení (především umístění základních a mateřských škol) byly určeny podkladovou studií.

Bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, byla na základě připomínek po dohodě upravena a stane se přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie, včetně umístění veřejné vybavenosti, závazné.

Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ a doplněn popisem řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.

Součástí návrhu studie je množství veřejných a parkových prostranství, včetně lineárního parku podél tramvajové trati a dále např. regulativy definující prostupnost stavebními bloky. Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie či jiné dokumenty, nýbrž návrh změny ÚP, který prostupnost území neřeší.

- Prostupnost území je mimo podrobnost územního plánu.

- Rovněž řešení problematiky dostupného bydlení je mimo podrobnost územního plánu.

- Kromě územním plánem vymezených ploch zeleně (ZP, ZMK, LR) v území vzniknou i další plochy zeleně, vyplývající z požadavku na minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách dle regulativů ÚP. Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, která stanoví podrobnější regulativy, které budou pro investory prostřednictvím smlouvy závazné a zajistí i realizaci veřejných a parkových prostranství. Studie je mj. založena na koncepci posílení krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, které se do návrhu změny ÚP propisuje jako lineární park podél tramvajové trati.

Rozsah zeleně v návrhu změny ÚP byl dohodnut a potvrzen stanoviskem dotčeného orgánu /OCP MHMP/. Opatření navrhovaná VVURÚ jsou součástí odůvodnění návrhu změny ÚP a budou uplatňována při následných správních řízeních, adekvátně k podrobnosti požadované dokumentace.

320	MHMPXPFJNQBA	Nesouhlas	2979611	<p>2.</p> <p>- není stanovena žádná etapizace či podmíněnost - např. prioritní výstavba tramvajové trati a až následně bytových domů - není tedy garance, že nutná dopravní infrastruktura vznikne v předkládané podobě</p>	<p>Poživatel nesouhlasí.</p> <p>Z hlediska řešení dopravní infrastruktury se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny ÚP v platném ÚP, které představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, která propojí transformační území změny ÚP s ulicí Českobrodskou u Jarova, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využití území hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelně zlepší po zprovoznění východní části Městského okruhu. Požadavek stanovit pořadí prováděných změn v území, etapizaci a podmíněnost výstavby, může ve výsledku znamenat riziko komplikace pro rozvoj území. Doporučujeme proto sledovat standardní postup posuzování jednotlivých záměrů.</p>
320	MHMPXPFJNQBA	Nesouhlas	2979612	<p>3.</p> <p>- indukovaná doprava - neexistuje studie dopadů dopravy vyvolané novou výstavbou do stávající uliční sítě a na obyvatele okolní čtvrti</p> <p>- metro D - není vymezena nikde územní rezerva pro budoucí stanici</p> <p>- výstavba Jarovské třídy – silnice je koncipována pro svedení dopravy z okolí do Žižkova, dá se však logicky předpokládat, že obyvatelé nových 20 tisíc bytů budou chtít cestovat spíše do centra. K tomu chybí jakékoliv plány, už dnes je doprava na Žižkově neúměrně hustá, a to ještě zhoustne vinou nové výstavby i Jarovské spojky, která přivede na Žižkov další tranzitní dopravu.</p> <p>Žádám vás také o zprávu, jak jste s těmito námitkami vyrovnali.</p>	<p>Poživatel nesouhlasí.</p> <p>Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny v platném ÚP, který představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využití území hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelně zlepší po zprovoznění východní části Městského okruhu. Obsah VVURÚ a SEA, která je součástí, je dán přílohou stavebního zákona, přílohou č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., a příslušnými metodikami MŽP a MMR. Průkaz dostatečnosti dopravní obsluhy vůči navrženým mirám využití území a posouzení křižovatek jsou mimo rámec obsahu VVURÚ a nepatří do něj ani věcně. Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude v následných řízeních požadováno doložení podrobných rozptylových a hlukových studií.</p> <p>Není zřejmé, jak je odvozen v připomínce uvedený předpoklad 20 tisíc nových bytů.</p> <p>Změna ÚP územní rezervu pro metro D na území MČ Prahy 3 neruší, pouze dochází k mírné korekci její trasy. Územní rezerva pro stanici metra je vymezena v míře podrobnosti odpovídající platnému ÚP hl.m. Prahy.</p> <p>Rozhodnutí o vypořádání námitek, vč. odůvodnění, přijímá zastupitelstvo obce usnesením. Je součástí</p>

304	MHMPXPFJOR5K	Nesouhlas	2979033	<p>Námítka k novému územnímu plánu hl.m.Prahy ve věci „Nákladového nádraží Žižkov“ č. Z2600, Regulační Masterplan NNŽ.</p> <p>Jako vlastník pozemku č.2929/1 a 2929/4 v k.ú. Žižkov, uplatňuji v souladu s § 23 odst. 1 zákona, č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.znění, připomínku ke konceptu a návrhu územně plánovací dokumentace. Znění připomínky: Nesouhlasíme s navrženou podobou územního plánu v oblasti Nákladového nádraží Žižkov a konkrétně požadujeme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) aby byly zachovány stávající hranice pozemků v oblasti plánované výstavby Jarovské třídy a tím byly zachovány hranice mnou vlastněného pozemku viz specifikace výše; 2) aby tímto záměrem nebyla poškozena prokazatelná investice do obchodního záměru výstavby Mycího centra – Samoobslužná myčka pro osobní vozidla v ulici Malešická, Praha 3; 3) aby tímto záměrem nedošlo k znehodnocení mnou vlastněného pozemku tím, že jeho část bude vyvlastněna či na mě bude vyvíjen tlak ze strany různých institucí k jeho prodeji nebo prodeji jeho části. <p>Odůvodnění: V současné době byl již zpracován projekt na výstavbu Mycího centra – Samoobslužné myčky pro osobní vozidla v ulici Malešická, Praha 3, a bylo vydáno stavební povolení čísla jednací: UMCP3 481188/2020. Prokazatelně vynaložené náklady za věcná břemena, zasilování pozemků atd jsou již v hodnotě přes 1,6 MIL Kč. Pokud bude pozemek zmenšen či dojde k jakémukoliv zásahu do jeho hranic, dojde tím k znemožnění realizace obchodního záměru viz. výše či jeho znehodnocení pro případný prodej, popř. jiný obchodní záměr.</p>	<p>odůvodnění změny územního plánu vydávané formou opatření obecné povahy a je veřejné.</p> <p>Pořizovatel nesouhlasí.</p> <p>Je evidováno jako námítka vlastníka podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu, v plat.zn. k projednávanému návrhu změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Funkční využití území je v ÚP řešeno mimo podrobnost hranic pozemků. 2) Uváděné stavební povolení bylo vydáno na stavbu dočasnou do 31.12.2025, m.j. z důvodu budoucí transformace území. 3) Nesouhlasíme, že by návrhem změny ÚP došlo ke znehodnocení uvedených pozemků. Naopak, návrh změny ÚP mění předmětné pozemky ze stávajícího funkčního využití VN-E na z významné části určení všeobecně smíšené /SV-H/ s vyšším kódem míry využití území /H/. Malá část je ze severní strany vymezena jako součást plochy S4 a veřejně prospěšné stavby /VPS/ za účelem rekonstrukce Malešické ulice. Část na jihu je vymezena jako plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, určená pro nové uliční propojení s tramvajovou tratí. Tyto dopravní záměry jsou podstatnou součástí celkové přeměny a rozvoje území. ÚP vymezuje VPS jako plochy či koridory, u nichž se předpokládá, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Konkrétní vliv na předmětné pozemky bude upřesněn v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace a projednán v následných správních řízeních.
312	MHMPXPFJQZ0Z	Nesouhlas	2979554	<p>Vlastník budovy č.p. 2178, postavené na pozemku parc. č. p. 4458/1, zastavěná plocha a nádvoří, a budovy bez č.p. / č.ev., postavené na pozemku parc. č. 4458/3, vše zapsané na LV č. 2233, katastrální území Žižkov, zastoupený jednatelem společnosti, uplatňuje námítky proti celoměstsky významné změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy (dále jen „Změna ÚP“) podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, týkající se lokality v okolí ulice Malešická a NN Žižkov, aktuálně zařazené jako SV-F, a v kontextu i širší lokality NN Žižkov (dále jen „předmětná lokalita“):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vlastník musí v prvé řadě zmínit, že navrhovaná Změna ÚP nebyla v nejmenším projednána s vlastníky nemovitostí v předmětné lokalitě, 	<p>Pořizovatel nesouhlasí.</p> <p>Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území, zařazené nadřazenou územně plánovací dokumentací mezi transformační plochy a řešena v souladu s republikovými prioritami PÚR ČR, v plat.zn., a s podmínkami a úkoly stanovenými ZÚR hl.m. Prahy pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Účastníky jednání k podkladové studii byli m.j. ..."hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků." Ne všichni vlastníci a subjekty s předkupním právem byly nutné účastníky jednání. Je na úvaze zpracovatele studie, vedeného zpravidla efektivitou, s kterými subjekty povede jednání. Na takováto jednání neexistuje právní nárok. Nový občanský zákoník /NOZ/ sice zavedl zákonné předkupní právo k pozemkům pro majitele budov na nich stojících, současně ale dal i</p>

312 MHMPXPFJQZ0Z Nesouhlas 2979555

konkrétně vlastníky jednotlivých budov postavených na pozemcích společnosti České dráhy, a. s., IČ 70994226, se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 (dále jen „České dráhy“). S ohledem na zákonné předkupní právo vlastníků těchto staveb k daným pozemkům, považuje vlastník za absurdní, že návrh Změny ÚP byl projednán hlavně s developery. Proto taky návrh Změny ÚP obsahuje požadavky a návrhy připravené zejména developery a chrání výlučně jejich zájmy na přeměně předmětné lokality na lokalitu vhodnou pouze k developerské výstavbě (a směřuje tak k maximalizaci zisku těchto developerů). Toto potvrzuje i strana 17 prezentace k návrhu Změny ÚP, ve kterém je lokalita podél ulice Malešická až mafiánsky „rozparcelována“ podle sféry vlivu jednotlivých developerů - aniž by tito developeři byli vlastníky vždy nemovitostí v této lokalitě. Vlastník namítá, že návrh Změny ÚP byl vypracován především v soukromém zájmu uvedených developerů, nikoliv v zájmu vlastníků nemovitostí v této lokalitě či v zájmu veřejnosti. Tento přístup považuje vlastník za absolutně nepřijatelný důsledek prosazování soukromého zájmu prostřednictvím nakloněných obecních institucí.

2. Vlastník namítá, že navrhovaná změna územního plánu dramaticky změnil charakter předmětné lokality tím způsobem, že drobným vlastníkům do budoucna bere možnost užívat a rozvíjet předmětnou lokalitu stávajícím způsobem - jako působiště drobných podnikatelů a maloobchodních prodejců a poskytovatelů služeb (spíše technického charakteru - prodejci stavebnin, osvětlení, autoservis, sklady a podobně). Změna ÚP a záměr nakládání s předmětnou lokalitou vyhání tyto drobné podnikatele a bere jim jednu z posledních možností poskytovat své služby v centru obce. Alternativní možnosti přesídlení v rámci centra obce již prakticky neexistují. Na okrajových částech obce již ale konkurenční služby poskytují dlouhodobě usídlení velkopodnikatelé, nákupní centra a hobbycentra, kterým drobní podnikatelé nemohou přímo konkurovat. Součástí ekonomické podstaty drobných podnikatelů je blízkost a dostupnost zákazníkům, stejně tak jako osobnější přístup a zákaznická zkušenost. Vlastník namítá, že není v zájmu vlastníků nemovitostí v předmětné lokalitě, ani ve veřejném zájmu, aby došlo k úplné přeměně lokality na řadový developerský projekt, který nezachovává možnost působení aktuálně sídlících vlastníků nemovitostí a dalších podnikatelů se sídlem v předmětné lokalitě.

zákonné předkupní právo majitelům pozemků k budovám na nich stojícím. Aktuálně probíhají jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití.

Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie, nýbrž návrh změny ÚP (a VVURÚ), ke kterému má možnost kdokoli se vyjádřit v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v plat. zn. (SZ, § 52 odst. 2 a 3). Tohoto práva vlastník nyní využívá, návrh změny je s vlastníky i veřejností projednáván postupem stanoveným stavebním zákonem (SZ).

Poživatel nesouhlasí.

Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území (brownfield), jehož předmětem je transformace území začleněním do stávající městské struktury, se smíšeným využitím a s vazbami do širšího území, nikoli zachování stávajícího stavu.

Je řešena v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly ZÚR pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ).

Mezi republikové priority územního plánování patří mj. polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárné využití zastavěného území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území).

Rovněž podle ZÚR je prioritou upřednostnit k rozvoji využití transformačních území, oproti rozvoji v nezastavěných územích.

Stavební uzávěra byla vyhlášena s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekoncepční výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti.

Návrh změny ÚP byl zpracován na základě podrobné podkladové urbanistické studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží. Na předmětném pozemku potvrzuje změna ÚP stávající využití platného

312	MHMPXPFJQZ0Z	Nesouhlas	2979556	<p>V doprovodných dokumentech Změny ÚP se uvádí mj. „V současném stavu převažují v řešeném území objekty s produkční zátěží, po kterých již v současnosti v tomto místě není poptávka. Zpracovaný návrh si klade za cíl dotvoření okolí budovy nákladového nádraží do nové intenzivněji formované podoby města. Z hlediska struktury navrhovaných veřejných prostranství a využití plánované zástavby bude mít území převažující obytnou zátěž.“ Vlastník si klade otázku, kdo posuzuje poptávku po produkčních objektech? Občané? S ohledem na to, že vlastník i jemu známí podnikatelé mají svou rozsáhlou klientelu, která má poptávku po jejich službách, musí jít o hodnocení právě developerů a nikoliv obyvatel obce. Vlastník tedy požaduje, aby byl v předmětné lokalitě ponechán stávající způsob využití, zaměřující se na drobnou nerušící výrobu a služby, a dále aby byla ponechána v platnosti stavební uzávěra předmětné lokality. Navrhovaná Změna ÚP se dotýká vlastnických práv vlastníka absolutně, když místo jeho stavby a jejího stávajícího využití navrhuje zcela jiné využití a předpokládá odstranění stavby vlastníka. Pokud by mělo dojít k realizaci Změny ÚP, vlastník bude z předmětné lokality fakticky vytlačen.</p>	<p>územního plánu, tj. plochu se způsobem využití všeobecně smíšené /SV/. Podle platných regulativů je v ploše SV možné realizovat kromě bydlení či administrativy např. i obchody, drobnou nerušící výrobu a služby atd. Změna ÚP převážným vymezením plochami SV zajišťuje polyfunkci v území a stávající služby i nadále umožňuje provozovat.</p>
				<p>3. Vlastník nesouhlasí s tím, aby došlo k zásadní změně předmětné lokality a nahrazení současných volně rozmístěných objektů nižších podlaží mnohem vyššími stavbami a stavbami developersky drancujícími území. Vlastník nesouhlasí s tím, aby v celé předmětné lokalitě vznikaly další neosobní stavby typizované bytové zástavby, ani s tím, aby byla předmětná lokalita zastavována budovami přesahujícími 3 nadzemní podlaží. Ani příslib ozelenění předmětné lokality a vybudování části infrastruktury nevyvážá zájem vlastníků staveb v předmětné lokalitě. Ostatně pokud by se návrh Změny ÚP soustředil pouze na odstranění některých neužívaných průmyslových ploch samotného nádraží a jejich nahrazení např. zelení a dobudováním infrastruktury (tramvajové vedení atd.), neměli by proti tomu vlastníci staveb v předmětné lokalitě žádné zásadní výhrady. Proto vlastník uvádí, že je namíste upravit Změnu ÚP tak, aby zachovala stávající charakter předmětné lokality, s drobným průnikem nových zelených ploch zejména v areálu NN Žižkov. Vlastník rovněž požaduje, aby byla zachována stavební uzávěra předmětné lokality. V areálu NN Žižkov tedy vlastník navrhuje vybudování městského parku a rekreačních ploch, s případným roztroušeným zázemím (drobné zařízení pro občerstvení, toalety apod.) oddělených od stávající zástavby přirozeným způsobem. Další možné využití by bylo výstavbou budovy kulturního zázemí v zeleni. Shora uvedené návrhy by vedly ke kultivaci území i</p>	<p>Poživatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Cílem změny ÚP není zachování stávajícího stavu. Změna ÚP je zpracována v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením č. 28/26 Zastupitelstva hl.m. Prahy dne 15.6.2017. Je řešena jako tzv. brownfield, jehož předmětem je transformace území na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města, se začleněním do stávající urbanistické struktury a příslušnými vazbami na širší okolí. Záměr je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly pro nadmístní transformační oblast T/5 NNŽ. Prioritou je m.j. upřednostnit rozvoj využití transformačních území i v centrální části města oproti rozvoji na úkor dosud nezastavěných území. Stavební uzávěra byla vyhlášena do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě předepsané podkladové studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží, včetně navrhovaných ploch zeleně. Návrh změny ÚP byl posouzen z hlediska vyhodnocení vlivu na životní prostředí, k němuž dotčený orgán (OCP MHMP) vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěry</p>

jeho zpřístupnění široké veřejnosti. S ohledem na stávající trend ochrany životního prostředí bude vhodnější nezastavovat město dále, ale naopak budovat nové zelené a vodní plochy, které by umožňovaly občanům volnočasové využití a byly by i plochou regulující dopady klimatických změn (např. kumulace tepla v zástavbě, regulace a likvidace imisí apod.). V doprovodných materiálech se uvádí: „Změna rozšiřuje celoměstský systém zeleně o 1280 m² a zároveň ho redukuje o 14 261 m². V celkovém rozsahu je celoměstský systém zeleně redukován o 12 981 m² z důvodu vymezení tramvajové smyčky a nového návrhu řešení propojení komunikací Malešická a Českobrodská.“ Vlastník považuje za nemístné, aby byla změnou redukována městská zeleň, cíl Změny ÚP by měl být zcela opačný, a pokud dochází k redukcii ploch zeleně v části územím, měly by být nahrazeny jinde (to by ovšem opět nevyhovovalo developerským záměrům). Samotná prezentace Změny ÚP je „redukce brownfieldu“, nicméně jak je vidět, není záměrem skutečně zbavit území nevzhledných průmyslových ploch, ale jejich sevření v betonu „modernícké výstavby“ a zničení významné části zelených ploch bez náhrady. I proto nerozumí vlastník tomu, proč není v celé předmětné lokalitě vymezena volná stavební čára. Proklamace uváděné v odůvodnění Změny ÚP jsou zcela účelové a odvádí pozornost od toho, co je skutečně navrhováno. Navrhované prostředky a řešení ve Změně ÚP nejsou v souladu s proklamovanými cíli Změny ÚP a ani s cíli územního plánování na území celého hlavního města Prahy.

Vlastník uvádí, že záměrem obce by mělo být spíše zklidňování jejího jádra a prohlubování všeobecného společenského přínosu, nikoliv jeho další zastavování. Navíc bytová zástavba přinese zásadní dopravní zatížení do celé předmětné lokality, což opět není v zájmu obyvatel obce. Vlastník namítá, že ačkoliv jsou vymezovány nové rozsáhlé plochy bydlení, dopravní zatížení a nové parkovací plochy nejsou dostatečně řešeny, a absurdním budováním cyklotras v ulicích budou parkovací plochy fakticky dále ubírány. Záměr Změny ÚP nebere v potaz zájmy stávajících obyvatel obce a nedělá z předmětné lokality lepší místo k životu, pouze do lokality přivádí více obyvatel.

4. Předmětná lokalita je památkově chráněným územím s potenciálem významných archeologických nálezů. Navrhovaná Změna ÚP přináší tak dramatické změny, že celá předmětná lokalita má být překopána, aniž by byly navrhovány místa a plochy reflektující tyto kulturní nálezy. Vlastník nerozumí tomu, proč je preferována varianta kompletní destrukce stávajícího

VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny ÚP za podmínky uvedených opatření jsou popsány v odůvodnění návrhu změny a týkají se převážně následných řízení.

Redukce celoměstského systému zeleně neznamená redukcii zeleně, ale vyššího stupně ochrany zeleně, přičemž zeleň samotná nemusí být redukována. Vymezení stavebních čar je mimo podrobnost ÚP. Návrh změny ÚP nepředjímá konkrétní budoucí zástavbu území.

312 MHMPXPFJQZ0Z

Nesouhlas

2979557

Poživatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Požadavek zachování stávajícího stavu a neumožnění bytové výstavby je v rozporu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, i s nadřazenou územně plánovací dokumentací (PUR, ZUR) - vytvoření plnohodnotné městské čtvrti, hospodárně využívat zastavěná území (podpora revitalizací a sanací území).

				<p>památkově chráněného území a jeho nahrazení generickým modernistickým návrhem. Takových lokalit jako je navrhována v předmětné lokalitě existuje již ohromné množství a staví se další a další. Proč však takové lokality nestavět na okrajích obce? Proč by obec neměla chtít zachovávat stávající charakter území a jeho ráz? Odpověď je podle vlastníka prostá - zájem developerů. Proto vlastník navrhuje, aby veškerá část území pod památkovou ochranou zůstala zachována tak jak je. Navrhovaná bytová zástavba v lokalitě mezi Židovskými pecemi a Olšanskými hřbitovy přijde vlastníku jako zcela nevhodná, nekulturní a nerespektující stávající v zásadě zklidněné využití území. Vlastník požaduje, aby v areálu NN Žižkov nebyla umožněna žádná bytová výstavba.</p>	<p>polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, upřednostnit využití transformčních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Z hlediska památkové péče leží lokalita na území ochranného pásma pražské památkové rezervace a v území se nachází nemovitá kulturní památka hlavní budova Nákladového nádraží Žižkov. Návrh změny ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Navrhovaná změna využití území není v rozporu s podmínkami ochrany uvedeného ochranného pásma, plocha územního plánu /SMJ/, v níž se nachází hlavní budova NNŽ, je navrhována jako stabilizovaná bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Ministerstvo kultury jako dotčený orgán státní památkové péče vydal k návrhu změny souhlasné stanovisko a z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemá k návrhu Z 2600/00 po dohodě zásadní připomínky. Řešené území je rovněž územím s možnými archeologickými nálezy ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v plat.zn., umožnění provedení archeologického výzkumu se týká a bude řešeno v následných správních řízeních.</p>
312	MHMPXPFJQZ0Z	Nesouhlas	2979558	<p>5. S ohledem na shora navržené vlastníkem uvádí, že Změna ÚP není v souladu s cíli územního plánu obce a není v zájmu obyvatel obce. Změna ÚP tedy vyžaduje buď zásadní přepracování podle shora navrhovaných připomínek, má-li být akceptovatelná. V současné podobě Změny ÚP je tato nepřijatelná a podle vlastníka by neměla být nikdy schválena.</p>	<p>Požizovatel nesouhlasí. Návrh změny ÚP je zpracován v souladu s usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, kterým byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, včetně souhlasu ZHMP s vypracováním podkladové studie jako podkladu pro zpracování změny ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Návrh změny respektuje republikové priority stanovené nadřazenou územně plánovací dokumentací PUR ČR a respektuje podmínkami a úkoly stanovené ZÚR hl.m. Prahy pro řešení nadmístní transformační oblasti T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Rovněž územně analytické podklady (ÚAP) identifikují území jako součást transformační plochy (T12) s neuzavřenou urbanistickou koncepcí, určené k řešení. Změna ÚP je požizována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.zn., a prováděcími právními předpisy. Projednávaný návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, vyjádřeným rovněž v rámci projednání vydanými kladnými stanovisky dotčených orgánů.</p>
308	MHMPXPFJREFM	Částečný souhlas	2979039	<p>1.1. Nezastavitelná funkční plocha pro tramvajovou trať 1.1.1. Navrhujeme vyčlenit plochu DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (DU) v koridoru pro tramvajovou trať přes stávající prostor plochy SMJ severně od budovy nákladového nádraží. V prostoru předpokládané stanice metra by měla být tato plocha rozšířena, aby vytvořila dostatečnou rezervu pro výstupy ze stanice. Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že je plocha DU</p>	<p>Připomínka nebude vyhověno. Urbanisticky významné plochy (DU) se vymezují v míře podrobnosti a četnosti odpovídající platnému ÚP. S vymezením plochy ZMK namísto části plochy SMJ severně od budovy nákladového nádraží nesouhlasíme, jelikož se má jednat o (zpevněné) městské uliční prostranství, kde by regulativy plochy ZMK mohly v budoucnu znemožnit případně navrhované řešení. Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové</p>

pro tramvajovou trať vymezena v úseku mezi ul. K Červenému dvoru a Malešická, mělo by toto významné prostranství pokračovat až k napojení na Jana Želivského, kde je v budoucnu uvažována stanice metra. Jakkoliv se v případě tramvajové trati jedná o přípustné využití navrhované plochy SMJ, v případě takto významného dopravního spojení není důvod toto prostranství do započitatelné plochy SMJ počítat.

Pokud tato plocha nebude vymezena jako DU, město ztrácí předkupní právo, a i v případě, že bude chtít pozemky vykoupit, bude je vykupovat za mnohonásobně vyšší cenu - odhadní cena se zásadně odvíjí od funkčního využití daného územním plánem.

Navrhovaná změna územního plánu nijak nepočítá s územní rezervou pro výstupy ze stanice metra. Vzhledem k fázi územních řízení se nepředpokládá zakomponování výstupů metra do plánovaných budov. V případě plochy DU budou dané pozemky pro toto využití pro město dostupnější.

1.1.2. V případě, že nebude zapracována připomínka 1.1.1., navrhujeme vyčlenit nezastavitelnou funkční plochu ZMK v koridoru pro tramvajovou trať přes stávající prostor plochy SMJ severně od budovy nákladového nádraží. Jakkoliv se v případě tramvajové trati jedná o přípustné využití navrhované plochy SMJ, v případě takto významného dopravního spojení není důvod toto prostranství do započitatelné plochy SMJ počítat. Podmínečně přípustné využití pro provoz PID je zajištěno zanesením mezi VPS, případně možno řešit šrafou DH podobně jako v místě Jarovské třídy. Rozšíření plochy ZMK do koridoru plánovaného vedení tramvajové trati je v souladu s požadavky VVURÚ a ZÚR.

Odůvodnění: Návrh vychází z požadavku VVURÚ na rozšíření plochy ZMK a také požadavkem na tangenciální propojování zeleně (neveřejný prostor bytového komplexu Central park a dále park Parukářka):

VVURÚ bod 6. 2. Vlivy na biologickou rozmanitost, faunu a flóru - Navrhovaná opatření: „Vytvořit spojitý pás zeleně (ZMK) kolem tramvajové tratě (DU) a rozšířit linii ZMK v prostoru nákladového nádraží. Podporovat výsadby dřevin podél komunikací.“

Zároveň vycházíme z požadavku ZÚR, 2.2.2 Urbanistická koncepce: „o) doplnit stávající systém zeleně tvořený zelenými klíny směřujícími z volné krajiny do centra města o nové rozvojové plochy zeleně a o jejich významná tangenciální propojení,“

Podobně pak z požadavku ZÚR 2.4.2 (Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel): „f) podporovat v

studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), která stanoví podrobnější regulativy a bude přílohou smlouvy s investory, pro něž budou regulativy studie závazné, a zajistí tak i realizaci těchto veřejných prostranství. Tramvajovou trať vymezuje změna ÚP jako veřejně prospěšnou stavbu /VPS/.

Změna ÚP lokálně upřesňuje vymezení územní rezervy trasy metra D, vč. stanice (a spojky mezi trasou A a D), která je obsažena v platném ÚP. Výstupy z metra jsou mimo podrobnost platného ÚP a jeho změn, neboť v ÚP na úrovni značky se vymezují pouze vestibuly.

Vzhledem k tomu, že trasa metra D v oblasti centra Prahy bude realizována ve vzdálenější budoucnosti a často vlivem nových skutečností dochází ke korekcím řešení na základě podrobné dokumentace záměru či stavby, považujeme za nevhodné předurčovat podmínky, u nichž je riziko zmařené investice. Navíc je zřejmé, že výstupy ze stanice metra mohou být v daném případě zaústěny do veřejného prostranství.

308 MHMPXPFJREFM Částečný souhlas 2979041

kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových“
A vyhovujeme v ZÚR stanoveným podmínkám pro Transformační plochy 3.2.5 Nákladové nádraží Žižkov (T/5): „Podmínky pro následné rozhodování o možných variantách změn v území: c) propojení systému zeleně v území“

1.2. Vymezení ploch pro veřejné vybavení

1.2.1. Navrhujeme vyčlenit plochu pro veřejné vybavení (VV) v ploše SV-F u křížení Jarovské třídy, Malešické a Na Jarově. V podkladové studii je zde plánovaná základní škola a vzhledem ke komplikovanosti vlastnických vztahů daných pozemků je třeba tuto veřejnou vybavenost zakotvit i v územním plánu.

1.2.2. Navrhujeme prověřit v území možnost zanesení dalších ploch VV s ohledem na nárůst obyvatel v okolí a možné zvýšení zátěže okolního vybavení (polikliniky, školy, sociální služby, mateřské školy). Byť jsou MŠ a ZŠ v návrhu podkladové studie, není možné ji v tuto chvíli považovat za jakkoli závaznou. Jižní křídlo nákladového nádraží by mělo mít vymezenou větší plochu pro toto využití než umožňuje značka VV v rámečku.

Odůvodnění:

Návrh vychází ze strategického cíle Strategického plánu hl.m.Prahy 1.3 A1 – „Rozvíjet kompaktní město v souladu s principy města krátkých vzdáleností.“

-Ve vyhodnocení položek SWOT analýzy jsou ve Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území jednou ze slabých stránek území stanoveny nedostatečné kapacity mateřských škol v částech Prahy s dynamickým rozvojem bydlení a nevyváženost kapacit základních škol, kdy zejména na velkých sídlištích jsou kapacity volné, zatímco v okrajových částech Prahy a dalších lokalitách s dynamickým rozvojem bydlení místa chybí

-Řešení formou podměrečné značky VV v rámci plochy SMJ v místě, které jen těžko zajistí dostatečné vzdělávací kapacity, nepovažujeme za dostatečné, byť je umístění vzdělávání umožněno i v rámci všech ostatních smíšených ploch. Studie, která nese název podkladová v území vhodná místa vymezuje, ze své podstaty se ale nejedná o závazný dokument.

-Návrh dále reaguje na v ZÚR stanovené Podmínky pro následné rozhodování o možných variantách změn v území: „3.2.5 Nákladové nádraží Žižkov (T/5) e) vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí při respektování podmínek památkové ochrany objektů nákladového nádraží Žižkov.“

*Připomínka bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ, byla na základě připomínek po dohodě upravena a předpokládá se, že se stane přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulaivny studie, včetně umístění veřejné vybavenosti, závazné.
Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení (VV) a doplněn popisem řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.*

308	MHMPXPFJREFM	Částečný souhlas	2979048	<p>-Návrh odpovídá požadavkům ZÚR 2. 2. 2. (Urbanistická koncepce): „u) vytvořit podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejnou infrastrukturou s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru lokality.“</p> <p>-Návrh je v souladu s podmínkami Ochrany civilizačních hodnot ZÚR 8.4.: „Umožnit rozvoj civilizačních hodnot: a) zachováním a návrhem dostatečných rezerv pro školství, zdravotnictví, sociální péči, pro kulturní zařízení, sport a rekreaci na celém území města, které jsou dále specifikovány Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: a) navrhnout vyvážený způsob využití s odpovídajícím podílem ploch pro bydlení, školství, zdravotnictví, sociální péči, pro kulturní zařízení, sport, rekreaci a zeleně na celém území města.“</p>	<p>Poživatel nesouhlasí.</p> <p>Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny v platném ÚP, který představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využít území hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelnělepší po zprovoznění východní části Městského okruhu. Požadavek stanovit pořadí prováděných změn v území, etapizaci a podmíněnost výstavby může ve výsledku znamenat riziko komplikace pro rozvoj území. Doporučujeme proto sledovat standardní postup posuzování záměrů, kdy každý konkrétní záměr v území se posuzuje ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude v následných řízeních požadováno doložení podrobných rozptylových a hlukových studií. Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná z hlediska vlivů na životní prostředí.</p>
308	MHMPXPFJREFM	Částečný souhlas	2979049	<p>1.3. Etapizace a podmíněnost výstavby Navrhujeme podmínit vydání územního rozhodnutí pro východní částí území (všechny plochy s využitím SV vyjma plochy SV-I) výstavbou tramvajové trati a základní školy (resp. územním rozhodnutím). Důvodem je předně zabránění vzniku dopravní zátěže, kterou nebude možné obsloužit veřejnou dopravou. Neméně důležitou hrozbou je zvýšení poptávky po vzdělávacích kapacitách v lokalitě. V takovém případě hrozí přetížení kapacit a nárůst dopravní zátěže v ranním a odpoledním období dne. V důsledku synergie těchto jevů v oblasti hrozí překračování hlukových i imisních limitů, čemuž lze vhodnou etapizací předejít.</p> <p>Odůvodnění: Rozvoj území přináší mimo potenciálu pro rozvoj města i rizika externalit dopadajících v dlouhém časovém horizontu na okolní rezidenční lokality. To odporuje především zásadám v těchto dokumentech: VVURÚ 6.10. Sekundární, synergické a kumulativní vlivy: „(...) Z hlediska hodnocení ssk vlivů jsou významné zejména následující charakteristiky území: - Riziko překročení imisního limitu pro benzo[a]pyren pro kalendářní rok 1 ng.m-3 v řešeném území - Riziko překročení limitů pro hluk z automobilové dopravy v okolí komunikace Koněvova“ Strategický plán hl. m. Prahy: „1.3 C2 Zvyšovat fyzickou dostupnost a bezbariérovost, 1.5 Preference veřejné dopravy, 3.3 B Udržitelný rozvoj a šetrnost.“</p>	<p>Připomínka nebude vyhověno. Návrh změny, včetně umístění smyčky Habrová, odpovídá koncepci platné k době zveřejnění změny ÚP.</p>

308 MHMPXPFJREFM Částečný souhlas 2979050

navrhujeme prodloužení tramvajové trati ze smyčky Habrová dále podél Jarovské třídy a její propojení s prodlouženou TT z ul. Koněvova, a to včetně:

a) Posunutí smyčky Spojovací do polohy mezi ulicí Českobrodskou a zrušenou železniční tratí na NNŽ co nejbliže k MÚK Českobrodská (polohu smyčky v rezervě vymezuje i urbanisticko-dopravní studie dostavby MO z roku 2019).

b) Zřízení kapacitního P+R při nově navržené smyčce v těsné návaznosti na MÚK Českobrodská.

Odůvodnění:

Prodloužení trati a nová smyčka zlepší dopravní obslužnost Jarova a dalších přilehlých oblastí (Zelené město, Hrdlořezy, jižní strana Malešického lesa). V kombinaci s P+R a dalšími opatřeními může návrh vést ke snížení intenzit IAD v širším centru města. Propojení tratí bude mít také pozitivní vliv na provoz tramvají, konkrétně délku výjezdových a zátahových tras z/do vozovny a přinese možnost odklonů, a to jak v případě mimořádností, tak i u plánovaných výluk.

Návrh je v souladu s Prioritami územního plánování hl.m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v ZÚR:

„7) Vytvořit podmínky umožňující omezit individuální automobilovou dopravu směrem do centra města, zejména do území Památkové rezervace v hlavním městě Praze.

8) Vytvořit podmínky pro rozvoj druhů dopravy šetrných k životnímu prostředí.“

2.2. Prodloužení tramvajové trati do Malešic

Navrhujeme v územním plánu prodloužit navrhovanou tramvajovou trať do Malešic v koridoru rušené železniční trati a z východu navázat na plánovanou tramvajovou trať v ulici Počernické.

Odůvodnění:

Prodloužená tramvajová trať zlepší dopravní obslužnost oblasti starých Malešic i Sídliště Malešice. V kombinaci s dalšími navazujícími projekty existuje potenciál pro zavedení tangenciálních spojení ve východní části města. Propojení tratí by mělo pozitivní vliv na provoz tramvají a to jak na výjezdové a zátahové trasy z/do vozovny, tak pro možnost odklonů v případě mimořádností i plánovaných výluk.

Návrh vychází z podmínek a úkolů, vymezených v ZÚR pro Transformační oblast T/5

3. 2. 5.:

„Podmínky pro následné rozhodování o možných variantách změn v území: d) adekvátní dopravní napojení na existující dopravní kostru, ověření prodloužení trasy metra.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: c) ověřit možnosti využití

Řešení tramvajové trati, včetně smyčky spolu s Jarovskou třídou, je aktuálně podrobněji prověřováno v rámci samostatné dopravně-urbanistické studie Jarovská třída (pořizovatel IPR Praha, zpracovatel SATRA spol. s r.o., JK Architekti s.r.o.). V případě nalezení řešení rozvíjející návrh změny Z 2600/00 bude možné úpravy vymezení ploch a další úpravy realizovat v rámci změny Z 3125/00, jejímž předmětem je vymezení aktualizovaného návrhu východní části MO, včetně křižovatek a napojení Jarovské třídy do komunikačního systému u MÚK MO – Českobrodská, včetně dalších úprav (např. vymezení tramvajové smyčky apod.).

Připomínce nelze vyhovět, navrhovaná úprava se nachází mimo řešené území změny ÚP. Návrh změny odpovídá koncepci platné k době jejího zveřejnění, projednávaná změna ÚP ale navrhovanou úpravu neznemožňuje a naopak budoucí prodloužení dále do Malešic předjímá vymezením plochy ZMK/DH, čímž zajišťuje územní ochranu pro případné další výhledové prodloužení tramvajové tratě. To však není v širších souvislostech zatím upřesněno. Zvažuje se eventuální využití koridoru stávající železniční tratě směrem do Malešic, jedná se ovšem o problematiku výrazně přesahující rozsah řešeného území.

308 MHMPXPFJREFM Částečný souhlas 2979051

opouštěného koridoru tratě Malešice-Žižkov pro dopravní obsluhu území (MHD nebo IAD).“
Prodloužení trati je součástí podkladové studie k předkládané změně (Regulační masterplan, IPR Praha, 02/2021).

2.3. Hlavní cyklistická trasa severně od budovy NNŽ

Navrhujeme přeložit hlavní koridor cyklistické trasy v úseku mezi ul. Jana Želivského a K Červenému dvoru do polohy severně od budovy NNŽ (v souběhu s navrhovanou tramvajovou tratí) a dále Olšanskou ulicí, namísto Změnou navrhovaného vedení jižně od budovy NNŽ a dále v koridoru chystané promenády podél Olšanských hřbitovů.

Odůvodnění:

Bezpečná cykloinfrastruktura poskytující snadné a pohodlné spojení s centrem města prokazatelně napomáhá snížení dopravní zátěže města i redukcí lokálních emisí. Cyklostezky a další cyklo-opatření proto musí vytvářet podmínky pro atraktivní spojení. Námí navrhovaná severní varianta vedení trasy přes NNŽ má vhodnější parametry pro cyklodopravu. Díky menšímu počtu úrovnových křížení s ulicemi s automobilovým provozem je daleko vhodnější pro dopravní funkci. Naproti tomu v koridoru promenády podél Olšanských hřbitovů může docházet ke konfliktu funkce dopravní a rekreační. Zároveň vedení severní trasou podpoří urbanistickou funkci veřejného prostoru s tramvají a výhledově propojení se stanicí metra. Severní trasování vychází z platného Generelu cyklistických tras hl. m. Prahy, kde je rámcově vedeno jako trasa A243.

Připomínce nebude vyhověno.

Hlavní koridor cyklistické trasy v návrhu změny ÚP představuje celoměstsky významné dálkové (a chráněné) dopravně-rekreační propojení z centra města do Malešického lesa a dále do Hrdlořez, respektive do Malešic. Navrhované přeložení do prostoru severně od budovy NNŽ do křižovatky Jana Želivského - Olšanská a dále Olšanskou ulicí (tzv. severní varianta) nepovažujeme za vhodné s ohledem na popření hlavního účelu tohoto propojení, tj. jako maximálně chráněného. Nepochybujeme o významu a urbanistické funkci dalšího cyklistického propojení podél tramvajové trati do Olšanské ulice, které je potvrzeno v rámci návrhu cyklistických opatření ve studii. Oproti návrhu změny ÚP se však jedná především o propojení v rámci kratších vazeb napříč čtvrtí, a to právě z důvodu křížení s dalšími ulicemi a intenzivním automobilovým provozem.

Vytváření příznivých podmínek pro cyklistickou dopravu je zásadou, která bude prosazována vůči konkrétním záměrům v území při projednávání podrobnějších dokumentací.

319	MHMPXPFJRN0Y	Částečný souhlas	2979484	<p>Připomínky k územnímu plánu:</p> <p>1) Je zde naprosto nedostatečný podíl přístupných ploch městské a krajinné zeleně vzhledem k plánované výstavbě. Podíl těchto ploch by se měl zvýšit na úkor zástavby. Praha 3 již nyní vzhledem k hustotě osídlení trpí naprostým nedostatkem přístupné městské a krajinné zeleně.</p>	<p>Poživatel nesouhlasí.</p> <p><i>Kromě územním plánem vymezovaných ploch zeleně (ZP, ZMK, LR) v území vzniknou i další plochy zeleně, vyplývající z požadavku na minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách dle regulativů ÚP. Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), která stanoví podrobnější regulativy a bude přílohou smlouvy s investory, pro něž budou regulativy studie závazné, a zajistí tak realizaci i těchto veřejných a parkových prostranství. Studie je mj. založena na koncepci posílení krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, která se do návrhu propisuje jako lineární park podél tramvajové trati.</i></p> <p><i>Rozsah zeleně v návrhu změny ÚP byl dohodnut a potvrzen stanoviskem dotčeného orgánu /OCP MHMP/.</i></p>
319	MHMPXPFJRN0Y	Částečný souhlas	2979485	<p>2) Změna územního plánu negarantuje zajištění dostatečné veřejné vybavenosti. Změna na plochy SV a SMJ toto negarantují. Je nutně jasně vymezit.</p>	<p><i>Připomínce bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ, byla na základě připomínek po dohodě upravena a předpokládá se, že se stane přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulaivvy studie, včetně umístění veřejné vybavenosti, závazné.</i></p> <p>Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ a doplněn popisem řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.</p>

319	MHMPXPFJRN0Y	Částečný souhlas	2979486	<p>3) Je nutná podmíněná etapizace rozvoje této lokality vzhledem k budování dostatečné navazující infrastruktury. Dále následuje výčet připomínek k podkladové studii (postoupeno IPR - pozn. pořizovatele)</p>	<p>Požizovatel nesouhlasí. Z hlediska řešení dopravní infrastruktury se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny ÚP v platném ÚP, které představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, která propojí transformační území změny ÚP s ulicí Českobrodskou u Jarova, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využití území hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelně zlepšil po zprovoznění východní části Městského okruhu. Požadavek stanovit pořadí prováděných změn v území, etapizaci a podmíněnost výstavby, může ve výsledku znamenat riziko komplikace pro rozvoj území. Doporučujeme proto sledovat standardní postup posuzování jednotlivých záměrů.</p>
313	MHMPXPFK0HDL	Nesouhlas	2979559	<p>Vlastník budovy č.p. 2823, postavené na pozemku parc. č. p. 4450/22, zastavěná plocha a nádvoří, budovy č.p. 2906, postavené na pozemku parc. č. 4450/21, zastavěná plocha a nádvoří, budovy č.p. 2907, postavené na pozemku parc. č. 4450/19, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na LV č. 2062, katastrální území Žižkov, zastoupený právním zástupcem, uplatňuje námitky proti celoměstsky významné změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy (dále „změna ÚP“) podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, týkající se lokality v okolí ulice Malešická a NN Žižkov, aktuálně zařazené jako SV-F, a v kontextu i širší lokality NN Žižkov (dále „předmětná lokalita“):</p> <p>1. Vlastník musí v první řadě zmínit, že navrhovaná změna ÚP nebyla přinejmenším projednána s vlastníky nemovitostí v předmětné lokalitě, konkrétně vlastníky jednotlivých budov postavených na pozemcích společnosti České dráhy, a. s., IČ 70994226, se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 (dále jen „České dráhy“). S ohledem na zákonné předkupní právo vlastníků těchto staveb k daným pozemkům považuje vlastník za nepřijatelné, že návrh změny ÚP byl projednán hlavně s</p>	<p>Požizovatel nesouhlasí. Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území, zařazené nadřazenou územně plánovací dokumentací mezi transformační plochy a řešena v souladu s republikovými prioritami PÚR ČR, v plat.zn., a s podmínkami a úkoly stanovenými ZÚR hl.m. Prahy pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Účastníky jednání k podkladové studii byli m.j. ..."hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků." Ne všichni vlastníci a subjekty s předkupním právem byly nutné účastníky jednání. Je na úvaze zpracovatele studie, vedeného zpravidla efektivitou, s kterými subjekty povede jednání. Na takováto jednání neexistuje právní nárok. Nový občanský zákoník /NOZ/ sice zavedl zákonné předkupní právo k pozemkům pro majitele budov na nich stojících, současně ale dal i zákonné předkupní právo majitelům pozemků k budovám na nich stojícím. Aktuálně probíhají jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití. Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie, nýbrž návrh změny ÚP (a VVURÚ), ke kterému má možnost kdokoliv se vyjádřit v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v plat.zn. (SZ, § 52 odst.2 a 3). Tohoto práva vlastník nyní využívá, návrh změny je s vlastníky i veřejností projednáván postupem stanoveným stavebním zákonem (SZ).</p>

313 MHMPXPFK0HDL Nesouhlas 2979560

developery, ale již nikoli s oprávněnými v lokalitě, kterým nadto svědčí zákonné předkupní právo. Proto taky návrh změny ÚP obsahuje požadavky a návrhy připravené zejména developery a chrání výlučně jejich zájmy na přeměnu předmětné lokality na lokalitu vhodnou pouze k developerské výstavbě (a směřuje tak k maximalizaci zisku těchto developerů). Toto potvrzuje i strana 17 prezentace k návrhu změny ÚP, ve kterém je lokalita podél ulice Malešická až mafiánsky „rozparcelována“ podle sféry vlivu jednotlivých společností - aniž by tyto subjekty byly vlastníky vždy nemovitostí v této lokalitě. Vlastník namítá, že návrh změny ÚP byl vypracován především v soukromém zájmu uvedených developerů, nikoliv v zájmu vlastníků, obyvatel a uživatelů nemovitostí v této lokalitě či v zájmu veřejnosti. Tento přístup považuje vlastník za absolutně nepřijatelný důsledek prosazování soukromého zájmu prostřednictvím nakloněných obecních institucí.

2. Vlastník namítá, že navrhovaná změna územního plánu dramaticky změnil charakter předmětné lokality tak, že drobným vlastníkům do budoucna bere možnost užívat a rozvíjet předmětnou lokalitu stávajícím, či jakýmkoli jiným pro lokalitu přiměřeným způsobem - jako působiště drobných podnikatelů a maloobchodních prodejců a poskytovatelů služeb (spíše technického charakteru - prodejci stavebnin, osvětlení, autoservis, sklady a podobně). Změna ÚP a záměr nakládání s předmětnou lokalitou vyhání tyto drobné podnikatele a bere jim jednu z posledních možností poskytovat své služby v širším centru obce. Alternativní možnosti přesídlení v rámci centra obce již prakticky neexistují. Na okrajových částech obce již ale konkurenční služby poskytují dlouhodobě usídlení velkopodnikatelé, nákupní centra a hobbycentra, kterým drobní podnikatelé nemohou přímo konkurovat. Současně s příhodnou lokalitou tak přicházejí o klientskou základnu a dlouhodobě budované vztahy v rámci místního společenství. Součástí ekonomické podstaty drobných podnikatelů je blízkost a dostupnost zákazníkům, stejně tak jako osobnější přístup a zákaznická zkušenost. Vlastník namítá, že není v zájmu vlastníků nemovitostí v předmětné lokalitě, ani ve veřejném zájmu, aby došlo k úplné přeměně lokality na řadový developerský projekt, který nezachovává možnost působení aktuálně sídlících vlastníků nemovitostí a dalších podnikatelů s provozovny v předmětné lokalitě. V doprovodných dokumentech změny ÚP se uvádí mj. „V současném stavu převažují v řešeném území objekty s produkční zátěží, po kterých již v současnosti v tomto místě není poptávka. Zpracovaný návrh si klade za cíl dotvoření okolí budovy nákladového nádraží do nové intenzivněji

Poživatel nesouhlasí.

Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území (brownfield), jehož předmětem je transformace území začleněním do stávající městské struktury, se smíšeným využitím a s vazbami do širšího území, nikoli zachování stávajícího stavu.

Je řešena v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly ZÚR pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ).

Mezi republikové priority územního plánování patří mj. polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárné využití zastavěného území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území).

Rovněž podle ZÚR je prioritou upřednostnit k rozvoji využití transformačních území, oproti rozvoji v nezastavěných územích.

Stavební uzávěra byla vyhlášena s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekonceptní výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti.

Návrh změny ÚP byl zpracován na základě podrobné podkladové urbanistické studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží. Na předmětném pozemku potvrzuje změna ÚP stávající využití platného územního plánu, tj. plochu se způsobem využití všeobecně smíšené /SV/. Podle platných regulativů je v ploše SV možné realizovat kromě bydlení či administrativy např. i obchody, drobnou nerušící výrobu a služby atd. Změna ÚP převážným vymezením plochami SV zajišťuje polyfunkci v území a stávající služby i nadále umožňuje provozovat.

formované podoby města. Z hlediska struktury navrhovaných veřejných prostranství a využití plánované zástavby bude mít území převažující obytnou zátěž. "Vlastník si klade otázku, kdo posuzuje poptávku po produkčních objektech? Občané? S ohledem na to, že vlastník i jemu známí podnikatelé mají svou rozsáhlou klientelu, u níž existuje poptávka po službách těchto drobných podnikatelů, nepovažuje vlastník toto hodnocení za zcela relevantní a odpovídající místním realitám. Vlastník je přesvědčen, že v doprovodných dokumentech změny ÚP je obsažen především názor investorů a developerů, kteří si takto chtějí předmětnou lokalitu podmanit a rozdělit. Vlastník tedy požaduje, aby byl v předmětné lokalitě ponechán stávající způsob využití, jenž je zaměřen na drobnou nerušící výrobu a služby, a dále aby byla ponechána v platnosti stavební uzávěra předmětné lokality. Navrhovaná Změna ÚP se dotýká vlastnických práv vlastníka absolutně, když místo jeho staveb a jejího stávajícího využití navrhuje zcela jiné využití a předpokládá odstranění staveb vlastníka. Pokud by mělo dojít k realizaci změny ÚP, vlastník bude z předmětné lokality fakticky vytlačen, čímž je zcela popřeno jeho ústavně zaručené právo vlastnické.

313 MHMPXPFK0HDL Nesouhlas 2979561

3. Vlastník nesouhlasí s tím, aby došlo k zásadní změně předmětné lokality a nahrazení současných volně rozmístěných objektů nižších podlaží mnohem vyššími stavbami a stavbami developersky drancujícími a zcela měnícími charakteristický ráz území. Vlastník nesouhlasí s tím, aby v celé předmětné lokalitě vznikaly další neosobní stavby typizované bytové zástavby, ani s tím, aby byla předmětná lokalita zastavována budovami přesahujícími 2 nadzemní podlaží. Ani příslib ozelenění předmětné lokality a vybudování části infrastruktury nevyvážá zájem vlastníků staveb v předmětné lokalitě. Ostatně pokud by se návrh změny ÚP soustředil pouze na odstranění některých neužívaných průmyslových ploch samotného nádraží a jejich nahrazení např. zelení a dobudováním infrastruktury (tramvajové vedení atd.), neměli by proti tomu vlastníci staveb v předmětné lokalitě žádné zásadní výhrady. Proto vlastník uvádí, že je namístě upravit změnu ÚP tak, aby zachovala stávající charakter předmětné lokality, s drobným průnikem nových zelených ploch zejména v areálu NN Žižkov. Vlastník rovněž požaduje, aby byla zachována stavební uzávěra předmětné lokality. V areálu NN Žižkov tedy vlastník navrhuje vybudování městského parku a rekreačních ploch, s případným roztroušeným zázemím (drobné zařízení pro občerstvení, toalety apod.) oddělených od stávající zástavby přirozeným způsobem. Další možné využití by bylo výstavbou budovy kulturního zázemí v zeleni.

Poživatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Cílem změny ÚP není zachování stávajícího stavu. Změna ÚP je zpracována v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením č. 28/26 Zastupitelstva hl.m. Prahy dne 15.6.2017. Je řešena jako tzv. brownfield, jehož předmětem je transformace území na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města, se začleněním do stávající urbanistické struktury a příslušnými vazbami na širší okolí. Záměr je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly pro nadmístní transformační oblast T/5 NNŽ. Prioritou je m.j. upřednostnit rozvoj využití transformačních území i v centrální části města oproti rozvoji na úkor dosud nezastavěných území. Stavební uzávěra byla vyhlášena do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě předepsané podkladové studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží, včetně navrhovaných ploch zeleně. Návrh změny ÚP byl posouzen z hlediska vyhodnocení vlivu na životní prostředí, k němuž dotčený orgán (OCP MHMP) vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěry

Shora uvedené návrhy by vedly ke kultivaci území i jeho zpřístupnění široké veřejnosti. S ohledem na stávající trend ochrany životního prostředí bude vhodnější nezastavovat město dále, ale naopak budovat nové zelené a vodní plochy, které by umožňovaly občanům volnočasové využití a byly by i plochou regulující dopady klimatických změn (např. kumulace tepla v zástavbě, regulace a likvidace imisí apod.). V doprovodných materiálech se uvádí: „Změna rozšiřuje celoměstský systém zeleně o 1280 m² a zároveň ho redukuje o 14 261 m². V celkovém rozsahu je celoměstský systém zeleně redukován o 12 981 m² z důvodu vymezení tramvajové smyčky a nového návrhu řešení propojení komunikací Malešická a Českobrodská.“ Vlastník považuje za nemístné a neakceptovatelné, aby byla změnou redukována městská zeleň, cíl změny ÚP by měl být zcela opačný, a pokud dochází k redukcí ploch zeleně v části územím, měly by být nahrazeny jinde (to by ovšem opět nevyhovovalo developerským záměrům). Samotná prezentace změny ÚP je „redukce brownfieldu“, nicméně jak je vidět, není záměrem skutečně zbavit území nevzhledných průmyslových ploch, ale jejich sevření v betonu „modernícké výstavby“ a zničení významné části zelených ploch bez náhrady. I proto nerozumí vlastník tomu, proč není v celé předmětné lokalitě vymezena volná stavební čára. Proklamace uváděné v odůvodnění změny ÚP jsou zcela účelové a odvádí pozornost od toho, co je skutečně navrhováno. Navrhované prostředky a řešení ve změně ÚP nejsou v souladu s proklamovanými cíli změny ÚP a ani s cíli územního plánování na území celého hlavního města Prahy.

Vlastník uvádí, že záměrem obce by mělo být spíše zklidňování jejího jádra a prohlubování všeobecného společenského přínosu, nikoliv jeho další okleštění a redukce. Navíc bytová zástavba přinese zásadní dopravní zatížení do celé předmětné lokality, což opět není v zájmu obyvatel obce. Vlastník namítá, že ačkoliv jsou vymezovány nové rozsáhlé plochy bydlení, dopravní zatížení a nové parkovací plochy nejsou dostatečně řešeny, a absurdním budováním cyklotras v ulicích budou parkovací plochy fakticky dále ubírány. Záměr změny ÚP nebere v potaz zájmy stávajících obyvatel obce a nedělá z předmětné lokality lepší místo k životu, pouze do lokality přivádí více obyvatel.

4. Předmětná lokalita je památkově chráněným územím s potenciálem významných archeologických nalezišť. Navrhovaná změna ÚP přináší tak dramatické změny, že celá předmětná lokalita má být překopána, aniž by byly navrhována místa a plochy reflektující tyto kulturní nálezy.

VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny ÚP za podmínky uvedených opatření jsou popsány v odůvodnění návrhu změny a týkají se převážně následných řízení.

Redukce celoměstského systému zeleně neznamená redukcí zeleně, ale vyššího stupně ochrany zeleně, přičemž zeleň samotrá nemusí být redukována. Vymezení stavebních čár je mimo podrobnost ÚP. Návrh změny ÚP nepředjímá konkrétní budoucí zástavbu území.

313 MHMPXPFK0HDL

Nesouhlas

2979562

Poživatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Požadavek zachování stávajícího stavu a neumožnění bytové výstavby je v rozporu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, i s nadřazenou územně plánovací dokumentací (PUR, ZUR) - vytvoření

				<p>Vlastník nerozumí tomu, proč je preferována varianta kompletní destrukce stávajícího památkově chráněného území a jeho nahrazení generickým modernistickým návrhem. Takových lokalit jako je navrhována v předmetné lokalitě existuje již ohromné množství a staví se další a další. Proč však takové lokality nestavět na okrajích obce? Proč by obec neměla chtít zachovávat stávající charakter území a jeho ráz? Odpověď je podle vlastníka prostá - zájem developerů, kteří z výstavby v takto dostupné a atraktivní lokalitě získají za takřka stejných nákladů daleko větší výnosy. Proto vlastník navrhuje, aby veškerá část území pod památkovou ochranou zůstala zachována tak, jak je. Navrhovaná bytová zástavba v lokalitě mezi Židovskými pecemi a Olšanskými hřbitovy přijde vlastníku jako zcela nevhodná, nekulturní a nerespektující stávající v zásadě zklidněné využití území. Vlastník požaduje, aby v areálu NN Žižkov nebyla umožněna žádná bytová výstavba.</p>	<p>plnohodnotné městské čtvrti, hospodárně využívat zastavěná území (podpora revitalizací a sanací území), polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Z hlediska památkové péče leží lokalita na území ochranného pásma pražské památkové rezervace a v území se nachází nemovitá kulturní památka hlavní budova Nákladového nádraží Žižkov. Návrh změny ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Navrhovaná změna využití území není v rozporu s podmínkami ochrany uvedeného ochranného pásma, plocha územního plánu /SMJ/, v níž se nachází hlavní budova NNŽ, je navrhována jako stabilizovaná bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Ministerstvo kultury jako dotčený orgán státní památkové péče vydal k návrhu změny souhlasné stanovisko a z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemá k návrhu Z 2600/00 po dohodě zásadní připomínky. Řešené území je rovněž územím s možnými archeologickými nálezy ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v plat.zn., umožnění provedení archeologického výzkumu se týká a bude řešeno v následných srovnávacích řízeních.</p>
313	MHMPXPFK0HDL	Nesouhlas	2979563	<p>5. S ohledem na shora navržené vlastníkem uvádí, že změna ÚP není v souladu s cíli územního plánu obce a není v zájmu obyvatel obce. Změna ÚP tedy vyžaduje buď zásadní přepracování podle shora navrhovaných připomínek, má-li být akceptovatelná. Současná podoba změny ÚP je nepřijatelná a podle vlastníka by neměla být schválena.</p>	<p>Poživatel nesouhlasí. Návrh změny ÚP je zpracován v souladu s usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, kterým byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, včetně souhlasu ZHMP s vypracováním podkladové studie jako podkladu pro zpracování změny ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Návrh změny respektuje republikové priority stanovené nadřazenou územně plánovací dokumentací PUR ČR a respektuje podmínkami a úkoly stanovené ZÚR hl.m. Prahy pro řešení nadmístní transformační oblasti T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Rovněž územně analytické podklady (ÚAP) identifikují území jako součást transformační plochy (T12) s neuzavřenou urbanistickou koncepcí, určené k řešení. Změna ÚP je poživována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),v plat.zn., a prováděcími právními předpisy. Projednávaný návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, vyjádřeným rovněž v rámci projednání vydanými kladnými stanovisky dotčených orgánů.</p>
317	MHMPXPFK0JL3	Jiné	2979604	<p>Podáváme následující připomínky: 1. - Oceňujeme a podporujeme posunutí komunikace, která měla tříštit Malešický les. Podporujeme, aby tato komunikace byla v ÚP zanesena nanejvýš jako dvouproudá. - Žádáme, aby Malešický les zůstal v celku a nová výstavba tramvajové trati nebo Jarovské ulice</p>	<p>Poživatel bere na vědomí. Je navrženo snížení významového zařazení Jarovské ul. na S4, zalesněná plocha LR se zvětšuje na úkor stávající plochy S2, aby Malešický les byl co nejméně zasažen.</p>

nebyla na jeho úkor.
- Podporujeme zrušení myšlenky zvětšení Malešické ulice na S4 v místě, kde překračuje železniční trať na Vackov.

317 MHMPXPFK0JL3 Jiné 2979605

2.
- Žádáme, aby v prostoru zrušené železniční tratě na nákladovém nádraží Žižkov vznikla do doby, než se bude stavět **tramvajová trať**, pěší promenáda, a to ideálně až na konec, s napojením do ul. Ungarova.
- V této souvislosti navrhujeme, aby zrušená železniční trať, která mění určení z plochy DZ na ZMK/DH, takto změnila určení i dále od nákladového nádraží, až na konec, kde se spojuje s hlavní železniční tratí.
- Navrhujeme také, aby tramvajová trať nebyla uvažována se smyčkou Habrová, ale aby bylo zváženo její prodloužení dále, do potenciálně budované čtvrti za teplárnou Malešice, nebo k Depu Hostivař.
- Aby tramvajová trať nerušila okolí, žádáme vysazení spojitého pásu ZMK zeleně okolo ní.

*Připomínce nelze vyhovět.
Pěší promenáda je mimo podrobnost ÚP. Funkční využití DU zakládá urbanisticky významné plochy, dopravní spojení a veřejná prostranství, která m.j pěší propojení umožňují, právě tak jako funkce ZMK. Rozsah řešeného území je ukončen v místech budoucího křížení ul. Českobrodské s Jarovskou třídou, v souladu se schválenými Pokyny jako podkladu pro zpracování návrhu změny Z 2600/00. Ul. Ungarova a prodloužení ZMK/DH k hlavní železniční trati tak leží mimo změnou ÚP řešené území.
Výhledové prodloužení tram. trati, vč. posunutí tram. smyčky, není pro budoucnost vyloučeno. Aktuálně je vedení tram. trati v části podél Jarovské třídy k ul. Českobrodské podrobně prověřováno v rámci dopravně-urbanistické studie Jarovská třída (SATRA spol.s r.o., JK Architekti s.r.o.). Další případné prodloužení je však mimo území řešené touto změnou ÚP.*

Pás ZMK je ve značně míře navržen, urbanisticky významná plocha (DU), kterou tramvajová trať vede, umožňuje podle platných regulativů umístění nebezpečných ploch s vegetací. Výsadba zeleně je však mimo podrobnost ÚP a je třeba ji řešit v následných řízeních. Vymezení části veřejného prostranství s tramvajovou tratí pouze plochou ZMK by v budoucnu mohlo zkomplikovat či znemožnit případné navrhované architektonické řešení.

317 MHMPXPFK0JL3 Jiné 2979606

3.
- Žádáme, aby v prostoru NNŽ byly přímo v ÚP vymezeny **veřejně prospěšné stavby** pro školy, školky, sociální a zdravotní zařízení a sportovní vybavenost.

*Bude vyhověno.
Změna ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití SV a SMJ, v rámci kterého lze umísťovat veřejné vybavení. Další plochy, především pro umístění základních a mateřských škol, byly určeny podkladovou studií.*

*Bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, byla na základě připomínek po dohodě upravena a stane se přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie závazné. **Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ i vymezením VPS a doplněn popisem řešení v textové části**
Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.*

317	MHMPXPFK0JL3	Jiné	2979607	<p>4. - Žádáme, aby slibovaný prostor parku na NNŽ byl vymezen přímo v územním plánu plochou ZMK. Jinak není zaručeno, že vznikne celistvý park, ale místo něj mohou vzniknout fragmentované kousky zeleně v rámci příslušných koeficientů, což není dostatečné.</p>	<p>Pořizovatel nesouhlasí. Pro podporu ploch zeleně byl návrh změny upraven o doplnění funkční plochy ZMK na východní straně NNŽ pro vytvoření biotopu zvláště chráněných druhů organismů a navázání na navržený koridor zeleně po svahu, v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu (OCP MHMP), a byl posílen spojitý pás zeleně (ZMK) poblíž tramvajové trati. S tímto návrhem dotčený orgán souhlasí. Kromě územním plánem vymezených ploch zeleně (ZP, ZMK, LR) v území vzniknou i další plochy zeleně, vyplývající z požadavku na minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách dle regulativů ÚP. Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), která stanoví podrobnější regulativy, které budou pro investory prostřednictvím smlouvy závazné a zajistí tak i realizaci veřejných a parkových prostranství. Studie je mj. založena na koncepci posílení krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, které se do návrhu změny ÚP propisuje jako lineární park podél tramvajové trati. Rozsah zeleně v návrhu změny ÚP byl dohodnut a potvrzen stanoviskem dotčeného orgánu /OCP MHMP/. Další opatření navrhovaná VVURÚ jsou součástí odůvodnění návrhu změny ÚP a budou uplatňována při následných správních řízeních, adekvátně k podrobnosti požadované dokumentace.</p>
314	MHMPXPFK1PW1	Jiné	2979573	<p>Podávám následující připomínky: Na úvod musím konstatovat, že dostupné dokumenty jsou pro mne, jako možná i pro další veřejnost, především nesrozumitelným souborem zkratk, čísel a paragrafů. NE - před výstavbou vyřešit dopravu, nezačínat výstavbu domů bez infrastruktury. Snížit počet aut projíždějících ulicí Jana Želivského, odvést tranzitní dopravu z centra města - ne výškovým budovám - záruka, že budovy nebudou převyšovat okolní zástavbu - nebudou vyšší než 6 nadzemních podlaží. Jinak by domy mezi Central parkem a NNŽ byly utopené. Nepovolit ani odstoupená podlaží, která CG za podlaží nepovažuje. Plánované dominanty Žižkov nepotřebuje, dominantou Žižkova je televizní věž. Každou další dominantou o dominanty Žižkov přichází. Praha byla výškami budov specifická, charakteristická. Proto se stala součástí UNESCO. Není dobrou vizitkou ničit ji další vysokou. Musí se přizpůsobit developer, ne město developerovi. - nevést tramvaj z Olšanské kolem historické budovy, ale SKRZ budovu. Trasa kolem budovy bude zpomalovat dopravu v křižovatce. Současná skutečnost - "vrzáni" tramvaje v zatáčce ruší občany v okolí /později i nové obyvatele lokality NNŽ/ hlukem. Při objíždění budovy se hluk znásobí</p>	<p>Pořizovatel bere na vědomí, k připomínce uvádíme následující informace: Předmětem projednání je návrh změny ÚP a VVURÚ, ne podkladová studie či jiné dokumenty. Z hlediska řešení dopravní infrastruktury se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní dopravní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. To se týká i dodržení hygienických limitů hluku, které budou prověřeny a doloženy podrobnými hlukovými studiemi a případnými navrženými opatřeními. Z hlediska výšky budov byla míra využití území navržena na základě prověření území zpracovanou podkladovou studií, kde výšky zástavby vycházejí z možnosti lokality a charakteru stávající okolní zástavby. Bylo dosaženo dohody s dotčeným orgánem státní památkové péče, tj. Ministerstvem kultury. Na základě vedených jednání byla zvolena trasa vedení tramvaje podél severního křídla budovy a návrh změny byl v tomto smyslu upraven. Důvodem je především možnost budoucího využití administrativní (čelní) části budovy nákladového nádraží pro Národní filmový archiv (NFA), s cílem konverze NNŽ ve smyslu podepsaného memoranda o vzájemné spolupráci všech aktérů. V navazujících úsecích se průběh trati upřesňuje tak, aby vyhovoval podmínkám tramvajové dopravy a koncepci veřejných prostranství dle upravené podkladové studie. Z hlediska hlukové zátěže jsou obě varianty vedení</p>

314 MHMPXPFK1PW1

Jiné

2979574

co do intenzity i prodloužení času. Budova je klasickou stavbou, které průjezd tramvaj neubere na kráse. Nejedná se o žádnou významnou gotickou, barokní či jinou takovou stavbu. Je dobré brát ohledy i na připomínky dotčených osob, nikoli jednat direktivně na příkaz politiků a úředníků, kterých se tato lokalita bydlením nedotýká.

- nepropojovat Malešickou s Českobrodskou, Jarovská třída přivede spoustu aut na již přetíženou komunikaci Jana Želivského /přes napojení na Malešickou a na Basilejské náměstí/.

Přijatelnou variantou ještě může být vedení Jarovské třídy od Habrové a Na Jarově směrem k ulici U nákladového nádraží a zároveň neumožnit průjezd na Basilejské náměstí. Tím se část dopravy vyhne přetížené Jana Želivského v úseku Basilejské náměstí - Olšanská. Napojení na NNŽ může být někde u přemostění kolejí. Trasa podél kolejí bude asi snazší co do vlastnictví pozemků.

- před výstavbou snížit TRVALE hluk z dopravy na komunikaci Jana Želivského. Upustit od záměru zkapacitnění Želivského pro automobilovou dopravu - to je zcela nežádoucí a nepřijatelné, kontraproduktivní.

ANO

- vycházet ze skutečnosti, že co do počtu budoucích obyvatel na NNŽ a v okolní zástavbě /Třebešín, Vackov, Červený dvůr, Olšanská bývalý Telecom .../ v této lokalitě vzniká nové město počtem obyvatel velikosti například Kolína, Litvínova /cca25 000 obyvatel/. Tomu neodpovídá rozloha území. Proto před výstavbou nových domů nebo současně s ní postavit školu, školku, polikliniku... Infrastrukturu zatím nikdo neřeší.
- novou tramvajovou trať z Olšanské vést rovně skrz budovu. Nebude zpomalovat dopravu a zvyšovat již nyní nadlimitní hodnoty hluku z dopravy.
- zanést DEFINITIVNÍ VARIANTU trasy metra D na Žižkov, včetně konkrétního místa vstupu a výstupu z metra. Tím se předejde situaci, kdy bude místo vstupu neřešitelné pro již uskutečněnou výstavbu. Dotazy na metro nebyly nikdy v minulosti občanům zodpovězené.

Alternativou metra D může být například odbočka z trasy A ze stanice Želivského nebo Flora, nevím, co je snazší.

Tramvaje jsou přeplněné, jejich interval nelze zkracovat donekonečna. To nevyřeší ani další tramvajová trať v lokalitě NNŽ. Zároveň s tratí bude navíc v lokalitě NNŽ a okolí těch již zmíněných 25 000 budoucích občanů. Bez metra se tato lokalita neobejde.

- změna trasy Jarovské třídy - viz výše u bodu NE - odkaz na podnět u bodu "NE"
- vycházet z potřeb občanů bydlících v okolí NNŽ, nikoli realizovat vlastní představy politiků a

tram. trati technicky řešitelné.

Spojení ulice Malešické, resp. Jarovské s Českobrodskou představuje významné dopravní propojení centra města s jeho východní částí a budoucím Městským okruhem. Změna Z-2600/00 snižuje významové zařazení Jarovské ulice /S4/ na rozdíl od platného ÚP /S2/ tak, aby vytvářela pro individuální automobilovou dopravu méně vhodné dopravní trasy v budoucí zástavbě.

Dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se značně zlepši po zprovoznění východní části Městského okruhu. Plnění hygienických limitů u navrhované i stávající zástavby musí být zajištěno, současně nesmí dojít k dalšímu navyšování hlukové zátěže v místech, kde je hygienický limit vyčerpán.

Poživatel bere na vědomí,

k připomínkám uvádíme následující informace:
V řešeném území jsou m.j. vymezeny plochy smíšené SV a SMJ, v rámci kterých lze umísťovat občanskou vybavenost. V ploše SMJ je navržena pevná podměrečná značka veřejného vybavení /VV/ pro umístění základní školy, její umístění je v návrhu změny upraveno na základě výsledků analýzy objektu nákladového nádraží. Další plochy pro veřejné vybavení (především umístění základních a mateřských škol) byly určeny podkladovou studií, která bude na základě proběhnuvších jednání a uzavřených smlouv pro investory závazná.

Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ a doplněním popisem řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.

Vedení tramvajové trati bylo na základě vedených jednání zvoleno podél severního křídla budovy, návrh změny byl upraven. Důvodem je především možnost budoucího využití administrativní (čelní) části budovy nákladového nádraží pro Národní filmový archiv (NFA), s cílem konverze NNŽ ve smyslu podepsaného memoranda o vzájemné spolupráci všech aktérů. V navazujících úsecích se průběh trati upřesňuje v souladu s podmínkami tramvajové dopravy a koncepce veřejných prostranství podle upravené podkladové studie. Z hlediska hlukové zátěže jsou obě

úředníků, kterým jak známo na této lokalitě moc nezáleží, tím, že v lokalitě nežijí, nemají motivaci pro důstojné bydlení. To je vidět v neřešení problémů s hlukem z dopravy, dopravou, parkovištěm, ovzduším...

183 NET4GAS, s.r.o. Sp.j. Bez připomínek 2956058

Sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, s.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese datanet4pas.cz.
2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační síť stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.
3. Na WEB portálu <http://portalgeostore.cz/uap/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na [adrese: data@net4cias.cz](mailto:data@net4cias.cz). Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zapracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.
4. Upozorňujeme, že změna Z2600/00 zasahuje do ochranného pásma plynárenského telekomunikačního zařízení. Umístění staveb v ochranném pásmu plynových zařízení je dle §69 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.
5. K návrhu celoměstsky významné změny Z 2600/00 ÚP SÚ HMP nemáme připomínky. V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o. Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

varianty vedení tram. trati technicky řešitelné. Územní rezerva pro trasu metra D, včetně návrhu umístění zastávky, zůstává na území MČ Praha 3 zachována, Z-2600/00 pouze mírně koriguje její trasu. Změna ÚP snižuje významové zatřídění Jarovské třídy na /S4/, na rozdíl od platného ÚP /S2/ - viz též bod výše.

Návrh změny byl zpracován na základě prověření území NNŽ podkladovou studií, která byla průběžně konzultována s MČ Praha 3 i dalšími aktéry, tak aby došlo ke koordinaci zájmů veřejných i soukromých. Projednání změny ÚP probíhá v souladu s platnými právními předpisy, v této fázi především podle § 52 stavebního zákona, kdy se každý může k projednávanému návrhu vyjádřit.

Pořizovatel bere na vědomí.

Limity území budou respektovány, umístění konkrétních staveb vzhledem k ochranným pásmům se týká následných správních řízení.

188	Pražská vodohospodářská společnost a.s.	Jiné	2978977	<p>Z hlediska nadřazeného systému zásobování vodou máme následující připomínky: Obecné připomínky: - U lokalit, které jsou v dosahu celoměstské vodovodní sítě, je podmínkou výstavby vybudování vodovodní sítě a její napojení na vodovodní systém hl. města Prahy. - V připomínkách k uvedené změně jsou popsány pouze nadřazené vodovodní řady. Upozorňujeme, že se v řešeném území nachází místní sítě, které je nutno zohlednit při zpracování následných stupňů projektové dokumentace. K uvedené změně: - podmínkou pro zásobování řešeného území vodou je doplnění 4. čerpadla do čerpací stanice Hrdlořezy; - bude nutné vybudování vodovodní sítě v dotčeném území; - požadujeme respektovat stávající přiváděcí řad DN 800, hlavní řad DN 500 a místní rozváděcí řady.</p>	<p><i>Pořizovatel bere na vědomí. Limity využití území budou respektovány, návrh změny ÚP počítá s přeložkou vodovodního řadu DN 800. Ostatní požadavky se týkají a budou řešeny v rámci následných správních řízení.</i></p>
188	Pražská vodohospodářská společnost a.s.	Jiné	2978978	<p>V případě vodovodních i kanalizačních řadů je nutno respektovat ochranné pásmo vodovodu a kanalizace. Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace je vymezeno svislými rovinami vedenými na obě strany od potrubí nebo vně jiného vodárenského nebo kanalizačního objektu ve vzdálenosti: u vodovodních řadů a kanalizačních stok do DN 500 včetně - 1,5 m od vnějšího líce potrubí, u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad DN 500 - 2,5 m od vnějšího líce potrubí. U vodovodních řadů nebo kanalizačních stok nad DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1 m.</p> <p>Z hlediska nadřazeného systému odkanalizování máme následující připomínky: Obecné připomínky: - U lokalit, které jsou v dosahu celoměstské sítě, je podmínkou výstavby vybudování kanalizační sítě a její napojení na soustavný kanalizační systém hl.m. Prahy. - Při řešení problematiky dešťových vod je nutno přednostně navrhovat v souladu se zák.č. 254/2001 Sb., o vodách (§5), jejich využívání v místě dopadu, před jejich rychlým odváděním do vodotečí. Návrh řešení musí vycházet ze snahy zachovat v lokalitě přirozený odtok dešťových vod. I v souladu s připravovanou strategií adaptace pro změnu klimatu je třeba srážkovou vodu v max.možné míře využívat v místě spadu a využít její potenciál k zajištění vhodného klimatu. Je nutno navrhnout takové řešení, které umožní využití vod např. k závlivce zeleně, oplachu, atd.</p>	<p><i>Pořizovatel bere na vědomí. Limity využití území budou respektovány. Ostatní připomínky se týkají následných správních řízení, kde bude postupováno v souladu s platnými předpisy.</i></p>

- Výsledné odtokové množství musí být v souladu s nařízením č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy (PSP) Hlava V, § 38 odst.2: „Minimální retenční (celkový objem retenování, opatření, jako jsou průlehy v zeleni, otevřené příkopy, vegetační střechy, nádrže, retenční potrubí nebo trubní retenční aj.) pro regulované odvádění srážkových vod musí být taková, aby nedocházelo k většímu odtoku než 10 l/s z hektaru plochy pozemku při třicetiminutovém dešti desetiletém, nestanoví-li správce toku jinak.“ Závazné stanovisko k množství vypouštěných dešťových vod do vodního toku a podmínky napojení vydává správce vodního toku.

- V připomínkách k uvedené změně jsou popsány pouze nadřazené kanalizační sběrače.

Upozorňujeme, že se v řešeném území nachází místní sítě, které je nutno zohlednit při zpracování následných stupňů projektové dokumentace.

K uvedené změně:

- v části řešeného území není v současnosti vybudována veřejná kanalizace, bude nezbytné vybudovat nový oddílný kanalizační systém, kterým budou zvlášť odváděny splaškové a zvlášť srážkové vody;
- vzhledem k rozsahu území budou splaškové vody odváděny z části do povodí kmenové stoky B (sběračem B - Prokopova) a zčásti do povodí kmenové stoky F (sběračem Jarov);
- nutno respektovat sběrač EF-Jarov_1, sběrač EF-Jarov, sběrač B-Prokopova, včetně jejich ochranného pásma;
- upozorňujeme, že v souladu se strategií týkající se nakládání se srážkovými vodami, budou muset být srážkové vody z řešeného území likvidovány přímo v místě spadu a do stok jednotné kanalizace bude možné zaústit pouze přebytečné a retenované srážkové vody;
- upozorňujeme, že část lokality leží v povodí Rokytky, kde je snížený limit pro vypouštění srážkových vod.

V případě vodovodních i kanalizačních řadů je nutno respektovat ochranné pásmo vodovodu a kanalizace. Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace je vymezeno svislými rovinami vedenými na obě strany od potrubí nebo vně jiného vodárenského nebo kanalizačního objektu ve vzdálenosti:

u vodovodních řadů a kanalizačních stok do DN 500 včetně - 1,5 m od vnějšího líce potrubí, u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad DN 500 - 2,5 m od vnějšího líce potrubí. U vodovodních řadů nebo kanalizačních stok nad DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1 m.

188	Pražská vodohospodářská společnost a.s. Sp.j.	Jiné	2956059	<p>Z hlediska nadřazeného systému zásobování vodou máme následující připomínky a upozornění:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Pro zásobování řešeného území vodou bude nutné doplnění dalšího čerpadla do čerpací stanice Hrdlořezy, zkapacitnění některých stávajících řadů a vybudování vodovodní sítě v dotčeném území. -Je nutné respektovat stávající přiváděcí řad DN 800, hlavní řad DN 500 a místní rozváděcí řady. <p>V případě vodovodních i kanalizačních řadů je nutno respektovat ochranné pásmo vodovodu a kanalizace. Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace je vymezeno svislými rovinami vedenými na obě strany od potrubí nebo vně jiného vodárenského nebo kanalizačního objektu ve vzdálenosti: u řadů do DN 500 včetně přípojek 1,5 m od vnějšího líce potrubí, u řadů nad DN 500 2,5 m od vnějšího líce potrubí, u čerpacích stanic, vodojemů a dalších objektů 2 m od vnějšího líce nadzemního nebo podzemního obrysu objektu a u řadů nad DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1 m.</p>	<p><i>Pořizovatel bere na vědomí. Limity využití území budou respektovány. Návrh změny ÚP počítá s přeložkou vodovodního řadu DN 800. Ostatní požadavky se týkají a budou řešeny v rámci následných správních řízení.</i></p>
188	Pražská vodohospodářská společnost a.s. Sp.j.	Jiné	2956060	<p>Z hlediska nadřazeného systému odkanalizování máme následující připomínky a upozornění:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Území změny bude odvodněno oddílným kanalizačním systémem. Vzhledem k rozsahu území budou splaškové vody odváděny z části do povodí kmenové stoky B (sběračem Prokopova) a zčásti do povodí kmenové stoky F (sběračem Jarov). -Při řešení problematiky srážkových vod je nutno přednostně navrhnout jejich využívání v místě dopadu a hospodaření s nimi, před jejich rychlým odváděním do vodoteče (v souladu s požadavky § 5 zák.č. 254/2001 Sb., o vodách). I v souladu s připravovanou strategií adaptace pro změnu klimatu je třeba srážkovou vodu v maximálně možné míře využívat v místě spadu a využít její potenciál k zajištění vhodného klimatu. Je nutno navrhnout takové řešení, které umožní využití vod např. k zálivce zeleně, oplachu, atd. Přebytečné srážkové vody, které nebudou využity na místě, budou zasakovány nebo retenovány. Návrh řešení musí vycházet ze snahy zachovat v lokalitě přirozený odtok srážkových vod. -Upozorňujeme, že ÚP řeší pouze nadřazené síť. Ve většině lokalit se nachází místní síť, které je nutno zohlednit při zpracování následných stupňů projektové dokumentace. <p>V případě vodovodních i kanalizačních řadů je nutno respektovat ochranné pásmo vodovodu a kanalizace. Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace je vymezeno svislými rovinami vedenými na obě strany od potrubí nebo vně jiného vodárenského nebo kanalizačního objektu ve vzdálenosti: u řadů do DN 500 včetně přípojek 1,5 m od vnějšího líce potrubí, u řadů nad DN 500 2,5</p>	<p><i>Pořizovatel bere na vědomí. Limity využití území budou respektovány. Ostatní připomínky se týkají následných správních řízení, kde bude postupováno v souladu s platnými přepisy.</i></p>

m od vnějšího líce potrubí, u čerpacích stanic, vodojemů a dalších objektů 2 m od vnějšího líce nadzemního nebo podzemního obrysu objektu a u řadů nad DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1 m.

5) Návrh pořizovatele

po SPJ: Návrh změny a VVURÚ byly ve společném jednání projednány. Dotčený orgán (OCP MHMP) uplatnil stanovisko, které je respektováno. MČ Praha 3 podala pět zásadních připomínek MČ. Z vyhodnocení všech uplatněných připomínek a stanovisek vyplývají následující úpravy návrhu Z 2600/00 pro VP (viz doplněk):

po VP: Návrh změny ÚP a VVURÚ byl veřejně projednán. Dotčený orgán (Ministerstvo kultury) uplatnil nesouhlasné stanovisko, které bylo dohodnuto. MČ Praha 3 podala 5 zásadních připomínek MČ. Bylo uplatněno 51 námitek vlastníků a zástupců veřejnosti proti návrhu změny ÚP. Z vyhodnocení všech uplatněných připomínek, námitek a stanovisek vyplývají následující úpravy návrhu Z 2600/00 před jejím vydáním (viz doplněk): Změnu ÚP lze vydat.

6) Doplněk návrhu

Úpravy návrhu po SPJ: Posun a rozšíření plochy ZMK východním směrem v souladu se stanoviskem OCP MHMP, změna vedení tramvajové trati podél severního křídla památkově chráněného objektu NNŽ, úprava funkční plochy SV-H a SMJ-H ve smyslu připomínek 2-4) org.144 a 301, úprava funkční plochy SV-H ve smyslu připomínek 1-3) org.307, doplnění navrhovaného projektového opatření do textové části odůvodnění ve smyslu připomínky 15) k VVURÚ org.23. V upraveném rozsahu návrhu změny bude dopracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Úpravy návrhu po VP: Doplnění pevných značek VV ve smyslu připomínky 3) org. 23 a dalších, a doplnění VPS ve smyslu připomínky 3) org. 317 a dalších, úprava v textové části Odůvodnění zdůvodnění navýšení SV-K s ohledem na podkladovou studii ve smyslu připomínky org.2, a doplnění popisu k VV a VPS ve smyslu připomínky 3) org. 23, připomínky 3) org. 317 a dalších.

V textové části odůvodnění bude doplněn text v souladu se stanoviskem MO vydaným podle § 53 odst.1 SZ, viz org.6.

Zásadní připomínky k návrhu změny ÚP SÚ HMP vlny 2600

DATUM: 14.3.2022

Číslo změny	Městská část	Předmět změny	Připomínkující	Text zásadní připomínky	Rozhodnutí o zásadní připomínce
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	23 MČ Praha 3, starosta Sp.j.	<p>Připomínky MČ k návrhu změny Z-2600: Připomínka č. 1 – podrobnost a závaznost změny MČ požaduje, aby bylo rozhodováno o změnách v území, jehož se změna týká, podmíněno zpracováním územní studie dle § 30 stavebního zákona, případně pořízením regulačního plánu dle § 61 stavebního zákona. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní. Odůvodnění: Podle § 43 odst. 2 stavebního zákona lze v územním plánu vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. Využití těchto institutů je vhodné obzvláště v situacích, kdy se jedná o území, které je náročné na koordinaci jednotlivých soukromých a veřejných zájmů a kdy je potřeba podrobněji prověřit koncepci veřejné infrastruktury, zeleně apod., a to i s ohledem na vlastnická práva jednotlivých dotčených vlastníků nemovitostí. Plocha, které se má změna Z 2600/00 týkat, takovým územím nepochybně je, neboť se jedná o území Nákladového nádraží Žižkov, u něhož je potřeba koordinovat jednak zájem na využití bývalého nákladového nádraží, jehož součástí jsou budovy prohlášené za nemovité kulturní památky, jednak zájem na přestavbě území a jeho hospodárném využití. Územní studie nebo regulační plán by tak měly zajistit nejen kvalitní urbanistickou kompozici, ale stanovit i etapizaci a podmíněnost staveb, podrobnější regulativy pro výstavbu, ekologickou udržitelnost a stabilitu staveb v území, dostatek zeleně v ulicích, pěší přístupnost území, jakož i podrobné dopravní řešení včetně cyklistické dopravy a řešení dopravy v klidu. O tom, že se jedná o rozsáhlé území, jehož přestavba bude z hlediska koordinace jednotlivých soukromých a veřejných zájmů komplikovaná, svědčí také skutečnost, že IPR zpracoval podkladovou studii, která by měla být podkladem pro změnu Z 2600/00. Tato podkladová studie nicméně není právně závazná a není tak zajištěno, že v ní stanovená koncepce (včetně konkrétního využití jednotlivých</p>	<p>zásadní připomínka MČ <i>Připomínka nelze vyhovět, neboť usnesením ZHMP č. 26/26 ze dne 15.6.2017 byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, ve kterých ZHMP m.j. souhlasí s vypracováním podkladové studie jako podkladu stanoveného pro zpracování návrhu změny Z-2600/00 ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Zpracování územní studie podle § 30 stavebního zákona, jako podmínky nutné pro rozhodování o změnách v území, není součástí těchto Pokynů. Podkladová studie /Nákladové nádraží Žižkov - IPR hl.m. Praha, r. 2017/ byla s MČ Praha 3 a dalšími vlastníky průběžně konzultována, koordinace zájmů probíhá i v případě podkladové studie tak, aby byla v následných řízeních akceptovaným podkladem. Její respektování je součástí navrhovaných opatření. Je předpokládán postup, kdy se podkladová studie NNŽ po dohodě stane přílohou smlouvy mezi MČ a investory, pro něž budou regulativy studie závazné.</i></p>

2600 Praha 10, Praha 3, Praha 9 vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS 23 MČ Praha 3, starosta Sp.j.

stavebních bloků a koncepce veřejné infrastruktury) bude následně skutečně realizována v rámci navazujících územních a stavebních řízení. Některé předpoklady, které pro budoucnost území vidíme jako zásadní, podkladová studie neřeší.

Územní studie se naproti tomu eviduje a představuje neopomenutelný podklad pro rozhodování o změnách v území, s nimiž se bude muset stavební úřad při svém rozhodování přezkoumatelným způsobem vypořádat. Územní studie navíc mohou podrobněji prověřit otázky obsažené v níže uvedených připomínkách.

Připomínka č. 2 – kapacita a dopravní zátěž území

MČ nesouhlasí se stanovením kódů míry využití ploch bez prověření dopravního zatížení jednotlivých komunikací v jednotlivých etapách naplňování územního plánu.

MČ proto požaduje stanovení etapizace a podmíněnosti výstavby v území v návaznosti na dostavbu dopravní infrastruktury.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění:

Z podkladové studie zpracované IPR vyplývá, že potenciál transformačního území řešeného změnou Z 2600/00 dává reálnou možnost pro přítomnost cca 15.000 obyvatel. Návrh změny navrhuje u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití také kód míry využití plochy, přičemž u některých ploch dochází k navýšení tohoto kódu oproti stávajícímu územnímu plánu, což znamená také navýšení nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP), průměrné podlažnosti apod. U některých ploch návrh změny navrhuje kód „I“ nebo „J“, což znamená nejvyšší přípustný KPP až 2,6. Je tedy zřejmé, že návrh počítá s výrazným přírůstkem obyvatelstva v této lokalitě, který nepochybně také bude generovat nový objem individuální dopravy a vyšší nároky na veřejnou dopravu, infrastrukturu a veřejnou vybavenost. Stávající dopravní infrastruktura (především ul. J. Želivského) je přítom již v současnosti významně přetížena.

MČ z tohoto důvodu namítá, že pro posouzení vhodnosti jednotlivých navržených kódů (od kterých se odvíjí intenzita využití území) je potřeba nejprve doložit předpokládané dopravní zatížení území v jednotlivých etapách výstavby, tedy zejména počet denních pohybů na jednotlivých komunikacích v závislosti na postupující zástavbě území a v závislosti na dokončení nového tramvajového propojení v

zásadní připomínka MČ

Pořízovatel s podmínkou nesouhlasí, přesto bude zčásti vyhověno v tom smyslu, že na základě podkladové studie NNŽ po dohodě bude zpracován aktualizovaný dopravní model území se zahrnutím dalších známých záměrů v okolí řešeného území této změny.

Změnou ÚP se vymezuje nově funkční využití ploch na území změny v platném ÚP, který představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využití území hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelně zlepší po zprovoznění východní části Městského okruhu.

Požadavek stanovit pořadí prováděných změn v území, etapizaci výstavby, může ve výsledku znamenat riziko komplikace pro rozvoj území. Doporučujeme proto sledovat standardní postup posuzování záměrů, kdy každý konkrétní záměr v území se posuzuje ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude v následných řízeních požadováno doložení podrobných rozptylových a hlukových studií. Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná z hlediska vlivů na životní prostředí. Změna ÚP územní rezervu pro metro D na území MČ Prahy 3 neruší, pouze dochází k mimé korekci její trasy. Vyhodnocení finálního stavu křižovatky Jana Želivského - Olšanská s novou tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ nepokládáme za nezbytné, protože její kapacita bude s velkou pravděpodobností překročena, tak jako na mnoha

2600 Praha 10, Praha 3, Praha 9 vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS 23 MČ Praha 3, starosta Sp.j.

centru Prahy, výstavbě tzv. Jarovské třídy (prodloužení Malešické směrem na východ), výstavbě nové tramvajové trati v území a dokončení severovýchodní části městského okruhu. V souvislosti s tím je případně je potřeba stanovit vhodnou etapizaci výstavby dle § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, tedy stanovit pořadí provádění změn v území v návaznosti na dostavbu nezbytné dopravní infrastruktury, tedy zejména zkapacitnění MHD, stavbě Jarovské třídy nebo městského okruhu. Podrobně se problematikou zabývala dopravní studie „Posouzení zjištění dopravních problémů“, zpracovaná pro ÚRM v roce 2011 Ing. Věrtelářem, kterou doporučujeme při novém vyhodnocování vzít v potaz. MČ P3 navíc opakuje svůj požadavek, ponechat větev metra D na svém území. MČ výhledově počítá s přenesením severojižní tranzitní dopravy skrze městskou část právě na městský okruh, proto by mělo být prokázáno, že ve fázi plného vytížení předmětného území dojde ke snížení dopravní zátěže ulice Želivského oproti současnému stavu.

křížovatkách v centru města. Za důležité považujeme zajištění obsluhy území kvalitní kolejovou veřejnou dopravou.

Připomínka č. 3 – vedení tramvajové trati MČ nesouhlasí s vedením tramvajové trati skrz památkově chráněný objekt nákladového nádraží a žádá, aby byla tramvajová trať změnou Z 2600/00 jednoznačně vymezena v trase kolem budovy bývalého nákladového nádraží. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní. Odůvodnění: MČ nesouhlasí s vedením tramvajové trati skrz památkově chráněný objekt nádraží a považuje jej za záměr ohrožující budovu nádraží a její hlavní hodnotu spočívající v kvalitě intaktnosti vnitřní dvorany. Z tohoto důvodu žádá vypuštění tohoto vedení z návrhu změny a žádá její vymezení tak, aby tramvajová trať vedla kolem budovy bývalého nákladového nádraží. Vymezení tramvajové trati přes památkově chráněný objekt za situace, kdy se nabízí jiné řešení (tj. vedení kolem budovy), by bylo dle MČ v příkrém rozporu s cíli a úkoly územního plánování, především s tím, že územní plánování má ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (§ 18 odst. 4 stavebního zákona), a že úkolem územního plánování je zejména stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s

zásadní připomínka MČ

Připomínka je navrženo vyhovět. Trasa tramvajové trati bude navržena podél severního křídla památkově chráněného objektu nákladového nádraží, a to především z důvodu možnosti budoucího využití administrativní (čelní) části budovy nákladového nádraží pro Národní filmový archiv (NFA), s cílem konverze NNŽ ve smyslu podepsaného memoranda o vzájemné spolupráci všech aktérů. V navazujících úsecích bude průběh trati upřesněn tak, aby vyhovoval podmínkám tramvajové dopravy a koncepci veřejných prostranství upravené podkladové studie. Návrh změny pro veřejné projednání bude v tomto smyslu upraven. Na základě stanoviska Odboru ochrany prostředí MHMP, vydaného jako příslušného úřadu podle § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, bude v případě úpravy návrhu změny ÚP v upraveném rozsahu dopracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. S odůvodněním MČ z hlediska památkové ochrany a v důsledku případného vyplývajícího rozporu s cíli a úkoly územního plánování pořizovatel nesouhlasí. Dotčeným orgánem ve věci ochrany památkově chráněného objektu (kulturní památky) a ze zákona pověřeným vydat závazné stanovisko

2600 Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy,
začlenění území do městské struktury,
VPS

23 MČ Praha 3, starosta Sp.j.

ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona).

Připomínka č. 5 – veřejná vybavenost
MČ požaduje vymezení plochy VV pro umístění 2 základních, 1 zdravotnické zařízení či zařízení sociálních služeb, a celkem 4 mateřských škol formou pevné značky VV.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění:

Z podkladové studie zpracované IPR vyplývá, že potenciál transformačního území řešeného změnou dává reálnou možnost pro přítomnost cca 15.000 obyvatel. S ohledem na předpokládaný demografický vývoj je tedy zřejmé, že vznikne potřeba nové občanské vybavenosti, včetně základních a mateřských škol. Podkladová studie zmiňuje umístění základní školy pouze v textové zprávě (má být umístěna buďto v budově nákladového nádraží nebo alternativně v ploše označené jako blok B11) a umístění jedné mateřské školy (předpokládá se umístění v bloku B05). MČ považuje vzhledem k předpokládanému přírůstku obyvatel, jakož i vzhledem k monofunkční zástavbě v okolní lokalitě Vackova, Třebešína a Olšanské ulice, navrhovanou kapacitu občanské vybavenosti za zcela nedostatečnou. V území bude třeba zřídit 2 základní školy se 700 místy v každé z nich (příčemž jedna může být v budově nákladového nádraží či v jeho blízkosti), 4 mateřské školy se 150 místy v každé z nich, zdravotnické zařízení či zařízení pro pobytové, ambulantní a terénní (zázemí služby) sociální služby, a to včetně služeb péče a prevence a exteriérové sportovní plochy v blízkosti základních škol.

Návrh změny Z 2600/00 přitom žádné samostatné plochy veřejné vybavenosti VV nevymezuje a obsahuje pouze jedno překryvné značení VV, což se jeví jako zcela nedostatečné. Především v případě základních škol je potřeba počítat s plnohodnotnou plochou veřejné vybavenosti o minimální ploše 2,2 ha (aby součástí škol mohla být venkovní sportoviště). Ačkoli si městská část uvědomuje, že veřejná vybavenost může vzniknout i ve smíšených plochách SV a SMJ, pokud pro veřejnou vybavenost nebude vymezena samostatná plocha nebo pevná značka VV, není žádným způsobem zaručeno, že v budoucnu k výstavbě této veřejné vybavenosti skutečně dojde, obzvláště pokud se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví. Z hlediska kompozičního se jeví jako logické umístění veřejné vybavenosti

je příslušný orgán státní památkové péče. Negativní stanovisko vydáno nebylo. Tvrzení MČ nemá závazný charakter.

zásadní připomínka MČ

Připomínce nebude vyhověno.

Pevná značka VV, která navrhuje umístění základní školy v hlavní budově nákladového nádraží, zůstane zachována, i když její umístění bude v návrhu změny upraveno na základě výsledků analýzy objektu nákladového nádraží. Další plochy pro veřejnou vybavenost (především umístění základních a mateřských škol) budou určeny podkladovou studií, která bude na základě proběhnuvších jednání a uzavřené smlouvy pro investory závazná.

Připomínka č. 6 – nedostatek přístupné zeleně MČ žádá, aby změna ÚP v souladu s požadavky vyplývajícími z platných Zásad územního rozvoje navrhla dostatečné členění zástavby plošnými a liniovými prvky zeleně a nové plochy zeleně. Městská část požaduje vymezení souvislé minimálně 60 m široké severojižní plochy ZMK či ZP napříč územím, tedy koridor zeleně propojující park Židovské pece na severu a Olšanské hřbitovy na jihu. Tato plocha by měla být přerušena jedině případným tělesem tramvajové trati nebo uličním prostranstvím a měla by navazovat a obklopotvat plochu refugia a doplňovat jeho funkci. Žádáme, aby okolní budoucí zástavba žádným způsobem neohrozila funkci refugia.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění:

ZÚR stanovují obecné zásady územního rozvoje hl.m.Prahy, včetně Ochrana kulturních, přírodních a civilizačních hodnot. V rámci části 2.4.2 Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel ZÚR ukládá úkol podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových ploch zeleně. V souladu s § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou ZÚR závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Podle MČ návrh změny uvedený úkol vyplývající ze ZÚR dostatečně nerespektuje, neboť naopak vytváří předpoklad pro vznik kompaktní zástavby, aniž by současně stanovil podmínky pro její členění liniovými prvky zeleně nebo pro vznik nových ploch zeleně.

Z tohoto důvodu MČ žádá v návrhu vymezení souvislého pásu zeleně propojující park Židovské pece na severu a Olšanské hřbitovy na jihu o šířce nejméně 60 m, neboť ucelené plochy zeleně vytvářejí výrazně větší pozitivní efekty oproti jejich fragmentované podobě. Severojižní propojení je důležité nejen z hlediska pěší prostupnosti, která má být hlavní kvalitou nové čtvrti, ale i z hlediska dostatečných podmínek pro živočišné druhy (např. přelet ptáků). Z hlediska funkčního využití by se mělo jednak o plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) či ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy). Podkladová studie počítá s plochami zeleně (resp. nestavebními bloky) P01 a P02, v ploše P01 (funkční plocha ZP) je ale rozhodnutím OCP MHMP vyhlášeno refugium pro chráněné druhy, ve kterém se

zásadní připomínka MČ

Připomínce bude částečně vyhověno. OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany přírody označuje propojení zeleně ve směru sever - jih za doplňkové a preferuje propojení ve směru východ - západ s tím, že kvůli ochraně zákonem zvláště chráněných druhů v předloženém řešení postrádá významnější plochu zeleně na východním konci bývalého nákladové nádraží (viz stanovisko OCP MHMP). Upravený návrh změny bude tedy především sledovat potenciál západo-východního krajinného propojení a respektování požadavků dotčeného orgánu státní správy. Vazby sever - jih je třeba sledovat v rámci budoucí urbanistické struktury území.

2600 Praha 10, Praha 3, Praha 9 vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS 23 Městská část Praha 3

nedoporučuje volný vstup pro veřejnost. Podle této připomínky městské části by jako zeleň tudíž měly být vymezeny (alespoň zčásti) i bloky označené v podkladové studii jako B09 a B11 (potenciálně i B05 a B08) tak, aby došlo k vytvoření výše popsaného pásu zeleně. Tím dojde také k naplnění cíle územního plánování dle § 18 odst. 2, tedy zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

MČ Praha 3 souhlasí s dalším pořizováním změny Z 2600 a schvaluje tyto zásadní připomínky:

1) Indukovaná doprava a nadměrná hluková zátěž

MČ Praha 3 trvá na doložení vhodného dopravního řešení s ohledem na zásadní hlukovou zátěž generovanou výstavbou v rámci území změny na jednotlivých komunikacích v okolí a požaduje navrzení adekvátních opatření pro ochranu přilehlé zástavby a zdraví obyvatelstva.

Tuto připomínku městská část považuje za zásadní.

Návrh změny územního plánu počítá se zásadním rozšířením stávajících komunikací Malešická a U Nákladového nádraží. Výstavbou ve funkčních plochách změny Z 2600 přitom dojde k zásadnímu nárůstu uživatelů hromadné a individuální dopravy v této lokalitě. Ulice Malešická se přitom nachází v bezprostřední blízkosti obytné zástavby.

MČ se dlouhodobě potýká s výtkami občanů, že nová výstavba v okolí Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ) výrazně zvýší poptávku po individuální a hromadné dopravě. Výstavba na území změny proto nesmí znamenat významné zhoršení zátěže stávajících ulic individuální automobilovou dopravou. Návrh řešení individuální a hromadné dopravy musí též umožnit kvalitní obytnou podobu veřejných prostranství (např. budoucí podoba ulice Želivského, Basilejské nám. apod.)

Podle dopravního sčítání intenzit dopravy provedeného TSK Praha pro rok 2019 je z hlediska intenzity dopravy v současnosti nejvíce zatíženou komunikací v okolí NNŽ ulice Jana Želivského. Přehled intenzit dopravy v zájmovém území pak přehledně uvádí tabulku č. 15 na str. 43 dokumentu s názvem „Vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území, verze: pro veřejné projednání“ zpracovaném v lednu 2021 („VVURÚ“).

zásadní připomínka MČ

1) Podmínce pořízení územní studie nelze vyhovět, neboť usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017 byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, ve kterých ZHMP m.j. souhlasí s vypracováním podkladové studie jako podkladu stanoveného pro zpracování návrhu změny Z-2600/00 ÚP a sejmutí stavební uzávěry.

Zpracování územní studie podle § 30 stavebního zákona, jako podmínky nutné pro rozhodování o změnách v území, není součástí těchto Pokynů. Respektování podkladové studie Nákladové nádraží Žižkov je součástí navrhovaných opatření. Je předpokládán postup, kdy se podkladová studie NNŽ po dohodě stane přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory.

Navrhovaná opatření k ochraně obyvatel před negativními účinky nadměrného hluku se týkají navazujících řízení. Z hlediska řešení dopravní infrastruktury a hlukové zátěže se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní dopravní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. To se týká i dodržení hygienických limitů, které budou prověřeny a doloženy podrobnými hlukovými a rozptylovými studiemi a případnými navrženými opatřeními.

Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná z hlediska vlivů na životní prostředí. Obsah VVURÚ a SEA, která je součástí, je dán přílohou stavebního zákona, přílohou č. 5 k vyhlášce č.500/2006 Sb., a příslušnými metodikami MŽP a MMR.

Podle VVURÚ přitom nejvyšší celková hladina hluku v denní dobu je v území patrná podél hlavních komunikačních tepen v území, tedy podél Vinohradské, Jana Želivského a Koněvovy ulice.

Samotné VVURÚ k tomu dodává, že podle „vyhodnocení, podíl obyvatel nad úroveň doporučených expozičních hodnot WHO jak pro průměrný hluk den-večer-noc, tak pro noční hodnoty bude 100 %.“

Dle kapitoly 6.1 VVURÚ se navrhuje opatření k minimalizaci hlukové zátěže v území NNŽ. I když městská část taková opatření vítá, není podle jejího názoru možné, aby tato opatření byla součástí VVURÚ nebo návrhu změny územního plánu. Důvodem je skutečnost, že územní plán ani VVURÚ nemohou takové podrobnosti obsahovat. Podle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zák. totiž „územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.“

Navrhovaná opatření jsou přitom nezbytná pro realizovatelnost staveb a dalších záměrů v území změny. Jediným způsobem, jak by se tato navrhovaná opatření mohla do návrhu změny územního plánu promítnout, je podle městské části stanovení podmínky pořízení územní studie.

MČ proto požaduje, aby pro dodržení hygienických limitů hluku a samotnou realizovatelnost staveb v lokalitě NNŽ byla v souladu s ustanovením § 30 stavebního zákona využita podmínka zpracování územní studie. Územní studie by se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území a zároveň by se do ní mohlo promítnout VVURÚ.

2) Etapizace rozvoje lokality

S ohledem na předchozí námitku požaduje Městská část zajištění racionálního rozvoje v lokalitě změny, a to v závislosti na dokončení dopravního řešení. Plynulost dopravy na přilehlých komunikacích by byla ohrožena, pokud by mělo dojít ke stavebnímu rozvoji celé lokality v krátkém čase ještě před dokončením tzv. „Jarovské třídy“ propojující Malešickou a Českobrodskou ulici. Tuto připomínku městská část považuje za zásadní.

Návrh změny územního plánu nově vymezuje komunikaci označenou jako plocha S4 – ostatní dopravně významné komunikace (Jarovská třída), která by měla umožnit rozvedení dopravy

zásadní připomínka MČ

2) Pořízovatel s podmínkou nesouhlasí, z hlediska řešení dopravní infrastruktury se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní dopravní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. To se týká i dodržení hygienických limitů, které budou v následných správních řízeních prověřeny a doloženy případnými navrženými opatřeními. Požadavek stanovit pořadí prováděných změn v území, etapizaci výstavby, může ve výsledku znamenat komplikace pro rozvoj území. Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny ÚP v platném ÚP, které představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmetném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou

2600 Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy,
začlenění území do městské struktury,
VPS

23 Městská část Praha 3

mimo kapacitně přetížené komunikace Jana Želivského a křižovatku Ohrada. Jak bylo uvedeno výše, již dnes je dopravní zatížení v okolí NNŽ značné. V okamžiku, kdy dojde k rozvoji této lokality, bude do území přivedeno další množství osobních automobilů, které by při zachování současného stavu přinesly dopravní kongesce. Městská část proto požaduje, aby návrh změny územního plánu tuto situaci aktivně řešil.

Městská část v tomto ohledu navrhuje stanovit v rámci návrhu změny územního plánu v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona podmínku etapizace výstavby, v rámci které by lokalita změny byla rozdělena do více oblastí. Realizace staveb v určité oblasti by přitom byla možná teprve v okamžiku, kdy by došlo k zahájení provozu na Jarovské třídě a jejímu napojení na Českobrodskou.

Co se týče vymezení jednotlivých oblastí, v I. etapě by měla být umožněna pouze realizace záměrů, které přinesou jen minimální navýšení dopravní intenzity. Ostatní záměry by pak bylo možné realizovat v okamžiku, kdy by dopravní zatížení lokality NNŽ bylo sníženo propojením Malešické a Českobrodské ulice.

Městská část podotýká, že nemá žádný zájem na zpomalení využití lokality NNŽ. Na druhé straně by překotná výstavba v této lokalitě vedla ke zhoršení kvality života obyvatel městské části a dalšímu prohloubení již dnes nevyhovující dopravní situace v okolí NNŽ. Etapizace výstavby je proto jediným racionálním řešením.

3) Nedostatek veřejné vybavenosti
Návrh změny územního plánu navrhuje především plochy smíšené městského jádra (SMJ) a plochy s funkčním využitím pro plochy všeobecně smíšené (SV). Tyto plochy ovšem negarantují zajištění veřejné vybavenosti, která představuje pouze jeden z možných druhů využití těchto ploch. Městská část požaduje záruky, aby téměř celé území NNŽ nebylo využito pro stavby bytových a administrativních budov. Tuto připomínku městská část považuje za zásadní.

V rámci návrhu funkčního využití NNŽ přináší návrh změny územního plánu pouze jedinou plochu označenou jako plocha veřejné vybavenosti (VV). Překryvné označení VV navíc není dostatečnou zárukou pro vznik plnohodnotné veřejné vybavenosti v území. Tato plocha má přitom zcela zanedbatelnou rozlohu s ohledem na celé území NNŽ. Plošné nároky na veřejnou vybavenost takovýto rozsah veřejné

Jarovskou ulici, která propojí transformační území změny ÚP s ulicí Českobrodskou u Jarova, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využít území v rámci posuzování změny ÚP hodnotit. Jestliže výhledová výsledná podoba ÚP zahrnující změnu Z 2600/00 je přijatelná, nemusí se zpochybňovat z důvodu stávající nepříznivé provozní situace a rizik souvisejících s realizací záměrů. Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná z hlediska vlivů na životní prostředí.

zásadní připomínka MČ

3) *Připomínka bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie NNŽ byla na základě připomínek po dohodě upravena a předpokládá se, že se stane přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie, včetně umístění veřejné vybavenosti, závazné.*

Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ a doplněním popisem řešení v textové části

Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.
Pevná značka VV, která navrhovala ve společném jednání umístění základní školy v hlavní budově nákladového nádraží, byla v návrhu pro veřejné projednání z hlediska umístění upravena, nikoliv přidána.

vybavenosti daleko přesahují.

Jak městská část již konstatovala během společného jednání, území je ohroženo monofunkčností výstavby bez potřebné veřejné vybavenosti. Stavební zákon přitom dle ustanovení § 18 odst. 1 vyžaduje, aby územní plánování vytvářelo „předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro (...) soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ Nejen pro území předmětné změny, ale i pro okolní území, je ohrožující takový stav, kdy se poptávka po veřejné vybavenosti v území bude řešit příliš intenzivní dojíždkou obyvatelstva mimo území změny. Proto městská část považuje změnu mezi společným jednáním a veřejným projednáním spočívající v přidání jediné plochy VV za hrubě nedostačující.

Návrh změny územního plánu tak na rozdíl od Podkladové studie pro změnu územního plánu zpracovaná v říjnu 2020 („Podkladová studie“) nezaručuje umístění školy a školky do území NNŽ. Proto je pro rozvoj výstavby v této oblasti zásadní hrozba, že bude realizována veškerá rezidenční výstavba a samospráva musí zajistit základní školství, což je její zákonná povinnost. Návrh změny územního plánu zároveň nezaručuje zřízení zařízení sociální péče či sociálních služeb.

Postupem pořizovatele tak nejsou dostatečně splněny cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona. Jedním z úkolů územního plánování je stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Územní plánování by mělo zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Městská část proto požaduje dostatečné vyznačení veřejné vybavenosti na území NNŽ.

Plocha veřejné vybavenosti vymezená ve výkresové části návrhu změny územního plánu zároveň není řádně označena jako plocha s rozdílným způsobem využití pro veřejné vybavení (VV), tedy modrou barvou.

4) Nedostatečné záruky dostatku přístupných ploch zeleně
Záruky dostatku přístupných ploch zeleně jsou i po změnách návrhu změny územního plánu příliš

zásadní připomínka MČ

4) Pořizovatel bere na vědomí, připomínka bude naplněna v tom smyslu, že z hlediska podkladové studie NNŽ (respektive

nizké. Návrh grafické části změny územního plánu obsahuje jen několik ploch zeleně městské a krajinné (ZMK), což považuje městská část za nedostatečné řešení. Tuto připomínku městská část považuje za zásadní.

Celkový podíl zelených ploch v území NNŽ je nedostatečný. Městská část v tomto ohledu odkazuje na § 18 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého je cílem územního plánování mimo jiné „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí...“

Městská část zároveň upozorňuje na to, že rozsah ploch zeleně v návrhu grafické části změny územního plánu je nižší, než navrhuje Podkladová studie. Podle kapitoly 6.9 VVURÚ je přitom úzká a přerušovaná linie ZMK v návrhu změny územního plánu nedostatečná pro plnění estetické, ekologické i hygienické funkce a doporučuje se její rozšíření. V rámci navrhovaných opatření pak VVURÚ uvádí, že návrh změny územního plánu by měl „při plánování nové zástavby respektovat návrh Podkladové studie.“ Návrh změny územního plánu přitom tento požadavek VVURÚ nerespektuje.

Návrh změny územního plánu respektuje koncept východozápadního vedení parků. Městská část ovšem v souladu se svojí zásadní připomínkou uplatněnou ve společném jednání přesto požaduje přirozenější propojení zelených ploch v území (Židovských Pecí, ploch P01 a B01 dle Podkladové studie a Olšanských hřbitovů), například poněkud širším pěším koridorem mezi bloky B07 a B08 a jasněji vymezeným pěším koridorem v rámci bloku B09.

Městská část žádá navýšení celkového rozsahu ploch zeleně (ZMK či ZP) v návrhu změny územního plánu. Dále požadujeme, aby okolní budoucí zástavba žádným způsobem neohrozila funkci refugia, například zastíněním výškovými budovami poblíž parků.

5) Vymezení veřejně prospěšných staveb Městská část požaduje, aby plocha S4 vymezející v návrhu změny územního plánu Jarovskou třídu byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Tuto připomínku městská část považuje za zásadní.

Návrh změny územního plánu uvádí, že změna

urbanistické studie s prvky regulačního plánu, jejíž součástí je podrobné vymezení ploch určených pro parky a další zeleň), se předpokládá, že se po dohodě stane přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie, včetně umístění parků závazné a dojde tak k zajištění dostatku přístupných ploch zeleně. Rozsah zeleně v návrhu změny ÚP byl dohodnut a potvrzen stanoviskem dotčeného orgánu /OCP MHMP/. Vymezení zeleně mezi bloky se vztahuje k podkladové studii a je mimo podrobnost změny ÚP.

zásadní připomínka MČ

5) Připomínka je bezpředmětná, rušená Jarovská spojka VPS 19/DK/3 a 19/DK/10 je v návrhu změny navržena jako VPS "komunikační propojení Malešická – Českokobrodská, Praha 3 a Praha 10", tzn. VPS xz/DK/3 a xz/DK/10.

„ruší VPS 19/DK/3 - Praha 3 - Jarovská spojka, 19/DK/10 - Praha 10 - Jarovská spojka a 5/TO/3 – Praha 3 – sběrný dvůr – nákladové nádraží Žižkov.“ Významné stavby veřejné infrastruktury je přitom podle městské části nutné vymezit v návrhu změny územního plánu jako veřejně prospěšné stavby. V opačném případě existuje podstatné riziko, že realizace Jarovské třídy bude blokována vlastníky dotčených pozemků. V případě, že návrh změny územního plánu stanoví podmínku etapizace, mohla by tato skutečnost zablokovat veškerou výstavbu v územní NNŽ.

Pozn. zapisovatele:

Dále následují „Připomínky k podkladové studii“, které jsou postoupeny jejímu zpracovateli a nejsou vyhodnocovány v rámci pořizování změny územního plánu.

Námítky k návrhu změny ÚP SÚ HMP vlny 2600

DATUM: 5.1.2022

Číslo změny	Městská část	Předmět změny	Namítající	Text námítky	Rozhodnutí o námítce
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	301 BLTS advokátní kancelář	<p>V zastoupení našeho klienta spoř. Trafick, s.r.o., dotčeného plánovanou změnou jako vlastníka pozemku parc.č. 2929/2, k.ú. Žižkov, ul. Malešická, Praha 3, uplatňujeme níže uvedené námítky proti záměru změny Z 2600/00 ÚP. I.) Navržené změně v první řadě vytýkáme zásadní koncepční nedostatky, se kterými pořizovatel přistupuje ke zpracování změny územního plánu. Je totiž zřejmé, že pořizovatel přistupuje ke zpracování změny územního plánu, aniž by před tím zajistil vyhodnocení současného územního plánu a jeho změn. Ke zpracování změny územního plánu tak přistupuje bez hlubších znalostí a analýz stávajícího stavu, což negativně ovlivní pořizovaný územní plán, jak bude dále upřesněno.</p> <p>II.) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmiňkem pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.</p> <p>Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.</p> <p>Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu</p>	<p><i>Pořizovatel nesohlasí. Nejedná se o nekonceptní postup pořízení změny ÚP, kterým by byly mařeny veřejné prostředky. Uvedený požadavek cituje § 18 stavebního zákona, jehož přezkum je v rámci pořizování územně plánovací dokumentace dán postupem podle § 53 odst. 4 a 5 SZ a jehož výsledek je součástí odůvodnění projednávaného návrhu. Změna ÚP byla zpracována v souladu s úkoly a cíli územního plánování. Změna je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a uvedenými republikovými prioritami a se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy v plat. znění (ZÚR), kde je lokalita vymezena jako nadmístní transformační oblast T/5, již stanovené podmínky a úkoly respektuje. Projednávaný návrh změny ÚP je zpracován na základě Pokynů pro zpracování návrhu Z-2600/00, schválených v 06/2017 usnesením č. 29/26 ZHMP, a na základě podkladové studie, kterou ZHMP odsouhlasilo jako stanovený podklad pro zpracování změny Z-2600/00 ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Koncepce studie vychází ze znalostí o území a analýzy stávajícího stavu, včetně okolních připravovaných záměrů, resp. změn v území. Podkladová studie /Nákladové nádraží Žižkov - IPR hl.m. Praha, r. 2017/ sloužila rovněž jako podklad při zpracování VVURÚ. Zpracování VVURÚ vychází z požadavku zpracování vlivu na ŽP (SEA), vydaného stanoviskem OCP MHMP jako příslušného správního úřadu podle ustanovení § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.</i></p>

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	301 BLTS advokátní kancelář	<p>nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.</p> <p>Je zřejmé, že pořízení změny územního plánu bez předchozí analýzy dopadů platného územního plánu a jeho změn nemůže dosáhnout zákonem stanovených cílů územního plánování. Rovněž platí, že tímto nekoncepčním způsobem dojde ke zmaření veřejných prostředků v řádu statisíců korun.</p>	<p><i>Poživatel nesouhlasí.</i></p> <p><i>V širších souvislostech je návrh změny z hlediska dopravy koordinován s platným ÚP, který obsahuje výhledové uspořádání dopravní infrastruktury na území hlavního města. K napojení území změny na Městský okruh (dále MO) se počítá s využitím nové Jarovské třídy, jejíž vymezení změna ÚP obsahuje. Jarovská třída usnadní dopravní napojení na budoucí MO v mimoúrovňové křižovatce MO - Českobrodská mezi Jarovem a Hrdlořezy, která bude realizována jako součást stavby východní části MO.</i></p> <p><i>Koncepce dopravního řešení zohledňuje širší vztahy, nicméně samotný návrh Z 2600/00 je omezen jejím řešeným územím. Nejedná se však o ad hoc řešení, jak je uvedeno v námitce - zpracovaný dopravní model ke změně ÚP zohledňuje výhledový stav na celé komunikační síti hl.m. Prahy, včetně přilehlé části Středočeského kraje.</i></p>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	301 BLTS advokátní kancelář	<p>IV.) Předmětný návrh se dotýká mimo jiné i výše uvedeného pozemku ve vlastnictví mého klienta. Tento pozemek je předmětem investiční činnosti a byl mým klientem pořízen za účelem jeho využití ke komerčním účelům. Nejednalo se o žádný spekulativní nákup, ale o situaci, kdy pozemek byl dle platného územního plánu určen k zamýšlenému účelu. Můj klient proto zahájil kroky k získání potřebných povolení, avšak nebyl v této věci úspěšný z důvodu nečinnosti úřadů. Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody</p>	<p><i>Poživatel nesouhlasí.</i></p> <p><i>Problematika návrhu budoucího kvalitního využití transformačního území změny je komplexní a složitá a nelze ji vyřešit bez zásahu do vlastnictví některých soukromých pozemků.</i></p> <p><i>S vlastníky nemovitostí je v této fázi projednáváno postupem stanoveným stavebním zákonem pro projednání územně plánovací dokumentace, včetně možnosti uplatnění námitek podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona /SZ/.</i></p> <p><i>Návrh změny vychází z podrobné koncepce prověřené podkladovou studií, jejímž cílem je transformovat území brownfieldu nákladového nádraží a přilehlých ploch v okolí bývalé železniční trati na městskou čtvrť a zapojit ji do okolního</i></p>

				<p>a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnu-li spravedlivou míru. Veškeré tyto základní zásady opakovaně potvrzované v rozsudcích Nejvyššího správního soudu byly zpracovaným návrhem vůči společnosti porušeny. Předložený návrh změny územního plánu je vůči mému klientovi nad míru omezující, při střízlivém odhadu způsobující přímou škodu v řádu několika desítek milionů korun českých. Vzhledem k tomu, že s klientem doposud nikdo nejednal o možné náhradě za pozemek, který v případě schválení změny nebude možné komerčně ani jinak využít, je tento projednávaný návrh přímo diskriminační.</p>	<p>území. Nedílnou součástí přeměny území je i dotvoření dopravní, respektive uliční sítě, jejíž součástí je i nové propojení - Jarovská třída a rekonstrukce Malešické ulice včetně mostu, pro který byla nalezena nová vhodnější poloha tak, aby došlo ke vzniku průsečné křižovatky a zpřehlednění organizace dopravy v území. Obě tyto stavby jsou tak navrženy jako veřejně prospěšné /VPS/ a v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace pro jejich realizaci budou zahájeny kroky pro výkup pozemků a dohodu adekvátní náhrady se současnými vlastníky. Odškodnění vlastníka není tedy předmětem řízení o územním plánu, ale až následných řízení o odkupu, popř. vyvlastnění v souvislosti s územním řízením (postupem podle zákona o vyvlastnění č.184/2006 Sb, v plat.zn).</p>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	301 BLTS advokátní kancelář	<p>V.) V této souvislosti je nutné uvést, že předložený návrh změny územního plánu směřuje k zamezení jakékoli stavební aktivity na pozemku mého klienta. Jak již bylo uvedeno výše, vzhledem k tomu, že s mým klientem doposud nikdo v této věci nejednal, resp. s ohledem na skutečnost, že dotčené úřady v rámci jeho žádosti o vydání územního rozhodnutí postupovali krajně liknavě, považujeme přístup pořizovatele územního plánu za vrcholně nedůvěryhodný. Nejenže tímto způsobem dochází k omezování jen několika vybraných vlastníků nemovitostí, zároveň směřuje ke zmaření vynaložených milionových investic a bránění dosažení cílů územního plánování.</p>	<p>Požizovatel nesouhlasí. Jednání o změně územního plánu probíhá způsobem stanoveným podle stavebního zákona /SZ/ – viz předchozí bod, vlastník uplatňuje námitky, které pořizovatel vypořádává a zastupitelstvo obce o nich rozhodne přijatým usnesením. Pořízení změny ÚP a činnost pořizovatele nijak nesouvisí s uváděným průběhem vydávání územního rozhodnutí. Odškodnění vlastníka není předmětem jednání o územním plánu, ale až následných řízení o odkupu, popř. vyvlastnění, v souvislosti s územním řízením a postupem podle zákona č.184/2006 Sb, v plat.zn.. Mezi cíle územního plánování patří ze strany orgánů územního plánování m.j. i: koordinace veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavby a jiných činností ovlivňujících rozvoj území a konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů (§ 18 odst.3 SZ).</p>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	301 BLTS advokátní kancelář	<p>VI.) Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění nezákonných omezení vlastnických práv k pozemku č. parc. 2929/2 v k.ú. Žižkov obec Praha a dále odstranění koncepčních nedostatků návrhu územního plánu. Zároveň si vyhrazujeme právo doplnit výše uvedené námitky ve lhůtě 14 dnů.</p>	<p>Požizovatel nesouhlasí. Návrh změny ÚP byl prověřen podkladovou studií, jejíž součástí řešení transformace území je m.j. dopravní propojení rekonstruované Malešické ulice - Jarovské třídy. ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby /VPS/ jako plochy či koridory, u nichž je předpoklad, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Pozemek parc.č. 2929/2 v k.ú. Žižkov je v tomto ohledu důležitou součástí navrhovaného řešení.</p>

Aktivní legitimace k podání námitek
Podatel, jako vlastník pozemku parc.č. 3505/5 (o výměře 3 443 m²) a pozemku parc.č. 3505/8 (o výměře 1 394 m²), jehož součástí je stavba č.p. 2799 (objekt občanské vybavenosti), k.ú. Žižkov, obec Praha (dále jen „Dotčené pozemky“), uplatňuje proti návrh Z 2600/00 námítka.

Dle aktuálního Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále „ÚP SÚ HMP“) se Dotčené pozemky nachází výlučně v ploše s rozdílným způsobem využití VN – nerušící výroba a služby s kódem míry využití plochy E, a nejsou dle aktuálního ÚP SÚ HMP dotčeny žádnou veřejně prospěšnou stavbou. Návrh Z 2600/00 vymezuje na Dotčených pozemcích oproti stávajícímu ÚP SÚ HMP nově následující plochy:

- plochu SV-H (všeobecně smíšená s kódem míry využití plochy H),
- plochu S4 (vybraná komunikační síť), a
- plochu DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství).

Dotčené pozemky jsou dle Z 2600/00 zasaženy následujícími nově vymezenými veřejně prospěšnými stavbami (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- xy|DK|3 – Praha 3 – Rekonstrukce Malešické ulice, a
- xx|DT|3 – Praha 3 – Tramvajová trať Olšanská – Habrová.

Společnost TREI nesouhlasí s regulativy, které pro Dotčené pozemky z návrhu Z 2600/00 vyplývají, a podává jako vlastník následující námítka.

Z důvodů dále uvedených nesouhlasíme a vznášíme námítka:

1.) **proti kódu míry využití H stanovenému změnou Z 2600/00 pro plochu SV na Dotčených pozemcích a požaduje**, aby byl pro tuto plochu stanoven **kód míry využití plochy K**, stejně jako je tomu u bezprostředně sousedících pozemků.

Dotčené pozemky jsou v celé své ploše o celkové výměře 4 837 m² nyní podatelem v souladu s aktuálním ÚP využívány ke komerčním účelům, kdy se na nich nachází prodejna potravin PENNY včetně přilehlého parkoviště sloužícího pro zákazníky. K tomuto účelu jsou Dotčené pozemky také dlouhodobě pronajaty. Dotčené pozemky jsou dále předmětem dlouhodobé investiční činnosti naší společnosti, v rámci které společnost m.j. podala i podnět na pořízení

Jak bylo výše i namítajícím uváděno, cílem ÚP je též konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zákona o územním plánování a stavebním řádu a zvláštních právních předpisů. Pořizování změny Z-2600/00 ÚP probíhá zákonem stanoveným postupem.

Nebude vyhověno.

Součástí návrhu změny ÚP, řešící transformaci území, je rozšíření rekonstruované Malešické ulice v propojení na Jarovskou třídu, ovlivňující severní část dotčených pozemků. Jižní část pozemků je pak vymezena jako plocha ubranisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, určená pro nové uliční propojení s tramvajovou tratí. Tyto dopravní záměry jsou podstatnou součástí celkové přeměny a rozvoje území. Pozemky parc.č. 3505/5 a 3505/8, k.ú. Žižkov, jsou v tomto ohledu nezbytnou součástí navrženého řešení.

Navrhovaná míra využití území je v souladu s celkovou koncepcí území Nákladového nádraží Žižkov a byla odvozena od charakteru okolního území a stávající zástavby, přičemž zohledňuje potenciál vzniku nové obytné čtvrti s novou veřejnou infrastrukturou. Stávající kód míry využití území (MVÚ) se navyšuje z hodnoty E /VN-E/ nově na hodnotu H /SV-H/. Pozemky se navyšením MVÚ zhodnocují a navržené funkční využití všeobecně smíšené /SV/ umožňuje pokračování stávajícího komerčního využití pro obchodní činnost.

Výše uvedené pak dokládá podkladová studie pro změnu ÚP, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, v níž stanovené regulativy umožňují kombinovat přípustná řešení tak, aby byl nalezen nejhodnější návrh pro dané území, aniž by musely být limity pro navrhovanou zástavbu maximálně naplněny.

V případě sousedního, západně umístěného pozemkového celku, je umožněna vyšší míra využití území s ohledem na zajištění koordinace s požizovanou změnou Z 3344, jejíž podnět, kterým byla navrhována míra využití území "I", byl schválen Zastupitelstvem HMP na celý rozsah plochy VN. V rámci akceptace změny Z 3344 a její koordinace se Z 2600, kde dochází k umístění ploch S4 a DU, které jsou zároveň veřejně prospěšnými stavbami, došlo ke zmenšení rozsahu výsledné plochy a při zachování míry využití dotčeného území i k navýšení kódu na hodnotu "K".

ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby /VPS/ jako plochy či koridory, u nichž je předpoklad, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Konkrétní vliv na předmětné pozemky bude upřesněn v rámci přípravy podrobnější projektové

změny ÚP SÚ HMP, kdy navrhovala změnu funkčního využití Dotčených pozemků z plochy VN na plochu SV. O pořízení této změny ÚP na základě podnětu společnosti ale nebylo rozhodnuto právě s odkazem na probíhající proces pořízování Z 2600/00. O záměru plánovaném na Dotčených pozemcích společnost jedná se zástupci hl.m. Prahy, MČ Praha 3 a Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen „IPR“).

K nově navrhovanému způsobu funkčního využití Dotčených pozemků dle Z 2600/00 jako plochy SV tak společnost výhrady nemá, avšak v kontextu všech nově navrhovaných regulativů vznášá námitky proti vymezení ploch S4 a DU na Dotčených pozemcích, zejména proti rozsahu, v jakém tyto plochy zasahují do plochy Dotčených pozemků, a v této souvislosti i proti navrhovanému kódu míry využití nově navrhované plochy SV, tj. proti kódu míry využití H. Vymezení ploch S4 a DU na Dotčených pozemcích koresponduje i vymezení veřejně prospěšných staveb xy|DK|3 a xx|DT|3 na Dotčených pozemcích; tyto námitky tak směřují i proti vymezení těchto VPS na Dotčených pozemcích.

Plocha DU a veřejně prospěšná stavba xx|DT|3 zasahují do plochy Dotčených pozemků z jižní strany, plocha S4 a xy|DK|3 ze strany severní. V důsledku navrhovaného vymezení ploch S4 a DU a výše uvedených veřejně prospěšných staveb na Dotčených pozemcích dochází k významnému zmenšení efektivně funkčně využitelné plochy Dotčených pozemků, a to přibližně o 1/3 z aktuálních 4 837 m² na cca 3 260 m². Vymezením ploch S4 a DU a VPS xx|DT|3 a xy|DK|3, pro které lze navíc vlastnické právo k pozemkům a stavbám vyvlastnit, tak na Dotčených pozemcích dochází k významnému zásahu do vlastnického práva podatele k Dotčeným pozemkům a vzhledem k činnosti společnosti i do práva na podnikání.

Omezení využitelnosti Dotčených pozemků z uvedených důvodů není v návrhu Z 2600/00 ani dostatečným způsobem zohledněno a kompenzováno při stanovení regulativů pro využití zbývající plochy Dotčených pozemků. Návrh Z 2600/00 stanovuje pro tuto zbývající plochu, nově vymezenou jako plochu SV, pouze kód míry využití plochy H. S ohledem na omezení, která Změna ÚP pro vlastníka Dotčených pozemků přináší, považuje společnost tento kód míry využití plochy H za zcela nedostatečný. Jak výše uvádíme, vymezení ploch S4 a DU a veřejně prospěšných staveb xx|DT|3 a xy|DK|3 na Dotčených pozemcích

dokumentace a včetně majetkové vypořádání vlastníků projednán v následných správních řízeních postupem podle zákona. Otázky k řešení podkladové studie nejsou předmětem projednání změny ÚP.

fakticky redukuje možnost efektivního funkčního využití plochy Dotčených pozemků o 1/3. Toto omezení vlastnického práva k Dotčeným pozemkům je natolik významné, že kód míry využití plochy H ve zbývající ploše Dotčených pozemků nepostačuje k tomu, aby společností nahradil ztrátu, která v důsledku zmenšení efektivně využitelné plochy Dotčených pozemků vznikne. Jsme tak toho názoru, že na Dotčených pozemcích by ve zbývající ploše, tj. v ploše SV – všeobecně smíšené, měl být stanoven kód míry využití plochy K. Pouze stanovení kódu míry využití plochy K může adekvátním způsobem kompenzovat omezení vlastnického práva k Dotčeným pozemkům, která Změna ÚP přináší. Kód míry využití plochy K na Dotčených pozemcích navíc koresponduje a navazuje na sousední pozemky, kde je plánován stavební záměr společnosti FINEP, kde je taktéž navrhována plocha SV, avšak s kódem míry využití plochy K. Podateli není jasné, proč na Dotčených pozemcích je navrhován pouze kód míry využití plochy H, když na sousedních pozemcích je navrhován kód míry využití plochy K, přičemž sousední pozemky nejsou navíc ani v takové míře dotčeny vymezením ploch S4 a DU a veřejně prospěšných staveb xx|DT|3 a xy|DK|3 jako Dotčené pozemky. Návrh Změny Z 2600/00 tyto rozdíly v kódu míry využití ploch nijak neodůvodňuje. Textová část odůvodnění návrhu Změny k tomu pouze uvádí, že „v části řešeného území východně od ulice K Červenému dvoru je navržena zástavba doplňující existující strukturu nízkopodlažních bloků a modernistických sídlišť. Za silničním mostem ulice k Červenému dvoru je vyjádřena plochami /SV-H/ a oproti návrhu ke společnému projednání plochou /SV-K/, která je vymezena mezi ulicí U Staré Cihelny a prodloužením ulice Na Mokřině“. V odůvodnění textové části se tak jedná výlučně o popis navrhovaného řešení, nikoliv o odůvodnění tohoto rozdílu. Dle našeho názoru je tento rozdíl v kódu míry využití plochy na sousedních pozemcích a Dotčených pozemcích zcela neopodstatněný a zjevně diskriminační, a i s ohledem na tuto skutečnost požadujeme, aby na Dotčených pozemcích byl pro plochu SV taktéž stanoven kód míry využití plochy K, jako je tomu u sousedních pozemků. S navrhovaným kódem míry využití plochy SV také souvisí koeficient zeleně. Při kódu míry využití plochy H je koeficient zeleně při průměrné podlažnosti do 4 podlaží KZ = 0,25. Při tomto koeficientu míry využití plochy by tak plocha zeleně na Dotčených pozemcích v ploše SV - všeobecně smíšené činila cca 815 m².

Zastavitelná plocha Dotčených pozemků je již v důsledku regulativů navrhovaných Změnou Z 2600/00 natolik zmenšena, že tento koeficient zeleně je neúměrně vysoký k velikosti zastavitelné plochy Dotčených pozemků. Navíc na jižní straně Dotčených pozemků má vzniknout zastávka nově navrhované tramvajové tratě, na severovýchodní stranu se má přesunout zastávka autobusové dopravy. V budoucnu se tak má jednat o významný uzel veřejné dopravy v tomto území, kde lze předpokládat zvýšený pohyb osob, který bude významně podpořen i obchodní jednotkou v parteru záměru plánovaného na Dotčených pozemcích. Zelené plochy v požadované míře dle KZ 0,25 ale komfort přesunu cestujících nepodpoří, naopak budou klást bariéry do území a jejich obcházení bude akorát prodlužovat docházkové vzdálenosti k veřejné vybavenosti. I s ohledem na výše uvedené se domníváme, že na Dotčených pozemcích byl měl být stanoven kód míry využití plochy K, se kterým je spojen koeficient zeleně $KZ = 0,1$, který více odpovídá možnostem daného místa a plánovanému způsobu využití předpokládaného Změnou Z 2600/00. Stanovení kódu míry využití plochy K pro plochu SV, vymezenou na Dotčených pozemcích, odpovídá i Urbanistické studii s prvky regulačního plánu „Nákladové nádraží Žižkov“ z února 2021 zpracované IPR (dále jen „Regulační masterplan“). Regulační masterplan je podrobnějším rozpracováním podkladové studie pro návrh Změny Z 2600/00 ke společnému projednání, která byla zpracována IPR na základě rozhodnutí Rady hl.m. Prahy. Regulační masterplan je jak ze strany IPR, tak ze strany Pořizovatele, prezentován jako podklad pro uzavření závazné dohody v území mezi hl.m. Prahou, městskou částí a vlastníky dotčených nemovitostí, a to v souvislosti se Změnou Z 2600/00. V Regulačním masterplanu jsou Dotčené pozemky znázorněny a pojmenovány jako blok B17. Ve výkresu potenciálu území tohoto Regulačního masterplanu je graficky znázorněn hmotový záměr na Dotčených pozemcích, přičemž v hlavním výkresu Regulačního masterplanu je vymezen blok s podlažností budovy 5.NP a s dominantou 12.NP. V rámci tohoto bloku by měl být integrován stávající supermarket a dále podpořen živý parter podél zastávky nové tramvajové tratě a ulice Malešická. V návaznosti na koncepci bloků B15 a B16 je dále v prostoru bloku B17 dle Regulačního masterplanu možné umístit lokální výškový akcent. Výška dominanty je v Regulačním masterplanu uvedena 12.NP. Návrh této

2600 Praha 10, Praha 3, Praha 9
vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS
302 Trei Real Estate Czech Republic, s.r.o.

tohoto území, od Jarova bude naopak působit jako vstupní brána do nově vytvářené lokality. Dominanta zároveň vytvoří orientační bod v území a zajistí přirozenou přehlednost v území. Aby však toto funkční a prostorové využití navrhované ze strany IPR v Regulačním masterplanu mohlo být vůbec naplněno, je třeba, aby Změnou Z 2600/00 byla na Dotčených pozemcích vymezena plocha SV s kódem míry využití plochy K. Při kódu míry využití plochy H není možné požadavky a návrhy IPR uvedené v Regulačním masterplanu vůbec realizovat.

2.) proti vymezení plochy S4 a DU a veřejně prospěšných staveb xy|DK|3 a xx|DT|3 na Dotčených pozemcích, zejména proti zásahu těchto ploch do stávající stavby č.p. 2799 na pozemku parc. č. 350/8, a požaduje, aby tyto plochy a veřejně prospěšné stavby do Dotčených pozemků zasahovaly pouze v nezbytném rozsahu a tak, aby nezasahovaly do stávající stavby č.p. 2799.

Dle názoru naší společnosti jsou tak dány všechny důvody pro to, aby pro plochu SV - všeobecně smíšenou na Dotčených pozemcích byl Změnou Z 2600/00 stanoven kód míry využití plochy K. Dále nesouhlasíme s vymezením plochy S4 a plochy DU a veřejně prospěšných staveb xy|DK|3 a xx|DT|3 na Dotčených pozemcích. Především rozsah, v jakém tyto plochy a veřejně prospěšné stavby zasahují do Dotčených pozemků, považujeme za nepřiměřený. Z výkresu č. 4 (Plán využití ploch) a výkresu č. 25 (Veřejně prospěšné stavby) Změny Z 2600/00 je zjevné, že tyto plochy a VPS zasahují nejen do nezastavěné plochy Dotčených pozemků a omezují tak její zastavitelnost, ale zasahují i do stávající stavby č.p. 2799 na pozemku parc. č. 3505/8. Zejména v případě plochy S4 a veřejně prospěšné stavby xy|DK|3 – Praha 3 – Rekonstrukce Malešické ulice považuje společnost TREI takový zásah za nepřiměřený a neodůvodněný. Z návrhu Změny Z 2600/00 vyplývá, že plocha S4 je rozšiřována z toho důvodu, aby mohlo dojít k rozšíření uličního profilu Malešické ulice. Z návrhu Změny Z 2600/00 ani z jejího odůvodnění však není zřejmé, proč je plocha S4 rozšiřována v takové míře do plochy Dotčených pozemků, kde zasahuje i do stávající stavby č.p. 2799, když v tomto místě na opačné straně ulice Malešická se nacházejí volné nezastavěné plochy (náletová zeleň a parkoviště). Vymezení plochy S4 a veřejně prospěšné stavby xy|DK|3 tak považuje podatel za nevhodné, kdy lze nalézt optimálnější variantu pro rozšíření ulice Malešická, která by byla v zásadách do vlastnických práv třetích osob

Poživatel nesouhlasí. Cílem ÚP je m.j. konkretizovat ochranu veřejných zájmů. ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby /VPS/ jako plochy či koridory, u nichž je předpoklad, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Pozemky parc.č. 3505/5 a 3505/8, k.ú. Žižkov, jsou v tomto ohledu nezbytnou součástí navrženého řešení. Vymezení VPS v územně plánovací dokumentaci právo vyvlastnění zakládá, není ale postačující. Podkladem pro vyvlastnění je územní rozhodnutí, ve kterém jsou pozemky nebo jejich části, podléhající řízení, na základě podrobnější projektové dokumentace přesně specifikovány geometrickým plánem. Vyvlastnění není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb, v plat.zn.). Bude upřesněno a řešeno v rámci následných řízení o odkupu, příp. vyvlastnění, v souvislosti s územním řízením. V případě srovnání MVÚ vůči západně umístěným sousedním pozemkům byl kód MVÚ stanoven s ohledem na koordinaci s požizovanou změnou ÚP Z 3344, jejíž podnět, kterým byla navrhována míra využití území "I", byl schválen Zastupitelstvem HMP na celý rozsah plochy VN. V rámci akceptace změny Z 3344 a její koordinace se Z 2600, kde dochází k umístění ploch S4 a DU, které jsou zároveň veřejně prospěšnými stavbami, došlo ke zmenšení rozsahu výsledné plochy a při zachování míry využití dotčeného území tak i k navýšení kódu na "K".

šetrnější. V této souvislosti zároveň upozorňujeme, že stavba č.p. 2799 je stejně jako Dotčené pozemky dlouhodobě pronajata společností PENNY, kdy jsme vázáni povinnostmi z tohoto nájemního vztahu, které znemožňují do doby skončení nájemního vztahu stávající budovu č.p. 2799 odstranit. Vzhledem k tomu, že v případě změny vlastníka Dotčených pozemků, nájemní vztah v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nezaniká, stejnými závazky ve vztahu ke společnosti PENNY bude vázán i jakýkoli budoucí vlastník Dotčených pozemků. Rozšíření ulice Malešická do Dotčených pozemků navrhovaným způsobem tak považujeme za nerealizovatelné.

Ve vztahu k plochám a veřejně prospěšným stavbám xy|DK|3 a xx|DT|3 navrhovaným na Dotčených pozemcích tak S4 a DU požadujeme, aby byl zmenšen rozsah, v jakém tyto plochy a veřejně prospěšné stavby zasahují do plochy Dotčených pozemků, a to alespoň tak, aby plochy S4, DU a VPS nezasahovaly do stávající budovy č.p. 2799 na pozemku parc.č. 3505/8. Výše uvedené námitky vznášíme i s ohledem na zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu, kterou je povinen se Pořizovatel při pořizování změny ÚP řídit. Podmínkou zákonnosti Změny Z 2600/00 je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývající ze Změny Z 2600/00 budou mít o ústavně legitimní a zákonné cíle opřené důvody a budou činěny jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem s vyloučením libovůle. Podatel se domnívá, že u regulativů návrhu Změny Z 2600/00, proti nimž vznáší tyto námitky, tato zásada subsidiarity a minimalizace zásahů není dodržena, kdy mezi vlastníkem sousedních pozemků a naší společností jsou činěny nedůvodné rozdíly při stanovení kódu míry využití stanovené plochy SV - všeobecně smíšené a kdy vymezení plochy S4 a DU a veřejně prospěšných staveb xy|DK|3 a xx|DT|3 není navrženo pouze v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem. Podatel tak požaduje, aby návrh Změny Z 2600/00 byl upraven tak, jak navrhuje, přičemž o konkrétní podobě úprav je naše společnost samozřejmě připravena s Pořizovatelem jednat.

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 303 Mgr. et Mgr. Liběna Šrámková,
začlenění území do městské struktury, LL.M., advokátka
VPS

Vlastník budovy č.p. 2904, postavené na pozemku parc. č. p. 4458/4, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 2617, katastrální území Žižkov, zastoupený právním zástupcem, uplatňuje námitky proti celoměstsky významné změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o

Pořizovatel nesouhlasí. Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území, zařazené nadřazenou územně plánovací dokumentací mezi transformační plochy a řešena v souladu s republikovými prioritami PÚR ČR, v plat.zn., a s podmínkami a úkoly stanovenými ZÚR hl.m. Prahy

územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, týkající se lokality v okolí ulice Malešická a NN Žižkov, aktuálně zařazené jako SV-F, a v kontextu i širší lokality NN Žižkov (dále jen „předmětná lokalita“):

1. Vlastník musí v prvé řadě zmínit, že navrhovaná Změna ÚP nebyla v nejmenším projednána s vlastníky nemovitostí v předmětné lokalitě, konkrétně vlastníky jednotlivých budov postavených na pozemcích společnosti České dráhy, a. s., IČ 70994226, se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 (dále jen „České dráhy“). S ohledem na zákonné předkupní právo vlastníků těchto staveb k daným pozemkům považuje vlastník za absurdní, že návrh Změny ÚP byl projednán hlavně s developery. Proto také návrh Změny ÚP obsahuje požadavky a návrhy připravené zejména developery a chrání výlučně jejich zájem na přeměně předmětné lokality na lokalitu vhodnou pouze k developerské výstavbě (a směřuje tak k maximalizaci zisku těchto developerů). Toto potvrzuje i strana 17 prezentace k návrhu Změny ÚP, ve kterém je lokalita podél ulice Malešická až mafiánsky „rozparcelována“ podle sféry vlivu jednotlivých developerů - aniž by tito developeři byli vlastníky vždy nemovitostí v této lokalitě. Vlastník namítá, že návrh Změny ÚP byl vypracován především v soukromém zájmu uvedených developerů, nikoliv v zájmu vlastníků nemovitostí v této lokalitě či v zájmu veřejnosti. Tento přístup považuje vlastník za absolutně nepřijatelný důsledek prosazování soukromého zájmu prostřednictvím nakloněných obecních institucí.

2. Vlastník namítá, že navrhovaná změna územního plánu dramaticky změnil charakter předmětné lokality tím způsobem, že drobným vlastníkům do budoucna bere možnost užívat a rozvíjet předmětnou lokalitu stávajícím způsobem - jako působiště drobných podnikatelů a maloobchodních prodejců a poskytovatelů služeb (spíše technického charakteru - prodejci stavebnin, osvětlení, autoservis, sklady a podobně). Změna ÚP a záměr nakládání s předmětnou lokalitou vyhání tyto drobné podnikatele a bere jim jednu z posledních možností poskytovat své služby v centru obce. Alternativní možnosti přesídlení v rámci centra obce již prakticky neexistují. Na okrajových částech obce již ale konkurenční služby poskytují dlouhodobě usídlení velkopodnikatelé, nákupní centra a hobbycentra, kterým drobní podnikatelé nemohou přímo konkurovat. Součástí

pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Účastníky jednání k podkladové studii byli m.j. ..."hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků." Ne všichni vlastníci a subjekty s předkupním právem byly nutně účastníky jednání. Je na úvaze zpracovatele studie, vedeného zpravidla efektivitou, s kterými subjekty povede jednání. Na takováto jednání neexistuje právní nárok. Nový občanský zákoník /NOZ/ sice zavedl zákonné předkupní právo k pozemkům pro majitele budov na nich stojících, současně ale dal i zákonné předkupní právo majitelům pozemků k budovám na nich stojícím. Aktuálně probíhají jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití. Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie, nýbrž návrh změny ÚP (a VVURÚ), ke kterému má možnost kdokoliv se vyjádřit v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v plat.zn. (SZ, § 52 odst. 2 a 3). Tohoto práva vlastník nyní využívá, návrh změny je s vlastníky i veřejností projednáván postupem stanoveným stavebním zákonem (SZ).

Poživatel nesouhlasí. Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území (brownfield), jehož předmětem je transformace území začleněním do stávající městské struktury, se smíšeným využitím a s vazbami do širšího území, nikoli zachování stávajícího stavu. Je řešena v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly ZÚR pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ). Mezi republikové priority územního plánování patří mj. polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárné využití zastavěného území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území). Rovněž podle ZÚR je prioritou

ekonomické podstaty drobných podnikatelů je blízkost a dostupnost zákazníkům, stejně tak jako osobnější přístup a zákaznická zkušenost. Vlastník namítá, že není v zájmu vlastníků nemovitosti v předmětné lokalitě, ani ve veřejném zájmu, aby došlo k úplné přeměně lokality na řadový developerský projekt, který nezachovává možnost působení aktuálně sídlících vlastníků nemovitostí a dalších podnikatelů se sídlem v předmětné lokalitě.

V doprovodných dokumentech Změny ÚP se uvádí mj. „V současném stavu převažují v řešeném území objekty s produkční zátěží, po kterých již v současnosti v tomto místě není poptávka. Zpracovaný návrh si klade za cíl dolvoření okolí budovy nákladového nádraží do nové intenzivněji formované podoby města. Z hlediska struktury navrhovaných veřejných prostranství a využití plánované zástavby bude mít území převažující obytnou zátěž.“ Vlastník si klade otázku, kdo posuzuje poptávku po produkčních objektech? Občané? S ohledem na to, že vlastníci i jemu známí podnikatelé mají svou rozsáhlou klientelu, která má poptávku po jejich službách, musí jít o hodnocení právě developerů a nikoliv obyvatel obce. Vlastník tedy požaduje, aby byl v předmětné lokalitě ponechán stávající způsob využití, zaměřující se na drobnou nerušící výrobu a služby, a dále aby byla ponechána v platnosti stavební uzávěra předmětné lokality. Navrhovaná Změna ÚP se dotýká vlastnických práv vlastníka absolutně, když místo jeho stavby a jejího stávajícího využití navrhuje zcela jiné využití a předpokládá odstranění stavby vlastníka. Pokud by mělo dojít k realizaci Změny ÚP, vlastník bude z předmětné lokality fakticky vytlačen.

3. Vlastník nesouhlasí s tím, aby došlo k zásadní změně předmětné lokality a nahrazení současných volně rozmístěných objektů nižších podlaží mnohem vyššími stavbami a stavbami developersky drancujícími území. Vlastník nesouhlasí s tím, aby v celé předmětné lokalitě vznikaly další neosobní stavby typizované bytové zástavby, ani s tím, aby byla předmětná lokalita zastavována budovami přesahujícími 2 nadzemní podlaží. Ani příslib ozelenění předmětné lokality a vybudování části infrastruktury nevyváží zájem vlastníků staveb v předmětné lokalitě. Ostatně pokud by se návrh Změny ÚP soustředil pouze na odstranění některých neužívaných průmyslových ploch samotného nádraží a jejich nahrazení např. zelení a dobudováním infrastruktury (tramvajové vedení atd.), neměli by proti tomu vlastníci staveb v předmětné lokalitě žádné zásadní výhrady. Proto vlastník uvádí, že

upřednostnit k rozvoji využití transformačních území, oproti rozvoji v nezastavěných územích. Stavební uzávěra byla vyhlášena s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekoncepční výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě podrobné podkladové urbanistické studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží. Na předmětném pozemku potvrzuje změna ÚP stávající využití platného územního plánu, tj. plochu se způsobem využití všeobecně smíšené /SV/. Podle platných regulativů je v ploše SV možné realizovat kromě bydlení či administrativy např. i obchody, drobnou nerušící výrobu a služby atd. Změna ÚP převážným vymezením plochami SV zajišťuje polyfunkci v území a stávající služby i nadále umožňuje provozovat.

Poživatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Cílem změny ÚP není zachování stávajícího stavu. Změna ÚP je zpracována v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením č. 28/26 Zastupitelstva hl.m. Prahy dne 15.6.2017. Je řešena jako tzv. brownfield, jehož předmětem je transformace území na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města, se začleněním do stávající urbanistické struktury a příslušnými vazbami na širší okolí. Záměr je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly pro nadmístní transformační oblast T/5 NNŽ. Prioritou je m.j. upřednostnit rozvoj využití

je namístě upravit Změnu ÚP tak, aby zachovala stávající charakter předmětné lokality, s drobným průnikem nových zelených ploch zejména v areálu NN Žižkov. Vlastník rovněž požaduje, aby byla zachována stavební uzávěra předmětné lokality. V areálu NN Žižkov tedy vlastník navrhuje vybudování městského parku a rekreačních ploch, s případným roztroušeným zázemím (drobné zařízení pro občerstvení, toalety apod.) oddělených od stávající zástavby přirozeným způsobem. Další možné využití by bylo výstavbou budovy kulturního zázemí v zeleni. Shora uvedené návrhy by vedly ke kultivaci území i jeho zpřístupnění široké veřejnosti. S ohledem na stávající trend ochrany životního prostředí bude vhodnější nezastavovat město dále, ale naopak budovat nové zelené a vodní plochy, které by umožňovaly občanům volnočasové využití a byly by i plochou regulující dopady klimatických změn (např. kumulace tepla v zástavbě, regulace a likvidace imisí apod.). V doprovodných materiálech se uvádí: „Změna rozšiřuje celoměstský systém zeleně o 1280 m² a zároveň ho redukuje o 14 261 m². V celkovém rozsahu je celoměstský systém zeleně redukován o 12 981 m² z důvodu vymezení tramvajové smyčky a nového návrhu řešení propojení komunikací Malešická a Českobrodská.“ Vlastník považuje za nemístné, aby byla změnou redukována městská zeleň, cíl Změny ÚP by měl být zcela opačný, a pokud dochází k redukci ploch zeleně v části územím, měly by být nahrazeny jinde (to by ovšem opět nevyhovovalo developerským záměrům). Samotná prezentace Změny ÚP je „redukce brownfieldu“, nicméně jak je vidět, není záměrem skutečně zbavit území nevzhledných průmyslových ploch, ale jejich sevření v betonu „modernícké výstavby“ a zničení významné části zelených ploch bez náhrady. I proto nerozumí vlastník tomu, proč není v celé předmětné lokalitě vymezena volná stavební čára. Proklamace uváděné v odůvodnění Změny ÚP jsou zcela účelové a odvádí pozornost od toho, co je skutečně navrhováno. Navrhované prostředky a řešení ve Změně ÚP nejsou v souladu s proklamovanými cíly Změny ÚP a ani s cíly územního plánování na území celého hlavního města Prahy. Vlastník uvádí, že záměrem obce by mělo být spíše zklidňování jejího jádra a prohlubování všeobecného společenského přínosu, nikoliv jeho další zastavování. Navíc bytová zástavba přinese zásadní dopravní zatížení do celé předmětné lokality, což opět není v zájmu obyvatel obce. Vlastník namítá, že ačkoliv jsou

transformačních území i v centrální části města oproti rozvoji na úkor dosud nezastavěných území. Stavební uzávěra byla vyhlášena do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě předepsané podkladové studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží, včetně navrhovaných ploch zeleně. Návrh změny ÚP byl posouzen z hlediska vyhodnocení vlivu na životní prostředí, k němuž dotčený orgán (OCP MHMP) vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěry VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny ÚP za podmínky uvedených opatření jsou popsány v odůvodnění návrhu změny a týkají se převážně následných řízení. Redukce celoměstského systému zeleně neznamená redukci zeleně, ale vyššího stupně ochrany zeleně, přičemž zeleň samotná nemusí být redukována. Vymezení stavebních čar je mimo podrobnost ÚP. Návrh změny ÚP nepředjímá konkrétní budoucí zástavbu území.

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	303 Mgr. et Mgr. Liběna Šrámková, LL.M., advokátka	vymezovány nové rozsáhlé plochy bydlení, dopravní zatížení a nové parkovací plochy nejsou dostatečně řešeny, a absurdním budováním cyklotras v ulicích budou parkovací plochy fakticky dále ubírány. Záměr Změny ÚP nebere v potaz zájmy stávajících obyvatel obce a nedělá z předmětné lokality lepší místo k životu, pouze do lokality přivádí více obyvatel.	4. Předmětná lokalita je památkově chráněným územím s potenciálem významných archeologických nálezů. Navrhovaná Změna ÚP přináší tak dramatické změny, že celá předmětná lokalita má být překopána, aniž by byly navrhovány místa a plochy reflektující tyto kulturní nálezy. Vlastník nerozumí tomu, proč je preferována varianta kompletní destrukce stávajícího památkově chráněného území a jeho nahrazení generickým modernistickým návrhem. Takových lokalit jako je navrhována v předmětné lokalitě existuje již ohromné množství a staví se další a další. Proč však takové lokality nestavět na okrajích obce? Proč by obec neměla chtít zachovávat stávající charakter území a jeho ráz? Odpověď je podle vlastníka prostá - zájem developerů. Proto vlastník navrhuje, aby veškerá část území pod památkovou ochranou zůstala zachována tak, jak je. Navrhovaná bytová zástavba v lokalitě mezi Židovskými pecemi a Olšanskými hřbitovy přijde vlastníku jako zcela nevhodná, nekulturní a nerespektující stávající v zásadě zklidněné využití území. Vlastník požaduje, aby v areálu NN Žižkov nebyla umožněna žádná bytová výstavba.	<i>Pořizovatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Požadavek zachování stávajícího stavu a neumožnění bytové výstavby je v rozporu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, i s nadřazenou územně plánovací dokumentací (PUR, ZUR) - vytvoření plnohodnotné městské čtvrti, hospodárně využívat zastavěná území (podpora revitalizací a sanací území), polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Z hlediska památkové péče leží lokalita na území ochranného pásma pražské památkové rezervace a v území se nachází nemovitá kulturní památka hlavní budova Nákladového nádraží Žižkov. Návrh změny ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Navrhovaná změna využití území není v rozporu s podmínkami ochrany uvedeného ochranného pásma, plocha územního plánu /SMJ/, v níž se nachází hlavní budova NNŽ, je navrhována jako stabilizovaná bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Ministerstvo kultury jako dotčený orgán státní památkové péče vydal k návrhu změny souhlasné stanovisko a z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemá k návrhu Z 2600/00 po dohodě zásadní připomínky. Řešené území je rovněž územím s možnými archeologickými nálezy ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v plat.zn., umožnění provedení archeologického výzkumu se týká a bude řešeno v následných správních řízeních.</i>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	303 Mgr. et Mgr. Liběna Šrámková, LL.M., advokátka	5. S ohledem na shora navržené vlastníkem uvádí, že Změna ÚP není v souladu s cíli územního plánu obce a není v zájmu obyvatel obce. Změna ÚP tedy vyžaduje buď zásadní přepracování podle shora navrhovaných připomínek, má-li být akceptovatelná. V současné podobě Změny ÚP je tato nepřijatelná a podle vlastníka by neměla být nikdy schválena.	<i>Pořizovatel nesouhlasí. Návrh změny ÚP je zpracován v souladu s usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, kterým byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, včetně souhlasu ZHMP s vypracováním podkladové studie jako podkladu pro zpracování změny ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Návrh změny respektuje republikové priority stanovené nadřazenou územně plánovací dokumentací PUR ČR a respektuje podmínkami a úkoly stanovené ZÚR hl.m. Prahy pro řešení nadmístní transformační oblasti T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Rovněž územně analytické podklady (ÚAP)</i>	

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	304 ČERMÁKOVÁ JANA	<p>Námítka k novému územnímu plánu hl.m.Prahy ve věci „Nákladového nádraží Žižkov“ č. Z2600, Regulační Masterplan NNŽ.</p> <p>Jako vlastník pozemku č.2929/1 a 2929/4 v k.ú. Žižkov, uplatňuji v souladu s § 23 odst. 1 zákona, č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.znění, připomínku ke konceptu a návrhu územně plánovací dokumentace. Znění připomínky: Nesouhlasíme s navrženou podobou územního plánu v oblasti Nákladového nádraží Žižkov a konkrétně požadujeme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) aby byly zachovány stávající hranice pozemků v oblasti plánované výstavby Jarovské třídy a tím byly zachovány hranice mnou vlastněného pozemku viz specifikace výše; 2) aby tímto záměrem nebyla poškozena prokazatelná investice do obchodního záměru výstavby Mycího centra – Samoobslužná myčka pro osobní vozidla v ulici Malešická, Praha 3; 3) aby tímto záměrem nedošlo k znehodnocení mnou vlastněného pozemku tím, že jeho část bude vyvlastněna či na mě bude vyvíjen tlak ze strany různých institucí k jeho prodeji nebo prodeji jeho části. <p>Odůvodnění: V současné době byl již zpracován projekt na výstavbu Mycího centra – Samoobslužné myčky pro osobní vozidla v ulici Malešická, Praha 3, a bylo vydáno stavební povolení číslo jednací: UMCP3 481188/2020. Prokazatelně vynaložené náklady za věcná břemena, zasíťování pozemků atd jsou již v hodnotě přes 1,6 MIL Kč. Pokud bude pozemek zmenšen či dojde k jakémukoliv zásahu do jeho hranic, dojde tím k znemožnění realizace obchodního záměru viz. výše či jeho znehodnocení pro případný prodej, popř. jiný obchodní záměr.</p>	<p>identifikují území jako součást transformační plochy (T12) s neuzavřenou urbanistickou koncepcí, určené k řešení. Změna ÚP je pořizována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.zn., a prováděcími právními předpisy. Projednávaný návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, vyjádřeným rovněž v rámci projednání vydanými kladnými stanovisky dotčených orgánů.</p>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	306 Mgr. Pavel Marek, advokát	<p>Podatel jako vlastník dotčených pozemků parc. č. 3485, 3488, 3493, 3499, 3504/1 a 3504/2, zapsaných na LV č. 1380 pro k.ú. Žižkov (dále jen „dotčené pozemky“), zastoupený právním zástupcem, podává námítky proti celoměstsky významné změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy</p>	<p>Poživatel nesouhlasí. Je evidováno jako námítka vlastníka podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu, v plat.zn. k projednávanému návrhu změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Funkční využití území je v ÚP řešeno mimo podrobnost hranic pozemků. 2) Uváděné stavební povolení bylo vydáno na stavbu dočasnou do 31.12.2025, m.j. z důvodu budoucí transformace území. 3) Nesouhlasíme, že by návrhem změny ÚP došlo ke znehodnocení uvedených pozemků. Naopak, návrh změny ÚP mění předmětné pozemky ze stávajícího funkčního využití VN-E na významné části určení všeobecně smíšené /SV-H/ s vyšším kódem míry využití území /H/. Malá část je ze severní strany vymezena jako součást plochy S4 a veřejně prospěšné stavby /VPS/ za účelem rekonstrukce Malešické ulice. Část na jihu je vymezena jako plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, určená pro nové uliční propojení s tramvajovou tratí. Tyto dopravní záměry jsou podstatnou součástí celkové přeměny a rozvoje území. ÚP vymezuje VPS jako plochy či koridory, u nichž se předpokládá, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Konkrétní vliv na předmětné pozemky bude upřesněn v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace a projednán v následných správních řízeních.

ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších prostředků (dále jen „SR“ nebo „správní řád“).

Podatel je aktivně legitimován, kdy především pozemky parc. č. 3504/1 a 3504/2 jsou přímo dotčeny plánovaným rozšířením ulice Malešická. Jak je uvedeno v textové části odůvodnění změny územního plánu tedy v návrhu opatření obecné povahy označeného jako Z 2600/00 (dále jen „návrh OOP“): „Rozsah řešeného území je drobně překročen v případě vymezení ploch vybraná komunikační síť /S4/ v ulici U Nákladového nádraží a v ulici Malešická, a to z důvodu korekce plošného vymezení těchto komunikací dle podkladové studie, aby byly optimalizovány směrové a šířkové parametry jejich uličních profilů, zohledňující požadavky dopravní i požadavky na kvalitní veřejný prostor.“

Z grafické části odůvodnění návrhu OOP a dále z podkladů dostupných na webové stránce Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (organizační složka shora nadepsaného správního orgánu) [dále jen „IPR“], je přitom patrné, že pozemky parc. č. 3504/1 a 3504/2 jsou zasaženy plánovaným rozšířením ulice Malešická. Pozemek parc. č. 3504, jehož součástí je stavba – budova s číslem popisným 2251, stavba pro administrativu (dále jen „Budova“), je potom zasažen tak, že část Budovy se nachází za hranou stavební čáry. (Důkaz: - Ortofotomapa dle Katastru nemovitostí - Grafická část (příloha č. 5) návrhu OOP (dostupné z: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/Z2600/VP/OOP/OOP.html) [cit online 19. 2. 2021] - Dokument IPR označený jako „regulacni_masterplan_hlavni_vykres_ipr“)

Dle judikatury Nejvyššího správního soudu: *Pojem „dotčenosti“ (§ 52 odst. 2) je však nutno vykládat širěji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. „Mezující soused“ má právo uplatnit námitky vždy; „nemezující soused“ výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci (Rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, publikovaný pod 1462/2008 Sb. NSS)* Podatel je vlastníkem pozemků, na které přímo dopadá změna územního plánu a které se nacházejí uvnitř území ohraničeného přehledovou mapou, která tvoří přílohu č. 6 návrhu OPP.

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	306 Mgr. Pavel Marek, advokát	<p>(Důkaz: - Grafická část (příloha č. 6) návrhu OOP (dostupné z: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/Z2600/VP/OOP/OOP.html) [cit online 19. 2. 2021]) Podatel je oprávněn podat námitky do celého návrhu na změnu územního plánu, kdy, jak dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu, námitky se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu, nebo i postupu při jeho zadání či zpracování (Rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185, publikovaný pod 1971/2010 Sb. NSS).</p> <p>K povaze námitkového řízení: jak dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu: <i>Skutečnost, že navrhovatel v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části (§ 101a a násl. s. ř. s.) neuplatnil námitky či připomínky ve fázích přípravy opatření obecné povahy, jej nezbavuje práva takový návrh podat. Návrh proto nemůže soud pro nedostatek aktivity navrhovatele v předcházejících fázích správního řízení odmítnout pro nedostatek procesní legitimace</i> (Usnesení NSS ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, publikované pod 2215/2011 Sb. NSS).</p> <p>Ve světle v předešlém bodě označeného usnesení NSS podatel námitkové řízení dle § 52 StavZ pojímá jako prostředek k zajištění aktivní participace občanů na správě věcí veřejných tak, aby byla zajištěna účinná kontrola veřejné správy a minimalizace zásahů do práv (a v dobré víře již nabytých práv – tzv. iura quaesita). Návrh na změnu územního plánu konkretizovaný v dokumentu IPR označeném jako „regulacni_masterplan_hlavni_vykres_ipr“, přitom zasahuje do nabytých práv podatele nepřiměřeným způsobem. Podatel proto doufá, že jeho námitky budou ze strany shora označeného orgánu zapracovány a nebude nutné se ve věci uchýlovat k soudnímu přezkumu.</p>	<p><i>Poživatel souhlasí, přistupuje k podání podatele jako k námitkám. Projednávanou dokumentací je změna ÚP (a VVURÚ), nikoliv dokument "regulacni masterplan".</i></p>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	306 Mgr. Pavel Marek, advokát	<p>Podatel podává proti návrhu na změnu územního plánu tyto námitky: - Námitka nepřiměřeného zásahu do práv podatele: Areál podatele nacházející se na dotčených pozemcích byl vybudován v letech 2000 až 2004 a do současné doby je plně využíván jako obchodní a administrativní sídlo společnosti. Celková plocha areálu je 3078m², z toho zastavěná plocha budovou č.p. 2251 je 700m², zpevněné plochy a komunikace mají plochu 1650m² a plochy zeleně 728m². Budova č.p. 2251 je třípodlažní, součet ploch všech podlaží je 1840m².</p>	<p><i>Poživatel nesouhlasí. Návrh změny je cílovým stavem území, který vychází z podrobné koncepce prověřené podkladovou studií, jejímž cílem je transformovat území brownfieldu nákladového nádraží na městskou čtvrť a zapojit ji spolu s přilehlými plochami v okolí bývalé železniční trati do okolního území. Nedílnou součástí přeměny území je i dotvoření dopravní, respektive uliční sítě, jejíž součástí je i nové propojení Jarovské třídy a rekonstrukce Malešické ul. jako nezbytné součásti nově navrženého dopravního řešení komunikacemi typu S4 a eliminujícího stávajícím územním plánem</i></p>

Změna územního plánu navrhuje rozšíření plochy veřejného prostranství ulice Malešické o cca 4m v úseku mezi ulicemi Na Vackově a Na Mokřině severním směrem. Toto rozšíření je v kolizi se stávající budovou č.p. 2251 na pozemku parc. č. 3504/2 a se sousedním pozemkem parc. č. 3504/1, které tvoří stávající areál podatele. Konkrétně je v kolizi se stávajícím areálem navrhovaná plocha S4 (vybraná komunikační síť – Malešická ulice).

Transformace Malešické ulice je v návrhu změny územního plánu velice rozsáhlá a upravuje šířkové poměry a trasu ulice v dlouhém úseku. V některých částech se ulice rozšiřuje jižním směrem, v některých severním směrem nebo oběma směry tak, aby nebyla v kolizi se stávajícími funkčními a perspektivními objekty. V úseku mezi ulicemi Na Vackově a Na Mokřině ale toto rozšíření zasahuje přímo do stávající budovy a na sousední pozemek areálu podatele, čímž budoucí využití areálu podatele prakticky likviduje. Přitom jižně od Malešické ulice se v současné době nacházejí neperspektivní objekty a areály (sběrný dvůr, myčka aut, apod.), které změna územního plánu navrhuje k transformaci na plnohodnotnou součást okolní městské struktury. **Stávající zástavba severně od Malešické ulice určena k transformaci není. Bylo by tedy logické a správné, vést trasu Malešické ulice v tomto úseku jižněji tak, aby nekolidovala se stávající zástavbou, tvořící její severní frontu, jejíž součástí je areál podatele.**

Navržená změna územního plánu se touto možností nezabývá vůbec a nedostatečně tak zohledňuje majetkové vztahy a existující funkční zástavbu, která změnou územního plánu určena k transformaci není. Pokud by byla upravená trasa a veřejný prostor Malešické ulice v tomto úseku vedena jižněji, než je navrženo v předloženém návrhu změny ÚP, ke kolizi se stávající zástavbou areálu podatele by nedošlo, pouze by byla upravena budoucí zástavba bloků jižně od Malešické ulice, které jsou určeny k transformaci a novému využití.

Podatel považuje za nesporné, že v případě rozšíření Malešické ulice v rozsahu shora popsaném by mu vznikla škoda ve značné výši v důsledku nemožnosti dalšího využití dotčených pozemků a v důsledku patrně nevyhnutelné demolice Budovy. (Důkaz:- zákres do KN; situace na podkladu katastrální mapy a ortofotomapy s vyznačením navrhovaného záboru pro rozšíření Malešické ulice a s vyznačením kolize tohoto záboru s Budovou a pozemkem areálu podatele - zákres do fotografie; pohled z Malešické ulice

předpokládanou komunikaci typu S2 Městský okruh – Českokobrodská – Malešická – U Nákladového nádraží – Jana Želivského. Profil a trajektorie byly odvozeny tak, aby došlo k minimálnímu zásahu do stávajících objektů, příp. soukromých pozemků. Obě stavby jsou navrženy jako veřejně prospěšné (VPS) a v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace pro jejich realizaci bude hledáno nejvhodnější možné řešení tak, aby byla umožněna obsluha a zachování stávajících objektů, případně zahájeny kroky pro majetkoprávní vypořádání. To však z hlediska podrobnosti není předmětem územního plánu. Vymezení VPS v územním plánu se týká ploch či koridorů, u nichž je předpoklad, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Až v následných řízeních, na základě podrobnější projektové dokumentace, budou pozemky přesně specifikovány geometrickým plánem. Vyvlastnění pak není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb, v plat.zn.).

směrem na stávající Budovu vyznačením navrhovaného záboru pro rozšíření Malešické ulice)

Jak uvedeno výše současný návrh na změnu územního plánu počítá s rozšířením Malešické ulice v místě areálu podatele jižním i severním směrem. Rozšířením severním směrem přitom dojde k výše specifikovanému zásahu do vlastnického práva podatele, přestože je technicky možné provést rozšíření toliko jižním směrem na pozemku parc. č. 3505/1, kde se nachází tzv. brownfield. Změna územního plánu v současné podobě je tedy nezákonná z důvodu porušení zásady minimalizace zásahu.

Podatel v této souvislosti odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. prosince 2020 sp. zn. 2 As 65/2019, ve kterém se NSS přihlásil k ideji minimalizace zásahu, kdy právo může být omezeno pouze ze zákonem stanovených důvodů a za zákonem stanovených podmínek, jejichž součástí je i dodržení povinnosti minimalizace omezení tohoto práva, tedy že omezit užívání lze pouze v míře nezbytně nutné k dosažení zákonem aprobovaného cíle: *K testu proporcionality v rámci přezkumu opatření obecné povahy se Nejvyšší správní soud vyjádřil v rozsudku ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS. [...] Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů).*

Návrh na změnu územního plánu v současné podobě nepřiměřeně zasahuje do nabytých práv podatele. Stavba shora označené Budovy byla shora nadepsaným orgánem povolena a zkolaudována a podatel ji v dobré víře užívá. Zásada ochrany práv nabytých v dobré víře je přitom reflektována i judikaturou Nejvyššího správního soudu, srov.: *Správní orgány jsou povinny postupovat v souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů, zejména pak se zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře a ochrany oprávněných zájmů osob ve spojení se zásadou přiměřenosti zásahu do těchto práv (§ 2 odst. 3 správního řádu), jejichž konkrétním projevem je mimo jiné právě povinnost správních orgánů poměřovat újmy účastníků [...].* (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, čj. 1 As 36/2011 – 79).

- Námitka porušení práva na legitimní očekávání:
Podatel dále namítá porušení jeho práva na legitimní očekávání. Jak dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu: *Princip ochrany tzv. legitimního očekávání je v judikatuře soudů České republiky v čele s Ústavním soudem uznáván jako součást souboru základních principů demokratického právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky), jakkoli jeho obsah a projevy – zejména v oboru práva ústavního v jurisprudenci Ústavního soudu – nelze označit za ustálené (blíže viz Langášek, T. Ochrana legitimního očekávání v judikatuře Ústavního soudu. In Sborník z konference PF MU Dny práva 2008). Pro účely posouzení lze poznamenat, že tento princip je v oboru správního práva úzce spojen s principy ochrany právní jistoty, spravedlivosti a předvídatelnosti aktů veřejné moci a důvěry v ně a s principem zákazu libovůle [srov. nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 12/14 ze dne 16. června 2015, N 109/77 SbNU 577; 177/2015 Sb., podle kterého: „[p]ro demokratický právní stát je charakteristický princip právní jistoty, spočívající mimo jiné v tom, že právní pravidla budou jasná a přesná a budou zajišťovat, že právní vztahy a jejich důsledky zůstanou pro adresáty pravidel předvídatelné. Závazky a sliby, které na sebe stát vezme vůči jednotlivcům, by měly být dodržovány (princip legitimního očekávání).“].*

Podatel spatřuje porušení práva na legitimní očekávání jednak ve skutečnosti, že návrh na změnu územního plánu v současné podobě počítá de facto s demolicí Budovy, jejíž stavba byla orgánem veřejné moci povolena a následně zkolaudována, čímž **došlo ke vzniku legitimního očekávání, že podatel bude moci Budovu a areál nacházející se na dotčených pozemcích do budoucna užívat.** V tomto ohledu podatel odkazuje na body 20. a 21. tohoto podání.

Během veřejného projednání potom ze strany pracovníků shora nadepsaného orgánu došlo k jednoznačnému prohlášení, že změna územního plánu *nepovede k žádnému zásahu do vlastnických práv.* Toto prohlášení přitom koliduje se současnou podobou návrhu na změnu územního plánu, čímž shora nadepsaný orgán proces vydání opatření obecné povahy – změny územního plánu – zatížil vadou vnitřní rozpornosti, [přitom Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 31.1.2008, č. j. 4 Azs 94/2007 - 107, dovodil, že je-li odůvodnění [...] vystavěno na rozdílných a vnitřně rozporných právních hodnoceních téhož skutkového stavu, je takové rozhodnutí nepřezkoumatelné pro

Poživatel nesouhlasí.

Návrh změny ÚP nevymezuje objekty k demolici. Jak je uvedeno ve vyhodnocení předchozí námítky, územní plán vymezuje VPS jako plochy či koridory, které mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Cílem ÚP je m.j. konkretizovat ochranu veřejných zájmů. Územní plán však není postačujícím podkladem k vyvlastnění (změně vlastnického práva). Podkladem pro případné vyvlastnění je územní rozhodnutí, ve kterém jsou pozemky nebo jejich části, podléhající vyvlastnění (nikoli plochy či koridory), na základě podrobnější projektové dokumentace přesně specifikovány geometrickým plánem. Vyvlastnění též není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., v plat.zn.). Pořizování změny ÚP není takovým jednáním. Změna ÚP je pořizována podle platných právních předpisů, tj. především zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.zn., a návrh změny ÚP je zpracován v souladu s obecně závaznou vyhláškou hl.m. Prahy č. 32/1999 Sb., v plat.zn.

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	306 Mgr. Pavel Marek, advokát	nesrozumitelnost. (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30.7.2019 čj. 4 Azs 154/2019 – 32).	<p>- Námítka porušení principu předcházení vzniku újmy a péče řádného hospodáře: Jak uvedeno shora změna územního plánu v současné podobě de facto počítá s demolicí shora označené Budovy, ve které se nachází sídlo podatele a administrativně výrobní komplex zaměstnávající cca 100 zaměstnanců. Budova byla pro společnost navržena tzv. „na klíč“ a obsahuje specifické stavebnětechnické zázemí v hodnotě několika stovek milionů. Pokud by došlo k realizaci změněného územního plánu, patrně by muselo za účelem rozšíření Malešické ulice dojít k vyvlastnění dotčených pozemků, což by vzhledem ke stamilionovým investicím do Budovy představovalo neúměrné náklady pro shora nadepsaný orgán (vyvlastnění je možné jen za náhradu) oproti shora navrhované variantě vést rozšířenou Malešickou ulici po jižním okraji současné komunikace, na které se nachází tzv. brownfield. Jednání vedoucí k povinnosti nahradit podateli škodu v důsledku nutnosti odstranit Budovu, by tak mohlo být chápáno jako rozporné se zásadou péče dobrého hospodáře, kdy podatelem navržená varianta (vést rozšíření ulice po jižní hraně uličního profilu) nutně představuje vznik nižší škody a tedy povinnosti vyplatit výrazně nižší náhradu.</p>	<p><i>Poživatel nesouhlasí. Jak výše uvedeno, až v následných správních řízeních, na základě podrobnější projektové dokumentace, budou dotčené pozemky přesně specifikovány geometrickým plánem. V případě nezbytnosti využití uvedených nemovitostí je vyvlastnění až krajním řešením. Není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb, v plat.zn.). Případné majetkové vypořádání vlastníků tak není předmětem řízení o územním plánu. S vlastníky nemovitostí je v této fázi projednáváno postupem stanoveným stavebním zákonem pro projednání ÚPD.</i></p>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	307 AUTO JAROV, s r.o.	<p>Společnost AUTO JAROV s.r.o. je vlastníkem části pozemků, na kterých je pravděpodobně vedena podle Z 2600 , nově připravovaná Jarovská třída, která v budoucnu bude zaústěna do nově upravené Českobrodské ulice. Změnu v současné době řeší Z 3125. Jarovská třída má údajně zasahovat na pozemky č. 60 k.ú. Hrdlořezy a poz. 2911 k.ú. Žižkov směrem východním, poz. č. 2017, 1914/1, 4490, 4492 k.ú. Žižkov a 849/7 k.ú. Malešice směrem jižním. Vzhledem k měřítku výkresu nejsme schopni pozemky přesně specifikovat. Společnost AUTO JAROV v této oblasti podniká od roku 1993, v oblasti investovala přes 1.5 miliardy Kč bez jakýchkoliv dotací či investičních pobídek. V současné době zaměstnává cca 500 pracovníků, V nejbližším okolí trvale postupně pro svůj rozvoj vykupuje dostupné pozemky, v některých případech i z vlastnictví státu a to pouze tehdy, jsou-li označeny příslušnou Městkou částí popř. MHMP jako pro nepotřebné. Společnost AUTO JAROV iniciativně nabídla směnu částí pozemků p.č. 60 k.ú. Hrdlořezy a přílehlé, které bude MHMP , dle našeho názoru,</p>	<p><i>Nebude vyhověno. Návrh změny odpovídá koncepci platné k době zveřejnění změny, kde byla Jarovská třída vedena koridorem bývalé železniční trati, včetně pozemků společnosti Auto Jarov s.r.o. Řešení Jarovské třídy spolu s tramvajovou tratí je aktuálně podrobněji prověřováno v rámci samostatné dopravně-urbanistické studie (pořizovatel IPR Praha, zpracovatel SATRA spol. s r.o., JK Architekti s.r.o.). V případě nalezení řešení rozvíjející návrh změny Z 2600/00 bude možné úpravy vymezení ploch a další úpravy realizovat v rámci změny Z 3125/00, jejíž podstatou je vymezení aktualizovaného návrhu východní části MO (včetně křižovatek) v platném ÚP, současně s napojením Jarovské třídy na aktualizované řešení MO v oblasti Jarova.</i></p>	

potřebovat k dobudování městské komunikační sítě (pokračování tunelového komplexu Blanka). Směnu jsme navrhli, přestože na uvedený pozemek máme již vypracovaný rozvojový investiční záměr (umístovací studii). Tuto investici musíme vybudovat v předstihu před budováním městských komunikací, abychom mohli z uvedeného pozemku vymístit zaparkovaná vozidla (obchodní zboží), jejichž prodej a servis je naše hlavní podnikatelská činnost. Další investici vyvolanou z tohoto důvodu jsme plánovali na pozemky č. 4490, 4492 k.ú. Žižkov. Bez těchto vyvolaných investic nejsme schopni část pozemku č. 60 uvolnit. Navrhujeme proto v dotyku Jarovské třídy a pozemků AUTO JAROV v jižní části areál komunikací posunout směrem k drážnímu tělesu v dostatečné vzdálenosti tak, aby nezasahovaly na pozemky AUTO JAROV. Do definování „uliční čáry“ navrhujeme zahrnout i stávající garáže respondentů na pozemcích 2922/81-88, tech. infrastrukturu 2922/80 a současnou budovu na pozemku 4492, vše k.ú. Žižkov. Na závěr upozorňujeme, že tato změna Z 2600 přímo navazuje Z 3125. Z tohoto důvodu musíme konstatovat, že konečné závazné stanovisko může společnost AUTO JAROV dát až po seznámení se s připravovanými změnami Z 3125.

Jménem vlastníka pozemku parc.č. 3541/13 a pozemku parc.č. 3541/14, jehož součástí je stavba č.p. 2816, to vše v k.ú. Žižkov, obec hl.m. Praha, tímto podle § 172 odst. 5 zák.č. 500/2004 Sb., správního řádu a podle § 52 odst. 3 zák.č. 183/2006 Sb. stavebního zákona podávám námítky proti návrhu změny Z 2600/00 ze skupiny celoměstsky významných změn vlny I Územního plánu SÚ hl.m. Prahy (dále jen „Návrh Z 2600/00“). Dle Návrhu Z 2600/00 má mimo jiné dojít k rozšíření stávající komunikace Malešická, konkrétně v úseku na pozemcích parc.č. 3541/98 a parc.č. 3060/1, k.ú. Žižkov. Uvedené rozšíření se navrhuje v rozsahu až bezprostředně ke stavbě č.p. 2816, a to k jejímu jižnímu průčelí, ve kterém je umístěn hlavní vchod do budovy. Výše uvedené vyplývá mimo jiné z navrhované změny funkčního využití ploch, kde z výkresu č.4 je patrné, že plocha pro vybranou komunikační síť /S4/ zasahuje výrazně do pozemku Podatele, parc.č. 3541/13, k.ú. Žižkov. Pozemek parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov však slouží jako příjezdová komunikace a parkoviště k budově č.p. 2816, která je součástí navazujícího pozemku parc.č. 3541/14 v k.ú. Žižkov, vše ve vlastnictví Podatele. Uvedeným zásahem by došlo ke znemožnění přístupu a příjezdu do

Poživatel nesouhlasí.

Rekonstrukce, resp. rozšíření Malešické ulice je předpokladem pro plnohodnotný rozvoj území a jeho transformaci. Je nezbytnou součástí nově navrženého dopravního řešení, jehož podstatou je eliminace stávajícím územním plánem předvídané komunikace typu S2 a ponechání pro toto dopravní spojení komunikace typu S4. Rozšíření plochy komunikace nijak nepředjímá konkrétní podobu ulice, resp. návrh v měřítku ÚP neznemožňuje obsluhu stávající zástavby. Konkrétní podoba rekonstrukce, včetně dopravní obslužnosti přilehlé stávající a budoucí zástavby, je nyní prověřována v podrobnosti dopravně-urbanistické studie Jarovská třída (poživatel IPR Praha, zpracovatel SATRA spol.s r.o., JK Architekti s.r.o.), která bude podkladem pro navazující projektovou dokumentaci pro přípravu rekonstrukce a případného majetkoprávního vypořádání v území (TSK hl.m. Prahy, a.s.) v rámci následných správních řízení. Rozsah řešeného území je severně od ul. Malešická mimě překročen oproti zakresu rozsahu řešeného území na základě schválených Pokynů, což je uvedeno a zdůvodněno v textové části odůvodnění návrhu změny, bod K, písm. b) (korekce vymezení komunikace na základě podklad.studie pro optimalizaci jejích parametrů).

budovy č.p. 2816.
Proti Návrhu Z 2600/00 podávám jménem
Podatele tyto námitky:

1.) Podatel nesouhlasí s návrhem změny funkčního využití ploch v části pro vybranou komunikační síť /S4/ v rozsahu, který by zahrnoval pozemek parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov, a požaduje, aby Návrh Z 2600/00, žádným způsobem neomezil či neznemožnil příjezd a přístup k pozemku parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov a aby bylo zachováno napojení z veřejné komunikace Malešická.

K odůvodnění 1. námitky:

- Navrhovaný stav není v souladu se zákresem rozsahu řešeného území na základě pokynů schválených usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017 (Go04z), neboť zatímco zákres rozsahu řešeného území respektuje vlastnickou hranici pozemku parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov, navrhovaná změna již počítá s použitím tohoto pozemku pro rozšíření komunikace Malešická.
- Nelze připustit, aby stavba č.p. 2816 na pozemku parc.č. 3541/14 a pozemek parc.č. 3541/13 v k.ú. Žižkov ztratily přístup k veřejné komunikaci. Podatel zdůrazňuje, že je oprávněným z věcného břemene (služebnosti cesty a stezky) zatěžujícího pozemek parc.č. 3541/98, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy a který zajišťuje Podateli přístup k jeho nemovitostem z veřejné komunikace Malešická.
- Nelze připustit, aby stavba č.p. 2816 byla dotčena tak, že do ní bude znemožněn přístup stávajícím vchodem na její jižní straně. Jde o řádně kolaudovanou stavbu, která přes 20 let slouží jako velkoobchodní prodejna obchodní společnosti Břenda-velkoobchod, spol. s r.o. Její další využití by tak bylo znemožněno.
- Nelze připustit, aby stavba č.p. 2816 byla dotčena tak, že před vstupem do ní na jižní straně nebude stávající a řádně veřejnoprávně schválené zákaznické parkoviště.
- Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že severní přístup z veřejné komunikace ke stavbě č.p. 2816 na pozemku parc.č. 3541/14 a k pozemku parc.č. 3541/13 vede přes pozemky parc.č. 3541/1 a parc.č. 3543 v k.ú. Žižkov, které nejsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, a že tak není vyloučen spor o veřejný charakter stávající místní komunikace, čímž by mohl být ohrožen jakýkoliv přístup k pozemkům a stavbě Podatele.
- Způsob využití stavby č.p. 2816 byl řádně schválen všemi orgány veřejné moci, a to bez jakéhokoliv časového omezení. Realizací Návrhu

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	310 JUDr. Adam Zítek, Ph.D., advokát	<p>Z 2600/00 by však byl schválený způsob využití stavby znemožněn, či podstatně omezen.</p> <p>- Podatel tedy legitimně očekává, že do tohoto statu quo nebude ze strany orgánů veřejné moci a místní správy a samosprávy jakkoli zasahováno. V opačném případě by se jednalo o porušení jeho právní jistoty. Jak jeho legitimní očekávání, tak jeho právo na právní jistotu jsou základní hodnoty právního státu a jako takové jsou i chráněny ústavním pořádkem.</p>	<p>Poživatel nesouhlasí.</p> <p><i>Předmětem veřejně prospěšné stavby /VPS/ na rekonstrukci Malešické ulice není zvýšení její průjezdnosti, ale celková přeměna na městskou třídu v souladu s rozvojem území. Tohoto principu lze dosáhnout pouze za předpokladu, že nová Malešická ulice bude obsahovat všechny prvky, které městské třídě náleží, a které budou v souladu s platnými podmínkami pro navrhování pozemních komunikací, čehož lze dosáhnout pouze rozšířením profilu ulice. Takto vymezená nová ulice zásadně přispěje ke zvýšení ekonomického potenciálu přilehlého území a podpoří i podnikatelskou činnost.</i></p> <p><i>Cílem ÚP je m.j. konkretizovat ochranu veřejných zájmů. ÚP vymezuje VPS jako plochy či koridory, u nichž se předpokládá, že mohou být dotčeny stavbou, jejíž realizovatelnost je třeba zajistit. Vymezení VPS v územně plánovací dokumentaci právo vyvlastnění zakládá, není však postačující. Podkladem pro vyvlastnění je územní rozhodnutí, ve kterém jsou pozemky nebo jejich části, podléhající řízení, na základě podrobnější projektové dokumentace přesně specifikovány geometrickým plánem. Vyvlastnění není přípustné, je-li práva k pozemkům možné získat jiným způsobem (např. dohodou) a je přípustné jen v rozsahu, který je nezbytný (postupem podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb, v plat.zn.). Konkrétní vliv na předmětné pozemky bude tedy upřesněn v rámci přípravy podrobnější projektové dokumentace a projednán v následných správních řízeních. Odškodnění vlastníka není předmětem řízení o územním plánu.</i></p> <p><i>S vlastníky nemovitostí je v této fázi projednáváno postupem stanoveným stavebním zákonem pro projednání ÚPD, včetně možnosti uplatnění námitek podle § 52 odst. 2 a 3 SZ. Pořizování změny Z-2600/00 ÚP probíhá zákonem stanoveným postupem.</i></p>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	312 Marlen, spol.s.r.o.	<p>Vlastník budovy č.p. 2178, postavené na pozemku parc. č. p. 4458/1, zastavěná plocha a nádvoří, a budovy bez č.p. / č.ev., postavené na pozemku parc. č. 4458/3, vše zapsané na LV č. 2233, katastrální území Žižkov, zastoupený</p>	<p>Poživatel nesouhlasí.</p> <p><i>Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území, zařazené nadřazenou územně plánovací dokumentací mezi transformační plochy a řešena v souladu s</i></p>

			<p>jednatelům společnosti, uplatňuje námitky proti celoměstsky významné změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy (dále jen „Změna ÚP“) podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, týkající se lokality v okolí ulice Malešická a NN Žižkov, aktuálně zařazené jako SV-F, a v kontextu i širší lokality NN Žižkov (dále jen „předmětná lokalita“):</p> <p>1. Vlastník musí v prvé řadě zmínit, že navrhovaná Změna ÚP nebyla v nejmenším projednána s vlastníky nemovitostí v předmětné lokalitě, konkrétně vlastníky jednotlivých budov postavených na pozemcích společnosti České dráhy, a. s., IČ 70994226, se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 (dále jen „České dráhy“). S ohledem na zákonné předkupní právo vlastníků těchto staveb k daným pozemkům, považuje vlastník za absurdní, že návrh Změny ÚP byl projednán hlavně s developery. Proto taky návrh Změny ÚP obsahuje požadavky a návrhy připravené zejména developery a chrání výlučně jejich zájmy na přeměně předmětné lokality na lokalitu vhodnou pouze k developerské výstavbě (a směřuje tak k maximalizaci zisku těchto developerů). Toto potvrzuje i strana 17 prezentace k návrhu Změny ÚP, ve kterém je lokalita podél ulice Malešická až mafiánsky „rozparcelována“ podle sféry vlivu jednotlivých developerů - aniž by tito developeri byli vlastníky vždy nemovitostí v této lokalitě. Vlastník namítá, že návrh Změny ÚP byl vypracován především v soukromém zájmu uvedených developerů, nikoliv v zájmu vlastníků nemovitostí v této lokalitě či v zájmu veřejnosti. Tento přístup považuje vlastník za absolutně nepřijatelný důsledek prosazování soukromého zájmu prostřednictvím nakloněných obecních institucí.</p>	<p>republickovými prioritami PÚR ČR, v plat.zn., a s podmínkami a úkoly stanovenými ZÚR hl.m. Prahy pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov.</p> <p>Účastníky jednání k podkladové studii byli m.j. ..."hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků." Ne všichni vlastníci a subjekty s předkupním právem byly nutně účastníky jednání. Je na úvaze zpracovatele studie, vedeného zpravidla efektivitou, s kterými subjekty povede jednání. Na takovéto jednání neexistuje právní nárok. Nový občanský zákoník /NOZ/ sice zavedl zákonné předkupní právo k pozemkům pro majitele budov na nich stojících, současně ale dal i zákonné předkupní právo majitelům pozemků k budovám na nich stojícím. Aktuálně probíhají jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití. Předmětem tohoto jednání ale není podkladová studie, nýbrž návrh změny ÚP (a VVURÚ), ke kterému má možnost kdokoliv se vyjádřit v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v plat.zn. (SZ, § 52 odst.2 a 3). Tohoto práva vlastník nyní využívá, návrh změny je s vlastníky i veřejností projednáván postupem stanoveným stavebním zákonem (SZ).</p>	
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	312 Marlen, spol.s.r.o.	<p>2. Vlastník namítá, že navrhovaná změna územního plánu dramaticky změnil charakter předmětné lokality tím způsobem, že drobným vlastníkům do budoucna bere možnost užívat a rozvíjet předmětnou lokalitu stávajícím způsobem - jako působiště drobných podnikatelů a maloobchodních prodejců a poskytovatelů služeb (spíše technického charakteru - prodejci stavebnin, osvětlení, autoservis, sklady a podobně). Změna ÚP a záměr nakládání s předmětnou lokalitou vyhání tyto drobné podnikatele a bere jim jednu z posledních možností poskytovat své služby v centru obce. Alternativní možnosti přesídlení v rámci centra obce již prakticky neexistují. Na okrajových</p>	<p>Poživatel nesouhlasí.</p> <p>Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území (brownfield), jehož předmětem je transformace území začleněním do stávající městské struktury, se smíšeným využitím a s vazbami do širšího území, nikoli zachování stávajícího stavu.</p> <p>Je řešena v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly ZÚR pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ).</p> <p>Mezi republikové priority územního plánování patří</p>

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 312 Marlen, spol.s.r.o.
začlenění území do městské struktury,
VPS

částech obce již ale konkurenční služby poskytují dlouhodobě usídlení velkopodnikatelé, nákupní centra a hobbycentra, kterým drobní podnikatelé nemohou přímo konkurovat. Součástí ekonomické podstaty drobných podnikatelů je blízkost a dostupnost zákazníkům, stejně tak jako osobnější přístup a zákaznická zkušenost. Vlastník namítá, že není v zájmu vlastníků nemovitosti v předmětné lokalitě, ani ve veřejném zájmu, aby došlo k úplné přeměně lokality na řadový developerský projekt, který nezachovává možnost působení aktuálně sídlících vlastníků nemovitostí a dalších podnikatelů se sídlem v předmětné lokalitě. V doprovodných dokumentech Změny ÚP se uvádí mj. „V současném stavu převažují v řešeném území objekty s produkční zátěží, po kterých již v současnosti v tomto místě není poptávka. Zpracovaný návrh si klade za cíl dotvoření okolí budovy nákladového nádraží do nové intenzivněji formované podoby města. Z hlediska struktury navrhovaných veřejných prostranství a využití plánované zástavby bude mít území převažující obytnou zátěž.“ Vlastník si klade otázku, kdo posuzuje poptávku po produkčních objektech? Občané? S ohledem na to, že vlastníci i jemu známí podnikatelé mají svou rozsáhlou klientelu, která má poptávku po jejich službách, musí jít o hodnocení právě developerů a nikoliv obyvatel obce. Vlastník tedy požaduje, aby byl v předmětné lokalitě ponechán stávající způsob využití, zaměřující se na drobnou nerušící výrobu a služby, a dále aby byla ponechána v platnosti stavební uzávěra předmětné lokality. Navrhovaná Změna ÚP se dotýká vlastnických práv vlastníka absolutně, když místo jeho stavby a jejího stávajícího využití navrhuje zcela jiné využití a předpokládá odstranění stavby vlastníka. Pokud by mělo dojít k realizaci Změny ÚP, vlastník bude z předmětné lokality fakticky vytlačen.

3. Vlastník nesouhlasí s tím, aby došlo k zásadní změně předmětné lokality a nahrazení současných volně rozmístěných objektů nižších podlaží mnohem vyššími stavbami a stavbami developersky drancujícími území. Vlastník nesouhlasí s tím, aby v celé předmětné lokalitě vznikaly další neosobní stavby typizované bytové zástavby, ani s tím, aby byla předmětná lokalita zastavována budovami přesahujícími 3 nadzemní podlaží. Ani příslib ozelenění předmětné lokality a vybudování části infrastruktury nevyvážejí zájem vlastníků staveb v předmětné lokalitě. Ostatně pokud by se návrh Změny ÚP soustředil pouze na odstranění některých neužívaných průmyslových ploch samotného nádraží a jejich

mj. polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárné využití zastavěného území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území). Rovněž podle ZÚR je prioritou upřednostnit k rozvoji využití transformačních území, oproti rozvoji v nezastavěných územích. Stavební uzávěra byla vyhlášena s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekoncepční výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě podrobné podkladové urbanistické studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží. Na předmětném pozemku potvrzuje změna ÚP stávající využití platného územního plánu, tj. plochu se způsobem využití všeobecně smíšené /SV/. Podle platných regulativů je v ploše SV možné realizovat kromě bydlení či administrativy např. i obchody, drobnou nerušící výrobu a služby atd. Změna ÚP převážným vymezením plochami SV zajišťuje polyfunkci v území a stávající služby i nadále umožňuje provozovat.

Poživatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Cílem změny ÚP není zachování stávajícího stavu. Změna ÚP je zpracována v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením č. 28/26 Zastupitelstva hl.m. Prahy dne 15.6.2017. Je řešena jako tzv. brownfield, jehož předmětem je transformace území na obytnou čtvrt v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města, se začleněním do stávající urbanistické struktury a příslušnými vazbami na širší okolí. Záměr je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami,

nahrazení např. zelení a dobudováním infrastruktury (tramvajové vedení atd.), neměli by proti tomu vlastníci staveb v předmětné lokalitě žádné zásadní výhrady. Proto vlastníci uvádí, že je namístě upravit Změnu ÚP tak, aby zachovala stávající charakter předmětné lokality, s drobným průnikem nových zelených ploch zejména v areálu NN Žižkov. Vlastník rovněž požaduje, aby byla zachována stavební uzávěra předmětné lokality. V areálu NN Žižkov tedy vlastník navrhuje vybudování městského parku a rekreačních ploch, s případným roztroušeným zázemím (drobné zařízení pro občerstvení, toalety apod.) oddělených od stávající zástavby přirozeným způsobem. Další možné využití by bylo výstavbou budovy kulturního zázemí v zeleni. Shora uvedené návrhy by vedly ke kultivaci území i jeho zpřístupnění široké veřejnosti. S ohledem na stávající trend ochrany životního prostředí bude vhodnější nezastavovat město dále, ale naopak budovat nové zelené a vodní plochy, které by umožňovaly občanům volnočasové využití a byly by i plochou regulující dopady klimatických změn (např. kumulace tepla v zástavbě, regulace a likvidace imisí apod.). V doprovodných materiálech se uvádí: „Změna rozšiřuje celoměstský systém zeleně o 1280 m² a zároveň ho redukuje o 14 261 m². V celkovém rozsahu je celoměstský systém zeleně redukován o 12 981 m² z důvodu vymezení tramvajové smyčky a nového návrhu řešení propojení komunikací Malešická a Českobrodská.“ Vlastník považuje za nemístné, aby byla změnou redukována městská zeleň, cíl Změny ÚP by měl být zcela opačný, a pokud dochází k redukci ploch zeleně v části územím, měly by být nahrazeny jinde (to by ovšem opět nevyhovovalo developerským záměrům). Samotná prezentace Změny ÚP je „redukce brownfieldu“, nicméně jak je vidět, není záměrem skutečně zbavit území nevzhledných průmyslových ploch, ale jejich sevření v betonu „modernícké výstavby“ a zničení významné části zelených ploch bez náhrady. I proto nerozumí vlastníci tomu, proč není v celé předmětné lokalitě vymezena volná stavební čára. Proklamace uváděné v odůvodnění Změny ÚP jsou zcela účelové a odvádí pozornost od toho, co je skutečně navrhováno. Navrhované prostředky a řešení ve Změně ÚP nejsou v souladu s proklamovanými cíli Změny ÚP a ani s cíli územního plánování na území celého hlavního města Prahy. Vlastník uvádí, že záměrem obce by mělo být spíše zklidňování jejího jádra a prohlubování všeobecného společenského přínosu, nikoliv

i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly pro nadmístní transformační oblast T/5 NNŽ. Prioritou je m.j. upřednostnit rozvoj využití transformačních území i v centrální části města oproti rozvoji na úkor dosud nezastavěných území. Stavební uzávěra byla vyhlášena do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě předepsané podkladové studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží, včetně navrhovaných ploch zeleně. Návrh změny ÚP byl posouzen z hlediska vyhodnocení vlivu na životní prostředí, k němuž dotčený orgán (OCP MHMP) vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěry VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny ÚP za podmínky uvedených opatření jsou popsány v odůvodnění návrhu změny a týkají se převážně následných řízení. Redukce celoměstského systému zeleně neznamená redukci zeleně, ale vyššího stupně ochrany zeleně, přičemž zeleň samotná nemusí být redukována. Vymezení stavebních čar je mimo podrobnost ÚP. Návrh změny ÚP nepředjímá konkrétní budoucí zástavbu území.

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	312 Marlen, spol.s.r.o.	jeho další zastavování. Navíc bytová zástavba přinese zásadní dopravní zatížení do celé předmětné lokality, což opět není v zájmu obyvatel obce. Vlastník namítá, že ačkoliv jsou vymezovány nové rozsáhlé plochy bydlení, dopravní zatížení a nové parkovací plochy nejsou dostatečně řešeny, a absurdním budováním cyklotras v ulicích budou parkovací plochy fakticky dále ubírány. Záměr Změny ÚP nebere v potaz zájmy stávajících obyvatel obce a nedělá z předmětné lokality lepší místo k životu, pouze do lokality přivádí více obyvatel.	<p><i>Poživatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Požadavek zachování stávajícího stavu a neumožnění bytové výstavby je v rozporu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, i s nadřazenou územně plánovací dokumentací (PUR, ZUR) - vytvoření plnohodnotné městské čtvrti, hospodárně využívat zastavěná území (podpora revitalizací a sanací území), polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území.</i></p> <p><i>Z hlediska památkové péče leží lokalita na území ochranného pásma pražské památkové rezervace a v území se nachází nemovitá kulturní památka hlavní budova Nákladového nádraží Žižkov. Návrh změny ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Navrhovaná změna využití území není v rozporu s podmínkami ochrany uvedeného ochranného pásma, plocha územního plánu /SMJ/, v níž se nachází hlavní budova NNŽ, je navrhována jako stabilizovaná bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.</i></p> <p><i>Ministerstvo kultury jako dotčený orgán státní památkové péče vydal k návrhu změny souhlasné stanovisko a z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemá k návrhu Z 2600/00 po dohodě zásadní připomínky.</i></p> <p><i>Řešené území je rovněž územím s možnými archeologickými nálezy ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v plat.zn., umožnění provedení archeologického výzkumu se týká a bude řešeno v následných správních řízeních.</i></p>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	312 Marlen, spol.s.r.o.	5. S ohledem na shora navržené vlastník uvádí, že Změna ÚP není v souladu s cíli územního plánu obce a není v zájmu obyvatel obce. Změna ÚP tedy vyžaduje buď zásadní přepracování podle shora navrhovaných připomínek, má-li být akceptovatelná. V současné podobě Změny ÚP je tato nepřijatelná a podle vlastníka by neměla být nikdy schválena.	<p><i>Poživatel nesouhlasí. Návrh změny ÚP je zpracován v souladu s usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, kterým byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, včetně souhlasu ZHMP s vypracováním podkladové studie jako podkladu pro zpracování změny ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Návrh změny respektuje republikové priority stanovené nadřazenou územně plánovací dokumentací PUR ČR a respektuje podmínkami a</i></p>

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 313 Mgr. Magdalena Grznárová,
začlenění území do městské struktury, advokátka
VPS

Vlastník budovy č.p. 2823, postavené na pozemku parc. č. p. 4450/22, zastavěná plocha a nádvoří, budovy č.p. 2906, postavené na pozemku parc. č. 4450/21, zastavěná plocha a nádvoří, budovy č.p. 2907, postavené na pozemku parc. č. 4450/19, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na LV č. 2062, katastrální území Žižkov, zastoupený právním zástupcem, uplatňuje námitky proti celoměstsky významné změně Z 2600/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy (dále „změna ÚP“) podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, týkající se lokality v okolí ulice Malešická a NN Žižkov, aktuálně zařazené jako SV-F, a v kontextu i širší lokality NN Žižkov (dále „předmětná lokalita“):
1. Vlastník musí v prvé řadě zmínit, že navrhovaná změna ÚP nebyla přinejmenším projednána s vlastníky nemovitostí v předmětné lokalitě, konkrétně vlastníky jednotlivých budov postavených na pozemcích společnosti České dráhy, a. s., IČ 70994226, se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 (dále jen „České dráhy“). S ohledem na zákonné předkupní právo vlastníků těchto staveb k daným pozemkům považuje vlastník za nepřijatelné, že návrh změny ÚP byl projednán hlavně s developery, ale již nikoli s oprávněnými v lokalitě, kterým nadto svédčí zákonné předkupní právo. Proto taky návrh změny ÚP obsahuje požadavky a návrhy připravené zejména developery a chrání výlučně jejich zájmy na přeměnu předmětné lokality na lokalitu vhodnou pouze k developerské výstavbě (a směřuje tak k maximalizaci zisku těchto developerů). Toto potvrzuje i strana 17 prezentace k návrhu změny ÚP, ve kterém je lokalita podél ulice Malešická až mafiánsky „rozparcelována“ podle sféry vlivu jednotlivých

úkoly stanovené ZÚR hl.m. Prahy pro řešení nadmístní transformační oblasti T/5 Nákladového nádraží Žižkov.

Rovněž územně analytické podklady (ÚAP) identifikují území jako součást transformační plochy (T12) s neuzavřenou urbanistickou koncepcí, určené k řešení. Změna ÚP je pořizována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.zn., a prováděcími právními předpisy. Projednávaný návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, vyjádřeným rovněž v rámci projednání vydanými kladnými stanovisky dotčených orgánů.

Poživatel nesouhlasí.

Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území, zařazené nadřazenou územně plánovací dokumentací mezi transformační plochy a řešena v souladu s republikovými prioritami PÚR ČR, v plat.zn., a s podmínkami a úkoly stanovenými ZÚR hl.m. Prahy pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov.

Účastníky jednání k podkladové studii byli m.j. ..."hlavní vlastníci pozemků příp. subjekty s předkupním právem pozemků." Ne všichni vlastníci a subjekty s předkupním právem byly nutně účastníky jednání. Je na úvaze zpracovatele studie, vedeného zpravidla efektivitou, s kterými subjekty povede jednání. Na takovoto jednání neexistuje právní nárok. Nový občanský zákoník /NOZ/ sice zavedl zákonné předkupní právo k pozemkům pro majitele budov na nich stojících, současně ale dal i zákonné předkupní právo majitelům pozemků k budovám na nich stojícím. Aktuálně probíhají jednání s investorem příslušných pozemků, který uzavřel předkupní smlouvu s vlastníkem pozemků o jejich využití. Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie, nýbrž návrh změny ÚP (a VVURÚ), ke kterému má možnost kdokoliv se vyjádřit v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v plat.zn. (SZ, § 52 odst.2 a 3). Tohoto práva vlastník nyní využívá, návrh změny je s vlastníky i veřejností projednáván postupem stanoveným stavebním zákonem (SZ).

společností - aniž by tyto subjekty byly vlastníky vždy nemovitostí v této lokalitě. Vlastník namítá, že návrh změny ÚP byl vypracován především v soukromém zájmu uvedených developerů, nikoliv v zájmu vlastníků, obyvatel a uživatelů nemovitostí v této lokalitě či v zájmu veřejnosti. Tento přístup považuje vlastník za absolutně nepřijatelný důsledek prosazování soukromého zájmu prostřednictvím nakloněných obecních institucí.

2. Vlastník namítá, že navrhovaná změna územního plánu dramaticky změnil charakter předmětné lokality tak, že drobným vlastníkům do budoucna bere možnost užívat a rozvíjet předmětnou lokalitu stávajícím, či jakýmkoli jiným pro lokalitu přiměřeným způsobem - jako působiště drobných podnikatelů a maloobchodních prodejců a poskytovatelů služeb (spíše technického charakteru - prodejci stavebnin, osvětlení, autoservis, sklady a podobně). Změna ÚP a záměr nakládání s předmětnou lokalitou vyhání tyto drobné podnikatele a bere jim jednu z posledních možností poskytovat své služby v širším centru obce. Alternativní možnosti přesídlení v rámci centra obce již prakticky neexistují. Na okrajových částech obce již ale konkurenční služby poskytují dlouhodobě usídlení velkopodnikatelé, nákupní centra a hobbycentra, kterým drobní podnikatelé nemohou přímo konkurovat. Současně s příhodnou lokalitou tak přicházejí o klientskou základnu a dlouhodobě budované vztahy v rámci místního společenství. Součástí ekonomické podstaty drobných podnikatelů je blízkost a dostupnost zákazníkům, stejně tak jako osobnější přístup a zákaznická zkušenost. Vlastník namítá, že není v zájmu vlastníků nemovitostí v předmětné lokalitě, ani ve veřejném zájmu, aby došlo k úplné přeměně lokality na řadový developerský projekt, který nezachovává možnost působení aktuálně sídlících vlastníků nemovitostí a dalších podnikatelů s provozovny v předmětné lokalitě.

V doprovodných dokumentech změny ÚP se uvádí mj. „V současném stavu převažují v řešeném území objekty s produkční zátěží, po kterých již v současnosti v tomto místě není poptávka. Zpracovaný návrh si klade za cíl dotvoření okolí budovy nákladového nádraží do nové intenzivněji formované podoby města. Z hlediska struktury navrhovaných veřejných prostranství a využití plánované zástavby bude mít území převažující obytnou zátěž.“ Vlastník si klade otázku, kdo posuzuje poptávku po produkčních objektech? Občané? S ohledem na

Poživatel nesouhlasí.

Změna ÚP je v souladu se schválenými Pokyny řešena jako nevyužívané území (brownfield), jehož předmětem je transformace území začleněním do stávající městské struktury, se smíšeným využitím a s vazbami do širšího území, nikoli zachování stávajícího stavu.

Je řešena v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly ZÚR pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov (NNŽ).

Mezi republikové priority územního plánování patří mj. polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárné využití zastavěného území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území). Rovněž podle ZÚR je prioritou upřednostnit k rozvoji využití transformačních území, oproti rozvoji v nezastavěných územích. Stavební uzávěra byla vyhlášena s cílem ochrany celé lokality NNŽ před nekoncepční výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě podrobné podkladové urbanistické studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží. Na předmětném pozemku potvrzuje změna ÚP stávající využití platného územního plánu, tj. plochu se způsobem využití všeobecně smíšené /SV/. Podle platných regulativů je v ploše SV možné realizovat kromě bydlení či administrativy např. i obchody, drobnou nerušící výrobu a služby atd. Změna ÚP převážným vymezením plochami SV zajišťuje polyfunkci v území a stávající služby i nadále umožňuje provozovat.

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 313 Mgr. Magdalena Grznárová,
začlenění území do městské struktury, advokátka
VPS

to, že vlastníci i jemu známí podnikatelé mají svou rozsáhlou klientelu, u níž existuje poptávka po službách těchto drobných podnikatelů, nepovažuje vlastníci toto hodnocení za zcela relevantní a odpovídající místním realitám. Vlastník je přesvědčen, že v doprovodných dokumentech změny ÚP je obsažen především názor investorů a developerů, kteří si takto chtějí předmětnou lokalitu podmanit a rozdělit. Vlastník tedy požaduje, aby byl v předmětné lokalitě ponechán stávající způsob využití, jenž je zaměřen na drobnou nerušící výrobu a služby, a dále aby byla ponechána v platnosti stavební uzávěra předmětné lokality. Navrhovaná Změna ÚP se dotýká vlastnických práv vlastníka absolutně, když místo jeho staveb a jejího stávajícího využití navrhuje zcela jiné využití a předpokládá odstranění staveb vlastníka. Pokud by mělo dojít k realizaci změny ÚP, vlastníci budou z předmětné lokality fakticky vytlačeni, čímž je zcela popřeno jeho ústavně zaručené právo vlastnické.

3. Vlastník nesouhlasí s tím, aby došlo k zásadní změně předmětné lokality a nahrazení současných volně rozmístěných objektů nižších podlaží mnohem vyššími stavbami a stavbami developersky drancujícími a zcela měnícími charakteristický ráz území. Vlastník nesouhlasí s tím, aby v celé předmětné lokalitě vznikaly další neosobní stavby typizované bytové zástavby, ani s tím, aby byla předmětná lokalita zastavována budovami přesahujícími 2 nadzemní podlaží. Ani příslib ozelenění předmětné lokality a vybudování části infrastruktury nevyvážejí zájem vlastníků staveb v předmětné lokalitě. Ostatně pokud by se návrh změny ÚP soustředil pouze na odstranění některých neužívaných průmyslových ploch samotného nádraží a jejich nahrazení např. zelení a dobudováním infrastruktury (tramvajové vedení atd.), neměli by proti tomu vlastníci staveb v předmětné lokalitě žádné zásadní výhrady. Proto vlastníci uvádí, že je namístě upravit změnu ÚP tak, aby zachovala stávající charakter předmětné lokality, s drobným průnikem nových zelených ploch zejména v areálu NN Žižkov. Vlastník rovněž požaduje, aby byla zachována stavební uzávěra předmětné lokality. V areálu NN Žižkov tedy vlastníci navrhuje vybudování městského parku a rekreačních ploch, s případným roztroušeným zázemím (drobné zařízení pro občerstvení, toalety apod.) oddělených od stávající zástavby přirozeným způsobem. Další možné využití by bylo výstavbou budovy kulturního zázemí v zeleni. Shora uvedené návrhy by vedly ke kultivaci území i jeho zpřístupnění široké veřejnosti. S

Poživatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Cílem změny ÚP není zachování stávajícího stavu. Změna ÚP je zpracována v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením č. 28/26 Zastupitelstva hl.m. Prahy dne 15.6.2017. Je řešena jako tzv. brownfield, jehož předmětem je transformace území na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města, se začleněním do stávající urbanistické struktury a příslušnými vazbami na širší okolí. Záměr je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s Politikou územního rozvoje ČR (PUR) a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy (ZUR) a stanovenými podmínkami a úkoly pro nadmístní transformační oblast T/5 NNŽ. Prioritou je m.j. upřednostnit rozvoj využití transformačních území i v centrální části města oproti rozvoji na úkor dosud nezastavěných území. Stavební uzávěra byla vyhlášena do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. Návrh změny ÚP byl zpracován na základě předepsané podkladové studie a zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti bývalého nákladového nádraží, včetně navrhovaných ploch zeleně. Návrh změny ÚP byl posouzen z hlediska vyhodnocení vlivu na životní prostředí, k němuž dotčený orgán (OCP MHMP) vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěry VVURÚ o přijatelnosti

ohledem na stávající trend ochrany životního prostředí bude vhodnější nezastavovat město dále, ale naopak budovat nové zelené a vodní plochy, které by umožňovaly občanům volnočasové využití a byly by i plochou regulující dopady klimatických změn (např. kumulace tepla v zástavbě, regulace a likvidace imisí apod.). V doprovodných materiálech se uvádí: „Změna rozšiřuje celoměstský systém zeleně o 1280 m² a zároveň ho redukuje o 14 261 m². V celkovém rozsahu je celoměstský systém zeleně redukován o 12 981 m² z důvodu vymezení tramvajové smyčky a nového návrhu řešení propojení komunikací Malešická a Českobrodská.“ Vlastník považuje za nemístné a neakceptovatelné, aby byla změnou redukována městská zeleň, cíl změny ÚP by měl být zcela opačný, a pokud dochází k redukci ploch zeleně v části územím, měly by být nahrazeny jinde (to by ovšem opět nevyhovovalo developerským záměrům). Samotná prezentace změny ÚP je „redukce brownfieldu“, nicméně jak je vidět, není záměrem skutečně zbavit území nevzhledných průmyslových ploch, ale jejich sevření v betonu „modernistické výstavby“ a zničení významné části zelených ploch bez náhrady. I proto nerozumí vlastník tomu, proč není v celé předmětné lokalitě vymezena volná stavební čára. Proklamace uváděné v odůvodnění změny ÚP jsou zcela účelové a odvádí pozornost od toho, co je skutečně navrhováno. Navrhované prostředky a řešení ve změně ÚP nejsou v souladu s proklamovanými cíli změny ÚP a ani s cíli územního plánování na území celého hlavního města Prahy. Vlastník uvádí, že záměrem obce by mělo být spíše zkliďování jejího jádra a prohlubování všeobecného společenského přínosu, nikoliv jeho další okleštění a redukce. Navíc bytová zástavba přinese zásadní dopravní zatížení do celé předmětné lokality, což opět není v zájmu obyvatel obce. Vlastník namítá, že ačkoliv jsou vymezovány nové rozsáhlé plochy bydlení, dopravní zatížení a nové parkovací plochy nejsou dostatečně řešeny, a absurdním budováním cyklotras v ulicích budou parkovací plochy fakticky dále ubírány. Záměr změny ÚP nebere v potaz zájmy stávajících obyvatel obce a nedělá z předmětné lokality lepší místo k životu, pouze do lokality přivádí více obyvatel.

4. Předmětná lokalita je památkově chráněným územím s potenciálem významných archeologických nálezů. Navrhovaná změna ÚP přináší tak dramatické změny, že celá předmětná lokalita má být překopána, aniž by byly navrhovány místa a plochy reflektující tyto

navrhované změny ÚP za podmínky uvedených opatření jsou popsány v odůvodnění návrhu změny a týkají se převážně následných řízení. Redukce celoměstského systému zeleně neznamená redukci zeleně, ale vyššího stupně ochrany zeleně, přičemž zeleň samotná nemusí být redukována. Vymezení stavebních čar je mimo podrobnost ÚP. Návrh změny ÚP nepředjímá konkrétní budoucí zástavbu území.

Poživatel nesouhlasí, nelze vyhovět. Požadavek zachování stávajícího stavu a neumožnění bytové výstavby je v rozporu s Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, schválenými usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, i s nadřazenou územně plánovací dokumentací

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	313 Mgr. Magdalena Grznárová, advokátka	<p>kulturní nálezy. Vlastník nerozumí tomu, proč je preferována varianta kompletní destrukce stávajícího památkově chráněného území a jeho nahrazení generickým modernistickým návrhem. Takových lokalit jako je navrhována v předmětné lokalitě existuje již ohromné množství a staví se další a další. Proč však takové lokality nestavět na okrajích obce? Proč by obec neměla chtít zachovávat stávající charakter území a jeho ráz? Odpověď je podle vlastníka prostá - zájem developerů, kteří z výstavby v takto dostupné a atraktivní lokalitě získají za takřka stejných nákladů daleko větší výnosy. Proto vlastník navrhuje, aby veškerá část území pod památkovou ochranou zůstala zachována tak, jak je. Navrhovaná bytová zástavba v lokalitě mezi Židovskými pecemi a Olšanskými hřbitovy přijde vlastníku jako zcela nevhodná, nekulturní a nerespektující stávající v zásadě zklidněné využití území. Vlastník požaduje, aby v areálu NN Žižkov nebyla umožněna žádná bytová výstavba.</p>	<p>(PUR, ZUR) - vytvoření plnohodnotné městské čtvrti, hospodárně využívat zastavěná území (podpora revitalizací a sanací území), polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Z hlediska památkové péče leží lokalita na území ochranného pásma pražské památkové rezervace a v území se nachází nemovitá kulturní památka hlavní budova Nákladového nádraží Žižkov. Návrh změny ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Navrhovaná změna využití území není v rozporu s podmínkami ochrany uvedeného ochranného pásma, plocha územního plánu /SMJ/, v níž se nachází hlavní budova NNŽ, je navrhována jako stabilizovaná bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Ministerstvo kultury jako dotčený orgán státní památkové péče vydal k návrhu změny souhlasné stanovisko a z hlediska ochrany kulturních hodnot v řešeném území nemá k návrhu Z 2600/00 po dohodě zásadní připomínky. Řešené území je rovněž územím s možnými archeologickými nálezy ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v plat.zn., umožnění provedení archeologického výzkumu se týká a bude řešeno v následných správních řízeních.</p>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	320 DOLEJŠ RADAN	<p>Podávám námítky proti plánované výstavbě: 1. - velmi vysoký koeficient zástavby -</p>	<p>Poživatel nesouhlasí. Návrh změny ÚP je zpracován v souladu s usnesením ZHMP č. 28/26 ze dne 15.6.2017, kterým byly schváleny „Pokyny“ pro zpracování návrhu Z-2600/00, včetně souhlasu ZHMP s vypracováním podkladové studie jako podkladu pro zpracování změny ÚP a sejmutí stavební uzávěry. Návrh změny respektuje republikové priority stanovené nadřazenou územně plánovací dokumentací PUR ČR a respektuje podmínkami a úkoly stanovené ZÚR hl.m. Prahy pro řešení nadmístní transformační oblasti T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Rovněž územně analytické podklady (ÚAP) identifikují území jako součást transformační plochy (T12) s neuzavřenou urbanistickou koncepcí, určené k řešení. Změna ÚP je požadována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),v plat.zn., a prováděcími právními předpisy. Projednávaný návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, vyjádřeným rovněž v rámci projednání vydanými kladnými stanovisky dotčených orgánů. Poživatel nesouhlasí. - Změna ÚP je navržena komplexně na celou lokalitu, nejen na areál nákladového nádraží.</p>

koeficienty výstavby umožňují vysoké kapacity zástavby, čtvrť bude přehušťená, vyvolá vysokou dopravní zátěž,

- v plánu **nejsou vymezeny plochy pro občanskou vybavenost** - školy, školky, sociální či zdravotní zařízení (domovy důchodců, s pečovatelskou službou, polikliniky), sportoviště
- **neřešení problematiky dostupného bydlení** - město by si mělo před vydáním změny územního plánu smluvně ošetřit, že developer poskytne část pozemků pro sociální či dostupné bydlení (městské byty)
- **nedostatečné plochy parků** - vymezené plochy parků a zeleně jsou naprosto nedostatečné
- **nedostatečná prostupnost územím** - příliš velké bloky především v jižní části, kde není garantována veřejná prostupnost

Předmětem změny je transformace brownfieldu na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města.

Koncepce území je z hlediska budoucí zástavby, resp. míry využití území, založena na stávajícím charakteru okolního území, na které zástavba svými hmotami, výškami a novými veřejnými a parkovými prostranstvími plynule naváže při zachování hlavní budovy nákladového nádraží, která je nemovitou kulturní památkou. Z hlediska dopravní zátěže se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní dopravní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu, vč. prokázání hygienických limitů.

- Území bylo prověřeno předepsanou podkladovou studií a vyhodnoceno z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Změna ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití SV a SMJ, v rámci kterého lze umísťovat občanskou vybavenost. Další plochy pro veřejné vybavení (především umístění základních a mateřských škol) byly určeny podkladovou studií. Bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, byla na základě připomínek po dohodě upravena a stane se přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie, včetně umístění veřejné vybavenosti, závazné.

Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ a doplněn popisem řešení v textové části

Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.

Součástí návrhu studie je množství veřejných a parkových prostranství, včetně lineárního parku podél tramvajové trati a dále např. regulativy definující prostupnost stavebními bloky.

Předmětem tohoto projednání ale není podkladová studie či jiné dokumenty, nýbrž návrh změny ÚP, který prostupnost území neřeší.

- Prostupnost území je mimo podrobnost územního plánu.

- Rovněž řešení problematiky dostupného bydlení je mimo podrobnost územního plánu.

- Kromě územním plánem vymezených ploch zeleně (ZP, ZMK, LR) v území vzniknou i další plochy zeleně, vyplývající z požadavku na minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	320 DOLEJŠ RADAN	2. - není stanovena žádná etapizace či podmíněnost - např. prioritní výstavba tramvajové trati a až následně bytových domů - není tedy garance, že nutná dopravní infrastruktura vznikne v předkládané podobě	<p>dle regulativů ÚP. Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, která stanoví podrobnější regulativy, které budou pro investory prostřednictvím smlouvy závazné a zajistí i realizaci veřejných a parkových prostranství. Studie je mj. založena na koncepci posílení krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, které se do návrhu změny ÚP propisuje jako lineární park podél tramvajové trati. Rozsah zeleně v návrhu změny ÚP byl dohodnut a potvrzen stanoviskem dotčeného orgánu /OCP MHMP/.</p> <p>Opatření navrhovaná VVURÚ jsou součástí odůvodnění návrhu změny ÚP a budou uplatňována při následných správních řízeních, adekvátně k podrobnosti požadované dokumentace.</p> <p>Poživatel nesouhlasí.</p> <p>Z hlediska řešení dopravní infrastruktury se každý konkrétní záměr v území posuzuje ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny ÚP v platném ÚP, které představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, která propojí transformační území změny ÚP s ulicí Českobrodskou u Jarova, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybničky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využití území hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelnělepší po zprovoznění východní části Městského okruhu. Požadavek stanovit pořadí prováděných změn v území, etapizaci a podmíněnost výstavby, může ve výsledku znamenat riziko komplikace pro rozvoj území. Doporučujeme proto sledovat standardní postup posuzování jednotlivých záměrů.</p>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	320 DOLEJŠ RADAN	3. - indukovaná doprava - neexistuje studie dopadů dopravy vyvolané novou výstavbou do stávající uliční sítě a na obyvatele okolní čtvrti - metro D - není vymezena nikde územní rezerva pro budoucí stanici - výstavba Jarovské třídy – silnice je koncipována pro svedení dopravy z okolí do Žižkova, dá se však logicky předpokládat, že obyvatelé nových 20 tisíc bytů budou chtít cestovat spíše do centra. K tomu chybí jakékoliv plány, už dnes je doprava na Žižkově neúměrně	<p>Poživatel nesouhlasí.</p> <p>Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny v platném ÚP, který představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl.města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybničky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto</p>

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 321 Arnika - Centrum pro podporu
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

hustá, a to ještě zhoustne vinou nové výstavby i Jarovské spojky, která přivede na Žižkov další tranzitní dopravu.
Žádám vás také o zprávu, jak jste s těmito námitkami vyrovnali.

Níže uvedené věcně shodné připomínky jako zmocněný zástupce veřejnosti podle § 23 SZ uplatňujeme jako námitky.

Uvodem:

Dovolujeme si důrazně upozornit, že předkládaný návrh změny Z 2600/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy musí být v souladu s:

- Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 a 5, právní stav k 11. 9. 2020
- Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění aktualizace č. 1, 2, 4, a 3, právní stav ke dni 29. 5. 2019, a to především s prioritami a zásadami ZÚR hl. m. Prahy a podmínkami a úkoly pro Transformační oblast T5 Nákladové nádraží Žižkov
- s cíli a úkoly územního plánování definovanými ve stavebním zákoně
- s nařízením vlády o Pražské památkové rezervaci a jejím ochranném pásmu
- mezinárodními závazky ČR danými jednotlivými úmluvami především Úmluvy o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví, Evropské úmluvy o krajině (č. 13/2005 Sbírky mezinárodních smluv) a dalšími
- Management plánem ochrany světového kulturního dědictví historického centra Prahy, který vyjadřuje mezinárodní závazky ČR
- a dalšími zákony a předpisy

jinak není možné výše uvedenou změnu vydat.

kontextu je třeba využití území hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelně zlepšila po zprovoznění východní části Městského okruhu. Obsah VVURÚ a SEA, která je součástí, je dán přílohou stavebního zákona, přílohou č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., a příslušnými metodikami MŽP a MMR. Průkaz dostatečnosti dopravní obsluhy vůči navrženým mírám využití území a posouzení křižovatek jsou mimo rámec obsahu VVURÚ a nepatří do něj ani věcně. Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude v následných řízeních požadováno doložení podrobných rozptylových a hlukových studií. Není zřejmé, jak je odvozen v připomínce uvedený předpoklad 20 tisíc nových bytů. Změna ÚP územní rezervu pro metro D na území MČ Prahy 3 neruší, pouze dochází k mírné korekci její trasy. Územní rezerva pro stanici metra je vymezena v míře podrobnosti odpovídající platnému ÚP hl.m. Prahy. Rozhodnutí o vypořádání námitek, vč. odůvodnění, přijímá zastupitelstvo obce usnesením. Je součástí odůvodnění změny územního plánu vydávané formou opatření obecné povahy a je veřejné.

Pořizovatel souhlasí.

Změna územního plánu je pořizována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.zn., a prováděcími právními předpisy.

Změna je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v plat.zn., a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy, v plat.zn., a podmínkami a úkoly stanovenými pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov.

Změna ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, definovanými ve stavebním zákoně, s nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze, s mezinárodními závazky České republiky i s dalšími zákony a předpisy.

Je v souladu i se Strategií regionálního rozvoje ČR 2021+, s Národním akčním plánem adaptace na klimatickou změnu, se Strategickým plánem hl.m. Prahy, se Strategií adaptace hl.m. Prahy na klimatickou změnu a s dalšími dokumenty, se kterými musí, popř. by měla být v souladu. Připomínkující neuvádí žádný konkrétní rozpor navržené změny s uvedenými dokumenty, omezuje se pouze na upozornění, že změna s nimi musí být v souladu, jinak by nesměla být vydána. S tím pořizovatel souhlasí.

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 321 Arnika - Centrum pro podporu
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

Dále upozorňujeme, že je žádoucí, aby příslušná změna byla v souladu se strategickými dokumenty ČR a hl. m. Prahy i Městské části Prahy 3:

- Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+
- Plánem adaptace na klimatickou změnu
- Strategickým plánem hl. m. Prahy
- Strategii adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu
- a dalšími

Tyto dokumenty sice nejsou právně závazné, naplňováním jejich principů a cílů ale dává vedení města najevo, že přejímá odpovědnost za budoucnost svých občanů. Naopak, vydáváním závazné dokumentace v rozporu se strategickými dokumenty vedení města otevřeně přiznává, že na tyto dokumenty a jejich obsah nereflexuje.

Na rozpory s právními předpisy a strategickými dokumenty upozorňujeme v jednotlivých věcně shodných připomínkách, které dále uplatňujeme jako námitky.

Věcně shodná připomínka / námitka č. 01 - (Ne)dostupné bydlení

Požadujeme podíl dostupného bydlení v územím dotčeného změnou územního plánu alespoň 25 %. Například 5% procentním podílem bytů ve vlastnictví města pro sociálně potřebné, 10% podílem obecního nájemního bydlení a 10% podílem družstevního bydlení (například formou baugruppe) nebo například převedení 10% podílu bytů na město za nákladovou cenu a u 15% podílu bytů zastropovat maximální výši nájemného či prodeje. Požadujeme zasloužení těchto podílů a cen mezi městem a vlastníky pozemků. Tato smlouva se musí stát závazným podkladem pro vydání změny územního plánu. Odůvodnění:

Podkladová územní studie by měla analyticky prověřit předpokládané sociální složení nové čtvrti a určit zdravý sociální mix zástavby nové čtvrti pro tisíce nových obyvatel.

Vzhledem ke zkušenostem ze současné komerční developerské praxe na Žižkově, ale i v celé Praze, je zřejmé, že v lukrativní lokalitě vzniknou také velmi lukrativní a tedy nedostupné byty, které si nebude moci dovolit střední třída ani důležité profese pro fungování města jako jsou učitelé, zdravotní sestry nebo policisté.

Velký podíl bytů v těchto projektech je skupován cizinci či firmami jako investice, ne k vlastní potřebě bydlet. Například v nedalekém projektu Residence Garden Towers jsou dle analýzy IPR (<https://www.iprpraha>).

Nelze vyhovět,

je mimo možnosti územního plánu určovat podíl budoucích vlastnických vztahů.

Je třeba zajistit jinými dokumenty, které by se týkaly předmětu této námitky.

cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/analiza_prodejnich_cen_nemovitost_i_a_struktury_poptavky_na_prazskem_rezidencnim_trhu.pdf) byty vlastněny ze 46 % cizinci a z 24 % právníckými firmami.

Zdravý sociální mix by měl být zajištěn podílem dostupného bydlení ve čtvrti - například 15% podílem obecního nájemního bydlení a 10% podílem družstevního bydlení (například formou baugruppe).

Plánovaná změna územního plánu mění funkční využití území a zvyšuje koeficienty zastavěnosti a tím mnohonásobně zhodnocuje pozemky soukromých developerů v řádu stovek milionů až miliard korun. Jejich zisk se bude pohybovat v řádech desítek miliard korun. Město by za to mělo požadovat zpětné plnění svých potřeb i v bytové oblasti. Například požadovat po developerech převést určitý podíl bytů (například 15 %) do obecního fondu nebo alespoň určit právo na odkup tohoto podílu bytů do obecního fondu za nákladové ceny. Jinak sociální mix v nově vznikající čtvrti nebude zajištěn a reálně hrozí vznik čtvrti pouze pro bohaté. Obdobné politiky jsou běžné v Západní Evropě - ve Vídni, Paříži, Barceloně či Mnichově.

O potřebě sociálního mixu hovoří také

Strategický plán hl.m. Prahy například v těchto pasážích:

"Město by mělo ovlivňovat, aby sociální skladba oblastí nové zástavby byla co nejpestřejší (jako ideální model se jeví kupříkladu mix sociálního bydlení a developerské výstavby vyššího segmentu v rámci jedné lokality)."

"Poskytovat sociálně či generačně ohroženým skupinám obyvatelstva dostupné a udržitelné bydlení. Realizovat diferencované formy sociálního a dostupného bydlení v rámci běžné zástavby." (1.1 C Dostupní bydlení, s. 24)

"Podporou výstavby nájemních bytů vytvořila adekvátní nabídku dostupného a udržitelného bydlení. (1 Soudržná metropole s. 8)"

"Z hlediska dlouhodobé stability a konkurenceschopnosti Praha musí být otevřeným, sociálně přístupným, soudržným a bezpečným městem bez uzavřených areálů majetných (gated communities) a sociálně vyloučených lokalit či etnických enkláv, které by se mohly stát ohnisky prohlubování sociálních nerovností, polarizace a potenciálně i vzniku nepřátelských nálad a postojů vůči okolní společnosti, kultuře a institucím. (1.1 Soudržná metropole, s. 15)"

Zákon č.131/2000Sb. o hl. m. Praze výslovně městu svěřuje starost o bydlení jeho občanů – „Hlavní město Praha v samostatné působnosti

2600 Praha 10, Praha 3, Praha 9 vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS 321 Arnika - Centrum pro podporu

ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku."

Odkoupení podílu bytů městem i zastropování výše nájemného či prodeje u podílu bytů je nutné ošetřit před vydáním změny územního plánu, která sejme stavební uzávěru, developerům výrazně zhodnotí pozemky a vysokými koeficienty pro zástavbu jim umožní mnohamiliardové zisky. Po vydání změny územního plánu už na to nebude ze strany developerů vůle.

Věcně shodná připomínka / námitka č. 02 - Vymezení VPS pro školy a školky

Požadujeme, aby pozemky pro školská zařízení (základní a mateřské školy, příp. střední školy či základní umělecké školy) byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby (VPS), a to tak, aby byly pozemky pro ně určené dostatečně velké dle normových hodnot včetně ploch pro tělocvičny, sportoviště, hřiště a zelené a parkové plochy, a aby byly umístěné na vhodných místech, tzn. nikoli u komunikací vytižených automobilovou dopravou a v dochozí vzdálenosti od zastávek MHD atd. dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (metodika certifikovaná MMR). Požadujeme vymezení dostatečného počtu těchto VPS dle předpokládaného počtu obyvatel a z nich odvozeného počtu dětí v příslušném věku (např. dle dat a prognóz ČSÚ) a dle stávajících deficitů městské části. Praha 3, příp. Praha 10.

Odůvodnění:

Vymezení pozemků pro školy a školky jako VPS je nutné z důvodu, aby mělo město, resp. městská část, k těmto pozemkům předkupní právo, a tím zaručeno, že pozemky skutečně bude moci vykoupit. Navíc bez vymezení těchto pozemků jako VPS v případě, že by je obec chtěla tak jako tak vykoupit, bude je vykupovat za mnohem vyšší cenu, odhadní cena při vykupování pozemků se totiž zásadně odvíjí od funkčního využití daného územním plánem. Pokud by nebyly na vhodných místech vymezeny dostatečně velké pozemky pro školy a školky a v dostatečné míře, nebylo by zajištěno, že tato klíčová občanská vybavenost vznikne. Tím by nebyl splněn požadavek ZÚR pro transformační území T/5 Nákladové nádraží Žižkov Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: a)

Bude vyhověno.

Území bylo prověřeno předepsanou podkladovou studií a vyhodnoceno z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Změna ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití SV a SMJ, v rámci kterého lze umísťovat veřejné vybavení. Další plochy, především pro umístění základních a mateřských škol, byly určeny podkladovou studií. Bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, byla na základě připomínek po dohodě upravena a stane se přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie závazné.

Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ i vymezením VPS a doplněním popisem řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie. Změna ÚP je v souladu se ZÚR hl.m. Prahy, v plat.zn., a podmínkami a úkoly stanovenými pro nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Jedná se o jednu ze základních podmínek pořízení ÚP a jeho změn podle § 53 odst.4 SZ a blíže je popsáno v textové části odůvodnění návrhu. Podmínka ZÚR „vytvoření plnohodnotné městské čtvrti“ je vlastním předmětem projednávání změny podle schválených Pokynů -začlenění území do městské struktury a vytvoření nové čtvrti se zahnutím všech obvyklých funkcí a vazeb (viz též výroková část návrhu změny), k němuž projednávána změna ÚP směřuje.

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 321 Arnika - Centrum pro podporu
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

řešit komplexně návrh nového polyfunkčního centra včetně jeho vazeb, občanské vybavenosti a pracovních příležitostí. Tím by nebyla splněna podmínka ZÚR pro transformační území T/5 Nákladové nádraží Žižkov pro následné rozhodování o možných variantách změn v území e) vytvoření plohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti (...) V tomto kontextu upozorňujeme, že rozhodování o možných variantách změn v území zahrnuje i invariantně požizovanou změnu územního plánu, jelikož i ta je variantou změny v území (oproti stavu územního plánu; i když jedinou posuzovanou). Opačný výklad by znamenal, že nelze uplatnit podmínky ZÚR pro toto území, což vzhledem k tomu, že změny územního plánu jsou obvykle požizovány invariantně, by znamenalo popření této části ZÚR, což by bylo proti smyslu ZÚR. Je tedy nutno k podmínkám ZÚR přistupovat jako k podmínkám pro vydání výše uvedené změny ÚP.

Umístěním pozemků pro školy a školky na pozemky v blízkosti komunikací vytižených automobilovou dopravou by nebyla splněna podmínka ZÚR pro T/6 f) zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umísťování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou.

Věcně shodná připomínka / námitka č. 03 - občanská vybavenost

Požadujeme vymezení dostatečných ploch pro občanské vybavení Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (metodika certifikovaná MMR), a to pro základní úroveň občanského vybavení, využívanou obyvateli území nebo jejich významnou skupinou denně, a vyšší úroveň občanského vybavení, kterou využívá většina obyvatel území méně často. Vymezení VPS (ať už formou plochy či plovoucí značky) pro tuto vybavenost požadujeme dle výpočtového předpokladu vzhledem k počtu budoucích obyvatel transformačního území a dle stávajících deficitů a potřeb Městské části Praha 3 a Praha 10.

Základní občanská vybavenost:

sociální služby - centrum denních služeb a denní stacionář, nízkoprahové centrum, nízkoprahové centrum pro děti mládež, intervenční centrum atd.

zdravotnictví - ambulantní zdravotní péče, lékárny

sport - tělocvičny, sportoviště, sportovní haly
kultura - knihovna, klubové zařízení /klubovna /komunitní centrum (pro děti, mládež, seniory), víceúčelový sál

Splnění hygienických limitů je nutnou podmínkou posuzovanou v následných správních řízeních na základě podrobnější dokumentace podle konkrétního řešení.

Bude vyhověno.

Území bylo prověřeno podkladovou studií a vyhodnoceno z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Změna ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití SV a SMJ, v rámci kterého lze umísťovat občanskou vybavenost. Další plochy veřejného vybavení byly určeny podkladovou studií na základě analýzy budoucích infrastrukturních potřeb.

Bude vyhověno v tom smyslu, že podkladová studie, resp. urbanistická studie s prvky regulačního plánu NNŽ, byla na základě připomínek po dohodě upravena a stane se přílohou smlouvy mezi HMP, MČ a investory, pro něž budou regulativy studie závazné.

Návrh změny ÚP bude upraven doplněním značek veřejného vybavení /VV/ i vymezením VPS a doplněn popisem řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie.

Změna ÚP je v souladu se ZÚR hl.m. Prahy, v plat.zn., a podmínkami a úkoly stanovenými pro

veřejná správa - pošta atd.
ochrana obyvatelstva - hasičská stanice apod.
Vyšší občanská vybavenost:
sociální služby - noclehárna, azylový dům a
zařízení pro krizovou pomoc, dům na půl cesty,
domov pro seniory, domov pro osoby se
zdravotním postižením, chráněné bydlení atd.
zdravotnictví - ambulantní zdravotní péče vyšší,
centra duševního zdraví
kultura - dle poptávky

Odůvodnění:

Každé moderní město musí sledovat trendy svého sociodemografického vývoje, z něj vyplývají i nároky a potřeby jeho obyvatel, jednotlivých čtvrtí i města jako celku. Pokud chceme dosáhnout cílů vtělených od Strategického plánu hl. m. Prahy v bodě:

- 1.1 Soudržné město
- 1.3 Město krátkých vzdáleností.

je nezbytné nutně plánovat nové čtvrti jako soběstačné a však propojené celky, které poskytnou nejen celou škálu kategorií bydlení a základní občanské vybavenosti ale i tzv. vyšší občanskou vybavenost. Město bohužel na několik desetiletí rezignovalo na to, aby vznikaly porevoluční období tzv. komplexní bytové výstavby, jejímž základním principem bylo budovat v oblasti služeb a vybavení samostatné urbanistické celky. Nové čtvrti v transformačních a rozvojových plochách širšího centra mají proto extrémní potenciál na tento téměř zapomenutý trend navázat a narovnat tak dlouhodobý deficit některých služeb (především veřejné vzdělávací instituce, pošty, polikliniky, domovy sociálních služeb). Udržitelný rozvoj města totiž znamená i zajištění služeb a vybavení, které podporuje reprodukci sociální mixity obyvatelstva.

Rovněž ZUR stanovují pro oblast T/5 **Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:**

a) řešit komplexně návrh nového polyfunkčního centra včetně jeho vazeb, občanské vybavenosti a pracovních příležitostí,

Podmínky pro následné rozhodování o možných variantách změn v území:

e) vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí při respektování podmínek památkové ochrany objektů nákladového nádraží Žižkov, Stávající deficity MČ v občanské vybavenosti často nelze plnit ve stabilizovaném území, je tedy nutné je řešit v rozvojových a transformačních územích.

Neřešení občanské vybavenosti návrhem změny ÚP je v rozporu s úkoly a podmínkami ZUR a s cíly a úkoly územního plánování. Bez

nadmístní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov. Je rovněž v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 SZ. Jedná se o jednu ze základních podmínek pořízení ÚP a jeho změn podle § 53 odst.4 SZ a blíže je popsáno v textové části odůvodnění návrhu.

úpravy nelze tuto změnu vydat.**§ 18 Cíle územního plánování, mj.**

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (...)

(2) Územní plánování zajišťuje (...) s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, (...) Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. (...)

§ 19 Úkoly územního plánování, mj.:

- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů 4), 12 před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. (...)

Věcně shodná připomínka / námitka č. 04 - veřejná prostranství, parky, hřiště

Požadujeme vymezení veřejných prostranství, veřejné parkové zeleně jako součástí veřejných prostranství a venkovních hřišť a sportovišť jako urbanisticky významných ploch (DU), parků (ZP) nebo zeleně městská a krajinná (ZMK) či sportu a rekreace, případně formou plovoucích značek dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (metodika certifikovaná MMR):

- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (bez započtení pozemních komunikací) 1000 m² pro každé 2 ha zastavitelné plochy (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- VEŘEJNÁ PARKOVÁ ZELENĚ JAKO SOUČÁST VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (rozloha 0,5 - 1 ha) - pěší docházka - skutečná 300 m (obytný

Poživatel nesouhlasí.

Je vymezeno v míře podrobnosti odpovídající platnému ÚP. Kromě územním plánem vymezovaných ploch zeleně (ZP, ZMK, LR) v území vzniknou i další plochy zeleně a veřejných prostranství, vyplývající z požadavku na minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách dle regulativů ÚP. Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), která stanoví podrobnější regulativy, které budou pro investory prostřednictvím smlouvy závazné a zajistí tak i realizaci těchto veřejných a parkových prostranství. Studie je mj. založena na koncepci posílení krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, která se do návrhu propisuje jako lineární

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 321 Arnika - Centrum pro podporu
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

dům - okraj parku)
- HŘIŠTĚ PRO PŘEDŠKOLNÍ DĚTI - pěší
docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)
- HŘIŠTĚ PRO MLADŠÍ ŠKOLNÍ DĚTI - pěší
docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)
- SPORTOVNÍ HŘIŠTĚ PRO MLÁDEŽ A
DOSPĚLÉ - pěší docházka - skutečná 200 m
(obytný dům-hřiště)
Odůvodnění:
viz předchozí věcně shodná připomínky /
námitka
Vytváření podmínek pro zajišťování dostupnosti
veřejných infrastruktur ve smyslu § 2 odst. 1
písm.m) stavebního zákona, jmenovitě vybraných
druhů občanského vybavení, dopravní a
technické infrastruktury a veřejných prostranství
patří mezi hlavní cíle a úkoly územního
plánování, § 19 odst. 1 zákona číslo 183/2006
Sb., o územním plánování a stavebním řádu
(stavební zákon) v platném znění, zejména odst.
a), b), c), e), i), i).

**Věcně shodná připomínka / námitka č. 05 -
veřejně přístupné parkové plochy**

Požadujeme rozšíření veřejně přístupných
parkových ploch vymezením plochy ZMK v
prostoru nákladového nádraží, příj. na dalších
místech, nebo umístěním plovoucí značky či
plovoucích značek ZP minimálně v míře, která
bude odpovídat celkovým rozlohám
zastavitelných ploch v území dotčeném změnou
územního plánu a regulativům plovoucí značky
ZP. Požadujeme označit pásy zeleně podél
tramvajové trati i další dopravní infrastruktury
jako zeleně izolační (ZI).
Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí
na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je
plovoucí značka umístěna:
a) do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je
požadováno umístění plochy ZP různorodého
tvaru, není však definována její minimální plocha
ani poměr stran,
b) při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400
m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,
c) při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1
600 m² při poměru stran plochy max. 1 : 2,
d) při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha
min. 3 600 m², kterou je přípustné rozdělit do
dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého
tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných
parkovými pásy či stromořadími,
e) při rozloze nad 12 ha je požadována plocha
min. 6 400 m², kterou je přípustné rozdělit do tří
lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru
max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými
pásy či stromořadími.
Odůvodnění:

*park podél tramvajové trati.
Rozsah zeleně v návrhu změny ÚP byl dohodnut a
potvrzen stanoviskem dotčeného orgánu /OCP
MHMP/.
Změna ÚP dbá souladu s cíli a úkoly územního
plánování, jak stanovuje stavební zákon.*

*Poživatel nesouhlasí.
Pro podporu ploch zeleně byl návrh změny ÚP
upraven o doplnění funkční plochy ZMK na
východní straně NNŽ pro vytvoření biotopu zvláště
chráněných druhů organismů a navázání na
navržený koridor zeleně po svahu, v souladu se
stanoviskem dotčeného orgánu (OCP MHMP), a
byl posílen spojitý pás zeleně (ZMK) poblíž
tramvajové trati. S tímto návrhem dotčený orgán
souhlasí.
Kromě územním plánem vymezených ploch
zeleně (ZP, ZMK, LR) v území vzniknou i další
plochy zeleně a veřejných prostranství, vyplývající
z požadavku na minimální podíl zeleně v
zastavitelných plochách dle regulativů ÚP.
Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno
prostřednictvím podkladové studie, resp.
urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ
(IPR Praha), která stanoví podrobnější regulativy,
které budou pro investory prostřednictvím smlouvy
závazné, a zajistí tak i realizaci těchto veřejných a
parkových prostranství. Studie je mj. založena na
konceptu posílení krajinného propojení mezi NNŽ a
Malešickým lesem, která se do návrhu propisuje
jako lineární park podél tramvajové trati.
Urbanisticky významné plochy (DU) a plochy
zeleně a parků (ZMK, ZP) se vymezují v míře
podrobnosti a četnosti odpovídající platnému ÚP.
Plocha DU dle platných regulativů umožňuje
umístění nebezpečných ploch s vegetací.
Vymezení části veřejného prostranství s
tramvajovou tratí plochou ZMK (či IZ) by v
budoucnu mohlo zkomplikovat či znemožnit
případně navrhované architektonické řešení. S
vymezováním ploch izolační zeleně (IZ) v návrhu*

Při projednávání změně ÚP dochází k odstranění plovoucí značky ZP, která při funkční ploše 6 - 9 ha požaduje park velikosti 1600 m² při poměru stran max. 1: 2. Nahrazení této parkové plochy navrhovanou plochou ZMK, kterou vede tramvajová trať nepovažujeme za dostatečné. Hlavní využití plochy ZMK je *Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami*, pás zeleně podél tramvajové trati či další dopravní infrastruktury však toto nesplňuje, požadujeme proto, aby byla označena tím, čím je - izolační zelení.

Návrh na rozšíření ploch ZMK zároveň splňuje požadavek VVURÚ na rozšíření parkových ploch směrem k nákladovému nádraží a požadavek na omezení kácení vzrostlé zeleně v tomto území.

Vychází ze ZÚR Obecné zásady f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových. VVURÚ považuje toto za problematické. "Na druhé straně je součástí změny zrušení záměru Jarovské spojky, které se projeví v části území převážně snížením objemu dopravy."

VVRURÚ také konstatuje toto "Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území konstatuje, že záměr prohlubuje efekt tepelného ostrova"

- viz také požadavek ZÚR 2.4.2 (Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel) f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových

VVURÚ bod 6. 2. Vlivy na biologickou rozmanitost, faunu a flóru - Navrhovaná opatření:

- Vytvořit spojitý pás zeleně (ZMK) kolem tramvajové tratě (DU) a rozšířit linii ZMK v prostoru nákladového nádraží

- V maximální míře zachovat stávající vzrostlou zeleň, na nově vymezené ploše ZMK v prostoru nákladového nádraží Žižkov provést cílenou dosadbu dřevin odpovídajícím přírodním podmínkám v místě.

VVURÚ bod 6. 9. Vlivy na krajinu:
Úzkou a přerušenou linii ZMK považujeme za nedostatečnou pro plnění estetické, ekologické i hygienické funkce a doporučujeme vytvořit širší spojitý pás zeleně podél budoucí tramvajové tratě.

Věcně shodná připomínka / námitka č. 06 - celoměstský systém zeleně
Požadujeme vymežit parkovou plochu (ZP či ZMK) v rozsahu, tak jak byla uvažována v územní studii zpracované pro Městskou část

nesouhlasíme vzhledem k tomu, že cílem je vytvořit pobytové veřejné prostranství, kde vegetační plochy a další krajinné prvky tvoří jeho nedílnou součást a jejich účelem tak není izolace jednotlivých částí veřejného prostoru, ale naopak jejich sjednocení.

Další opatření navrhovaná VVURÚ jsou součástí odůvodnění návrhu změny ÚP a budou uplatňována při následných správních řízeních, adekvátně k podrobnosti požadované dokumentace.

Pořizovatel nesouhlasí.

Vymezená zeleň je v souladu se stanoviskem orgánu životního prostředí. OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany přírody označuje propojení zeleně ve směru sever - jih za doplňkové

Praha 3 arch. Janem Sedlákem, tzv. příčný park (východně od budovy NNŽ) orientovaný severojižním směrem a propojující Židovské pece a Olšanské hřbitovy.

Odůvodnění:

Splnění tohoto požadavku je nutné:

1. Pro zajištění kvality života současných i nových obyvatel

Pro zajištění kvality života obyvatel jsou nutné dostatečné parkové plochy. Není možné, aby v transformačním území nevznikl dostatečně velký park s možností rekreačního využití, a aby obyvatelé nové čtvrti využívali stávající veřejnou infrastrukturu Žižkova. Přeplnění stávajících parků novými obyvateli by výrazně snížilo kvalitu života stávajících obyvatel. V transformačním území je nutné vytvořit parkové plochy, které budou odpovídat počtu nových obyvatel.

2. Pro splnění požadavků ZÚR na propojování celoměstského systému zeleně a zmírnění ekologických problémů

VVURÚ k návrhu změny konstatuje "Změna redukuje celoměstský systém zeleně." (str. 128)

ZUR - Priority územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území

10) Zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému.

11) Vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů a přispět k vyřešení střetů zájmů mezi ochranou životního prostředí a ekonomickým a stavebním rozvojem hlavního města.

ZUR - 2.4.2 (Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel)

d) zajistit propojení klínů zelenými osami tak, aby byl vytvořen nadřazený systém zeleně jako základ pro celoměstský systém zeleně a nově vytvořený zelený pás kolem Prahy,

f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových

ZUR - 8.1 Obecné celoměstské zásady koncepce rozvoje ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

f) Rozvíjet systém zeleně, který je významným atributem krajinného rázu, základem zdravého městského prostředí a kvalitní příměstské krajiny poskytující městu rekreační zázemí.

3. Pro nezhoršování efektu tepelného ostrova

VVURÚ k návrhu změny konstatuje "Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území konstatuje, že záměr prohlubuje efekt tepelného ostrova"

4. pro zasakování vody a

5. Pro zlepšení ekologické stability včetně

a preferuje propojení ve směru východ - západ s tím, že z důvodu ochrany zákonem zvláště chráněných druhů požadoval doplnění významnější plochy zeleně na východním konci bývalého nákladové nádraží (viz stanovisko OCP MHMP). Upravený návrh změny proto sleduje především potenciál západovýchodního krajinného propojení a respektování požadavků dotčeného orgánu státní správy.

Také zpracovaná podkladová studie vychází z koncepce posílení lineárního krajinného propojení mezi NNŽ a Malešickým lesem, která se do návrhu popisuje jako lineární park podél tramvajové trati a využívá zeleného koridoru podél historické trati, jehož součástí je rekreační stezka pro pěší a cyklisty. Tato osa umožňuje i dobré zapojení bývalého nákladového prostoru mezi objekty NNŽ a umožňuje srozumitelnou identitu budoucího parku sledující osu Jarovského údolí se zachovanými stopami původní železnice, nádražního areálu i přírodních ploch, které se podél trati spontánně vyvinuly.

Nevýhodou požadovaného severo-jížního propojení je oddělení ze severu Malešickou ulicí a z jihu ulicí U Nákladového nádraží, přičemž zajištění případného propojení s Olšanskými hřbitovy je m.j. znemožněno zastavitelnými pozemky. Vazba sever - jih je z hlediska prostupnosti území a dostupnosti parků rovněž důležitá, je však možné ji řešit v rámci budoucí urbanistické struktury území a detailního veřejného prostoru v jiné úrovni dokumentace, než je územní plán.

Požadavky plynoucí ze ZÚR jsou reflektovány. Stávající ÚSES není návrhem změny ÚP dotčen, hranice průběhu CSZ jsou jen mimě modifikovány.

2600 Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy,
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

321 Arnika - Centrum pro podporu

zajištění funkčnosti systému ÚSES

Dle ZUR - Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: a) doplnit systém o místní (lokální) hierarchickou úroveň ÚSES, b) upřesnit vymezení všech skladebných částí ÚSES v podrobnějším měřítku s ohledem na metodické požadavky a zařadit je do odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití.
ÚSES je jednou z nejkritičtějších částí platného ÚP. Vymezení systému ÚSES je často pouze formálně splnění povinnosti jeho vymezení, ale reálně je ÚSES na mnoha místech nefunkční – tj. je pouze formálně někde zakreslen, ale na realitu to nemá vliv.

Věcně shodná připomínka / námitka č. 07 - DU - pro tramvaj a stanici metra

Požadujeme vyčlenit plochu DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení v koridoru pro tramvajovou trať (namísto plochy SMJ) severně od budov Nákladového nádraží. V prostoru předpokládané stanice metra by měla být tato plocha rozšířena aby vytvořila dostatečnou rezervu pro výstupy ze stanice.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že je plocha DU vymezena na území Jarovské třídy, mělo by toto významné prostranství pokračovat až k napojení na Jana Želivského, kde pravděpodobně bude v budoucnu také stanice metra. Jakkoliv se v případě tramvajové trati jedná o přípustné využití navrhované plochy SMJ, v případě takto významného dopravního spojení není důvod toto prostranství do započítatelné plochy SMJ počítat. Navíc, pokud tato plocha nebude vymezena jako DU, město ztrácí předkupní právo, a i v případě, že bude chtít pozemky vykoupit, bude je vykupovat za mnohonásobně vyšší cenu - odhadní cena se zásadně odvíjí od funkčního využití daného územním plánem. Navrhovaná změna územního plánu nijak nepočítá s územní rezervou pro výstupy ze stanice metra. Vzhledem k fázi územních řízení se nepředpokládá zakomponování výstupů metra do plánovaných budov. V případě plochy DU budou tyto pozemky pro toto využití pro město dostupnější.

Věcně shodná připomínka / námitka č. 08 - Jarovská třída

Požadujeme detailní prověření indukované dopravy mikrosimulací ve variantách různých možností dopravní obsluhy nové zástavby - studie dopadů dopravy vyvolané novou výstavbou a novou silniční spojkou (Jarovskou třídou) do stávající uliční sítě a na obyvatele

Pořizovatel nesouhlasí.

Urbanisticky významné plochy (DU) se vymezují v míře podrobnosti a četnosti odpovídající platnému ÚP.

Vymezení sítě veřejných prostranství je řešeno prostřednictvím podkladové studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), která stanoví podrobnější regulativy a bude přílohou smlouvy s investory, pro něž budou regulativy studie závazné, a zajistí tak i realizaci těchto veřejných prostranství.

Tramvajovou trať vymezuje změna ÚP jako veřejně prospěšnou stavbu /VPS/.

Změna ÚP lokálně upřesňuje vymezení územní rezervy trasy metra D, vč. stanice (a spojky mezi trasou A a D), která je obsažena v platném ÚP. Výstupy z metra jsou mimo podrobnost platného ÚP, neboť v ÚP se na úrovni značky vymezují pouze vestibuly. Navíc vzhledem k tomu, že trasa metra D v oblasti centra Prahy bude realizována ve vzdálenější budoucnosti a často dochází ke korekcím řešení na základě podrobné dokumentace záměru či staveb, nebylo by vhodné tyto podmínky předurčovat při riziku zmařené investice. Je zřejmé, že výstupy ze stanice metra mohou být v daném případě zaústěny do veřejného prostranství.

2600 Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy,
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

321 Arnika - Centrum pro podporu

Pořizovatel nesouhlasí.

Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny v platném ÚP, který představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, dokončený východní úsek

okolní čtvrti dříve než bude vydána změna územního plánu. Mezi variantami požadujeme prověřit především varianty dopravního řešení východní části Jarovské třídy:

1. varianta se zařazením Jarovské třídy dle předkládané změny územního plánu S4 - ostatní dopravně významné komunikace (Hlavní využití: Provoz automobilové dopravy a PID. Přípustné využití: Ostatní komunikace funkčních skupin B5 a C5 zařazené do vybrané komunikační sítě).
2. Varianta úplného vyloučení individuální automobilové dopravy na Jarovské třídě (v úseku Na Jarově – Českobrodská -pokračování koridoru DH pouze pro tramvajovou trať, pěší, cyklo a IZS).
3. Varianta vyloučení průjezdné individuální automobilové dopravy na Jarovské třídě minimálně v úseku Na Jarově – Českobrodská či lépe v celé délce Jarovské třídy omezením vjezdu aut bez příslušného povolení některým z možných opatření.
4. případné další varianty např. s možností vyloučit průjezdnou dopravu na dalších stávajících či nově navrhovaných komunikacích.
5. Varianta ponechání jednosměrnosti Jarovské třídy ve směru do nebo z centra.
6. Varianta ponechání situace dle stávajícího návrhu (viz. Varianta 1) podmíněná dostavbou Městského okruhu.

Požadujeme výběr nejvhodnějšího řešení pro obyvatele Prahy 3 a Prahy 10, tzn. co největší možné snížení nové dopravní zátěže automobilovou dopravou. A zvolenou variantu odpovídajícím způsobem zanést do návrhu změny územního plánu (S4 versus vyloučení IAD).

Odůvodnění:

Přestože řešení Jarovské spojky předkládané změnou územního plánu je výrazně lepší, než řešení ve stávajícím územním plánu, dle kterého by Jarovská spojka značně poškodila Malešický les a stala se radiálou přivádějící značné množství průjezdné dopravy, stále se obáváme, že i při řešení předkládaném změnou územního plánu, se může Jarovská třída stát alternativou ke Koněvově třídě pro průjezdnou dopravu z Prahy i metropolitního regionu obzvláště vzhledem ke své přímé návaznosti na Českobrodskou ulici a propojení s centrem města. Nadále se tak obáváme, že místní obyvatelé budou zasaženi průjezdnou dopravou nad únosnou mez, a že se výrazně sníží rekreační kvalita Malešického lesa. Zhoršením dopravní zátěže a s ním spojené navýšení hluku a smogu společně se zhoršením možnosti každodenní rekreace výrazně zhorší kvalitu

Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využít území změny ÚP hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelně zlepši po zprovoznění východní části Městského okruhu. Obsah VVURÚ a SEA, která je součástí, je dán přílohou stavebního zákona, přílohou č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., a příslušnými metodikami MŽP a MMR. Prověření dopravní obsluhy vůči navrženým mírám využití území a posouzení křižovatek jsou mimo rámec obsahu VVURÚ a nepatří do něj ani věcně. Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná z hlediska vlivů na životní prostředí. Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude v následných řízeních požadováno doložení podrobných rozptylových a hlukových studií a návrhy případných opatření.

života místních obyvatel. Proto požadujeme prověřit variantu či varianty výrazného zklidnění dopravy minimálně v úseku u Malešického lesa. Dle SEA se předpokládáný nárůst tranzitní dopravy z Jarovské spojky přesouvá právě sem do již zastavěné oblasti. Na Malešické se jedná o nárůst zhruba 9000 vozidel denně a vzhledem k umístění veřejné vybavenosti je třeba negativním externalitám z průjezdné dopravy aktivně předcházet. Viz Strategický plán hl. m. Prahy, Oblast B: Ovzduší a hluk - Zlepšovat kvalitu ovzduší a snižovat hlukovou zátěž, 1.4. B3 Snižováním prašnosti redukovat znečišťování ovzduší mikroskopickými prachovými částicemi (tzv. suspendovanými částicemi), na jejichž povrch jsou často vázány látky s negativními účinky na lidské zdraví.

Požadavek vychází z:

- Urbanisticko-dopravních protihlukových opatření, doporučených Akčním plánem snižování hluku aglomerace Praha 2019. D. b) - *Vyloučit, resp. minimalizovat tranzitní dopravu z centra a obytných území; - Vyloučit těžkou nákladní dopravu v blízkosti obytných souborů.*
- Priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území v ZUR 7) *Vytvořit podmínky umožňující omezit individuální automobilovou dopravu směrem do centra města, zejména do území Památkové rezervace v hlavním městě Praze.*

Věcně shodná připomínka / námitka č. 09 - Indukovaná doprava

Nesouhlasíme s navrhovaným uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a především kódy míry využití ploch, které navyšuje kapacitu HPP v území nad únosnou mez. Toto uspořádání není dostatečně prověřeno dopravním prověřením indukované individuální i hromadné dopravy a jejím dopadem na okolní území. Požadujeme před vydáním změny ÚP detailně prověřit možnosti dopravní obsluhy včetně ověření prodloužení trasy metra (dle podmínek a úkolů v ZÚR).

Dále požadujeme podrobné posouzení indukované dopravy a) dle navržených ploch s rozdílným způsobem využití a kódů míry využití b) dtto redukováných o 10 % c) dtto redukováných o 30 % dle VVURÚ (opatření pro oblast sekundárních, synergických a kumulativních vlivů)

- Vypracování podrobné rozptylové studie se zahrnutím všech v území působících zdrojů emisí znečišťujících látek.
- Vypracování podrobné hlukové studie se zahrnutím všech v území působících zdrojů hluku.

Poživatel nesouhlasí.

Předmětem změny je transformace brownfieldu na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zastavby dnes nevyužívaných ploch v centru města. Území bylo prověřeno předepsanou podkladovou studií a vyhodnoceno z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Změna byla vyhodnocena jako akceptovatelná.

Odbor ochrany prostředí MHMP vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, kterým souhlasí se závěry VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny za podmínky uvedených opatření. Ta jsou uvedena v návrhu změny, vztahují se převážně k následným řízením, kde budou uplatněna a prověřena. Z hlediska řešení dopravní infrastruktury bude každý konkrétní záměr v území posuzován ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu (Jarovská ulice, východní úsek MO v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky, tramvajová trať pro obsluhu území NNŽ s napojením do křižovatky Jana Želivského-Olšanská). V tomto kontextu je třeba využití území u změny ÚP hodnotit. Průkaz dostatečnosti

Odůvodnění:

Nesouhlasíme bez dalšího prověření variant dopravní studií s navrhovaným uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a kódů míry využití ploch, které navyšuje kapacitu HPP v území. Toto uspořádání není dostatečně ověřeno dopravním prověřením indukované individuální i hromadné dopravy a jejím dopadem na okolní území. Zejména ulice Jana Želivského je v současnosti zatížena kritickým hlukem z dopravy (spolu s Vinohradskou a Koněvovou - viz Akční plán snižování hluku aglomerace Praha 2019, str. 46), není tedy přijatelný návrh změny Z 2600, který indukovanou individuální dopravu v ulici významně zhoršuje a toto by mělo být dostatečně vyhodnoceno. Analýza ČHMÚ mezi lety 2015-2019 zaznamenala v zájmovém území vysokou koncentraci benzo[a]pyrenu, PM10 a PM2,5. Ve Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území se v části C.2. Vyhodnocení položek SWOT analýzy objevuje v několika případech, že nová doprava zatíží území novou dopravou a prohlubuje tak některé slabé stránky a hrozby, definované Územně analytickými podklady Hl. m. Prahy. V závěru části E. pak konstatuje, že "Vytvoření nové obytné čtvrti v centrální části hl. m. Prahy ale prohlubuje problémy související s navýšením dopravy a to v oblasti stávající hlukové zátěže a znečištění ovzduší z dopravy."

VVURÚ nalézá místa s rizikem překročení limitu resp. zvýšení již nadlimitních hodnot hluku vlivem realizace záměru a také konstatuje, že v řešeném území jsou v současnosti koncentrace benzo[a]pyrenu na hranici imisního limitu.
Je tak mj. ohrožena jedna z priorit PÚR (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. (...)

Vyhodnocení požaduje vypracování akustické a rozptylové studie pro každý jednotlivý záměr v území a měření hlukové zátěže před a po realizaci záměru. V případě překročení pak navrhuje kompenzační opatření. Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území vzhledem k neprůkazným (hraničním) výhledovým analýzám dává přednost opatřením kompenzačním ex-post. Taková opatření nepovažujeme za efektivní předcházení zhoršování stavu, který vyžaduje Politika územního rozvoje. Především s ohledem na přetíženou komunikaci Jana Želivského je třeba brát v potaz také vliv indukce dopravy samotnou výstavbou.

Nejsou tak splněny podmínky, úkoly a priority stanovené v ZÚR.

dopravní obsluhy vůči navrženým mírám využití území a posouzení křížovatek jsou mimo rámec obsahu VVURÚ a nepatří do něj věcně. Hygienická stanice hl.m. Prahy (HSHMP), jako dotčený správní úřad ve smyslu zák.č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a o změně některých souvisejících zákonů, v plat.zn., považuje předložený návrh změny ÚP z pohledu místně příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví za akceptovatelný. Požadavek vypracování hlukové a rozptylové studie bude dle HSHMP, resp. dle závěrů VVURÚ a navržených opatření pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy, uvedených v odůvodnění návrhu změny ÚP, předložen k územnímu řízení jako nutná podmínka vydání kladného stanoviska HSHMP k vydání ÚR.

2600 Praha 10, Praha 3, Praha 9 vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS 321 Arnika - Centrum pro podporu

Priorit územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území v ZUR 7)
Vytvořit podmínky umožňující omezit individuální automobilovou dopravu směrem do centra města, zejména do území Památkové rezervace v hlavním městě Praze.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: b) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, místním podmínkám a v rozsahu odpovídajícím možnostem dopravní obsluhy, Podmínky pro následné rozhodování o možných variantách změn v území: b) soulad charakteru, hustoty a struktury zástavby s polohou v území a s možnostmi dopravní obsluhy a technické infrastruktury, d) adekvátní dopravní napojení na existující dopravní kostru, ověření prodloužení trasy metra.

Věcně shodná připomínka / námitka č. 10 - Etapizace a podmíněnost výstavby

Požadujeme podmínit vydání územního rozhodnutí pro východní části území (všechny plochy s využitím SV vyjma plochy SV-I) výstavbou tramvajové trati a základní školy (územním rozhodnutím). Dále požadujeme podmínit přestavbu Jarovské třídy (Východní část plochy S4 po ulici Na Jarově) dostavbou Městského okruhu.

Odůvodnění:

Důvodem je předně zabránění vzniku dopravní zátěže, kterou nebude možné obsloužit veřejnou dopravou. Neméně důležitou hrozbou je zvýšení poptávky po vzdělávacích kapacitách v lokalitě. V takovém případě hrozí přetížení kapacit a nárůst dopravní zátěže v ranním a odpoledním období dne. V důsledku synergie těchto jevů v oblasti hrozí překračování hlukových i imisních limitů, čemuž lze vhodnou etapizací předejít.

Rozvoj území přináší mimo potenciálu pro rozvoj města i rizika externalit dopadajících v dlouhém časovém horizontu na okolní rezidenční lokality.

To především zásadám v těchto dokumentech:

- VVURÚ 6.10. Sekundární, synergické a kumulativní vlivy (...) Z hlediska hodnocení ssk vlivů jsou významné zejména následující charakteristiky území: -Riziko překročení imisního limitu pro benzo[a]pyren pro kalendářní rok 1 ng.m-3 v řešeném území, -Riziko překročení limitů pro hluk z automobilové dopravy v okolí komunikace Koněvova - Strategický plán hl.m. Prahy. 1.3 C2 Zvyšovat fyzickou dostupnost a bezbariérovost, 1.5 Preference veřejné dopravy, 3.3 B Udržitelný rozvoj a šetrnost.

Podmíněnost Jarovské třídy vychází z obavy o zvýšení atraktivity pro průjezd mezi

Poživatel nesouhlasí.

Změnou ÚP se vymezuje nové funkční využití ploch na území změny v platném ÚP, který představuje výhledový stav, kdy kromě ploch je k dispozici plánovaná dopravní infrastruktura na území hl. města. V předmětném území bude v budoucnu sběrná uliční síť území doplněna o novou Jarovskou ulici, dokončený východní úsek Městského okruhu v trase Pelc Tyrolka - Balabenka - Malešice - Rybníčky a tramvajovou trať pro obsluhu území NNŽ, s napojením do křižovatky Jana Želivského - Olšanská. V tomto kontextu je třeba využít území hodnotit. Např. dnešní nepříznivá provozní situace v ulici Jana Želivského se znatelně zlepšil po zprovoznění východní části Městského okruhu. V případě Jarovské ulice dochází ke snížení jejího významového zatřídění z S2 na S4. Požadavek stanovit pořadí prováděných změn v území, etapizaci a podmíněnost výstavby, může ve výsledku znamenat riziko komplikace pro rozvoj území. Doporučujeme proto sledovat standardní postup posuzování záměrů, kdy každý konkrétní záměr v území se posuzuje ve vztahu ke konkrétní situaci, která nastane v období předpokládaného zprovoznění záměru i výhledu. Pro minimalizaci negativních vlivů z dopravy bude v následných řízeních požadováno doložení podrobných rozptylových a hlukových studií.

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS	321 Arnika - Centrum pro podporu	<p>Českokobrodskou a centrem města. Dle SEA se předpokládáný nárůst tranzitní dopravy z Jarovské spojky přesouvá právě sem do již zastavěné oblasti. Na Malešické se jedná o nárůst zhruba 9000 vozidel denně a vzhledem k umístění veřejné vybavenosti je třeba negativním externalitám z průjezdné dopravy aktivně předcházet. Viz Strategický plán hl.m. Prahy, Oblast B: O vzduší a hluk - Zlepšovat kvalitu ovzduší a snižovat hlukovou zátěž, 1.4. B3 Snižováním prašnosti redukovat znečišťování ovzduší mikropopíckými prachovými částicemi (tzv. suspendovanými částicemi), na jejichž povrch jsou často vázány látky s negativními účinky na lidské zdraví.</p>	<p>Věcně shodná připomínka / námitka č. 11 - Přeložení cyklistické trasy Požadujeme přeložit hlavní koridor cyklistické trasy v úseku mezi ul. Jana Želivského a K Červenému dvoru do polohy severně od budovy NNŽ (v souběhu s navrhovanou tramvajovou tratí) a dále Olšanskou ulicí, namísto změnou ÚP navrhovaného vedení jižně od budovy NNŽ a dále v koridoru chystané promenády podél Olšanských hřbitovů.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> Bezpečná cykloinfrastruktura poskytující snadné a pohodlné spojení s centrem města prokazatelně napomáhá snížení dopravní zátěže města i redukcii lokálních emisí. Cyklostezky a další cyklo-opaření proto musí vytvářet podmínky pro atraktivní spojení. Námi navrhovaná severní varianta vedení trasy přes NNŽ má vhodnější parametry pro cyklo dopravu. Díky menšímu počtu úrovnových křížení s ulicemi s automobilovým provozem je daleko vhodnější pro dopravní funkci. Naproti tomu v koridoru promenády podél Olšanských hřbitovů může docházet ke konfliktu funkce dopravní a rekreační. Zároveň vedení severní trasou podpoří urbanistickou funkci veřejného prostoru s tramvají a výhledově propojení se stanicí metra. Severní trasování vychází z platného Generelu cyklistických tras hl. m. Prahy, kde je rámcově vedeno jako trasa A243.</p>	<p><i>Nebude vyhověno.</i> <i>Hlavní koridor cyklistické trasy v návrhu změny ÚP představuje celoměstsky významné dálkové (a chráněné) dopravně-rekreační propojení z centra města do Malešického lesa a dále do Hrdlořez, respektive do Malešic. Navrhované přeložení do prostoru severně od budovy NNŽ do křižovatky Jana Želivského - Olšanská a dále Olšanskou ulicí (tzv. severní varianta) nepovažujeme za vhodné s ohledem na popření hlavního účelu tohoto propojení, tj. jako maximálně chráněného. Nepochybujeme o významu a urbanistické funkci dalšího cyklistického propojení podél tramvajové trati do Olšanské ulice, které je potvrzeno v rámci návrhu cyklistických opáření ve studii. Oproti návrhu změny ÚP se však jedná především o propojení v rámci kratších vazeb napříč čtvrtí, a to právě z důvodu křížení s dalšími ulicemi a intenzivním automobilovým provozem. Vytváření příznivých podmínek pro cyklistickou dopravu je zásadou, která bude prosazována vůči konkrétním záměrům v území při projednávání podrobnějších dokumentací.</i></p>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS	321 Arnika - Centrum pro podporu	<p>Věcně shodná připomínka / námitka č. 12 - výškové hladiny a prostorová regulace Požadujeme, aby byla součástí návrhu změny prostorová regulace (výšky, objemy budov atd.), která by odpovídala poloze dotčeného území ve městě. Rovněž požadujeme, aby byla v souladu s doporučením mise UNESCO podkladová územní studie před schválením předložena Centru světového dědictví k posouzení, a aby dle výsledků tohoto posouzení byla následně</p>	<p><i>Poživatel nesouhlasí.</i> <i>Regulativy plošného a prostorového uspořádání území jsou v návrhu změny ÚP stanoveny v podobě definice ploch s různým způsobem využití území a stanovení jejich míry využití území. Odpovídají regulativům platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy a jsou součástí projednání návrhu změny, vč. projednání s dotčenými orgány, např. s MK z hlediska památkové péče, které po dohodě vydalo k návrhu změny ÚP souhlasné stanovisko.</i></p>	

zpracována prostorová regulace změny ÚP, která bude stanovovat příslušné maximální výšky atd. a tím garantovat plnění závazků vůči UNESCO, a až následně tato změna schválena. Zpracování prostorové regulace je rovněž v ZUR Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci oblasti T/5 b) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, místním podmínkám a v rozsahu odpovídajícím možnostem dopravní obsluhy.

Odůvodnění:

Prostorová regulace musí odpovídat poloze transformačního území ve městě – je ve vnitřním městě, na pohledovém horizontu Pražské památkové rezervace, v sousedství Městské památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice - jinak by nebyl naplněn výše uvedený požadavek ZÚR.

Podkladová studie umožňuje výškové akcenty o výšce 16 pater a 70 metrovou (zhruba 22 patrovou) věž v areálu budovy Nákladového nádraží.

Doporučení reaktivní monitorovací mise UNESCO: V souvislosti s navrhovanými transformačními plochami, zejména bývalými železničními pozemky:

D 13: Před schválením jakéhokoliv projektu, který by obsahoval návrhy výškových budov (vyšších než 10 pater) v přestavbovém území Nákladového nádraží Žižkov, by měly být (tyto návrhy) předloženy Centru světového dědictví v souladu s § 172 prováděcích směrnic k posouzení poradním orgánům, včetně přesných vizualizací jejich vzhledu (v pohledech) od Hradu.

Doporučení mise UNESCO jsou vyjádřením mezinárodních závazků. Není možné je ignorovat. Úkoly stanovené v ZUR jsou závazné, rovněž urbanistická koncepce ZUR.

- viz také požadavek ZÚR 2. 2. 2. (Urbanistická koncepce) t) vytvořit podmínky pro ochranu prostorové scény města, zejména se zřetelem na pohledově exponovaná území viditelná z historického centra města a jeho ochranného pásma.

Z dalších rozporů, je třeba zdůraznit, že návrh studie odporuje hladině věží definované příloze č. 6, textové části Metropolitního plánu hl. m. Prahy, která stanovuje výškový limit pro NNŽ 250+60 m.n.m. V územní studii s prvky regulačního plánu je u výškové dominanty určena maximální výška v metrech na 70m. Bod, kterým je věž fixována je přitom dle map s nadmořskou výškou cca 258 m.n.m, která je na úrovni Želivského ulice.

Doporučená dominant a její maximální určení tedy odporuje regulativům MPP. Ačkoliv

Další prostorovou regulaci, např. výškovou, platné regulativy územního plánu neumožňují.

Podkladová studie, resp. urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha), není předmětem projednání změny ÚP. Z hlediska budoucí zástavby, resp. míry využití území, je založena na stávajícím charakteru okolního území, na které zástavba svými hmotami a výškami plynule naváže. Její součástí je omezení výšek objektů a předpokládá se, že se prostřednictvím smlouvy s investory stane závaznou tak, aby nedošlo m.j. k překročení výšek objektů, ač mohou být příslušné kapacity umožněny. Návrh změny Z-2600/00 tak nepřekročí výšky podle MPP. Úkoly ze ZÚR jsou naplňovány.

2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS	321 Arnika - Centrum pro podporu	<p>Metropolitní plán v tuto chvíli nepředstavuje závazný regulativ, požadujeme proto byla výška věže adekvátně snížena, tak aby odpovídala MPP, neboť zástupci hlavního města Praha i IPR dlouhodobě garantují, že nové studie a jejich parametry jsou s regulativy Metropolitního plánu porovnávány a měly by být v souladu.</p> <p>Z výše uvedených důvodů proto požadujeme prověření dopadu výškové dominanty na prostorovou scénu města.</p>	<p><i>Poživatel nesouhlasí.</i></p> <p><i>Účelem navržené plochy SMJ - smíšené městského jádra bez kódu míry využití území, tzn. stabilizovaného území, je potvrdit stávající charakter území a jeho zachování při zajištění možnosti konverze budovy a její adekvátní dostavby v souladu s charakterem a památkovými limity. Kód míry využití území by se stanovoval za účelem rozvoje území, nikoliv jeho stabilizace a zachování.</i></p>
2600	Praha 10, Praha 3, Praha 9	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, občanů VPS	321 Arnika - Centrum pro podporu	<p>Věcně shodná připomínka / námitka č. 14 - Respektování Management plánu UNESCO</p> <p>Požadujeme uvedení změny ÚP do souladu s Management plánem ochrany světového kulturního dědictví historického centra Prahy (MGP), zejména s jeho požadavky na územní plánování - opatření a zásady MGP týkajících se územního plánování č. 49-75, a to zejména č. 49, 56-62, 66-67, 73-73 a na ně navazujících</p>	<p><i>Poživatel nesouhlasí.</i></p> <p><i>Regulativy plošného a prostorového uspořádání území jsou v návrhu změny ÚP stanoveny. Odpovídají regulativům platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy a jsou součástí projednání návrhu změny ÚP, vč. projednání s dotčenými orgány. Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán podle ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve plat.zn., vydal z hlediska</i></p>

realizačních cílů (RC) Management Plánu (MGP). Požadujeme změnu ÚP doplnit o prostorovou regulaci, která zaručí naplnění závazků vyjádřených MGP.

Odůvodnění:

Neuvedením změny ÚP do souladu s MGP, nebudou splněny mezinárodní závazky České republiky. ÚP i jeho změny musí splnit požadavky a realizační cíle MGP - a to jak vlastní koncepcí rozvoje a ochranou hodnot, tak stanovením úkolů pro podrobnější ÚPD. Za implementaci opatření, zásad i realizačních cílů do územně plánovací dokumentace je zodpovědný odbor územního rozvoje magistrátu.

Opatření, zásady a realizační cíle MGP, mj.:

Realizační cíle MGP

8 Dálkové pohledy - Zabraňovat dalšímu narušování dostředných i odstředných dálkových pohledů (z části 001 a na část 001) kompozičně nekoncepčním umístováním výškové nebo objemově předimenzovaných a tvarově nekontextuálních staveb. V tomto směru je podstatná úloha, a tedy i ochrana, prstence čtvrtí obklopujících část 001 vzniklých na přelomu 19. a 20. století s jejich relativně klídnou a homogenní zástavbou.

10 Ochrana hodnot panoramatu - Nevytvářet další precedenty pro další narušování pražského panoramatického pohledového pole novými objemy, jak se děje v současnosti zejména na pohledovém horizontu statku na pravobřežní straně města. V této souvislosti uvážit pro pracovní účely ustavení tzv. zájmového území za vnější hranicí ochranného pásma části 001.

11 Ochrana stávající kompozice proti objemným a výškovým stavbám - V části 001 ani v jejím ochranném pásmu nepřipustit ohrožení kompozičních, urbanistických a panoramatických vztahů budováním převýšených nebo vůči kontextu nadměru objemných nových staveb oslabujících jasnost kompozice existujících historických dominant a výrazem nebo formou měnících architektonické měřítko i charakter prostředí.

s. 67

S ohledem na vliv stavebních intervencí v rámci ochranného pásma na OUV části 001, resp. hodnoty panoramatických pohledů, bude dále zpřesňován stávající systém posuzování výškových staveb tak, aby nadále nedocházelo k narušování historického panoramatu Pražské památkové rezervace.

s. 68-69, Kap. 6 2 2 Strategie ochrany části 001 na území vně jejích hranic:

Dalším účelem režimu ochranného pásma je hledání rovnováhy mezi stabilitou stavebních

památkové péče k návrhu změny ÚP po dohodě souhlasné stanovisko. Další prostorovou regulaci, např. výškovou, platné regulativy územního plánu neobsahují. Změna ÚP nepředjímá konkrétní výškové uspořádání.

struktur a existujícím potenciálem dalšího rozvoje tak, aby byl zachován základní harmonický soulad části 001 s jejím okolím. To je úkol, se kterým se musí současnost a budoucnost vyrovnat alespoň stejně kvalitně jako předešlé generace.

V rámci ochranného pásma nalezneme dnes určitý počet možných rozvojových či transformačních ploch. Jedná se převážně o nezastavěné plochy, u nichž se předpokládá nový způsob využití. Na území části 001 je takovou plochou transformační území Masarykova nádraží, za jeho hranicemi pak drážní plochy v Holešovicích, na Smíchově a Žižkově. Tato území za hranicemi části 001 představují významný plošný potenciál. Charakter jejich budoucí zástavby je pro zachování OUV části 001 velmi významný. Zástavba těchto atraktivních, vizuálně exponovaných, rozvojových a transformačních ploch totiž ovlivní vizuální podobu okolí části 001 jak v úrovni urbánní struktury, tak v rovině střešní krajiny, eventuálně i z hlediska panoramatického.

Rozvoj na zmíněných plochách může napomoci vyřešit některé kapacitně funkční problémy, které není možné řešit v hranicích části 001 ani v přilehlé kompaktní zástavbě okolních čtvrtí. Může se však také stát svébytným problémem, neboť tyto atraktivní polohy potenciálně rozvojových ploch mohou při nepřiměřeném nebo nevhodném využití prohloubit problémy plynoucí ze stávajícího přetížení centrální oblasti. Proto je nutné zvolit uvážlivé řešení, odpovídající celkové situaci nejen vnitřního, ale i celého města. V tomto smyslu je nutné také zpracování příslušné podrobné územně plánovací dokumentace (dále také ÚPD).

kap. 6 2 3 Ochrana panoramatu, s. 70

Východním směrem je tradičně chráněný klidný horizont, přestože nové dominanty, zde postupně vznikající, jej již částečně proměnily (uzavřely) a dojmově výrazně přiblížily historickému jádru města. Smyslem ochrany je však i nadále maximální zachování klidné linie horizontu a široce rozevřeného pohledu směrem východním, ubíhajícího do volného prostoru za ním.

OPATŘENÍ

57 V zájmu ochrany pohledových horizontů a udržení jedinečných průhledů zčásti 001 do krajiny za městem (tedy v lokalitách pohledově exponovaných zčásti 001a jejího ochranného pásma) uplatnit v Metropolitním plánu zásadu omezení výšky a objemu nové zástavby, která by mohla pohledově do tohoto prostoru zasahovat. Stanovita zohlednit v ÚPD včetně Metropolitního

2600

Praha 10,
Praha 3,
Praha 9

vymístění železniční dopravy, 321 Arnika - Centrum pro podporu
začlenění území do městské struktury, občanů
VPS

plánu referenční pohledová stanoviště, směry a linie pro posouzení dopadů nové zástavby v okolí části 001 na její panorama a dálkové pohledy na ní, případně významné průhledové osy v jejím rámci. RC 7, RC 8, RC 10, RC 11, RC 15; Ref.oblast: územní plánování; Odpovědný útvary: UZR

58 Vytipovat lokality vně vnější hranice ochranného pásma, v nichž by výšková zástavba mohla ohrozit panorama Prahy a na tomto základě stanovit v ÚPD zájmové území pro ochranu pražského panoramatu a v ÚPD těchto lokalit stanovit příslušný regulativ

73 Při budoucí transformaci ploch nádraží a železnice, které ztrácejí nebo již ztratily své původní využití a jsou na území části 001 nebo v bezprostředním kontaktu s ní, novou zástavbou respektovat formy a míru zástavby v jejich bezprostředním prostorovém kontextu. Za tímto účelem u dosud nezapočatých projektů zpracovávat objemové studie prověřující dopady zástavby tohoto území na OUV části 001 a její vyvážené užívání. Na těchto podkladech zpřesňovat regulační limity dosud nespécifikované zástavby. Zpracovávat závazné regulační plány pro tuto oblast. S respektem k formě zástavby v bezprostředním prostorovém kontextu je třeba přistupovat i k přestavbám účelových staveb s železničí spojených. RC 2, RC 9, RC 11, RC 13:.

Závěrečné shrnutí

Návrh změny Z 2600/00 výrazně oslabuje ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot hl. m. Prahy, nenaplnuje cíle a úkoly územního plánování ani priority rozvoje a podmínkami a úkoly pro příslušné transformační území dle platných ZÚR, je v rozporu s přijatými městskými strategiemi i mezinárodními závazky ČR a dokonce i s vlastním důvodem proč byla stavební uzávěra na toto území uvalena: "Hlavním cílem stavební uzávěry je zamezit nové nekoncepční výstavbě v dané oblasti, která by zabránila vybudování jednotně komponované městské čtvrti". To však rozhodně nezaručí velká jednolitá smíšená plocha bez garance občanské vybavenosti. **Ve výsledku tak návrh změny naprosto rezignuje na svou roli závazného dokumentu řešícího udržitelný rozvoj velkého transformačního území. CELOMĚSTSKÝ VÝZNAMNOU ZMĚNU Z 2600/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy BY V PŘEDKLÁDANÉ PODOBĚ BYLO NEZÁKONNĚ VYDAT. POŽADUJEME PROTO JEJÍ VÝRAZNÉ PŘEPRACOVÁNÍ TAK, ABY VÝSLEDNĚ ZNĚNÍ PLNILO SVOJÍ ÚLOHU**

Poživatel nesouhlasí.

Nadřazená ÚPD je respektována. Změna ÚP je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v plat.zn., a jejími republikovými prioritami, i se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy, v plat.zn., a podmínkami a úkoly stanovenými pro nadměstní transformační oblast T/5 Nákladového nádraží Žižkov.

Je poživována v souladu s platnými právními předpisy, tj. především zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v plat.zn., a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou definovány stavebním zákonem. Je v souladu i s dalšími zákony, předpisy a přijatými dokumenty. Dotčené orgány vydaly k návrhu změny ÚP souhlasná stanoviska. Odbor ochrany prostředí MHMP vydal souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, kterým souhlasí se závěry VVURÚ o přijatelnosti navrhované změny za podmínky uvedených opatření. Ta jsou uvedena v návrhu změny a týkají se především následných řízení, kde budou uplatněna.

Stavební uzávěra byla vyhlášena ve veřejném zájmu, s cílem ochrany celé lokality NNŽ před

**ZÁVAZNÉHO DOKUMENTU CHRÁNÍCÍHO
PŘÍRODNÍ, KULTURNÍ A CIVILIZAČNÍ
HODNOTY A GARANTUJÍCÍ TRVALE
UDRŽITELNÝ ROZVOJ TOHOTO
TRANSFORMAČNÍHO ÚZEMÍ.**

*nekoncepční výstavbou do doby vytvoření urbanistického návrhu rozvoje území pro realizaci nové městské čtvrti. To je též cílem ZÚR hl.m. Prahy, v plat.zn., kde je území jako celek vymezeno jako transformační oblast T/5, kterou je třeba řešit komplexně. Změna ÚP toto řeší. Území NNŽ je posuzováno jako celek, tedy nejen areál nákladového nádraží, ale i plochy s ním související. Předmětem je transformace brownfieldu na obytnou čtvrť v souladu s koncepcí hl.m. Prahy na sledování dostředného rozvoje města a zástavby dnes nevyužívaných ploch v centru města. Území bylo prověřeno podkladovou studií, resp. urbanistickou studií s prvky regulačního plánu NNŽ (IPR Praha). Návrh změny ÚP navrhuje převážně smíšené (polyfunkční) využití, které **bude upraveno doplněním značek veřejného vybavení /VV/ a doplněn popis řešení v textové části Odůvodnění změny ÚP** v místech, kde jsou navrhována dvě školská zařízení (ve středu území bývalého areálu nákladového nádraží a při ulici Habrová) a dále na pozemcích při ulici Na Viktorce a Zvěřinova jako rezerva pro zdravotní a sociální služby. Toto doplnění vychází z podrobnější projednané podkladové studie. Připomínkující neuvádí žádný konkrétní rozpor navržené změny s uvedenými dokumenty, omezuje se pouze na upozornění, že změna s nimi musí být v souladu, jinak by nesměla být vydána. S tím lze souhlasit.*

**Návrh samostatně pořizované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy – Z 2600/00
doporučená ke schválení**

Číslo změny	Ozn.	Předmět	Stav ÚP	Navrhovaná změna	Plocha/Délka [m2/m]	Městská část	Vyhodnocení pořizovatele	Doplněk	KUP Závěr	VURM Závěr	Vyjádření IPR	Vyjádření MČ
2600	NVS	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS	čistě obytné /OB/; garáže a parkoviště /DGP/; izolační zeleň /IZ/; lesní porosty /LR/; nerušící výroby a služeb /VN/; nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území E /VN-E/; odpadové hospodářství /TVO/; ostatní dopravně významné komunikace /S4/; parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/; sběrné komunikace městského významu /S2/; smíšené městského jádra s kódem míry využití území H /SMJ-H/; tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály /DZ/; urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/; veřejné vybavení /VV/; všeobecně obytné s kódem míry využití území H /OV-H/; všeobecně smíšené /SV/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území F /SV-F/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území I /SV-I/; zeleň městská a krajinná /ZMK/; parky, historické zahrady a hřbitovy-plov.zn. /ZP/; plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R-plov.zn. /DH/; stávající VPS	čistě obytné /OB/; lesní porosty /LR/; ostatní dopravně významné komunikace /S4/; parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/; smíšené městského jádra /SMJ/; smíšené městského jádra s kódem míry využití území H /SMJ-H/; urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/; veřejné vybavení /VV/; všeobecně obytné s kódem míry využití území H /OV-H/; všeobecně smíšené /SV/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území F /SV-F/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území G /SV-G/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území H /SV-H/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území I /SV-I/; všeobecně smíšené s kódem míry využití území K /SV-K/; zeleň městská a krajinná /ZMK/; zeleň městská a krajinná/plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R /ZMK/DH/; plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R-pev.zn. /DH/; veřejné vybavení-pev.zn. /VV/; VPS; upřesněno na základě podrobnější podkladové studie	448189	Praha 3, Praha 9, Praha 10	<p>po SPJ: Návrh změny a VVURÚ byly ve společném jednání projednány. Dotčený orgán (OCP MHMP) uplatnil stanovisko, které je respektováno. MČ Praha 3 podala pět zásadních připomínek MČ. Z vyhodnocení všech uplatněných připomínek a stanovisek vyplývají následující úpravy návrhu Z 2600/00 pro VP (viz doplněk):</p> <p>po VP: Návrh změny ÚP a VVURÚ byl veřejně projednán. Dotčený orgán (Ministerstvo kultury) uplatnil nesouhlasné stanovisko, které bylo dohodnuto. MČ Praha 3 podala 5 zásadních připomínek MČ. Bylo uplatněno 51 námitek vlastníků a zástupců veřejnosti proti návrhu změny ÚP. Z vyhodnocení všech uplatněných připomínek, námitek a stanovisek vyplývají následující úpravy návrhu Z 2600/00 před jejím vydáním (viz doplněk): Změnu ÚP lze vydat.</p>	<p>úpravy návrhu po SPJ: Posun a rozšíření plochy ZMK východním směrem v souladu se stanoviskem OCP MHMP, změna vedení tramvajové trati podél severního křídla památkově chráněného objektu NNŽ, úprava funkční plochy SV-H a SMJ-H ve smyslu připomínek 2-4) org.144 a 301, úprava funkční plochy SV-H ve smyslu připomínek 1-3) org.307, doplnění navrhovaného projektového opatření do textové části odůvodnění ve smyslu připomínky 15) k VVURÚ org.23. V upraveném rozsahu návrhu změny bude dopracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.</p> <p>úpravy návrhu po VP: Doplnění pevných značek VV ve smyslu připomínky 3) org. 23 a dalších, a doplnění VPS ve smyslu připomínky 3) org. 317 a dalších, úprava v textové části Odůvodnění zdůvodnění navýšení SV-K s ohledem na podkladovou studii ve smyslu připomínky org.2, a doplnění popisu k VV a VPS ve smyslu připomínky 3) org. 23, připomínky 3) org. 317 a dalších. V textové části odůvodnění doplněn text v souladu se stanoviskem MO vydaným podle § 53 odst.1 SZ, viz org.6. Po projednání změny Z 2600/00 byla usnesením ZHMP č. 6/25 dne 14.9.2023, opatřením obecné povahy č. 191/2023 schválená a vydaná změna Z 3344/19 Územního plánu SÚ hl. m. Prahy. V souvislosti s touto skutečností byl projednaný návrh změny Z 2600/00 upraven tak, aby byla z grafických částí plocha vydaná schválenou změnou ÚP vyjmuta a v textové části byl tento nový stav zohledněn a popsán.</p>	Nepředloženo	Doporučuje	vyjádření ke změně je obsaženo v příloze usnesení "výsledky projednání"	vyjádření ke změně je obsaženo v příloze usnesení "výsledky projednání"

Příloha č.5 k usnesení Rady HMP - návrh změny č. ze dne

Příloha je uložena z kapacitních důvodů ve sdíleném úložišti.

(Tip: Dvojklikem klikněte na heslo, pravé tlačítko myši - volba Kopírovat, stáhněte a otevřete odkaz, po výzvě hesla pravé tlačítko myši - volba Vložit).



[odkaz na stažení obsahu přílohy - intranet](#)



[odkaz na stažení obsahu přílohy - internet](#)

Heslo k otevření obsahu přílohy: **XWcNIMQpkmRstdzbbS0A**

Příloha č.6 k usnesení Rady HMP - návrh OOP č. ze dne

Příloha je uložena z kapacitních důvodů ve sdíleném úložišti.

(Tip: Dvojklikem klikněte na heslo, pravé tlačítko myši - volba Kopírovat, stáhněte a otevřete odkaz, po výzvě hesla pravé tlačítko myši - volba Vložit).

 [odkaz na stažení obsahu přílohy - intranet](#)

 [odkaz na stažení obsahu přílohy - internet](#)

Heslo k otevření obsahu přílohy: **3npMNo8P39eFQzAGLNEx**

Výbor pro územní rozvoj
Zastupitelstva hl. m. Prahy 2022–2026

ZÁPIS

z 19. jednání ze dne 21. ledna 2025 od 9:00 hodin

z velké zasedací síně Zastupitelstva HMP

Mariánské náměstí 2, Praha 1

BOD	TISK	MATERIÁL	PŘEDKLÁDÁ	PŘIZVANÍ
1.		<i>Zahájení</i>		
1.1.		<i>Úvod, prezence, kontrola usnášenischopnosti</i>		
1.2.	T-VUR-0316	Volba ověřovatele zápisu 19. jednání Výboru pro územní rozvoj ZHMP	předseda Výboru pro územní rozvoj ZHMP	
1.3.	T-VUR-0317	Schválení programu 19. jednání Výboru pro územní rozvoj ZHMP 2022 - 2026	předseda Výboru pro územní rozvoj ZHMP	
2.		<i>Změny Územního plánu SÚ Hl. m. Prahy – k projednání</i>		
2.1.	T-VUR-0323	Změna Z 2600/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
2.2.	T-VUR-0319	Změny vlny 18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
2.3.	T-VUR-0320	Změny vlny 35 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
2.4.	T-VUR-0321	Změna Z 3197/14 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
2.5.	T-VUR-0322	Změna Z 3201/14 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
3.		<i>Různé</i>		
3.1.	T-VUR-0324	Informace samosprávy o přípravě návrhu Plánovací smlouvy ke změně Z 3194/14 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	

Použité zkratky

MHMP	Magistrát hl. m. Prahy	MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
HMP	hl. m. Praha	MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
RHMP	Rada hl. m. Prahy	MK	Ministerstvo kultury ČR
ZHMP	Zastupitelstvo hl. m. Prahy	MD	Ministerstvo dopravy ČR
UZR	odbor územního rozvoje MHMP (pořizovatel)	MO	Ministerstvo obrany ČR
OCP	odbor ochrany prostředí MIIMP	ZÚR	Zásady územního rozvoje IIMP
IPR	Institut plánování a rozvoje HMP (zpracovatel)	AZUR	Aktualizace Zásad územního rozvoje
CAMP	Centrum architektury a městského plánování	SZ	Stavební zákon
VURM	Výbor pro územní rozvoj ZHMP	DO	dotčený orgán
KONUP	Komise Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán	ÚS	územní studie
MČ	městská část HMP	ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚP	územní plán SÚ HMP	IIPP	hrubá podlahová plocha
MPP	Metropolitní plán (pořizovaný územní plán)	VVURÚ	vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
ÚPD	územně plánovací dokumentace	SEA	posuzování vlivů na životní prostředí
VRT	vysokorychlostní trať (tzv. rychlé spojení)	EIA	vyhodnocení vlivů na životní prostředí
SŽ	Správa železnic, státní organizace	MSP	městské stavební předpisy
DUR	dokumentace pro územní rozhodnutí	PSP	Pražské stavební předpisy
ÚAP	územně analytické podklady HMP	KL	krycí list Změny

Použité pojmy

Změna (Z)	změna územního plánu SÚ hl. m. Prahy
Podnět (P)	návrh na pořízení změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy
Metodika	Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy (schválená ZHMP dne 27. 1. 2022)
Příloha	není-li uvedeno jinak, Přílohou se rozumí příloha návrhu usnesení k danému bodu či změně v podkladech pro jednání VURM, na které se zápis z jednání tímto odkazuje

1. Zahájení

Předseda uvítal přítomné, uvedl, že VURM je usnášeníschopný, přítomno 11 ze 13 členů. Urban, Kaplan omluveni.

1.2. Volba ověřovatele zápisu

Tomáš Pek: Hlasujme, že ověřovatelem zápisu bude pan Petr Zeman.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. schvaluje

ověřovatelem zápisu z 19. jednání VURM dne 21. 1. 2025 člena VURM pana Petra Zemana

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

*Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

1.3. Schválení programu 19. jednání VURM ZHMP

Tomáš Pek: Nikdo nemá doplnění, hlasujme.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. schvaluje

program 19. jednání VURM dne 21. 1. 2025 v předloženém znění

2. Změny — k projednání

2.1. Změna Z 2600/00 /po veřejném projednání/

Filip Foglar: MČ Praha 3, částečně zasahuje na MČ Praha 9 a Praha 10. Předmětem je vymístění železniční dopravy a začlenění území do městské struktury včetně implementace veřejně prospěšných staveb. Změna v nezkráceném režimu samostatně pořizovaná, žadatelem je HMP, resp. ZHMP. *Pan tajemník představil proces projednávání Změny, zapracování připomínek veřejnosti a požadavků DO, průběh dohodovacích jednání s MK, MČ, IPR a dalšími, zpracování SEA, výsledky ze společných jednání a veřejných projednání. V roce 2017 rozhodlo vedení města o zadání studie na celou oblast, následovala další projednání včetně SEA, byla zapojena veřejnost, DO a všechny subjekty podle SZ. Změna byla opakovaně přerušena na VURM ve vztahu k probíhajícím jednáním o smlouvám ve vztahu k Metodice. V případě schválení může být termín ZHMP na jaře. Změna je sice pořizována od roku 2008, ale reálná práce se odehrávala od roku 2019 dodnes.*

Petr Hlaváček, náměstek primátora HMP pro územní a strategický rozvoj: *Pan náměstek popsal průběh vyjednávání a závěrečného uzavírání smluv s investory v území, roli HMP. NNŽ může být inspirací pro další brownfieldy ve městě, městské byty a městská držba, jedná se o významný krok pro město, pro které je velice těžké se pohybovat v tržních mechanismech.*

Jitka Romanov: *Paní Romanov připomněla komplexnost urbanistické studie v návaznosti na další Změny v území (např. Z 3194). Díky tomu je celostně řešena veřejná a další vybavenost, významné infrastruktury (dopravní, zelená, školská aj.) a komplexní prostupnost územím nejen z dopravního hlediska. Odkoupením historické budovy NNŽ bude zajištěna realizace kulturně společenského centra a školského kampusu dostavbou nebo vestavbou do budovy. Díky plánovacím smlouvám se investoři zavazují k výstavbě MŠ, ZŠ, zdravotní a sociální vybavenost. Prostřednictvím kontribucí jsou v plánu 2 architektonické soutěže (realizace školského kampusu v budově NNŽ a industriálního parku). Studie nastavuje pravidla prostřednictvím regulativů a specifikuje pravidla pro výstavbu (stavební čára, výšková regulace, prostupnost bloků, ...)*

Zdeněk Völfl: *Pan Völfl podal informace o připravované stavbě tramvajové trati a popsal parametry plánovacích smluv v území. Nastínil časový rámec uzavírání smluv a jejich schválení ZHMP. Uvedl klíčové aktéry v území a jejich investiční záměry. Celkové plnění v oblasti jsou necelé 2 mld Kč, velká část půjde do školské vybavenosti. Na konci poděkování všem zúčastněným.*

Tomáš Pek: Možnosti areálu jsou veliké. Celé NNŽ, doufám, bude kvalitně rekonstruováno a využito díky tomu, že to bude ve vlastnictví města.

Petr Zeman: Spojení jednotlivých Změn bylo složité, investoři se mezi sebou naučili mluvit a rozdělit si jednotlivé záměry v rámci celé oblasti. Zásadní věci se povedly, materiál je komplexní a Metodika funguje. Je dobře, že se podařila koupě historické budovy. Změnu podpořím.

Tomáš Pek: Tramvajová trať napojuje i území na východ od této Změny, za což jsem rád.

Anna Vinklárková, ARNIKA: Byl odveden velký kus práce, městské byty, školy, školky, tramvaje, vše to je skvělé. Při diskusi na Praze 3 se ale ukázal deficit veřejných parků, venkovních sportovišť a vybavenosti tohoto typu. Na celém obrovském území budou asi jen 4 ha veřejně přístupné. Industriální park bude malý, v parku sever bude refugium pro chráněný druh žab. V jižní části území, kde není žádná vybavenost, je prostor pro veřejné parky, velká část veřejné vybavenosti (zdravotní, sociální) se dá

umístit do historické budovy. Tam, kde by šlo místo finančního plnění domluvit plnění ve smyslu zpřístupnění některých vnitrobloků, pro MČ to bude hodnotnější.

Zdeněk Vöhl: HMP v rámci kontribučních smluv získává přes 8 ha pozemků jen ve dvou Změnách, které se schvalují teď. Do budoucna se bude o dalších Změnách jednat. Dalšíh 6 ha máme v okolí budovy, kterou HMP koupilo, plus další 2,5 ha na tramvajovou trať, čímž HMP velmi silně rozšiřuje své pozemky.

Jitka Romanov: V jižní části se investor zavazuje udělat venkovní sportoviště v bloku B10, o jeho podobě bude jednáno s MČ. Dále musí zrealizovat zařízení sociálních služeb o velikosti 2.000 m² a další požadavky na prostupnost v rámci zelených ploch má definované ve studii, která je přílohou smlouvy.

Anna Vinklárková: V těch 8 ha jsou i ulice a pozemky pro tramvajovou trať, já jsem mluvila vyloženě o pozemcích pro veřejnou vybavenost. Myslím si, že když investor staví 3.000 bytů, šlo by s ním domluvit ještě vyšší plnění, než jaké je teď.

Tomáš Pek: Taktó bychom to řešili další roky, území je za mě dostatečně zelené.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změny Z 2600/00 včetně vyhodnocení

II. konstatuje, že

materiál tohoto usnesení, které v rámci procesu pořizování Změn zpracovává pořizovatel, byl nezávisle na procesu pořizování Změny rozšířen a doplněn výhradně v rámci samostatné působnosti samosprávy HMP v souladu s Metodikou

III. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o zásadních připomínkách uplatněných k návrhu Změny Z 2600/00
2. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhu Změny Z 2600/00
3. schválit a vydat Změnu Z 2600/00
4. uzavření plánovacích smluv a dohod o vypořádání mezi HMP, MČ a investory k této Změně

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO

2.2. Změny vlny 18 /po veřejném projednání/

Z 3281

Filip Foglar: MČ Praha 4, žadatelem jsou fyzické osoby. Předmětem Změny je změna plochy veřejného vybavení na čistě obytnou. Změna byla projednaná kladně, je možné ji schválit a vydat.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 18 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 18
2. schválení a vydání Změny Z 3281

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

Urban, Kaplan omluveni

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

Z 3285

Filip Foglar: MČ Praha Dolní Měcholupy, žadatelem je fyzická osoba, předmětem Změny je stavba RD. Změna navrhuje všeobecně obytnou funkci a zároveň vyjmutí z velkého rozvojového území. Změna byla projednaná kladně a je možné ji schválit a vydat.

Gabriela Lněničková: Prosím o názor MČ, v KL je uvedeno bez vyjádření.

Ondřej Martan: Vzhledem k tomu, jak dlouho tato Změna běží, jsem si jistý, že MČ dostala několikrát možnost se k Podnětu vyjádřit. To, že tam není vyjádření, se týká posledního kroku.

Petr Zeman: Navrhuji dát to s podmínkou vyjádření od MČ do jednání ZHMP.

Pan předseda slíbil zajištění stanoviska MČ do jednání ZHMP, které bude zasláno e-mailem. Následně ukončil diskusi a načel návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 18 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 18
2. za podmínky doložení vyjádření MČ do doby ZHMP schválení a vydání Změny Z 3285

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

Urban, Kaplan omluveni

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

Z 3289

Filip Foglar: MČ Praha Satalice, žadatelem je právnická osoba. Předmětem jsou sklady a skladovací plochy, resp. uvedení ÚP do souladu se stávajícím stavem v území. Změna ÚP je ze stávající plochy LR, která je součástí celé této plochy, znemožňuje existenci stávajícího provozu a zároveň případnou revitalizaci parku. Proto v této části navrhuje plochu ZMK a ve spodní části plochu produkční. Tím dojde k zesouladění se stávajícím stavem a možnosti revitalizovat park, zároveň se respektuje stávající provoz. V MPP je Změna již takto zapracovaná. Byla projednaná kladně a je možné ji schválit a vydat.

Leona Táborská, MČ Praha Satalice: Za MČ Změnu podporujeme. V současné době se na pozemku nenachází žádné lesy, je to areál firmy, kde jsou parkoviště.

Pan předseda ukončil diskusi a načel návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 18 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 18
2. schválení a vydání Změny Z 3289

Hlasování o navrženém usnesení

*Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2
Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

Z 3290

Filip Foglar: MČ Praha 14, žadatelem jsou fyzické osoby. Požadavkem je změnit plochy sportu na obytné území. Změna byla projednaná kladně, je možné ji schválit a vydat.

Ondřej Martan: S panem starostou jsme o lokalitě mluvili, vlastnický je velice složitá. V případě vydání této Změny by mohlo dojít ke komplikacím při projednávání dalších záměrů MČ v území, žádám proto o přerušení. Změna není připravena, abychom ji dnes mohli schválit.

Petr Zeman: Souhlasím, není tu souhlas MČ, budu potřebovat vidět podrobnosti.

Lucie Svobodová, MČ Praha 14: Doplnuji nesouhlas a nepřipravenost Změny. MČ má z roku 2015 uzavřené memorandum ke společnému postupu při naplňování projektu transformace území ulice Lednická. K memorandumu vznikla studie, nedaří se ale najít dohodu s vlastníky, jednání jsou komplikovaná. MČ z jejich strany nevnímá vůli území posunout a dohodu naplnit a schválení této Změny by vedlo k dílčímu využití území. Navíc je tam pozemek HMP, který by při řešení území jako celku mohl být více zhodnocen.

Tomáš Pek: Navazujeme na MPP, pokud není šance dohody, možná by stálo za to v MPP území ozámečkovat, případně to zhodnocení vyjmout.

Lucie Svobodová, MČ Praha 14: Ozámečkování by nám pomohlo. Když už se podaří se všemi domluvit, jeden vlastník přijde a hodí do toho vidle. Nevidím prostor pro dohodu.

Radomír Nepil: Spěje to k nesouhlasu, ale přesto bych dal šanci do příštího VURM.

Tomáš Pek: Potřebujeme mít MPP připraven, nesouhlas je dobré řešení, pokud to nerozhodí plány MČ.

Ondřej Martan: Území je vymezeno jako rozvojová plocha. MČ se přes 10 let snaží dospět ke kompromisu, ale pokud se věc neposouvá, zrušme Změnu a na lokalitu v MPP dejme zámeček.

Tomáš Pek: Navrhují nesouhlas se Změnou, bude větší tlak na vlastníky, aby se pohnuli k dohodě s MČ.

Pan předseda ukončil diskusi a načel návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. nedoporučuje

schválení a vydání Změny Z 3290

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

Z 3293

Filip Foglar: Praha Dolní Měcholupy, žadatelem je MČ, požadavek na dotvoření veřejné vybavenosti. Změna byla projednaná kladně. Dochází ke kompenzaci ploch, stávající plocha zastavitelná se přesouvá severně, a naopak se mění za plochu parkovou. V MPP už je upraveno.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 18 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 18
2. schválení a vydání Změny Z 3293

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO

Z 3296

Filip Foglar: MČ Praha 13, žadatelem jsou fyzické osoby, předmětem Změny je prostor pro stavební materiály. Ve stávajícím ÚP se jedná o ornou půdu, na které ale jsou stávající provozy a stavby v katastru s územní rezervou na nerušící výrobu. Tato Změna překlápí návrhový horizont územní rezervy tak, aby bylo možné stavbu dále tolerovat, případně rozšiřovat. V MPP je to regulativy vyřešeno tak, že se jedná o zastavěné území a samotu v otevřené krajině, která stávající provoz umožní a umožní i dílčí rozšíření.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 18 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 18
2. schválení a vydání Změny Z 3296

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 9 / Proti: 0 / Zdržel se: 2 / Nehlasoval: 2

Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO

Z 3298

Filip Foglar: MČ Praha Slivenec, žadatelem je MČ. Jedná se o lokalitu mezi Slivencem a Habeší, rozsáhlá plocha otevřené krajiny, ve stávajícím ÚP orná půda s územní rezervou z roku 1999 na rok 2010 z hlediska možné zástavby. MČ požaduje fixaci nezastavitelného území, což je v souladu s MPP, který tam ještě po dohodě s MČ stanovuje možnost určitého přírodně rekreačního využití a rozvíjení

potenciálu mezi těmito dvěma lokalitami. Z hlediska ÚP, pokud by Změna byla vydaná, výsledek je celoplošné ZMK.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 18 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 18
2. schválení a vydání Změny Z 3298

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

*Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

Z 3299

Filip Foglar: MČ Praha 4, žadatelem je právnická osoba. Předmět se jmenuje objekt k bydlení, ale Změna je z lesa na plochu veřejného vybavení s redukcí celoměstského systému zeleně. Jedná se o pozemky fakultní nemocnice. V MPP je plně zesouladněno, plocha je rezervovaná závazně pro veřejné vybavení. Změna byla projednána kladně a je možné ji schválit a vydat.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 18 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 18
2. schválení a vydání Změny Z 3299

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

*Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

Pan předseda navrhl procesním hlasováním sloučení diskuse ke Změnám 3307, 3309, 3311.

Procesní hlasování

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

*Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

Z 3307, Z 3309, Z 3311

Filip Foglar: Změna 3307, MČ Praha 5, žadatelem Ministerstvo obrany – MO. Mění se funkční využití ploch, do ÚP se dostává značka VVA. Na Praze 19 Změna 3309, žadatelem MO, změna z VVA/ZKC na VVA. Změna 3311 na Praze 10, žadatel MO, Změna posouvá značku armády v rámci bloku doprava.

Radomír Nepil: Navrhuji přerušení všech Změn do příště. Probíhá majetkoprávní vypořádání mezi armádou a HMP, kam by toto mohlo být zahrnuto.

Tomáš Pek: Pokud bude přijato přerušení, prosím kancelář pana náměstka o informaci, jaká je situace a kde se zadržávají Změny.

Petr Zeman: Souhlasím s přerušením. Prosím pana Hlaváčka, aby vstoupil do jednání, tam, kde má armáda pozemky. Jakékoliv vyjednávání je velice složité.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. přerušuje

projednávání Změn Z 3307, Z 3309 a Z 3311 do příštího jednání VURM

Hlasování o navrženém usnesení

*Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2
Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

Z 3312

Filip Foglar: MČ Praha 12, žadatelem jsou fyzické osoby. Změna požaduje korekci z izolační zeleně na obytné území. Změna byla projednaná kladně, je možné ji vydat. Z pohledu koordinace s MPP je v této věci rozpor, protože v MPP směřuje vypořádání připomínek k zachování veřejného vybavení na základě požadavku MČ. Kdyby tato Změna byla vydána v obytné ploše, MPP by nebyl v souladu. Je potřeba politické rozhodnutí.

Vojtěch Kos, MČ Praha 12: Souhlasíme, máme uzavřenou smlouvu se žadateli v této i v jiné lokalitě. Dáváme přednost vydání této Změny a požadujeme zpracovat do MPP.

Filip Foglar: Prověříme s kolegy z IPR, probíhá totiž vypořádání připomínek k MPP jiným způsobem. Obrátíme se na pana náměstka, aby nám sdělil stanovisko. Zkoordinujeme pak vypořádání připomínek MPP, aby bylo v souladu s tím, co bylo řečeno.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 18 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 18
2. schválení a vydání Změny Z 3312

Hlasování o navrženém usnesení

*Pro: 7 / Proti: 0 / Zdržel se: 4 / Nehlasoval: 2
Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

Z 3319

Filip Foglar: MČ Praha 12, žadatelem jsou právnické osoby. Předmětem je vybudování obytného území v ploše Chirany. Je dostupná jak komplexní podkladová studie, tak i smlouva, jedna z prvních, které se

řídily Metodikou. V rámci projednání byl korigován původní kód míry využití území. Změna je zcela konsenzuálně projednaná a je možné ji schválit.

Tomáš Pek: Studie byla zaslaná mailem. Navrhuji doporučení.

Vojtěch Kos, MČ Praha 12: Souhlasíme, smlouva byla uzavřena v minulém volebním období, má širokou podporu i u stávající koalice. Je to poslední lokalita u Vltavy, kde může vzniknout občanská vybavenost. Na té jsme se s investorem dohodli, vznikne školka a velký obchod.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 18 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 18
2. schválení a vydání Změny Z 3319

Hlasování o navrženém usnesení

*Pro: 10 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 3
Urban, Kaplan omluveni
Soukupová nepřítomna
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

Z 3395

Filip Foglar: MČ Praha 22, změna ze zeleně městské a krajinné na čistě obytnou s kódem B a zároveň redukcí celoměstského systému zeleně s doplněním podmíněností. Změna byla projednaná kladně, MČ vyjádřila u Podnětu souhlas s pořizováním této Změny.

Tomáš Kaněra, MČ Praha 22: MČ vyjádřila souhlas, máme uzavřené memorandum.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 18 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 18
2. schválení a vydání Změny Z 3395

Hlasování o navrženém usnesení

*Pro: 9 / Proti: 0 / Zdržel se: 1 / Nehlasoval: 3
Urban, Kaplan omluveni
Soukupová nepřítomna
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

3397

Filip Foglar: MČ Praha Satalice, pořizujeme od roku 2018 v nezkráceném režimu. Jedná se o výstavbu garáže s výměrou 400 m².

Leona Tábořská, MČ Praha Satalice: Pozemek pod garáží byl směněn s MČ proto, že část komunikace byla soukromého vlastníka. Výměnu jsme udělali, ale stavebně to tam nešlo udělat, proto jsme zažádali o Změnu.

Pan předseda ukončil diskusi a načel návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 18 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 18
2. schválení a vydání Změny Z 3397

Hlasování o navrženém usnesení

*Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2
Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

2.3. Změny vlny 35 /po veřejném projednání/

Z 3544

Filip Foglar: MČ Praha 6, žadatelem je právnická osoba, předmětem Změny je výstavba rodinného domu. Je to v podmíněné přípustnosti z A na B, která k tomu byla akceptována. Proccs byl završen po 5 letech pořízování.

Tomáš Pek: Důvod, proč byla Změna pořizovaná, byla naplněna podmínečnou přípustností. Vzhledem k vlastnické struktuře to, co je tam navrženo, nebude realizovatelné, ale budíž.

Pan předseda ukončil diskusi a načel návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 35 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 35
2. schválení a vydání Změny Z 3544

Hlasování o navrženém usnesení

*Pro: 7 / Proti: 0 / Zdržel se: 4 / Nehlasoval: 2
Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

Z 3554

Filip Foglar: MČ Praha 8, žadatelem je SŽ, oprávněný investor. Předmět Změny je rozšíření ploch železnice pro odstavy a další požadavky z hlediska tohoto veřejného zájmu. Změna byla projednaná kladně s tím, že předmětem je změna z luk a pastvín NL s rezervou na dráhu na drážní plochy DZ. Je to v souladu i s MPP, kde ale MČ požadovala zachování zeleně a sportu mezi železničními tratěmi, my jsme nevyhověli a MČ to akceptovala. Je možné schválit a vydat v souladu s MPP.

Radomír Nepil: Více by se nám líbila obecní pastvina, ale co máme dělat.

Pan předseda ukončil diskusi a načel návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 35 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 35
2. schválení a vydání Změny Z 3554

Hlasování o navrženém usnesení

*Pro: 9 / Proti: 0 / Zdržel se: 2 / Nehlasoval: 2
Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

Z 3572

Filip Foglar: MČ Praha 7, žadatelem jsou právnické osoby. Jedná se o dotvoření bloku, kdy se zvyšuje kód z F na H. Změnu je možné schválit a vydat.

Tomáš Pek: Z MČ mám zprávu, že dohoda je. Jedná se o dvoupatrovou nástavbu na existující budovu.

Pan předseda ukončil diskusi a načel návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 35 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 35
2. schválení a vydání Změny Z 3572

Hlasování o navrženém usnesení

*Pro: 10 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 3
Urban, Kaplan omluveni
Prokop nepřítomen
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

Z 3573

Filip Foglar: MČ Praha Zličín, žadatel právnická osoba. Změna z všeobecně obytné plochy na pevnou značku veřejné vybavenosti kvůli MŠ. Změna je projednaná kladně a je možné ji schválit.

Pan předseda ukončil diskusi a načel návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 35 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 35
2. schválení a vydání Změny Z 3573

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 10 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 3

Urban, Kaplan omluveni

Prokop nepřítomen

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

Z 3719

Filip Foglar: MČ Praha Dolní Měcholupy, žádá fyzická osoba. Předmětem je výstavba RD, Změnu je možné schválit a vydat.

Pan předseda ukončil diskusi a načel návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 35 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 35
2. schválení a vydání Změny Z 3719

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 9 / Proti: 0 / Zdržel se: 2 / Nehlasoval: 2

Urban, Kaplan omluveni

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

Z 3751

Filip Foglar: MČ Praha Kunraticc, žádá právnická osoba ze sadů, zahrad a vinic na SV kód D s předmětem občanské vybavenosti. Žadatel má uzavřenou smlouvu s MČ, která sice nedala vyjádření do projednání, ale Změnu dlouhodobě podporuje. Změna je zkoordinovaná s územní studií UZR „Depo Písnice a okolí“. Změnu je možné schválit a vydat.

Lenka Alinčová, starostka MČ Praha 9: Kontribuce je uzavřena, zastupitelstvo MČ ji jednohlasně schválilo.

Pan předseda ukončil diskusi a načel návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 35 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 35
2. schválení a vydání Změny Z 3751

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 9 / Proti: 0 / Zdržel se: 2 / Nehlasoval: 2

Urban, Kaplan omluveni

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

Z 3800

Filip Foglar: MČ Praha 20, předmětem Změny je revitalizace areálu VELAZ, kdy se ze zeleně městské a krajinné a celoměstského systému zeleně stává smíšená funkce s kódem C. Změna je zároveň předmětem širších jednání a studie MČ a je koordinovaná s Podnětem, který jste nedávno schvalovali na ZHMP do procesu pořízení. Změna je projednaná kladně a je možné ji schválit a vydat.

Petr Zeman: Mám s tím problém, zdržím se. Studie je stále nekvalitní.

Ondřej Martan: U tohoto areálu se studie dvakrát předělávala, je to vstupní iniciační území brownfieldu, je součástí velké dohody MČ Praha Horní Počernice s dominantním vlastníkem, je za tím hodně práce. Součástí je majetková směna, kdy MČ by měla získat rybníky. Myslím, že Změna je dobrá, není nijak invazivní.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změn vlny 35 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1. schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhům Změn vlny 35
2. schválení a vydání Změny Z 3800

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 7 / Proti: 0 / Zdržel se: 4 / Nehlasoval: 2

*Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

2.4. Změna Z 3197/14 /po veřejném projednání/

Filip Foglar: MČ Praha 8, žadatelem je právnická osoba. Požadavkem je pruh obytného území nebo doplnění druhé strany zástavby podle stávající komunikace s kódem B. V tomto případě vzhledem k blízkosti budoucího silničního okruhu kolem Prahy byl zásadní nesouhlas MD, které se bojí nových obyvatel v blízkosti okruhu a jejich budoucí blokáce povolovaného okruhu. Proběhla jednání a pořizovateli se zpracovatelem se podařilo vyargumentovat tu Změnu tím, že bude doplněno odůvodnění Změny, takže MD již je spokojeno. Změna je dohodnuta, je možné ji schválit a vydat. MČ je bez vyjádření, ale souhlasila v rámci Podnětu na Změnu.

Tomáš Pek: Mám avízo z MČ na prozatímní nedohodu na kontribuci. Budu navrhopvat přerušeni.

Radomír Nepil: Souhlasím s přerušeni. Neni smlouva, začneme teprve standardně jednat.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. přerušuje

projednávání Změny Z 3197 bez udání termínu

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

*Urban, Kaplan omluveni
USNESENÍ BYLO PŘIJATO*

2.5. Změna Z 3201/14 /po veřejném projednání/

Filip Foglar: MČ Praha Čakovice, žádá fyzická osoba, požaduje Změnu z orné půdy na obytnou funkci, v tomto případě se doplňuje kód C. V MPP je již dohodnuto a zapracováno. Původně s návrhem Změny neschválil DO, ale podařilo se překonat a odůvodnit Změnu z hlediska nezbytnosti a veřejných zájmů na vymezení těchto rozvojových ploch. Změnu je tedy možné schválit a vydat.

Alexander Lochman, MČ Praha Čakovice: MČ tuto Změnu podporuje dlouhodobě, první zastupitelstvo ji schválilo již v roce 2007. My Změnu vnímáme jako plně harmonickou, uspokojuje poptávku po bydlení v rodinných domech. Máme dobrou kontribuční smlouvu, je tam i směna pozemků, lesů a rekreačních ploch.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledky projednání návrhu Změny Z 3201/14 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

schválení a vydání Změny Z 3201/14

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 10 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 3

Urban, Kaplan omluveni

Stránský nehlasoval

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

3. Různé

3.1. Informace samosprávy o přípravě návrhu plánovací smlouvy ke Změně Z 3194/14

Filip Foglar: V rámci požadavku VURM držíme proces tak, že při dokončení plánovací smlouvy, na které se podílí HMP a UZR MHMP, je předkládáno na VURM k projednání, tedy i s veřejností, a je tímto zveřejněno.

Zdeněk Vöfl: Smlouva je před dokončením, zbývá doladit poslední detaily. Parametry smlouvy vidíte před sebou, do týdne by měla být dokončena a schválena na výboru MČ.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

informace o přípravě návrhu plánovací smlouvy ke Změně Z 3194/14

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

Urban, Kaplan omluveni

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

Další diskuse:

Ondřej Martan: Prosim o pozvání paní ředitelky Dytrychové z Odboru evidence majetku. V informacích o změnách v Odboru evidence majetku MHMP se odkazuje na nový SZ a s ním spojenou organizační změnu na MHMP, kde vzniklo oddělení majetkoprávních činností, které má nově vyžadovat


po žadatelích souhlas se stavbou, ať už na pozemcích HMP nebo v širším okolí. Jde o souhlas jak HMP, tak i souhlas IPR. Prosim, jestli by nám pani ředitelka mohla přijít říct, jaký reálný efekt to má mít.


Tomáš Pek: Nebudeme k tomu dávat usnesení, navrhne na příště.

Kristýna Lhotská (IPR) stručně vysvětlila způsob, jakým řízení fungovalo ve starém SZ a porovnala s novým. Po debatě s panem Martanem a panem předsedou došli k dohodě, že na příští jednání VURM bude pozvána pani ředitelka Dytrychová a připraví se krátká informace, která situaci vysvětlí.

Pan předseda ukončil jednání, poděkoval všem a rozloučil se.

Jednání VURM skončilo v 10:52 hod


předseda Výboru pro územní rozvoj ZHMP


tajemník Výboru pro územní rozvoj ZHMP

Petr Zeman

ověřovatel zápisu, člen Výboru pro územní rozvoj ZHMP

Příloha č.8 k usnesení Rady HMP - návrh plánovací smlouvy č. ze dne

Příloha je uložena z kapacitních důvodů ve sdíleném úložišti.

(Tip: Dvojklikem klikněte na heslo, pravé tlačítko myši - volba Kopírovat, stáhněte a otevřete odkaz, po výzvě hesla pravé tlačítko myši - volba Vložit).



[odkaz na stažení obsahu přílohy - intranet](#)



[odkaz na stažení obsahu přílohy - internet](#)

Heslo k otevření obsahu přílohy: **C7hChbNM1PZRlaIM5EJJ**

Příloha č.9 k usnesení Rady HMP - návrh plánovací smlouvy č. ze dne

Příloha je uložena z kapacitních důvodů ve sdíleném úložišti.

(Tip: Dvojklikem klikněte na heslo, pravé tlačítko myši - volba Kopírovat, stáhněte a otevřete odkaz, po výzvě hesla pravé tlačítko myši - volba Vložit).



[odkaz na stažení obsahu přílohy - intranet](#)



[odkaz na stažení obsahu přílohy - internet](#)


Heslo k otevření obsahu přílohy: **xKpoaD2GGfhj6TVwVMFG**

Příloha č.10 k usnesení Rady HMP - návrh plánovací smlouvy č. ze dne

Příloha je uložena z kapacitních důvodů ve sdíleném úložišti.

(Tip: Dvojklikem klikněte na heslo, pravé tlačítko myši - volba Kopírovat, stáhněte a otevřete odkaz, po výzvě hesla pravé tlačítko myši - volba Vložit).

 [odkaz na stažení obsahu přílohy - intranet](#)

 [odkaz na stažení obsahu přílohy - internet](#)

Heslo k otevření obsahu přílohy: **5yLRAdR7s1CHIZuutafH**

Příloha č.11 k usnesení Rady HMP - návrh plánovací smlouvy č. ze dne

Příloha je uložena z kapacitních důvodů ve sdíleném úložišti.

(Tip: Dvojklikem klikněte na heslo, pravé tlačítko myši - volba Kopírovat, stáhněte a otevřete odkaz, po výzvě hesla pravé tlačítko myši - volba Vložit).



[odkaz na stažení obsahu přílohy - intranet](#)



[odkaz na stažení obsahu přílohy - internet](#)

Heslo k otevření obsahu přílohy: **NrKAMnEfwHaYz70whfe6**

Příloha č.12 k usnesení Rady HMP - návrh dohody o vypořádání č. ze dne

Příloha je uložena z kapacitních důvodů ve sdíleném úložišti.

(Tip: Dvojklikem klikněte na heslo, pravé tlačítko myši - volba Kopírovat, stáhněte a otevřete odkaz, po výzvě hesla pravé tlačítko myši - volba Vložit).



[odkaz na stažení obsahu přílohy - intranet](#)



[odkaz na stažení obsahu přílohy - internet](#)

Heslo k otevření obsahu přílohy: **wy5t6gMkoYX1Q5c3li3o**

Příloha č.13 k usnesení Rady HMP - návrh dohody o vypořádání č. ze dne

Příloha je uložena z kapacitních důvodů ve sdíleném úložišti.

(Tip: Dvojklikem klikněte na heslo, pravé tlačítko myši - volba Kopírovat, stáhněte a otevřete odkaz, po výzvě hesla pravé tlačítko myši - volba Vložit).



[odkaz na stažení obsahu přílohy - intranet](#)



[odkaz na stažení obsahu přílohy - internet](#)

Heslo k otevření obsahu přílohy: **soaHPx1QV2Ud5GxZT2G6**

Příloha č.14 k usnesení Rady HMP - návrh dohody o vypořádání č. ze dne

Příloha je uložena z kapacitních důvodů ve sdíleném úložišti.

(Tip: Dvojklikem klikněte na heslo, pravé tlačítko myši - volba Kopírovat, stáhněte a otevřete odkaz, po výzvě hesla pravé tlačítko myši - volba Vložit).

 [odkaz na stažení obsahu přílohy - intranet](#)

 [odkaz na stažení obsahu přílohy - internet](#)

Heslo k otevření obsahu přílohy: **gMB2MJLvsUR9rRQAQEsY**

Příloha č.15 k usnesení Rady HMP- návrh dohody o vypořádání č. ze dne

Příloha je uložena z kapacitních důvodů ve sdíleném úložišti.

(Tip: Dvojklikem klikněte na heslo, pravé tlačítko myši - volba Kopírovat, stáhněte a otevřete odkaz, po výzvě hesla pravé tlačítko myši - volba Vložit).

 [odkaz na stažení obsahu přílohy - intranet](#)

 [odkaz na stažení obsahu přílohy - internet](#)

Heslo k otevření obsahu přílohy: **8XMh1BxT1wkenQDcEnF5**

Dohoda o předběžné jistotě

č. INO/34/07/000285/2025

Tuto dohodu o předběžné jistotě (dále jen „**Dohoda**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 v souvislosti s § 2029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**Občanský zákoník**“), následující smluvní strany:

Na straně jedné:

Hlavní město Praha,

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha, IČO: 000 64 581,

zastoupeno: doc. MUDr. Bohuslavem Svobodou, CSc., primátorem

(dále jen „**HMP**“)

Na straně druhé:

Sekyra Group, a. s.,

se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 639 98 611,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. B 3442,

zastoupena: *****, místopředsedou představenstva, a *****, členem představenstva

(dále jen „**SG**“)

A

VINCOLIA, a.s.

se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 247 58 078,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. B 16623,

zastoupena *****, předsedou představenstva, a *****, členem představenstva

(dále jen „**VINCOLIA**“)

(SG a VINCOLIA dále společně jen „**Investor**“)

(HMP a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“ a každá z nich jako „**Smluvní strana**“).

I. Preambule

- I.1 Smluvní strany jednají společně s Městskou částí Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3, IČO: 00063517 („**MČ**“) o uzavření Plánovací smlouvy dle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“), kterou Smluvní strany plánují uzavřít v souvislosti s možným přijetím Změny ÚP (jak jsou tyto pojmy definovány níže).

- I.2 Smluvní strany nemohou zejména s ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva HMP a MČ předjímat, zda k uzavření Plánovací smlouvy a/nebo schválení Změny ÚP dojde.
- I.3 Investor má však zájem na urychlení procesu jednání o Plánovací smlouvě a přijetí Změny ÚP, zejména, nikoli však výlučně má proto zájem vytvořit takové podmínky a právní jistotu, aby mohly být Plánovací smlouva i Změna ÚP případně schváleny na stejném zasedání zastupitelstva HMP.
- I.4 Investor proto zamýšlí předložit HMP a MČ neodvolatelnou nabídku na uzavření Plánovací smlouvy ještě před zasedáním zastupitelstva HMP s tím, že HMP a MČ bude následně oprávněny tuto neodvolatelnou nabídku akceptovat a docílit tak uzavření Plánovací smlouvy, a to i současně nebo po schválení Změny ÚP (dojde-li k němu).
- I.5 Investor za tímto účelem usiluje o uzavření této Dohody o předběžné jistotě, která mu umožní poskytnout HMP předběžné zajištění, že jeho dluhy z Plánovací smlouvy budou řádně splněny, bude-li Plánovací smlouva nakonec uzavřena a bude-li Změna ÚP schválena zastupitelstvem HMP.
- I.6 Smluvní strany jsou si vědomy, že uzavření této Dohody jakkoli nepředjímá, zda bude Plánovací smlouva nakonec uzavřena či zda bude nakonec Změna ÚP zastupitelstvem HMP schválena. Investor se nemůže této Dohody dovolávat z hlediska jakékoli předšmluvní odpovědnosti HMP nebo na základě této Dohody tvrdit jakákoli svoje legitimní očekávání ohledně budoucího uzavření Plánovací smlouvy nebo schválení Změny ÚP.

II. Definice

- II.1 Není-li v této Dohodě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Dohodě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

Bankovní zárukou se rozumí finanční záruka vystavená podle § 2029 a násl. Občanského zákoníku bankou na žádost Investora ve prospěch HMP, a to za podmínek uvedených v čl. IV.2 této Dohody.

Dohodou o vypořádání se rozumí soukromoprávní smlouva podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku, která má být uzavřena Smluvními stranami a MČ současně s Plánovací smlouvou, a to za účelem zvýšení právní jistoty a řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků zejména pro případ, že by byla Plánovací smlouva předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů.

Finančním plněním se rozumí část plnění Investora podle Plánovací smlouvy, které má Investor poskytnout v penězích ve prospěch HMP podle Plánovací smlouvy a které má být dle dohody Smluvních stran zajištěno Bankovní zárukou.

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, který bude realizován na Pozemcích.

Metodikou se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022, ve spojení s usneseními Zastupitelstva HMP tuto metodiku aktualizujícími či doplňujícími.

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1A Plánovací smlouvy (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v tomto výkresu hranicí řešeného území).

Plánovací smlouvou se rozumí veřejnoprávní plánovací smlouva, která má být uzavřena mezi Smluvními stranami podle § 130 a násl. Stavebního zákona, jejímž předmětem bude poskytnout si vzájemně součinnost při přípravě a uskutečňování Investičního záměru, a dále postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem.

ÚP se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti Plánovací smlouvy.

Změnou ÚP se rozumí změna ÚP ke dni uzavření Plánovací smlouvy pořizovaná pod číslem Z2600, tj. změna ÚP, která na Pozemcích navrhuje plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území I (SV-I; KPP = 2,6), plochu zeleně městské a krajinné (ZMK) a plochy ostatních dopravně významných komunikací (S4), to vše na úkor stávající plochy technické infrastruktury s využitím pro odpadové hospodářství (TVO) a částech stávajících ploch s využitím pro tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály (DZ), sběrné komunikace městského významu (S2), nerušící výroby (VN) a izolační zeleně (IZ). Po vydání změny ÚP pořizované pod číslem Z2600 budou Pozemky dosahovat maximální kapacity HPP ve výši 217 857 m². Investor je plně obeznámen s aktuálním stavem připravované změny ÚP pořizované pod č. Z2600 a vypořádáním všech připomínek po veřejném projednání konaném dne 16. 2. 2021 a souhlasí s ním. Změnou ÚP se rozumí taktéž případně jiná změna ÚP nebo vydání nového územního plánu HMP, pokud po jejich vydání budou Pozemky z hlediska HPP dosahovat kapacity ve výši alespoň 217 857 m² (s přípustnou odchylkou/snížením do 10 %); v takovém případě není dotčeno právo Investora požadovat úpravu výše Plnění investora za podmínek a postupem dle čl. IV.2 Plánovací smlouvy.

III. Předmět dohody

- III.1 Touto Dohodou se Investor zavazuje, že bude v plném souladu s dále uvedenými požadavky vystavena Bankovní záruka ve prospěch HMP a záruční listina odpovídající této Bankovní záruce bude HMP předána bez zbytečného odkladu po uzavření této Dohody, nejpozději však 5 pracovních dnů před jednáním zastupitelstva HMP, na kterém bude projednáváno uzavření Plánovací smlouvy.
- III.2 HMP se zavazuje naložit s Bankovní zárukou ujednaným způsobem a za dále ujednaných podmínek vrátit Investorovi záruční listinu a/nebo prostředky získané vyčerpáním Bankovní záruky.
- III.3 Uzavření této Dohody nezavazuje HMP k uzavření Plánovací smlouvy a/nebo schválení Změny ÚP ani nepředstavuje jakékoli ujištění Investora, že k uzavření Plánovací smlouvy a/nebo vydání Změny ÚP dojde. Investor se této Dohody nebude dovolávat za účelem tvrzení jakýchkoli legitimních očekávání, že k uzavření Plánovací smlouvy a/nebo vydání Změny ÚP v budoucnu dojde.

IV. Bankovní záruka

- IV.1 Za účelem zajištění, že Finanční plnění (jeho část odpovídající výši Bankovní záruky) bude po uzavření Plánovací smlouvy řádně a včas uhrazeno, se Smluvní strany dohodly na poskytnutí Bankovní záruky Investorem za podmínek dále uvedených v tomto článku IV. Dohody.
- IV.2 Investor zajistí vystavení **Bankovní záruky** ve prospěch HMP v souladu s následujícími podmínkami:

- a) Bankovní záruka bude vystavena na částku 20 554 000 Kč (slovy: dvacet milionů pět set padesát čtyři tisíce korun českých),
 - b) Bankovní záruka bude vystavena bankou, která působí na území České republiky a které byla udělena licence Českou národní bankou, a to konkrétně některou z dále uvedených bank: Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, Československá obchodní banka, a. s., IČO: 00001350, Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag, organizační složka, IČO: 60433566, Fio banka, a.s., IČO: 61858374, ING Bank N.V., IČO: 49279866, J&T BANKA, a.s., IČO: 47115378, Komerční banka, a.s., IČO: 45317054, MONETA Money Bank, a.s., IČO: 25672720, Oberbank AG pobočka Česká republika, IČO: 26080222, PPF banka a.s., IČO: 47116129, Raiffeisenbank a.s., IČO: 49240901, nebo jiná banka, kterou předem písemně odsouhlasí HMP,
 - c) Bankovní záruka bude vystavena jako neodvolatelná, nepodmíněná a splatná na první požádání,
 - d) na základě Bankovní záruky bude banka povinna plnit po obdržení písemné žádosti HMP, a to bez jakéhokoli práva námitky, protestu nebo výhrad a bez požadavku na předchozí vymáhání nároku po Investrovi,
 - e) minimální doba, na kterou bude Bankovní záruka vystavena, musí činit alespoň čtyři měsíce a zároveň nesmí být kratší než do 31. 7. 2025,
 - f) banka nesmí být oprávněna Bankovní záruku a závazky z ní vypovědět ani od ní odstoupit nebo je jinak jednostranně ukončit.
- IV.3 Investor zajistí, že k předání záruční listiny odpovídající Bankovní záruce dojde v Praze v pobočce banky, která bude výstavcem Bankovní záruky, bude-li to HMP požadovat. Investor dále zajistí, že o předání záruční listiny odpovídající Bankovní záruce bude sepsán předávací protokol, který bude podepsaný všemi Smluvními stranami, které se budou předání účastnit a dále zástupci banky, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Přílohou protokolu bude kopie předávané záruční listiny.
- IV.4 HMP tímto zmocňuje k převzetí záruční listiny odpovídající Bankovní záruce dle této Dohody níže uvedené osoby (každou samostatně) s tím, že tím není vyloučeno převzetí ani jiným zástupcem HMP, k tomu řádně oprávněným:
- a) *****;
 - b) *****;
 - c) *****.
- IV.5 Investor bere shora uvedené zmocnění na vědomí a zajistí, že z jeho strany ani ze strany banky vystavující Bankovní záruku nebude k převzetí záručních listin odpovídajících Bankovní záruce vyžadováno doložení plné moci nad rámec zmocnění obsaženého v této Dohodě.

V. Podmínky pro čerpání Bankovní záruky

- V.1 Bankovní záruka bude bankou vystavena jako bezpodmínečná, splatná na první výzvu a bez práva jakýchkoli námitek ze strany banky, jak uvedeno podrobně v čl. IV. Smluvní strany se však ve vztazích mezi sebou dohodly na dále uvedených předpokladech, které HMP dodrží při čerpání Bankovní záruky.

- V.2 HMP je oprávněna vyzvat banku k plnění z Bankovní záruky za dále uvedených podmínek:
- i) zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP,
 - ii) Plánovací smlouva bude platně uzavřena a nabude účinnosti, a
 - iii) Investor neuhradí Finanční plnění ve prospěch HMP ve výši 20 554 000 Kč (slovy: dvacet milionů pět set padesát čtyři tisíce korun českých) ani do 60 dnů od schválení vydání Změny ÚP zastupitelstvem HMP.
- V.3 HMP bude oprávněno prostředky získané čerpáním Bankovní záruky použít na splnění dluhu na poskytnutí Finančního plnění ve prospěch HMP, o čemž musí Investora písemně informovat.

VI. Vrácení záruční listiny a finančních prostředků

- VI.1 Uhradí-li Investor Finanční plnění ve prospěch HMP ve výši 20 554 000 Kč (slovy: dvacet milionů pět set padesát čtyři tisíce korun českých), může požádat HMP o předčasné vrácení záruční listiny k Bankovní záruce. HMP v takovém případě vrátí záruční listinu do 30 dnů od písemné výzvy Investora. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, k předání záruční listiny dojde v sídle HMP za účasti Smluvních stran a o předání bude sepsán předávací protokol.

VII. Závěrečná ustanovení

- VII.1 Smluvní strany se dohodly, že HMP nad rámec svých povinností dle této Dohody, zejména povinnosti vrátit Investorovi záruční listinu nebo prostředky získané čerpáním Bankovní záruky za ujednaných podmínek, neodpovídá Investorovi za jakoukoli škodu, která by mu případně vznikla v důsledku porušení jakýchkoli povinností z této Dohody nebo v souvislosti s ní.
- VII.2 Pro případ, že by byla Plánovací smlouva předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů, se obsah této Dohody a na jejím základě vystavená Bankovní záruky užije obdobně pro zajištění povinností z Dohody o vypořádání.
- VII.3 Tato Dohoda je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku od jejího uzavření.
- VII.4 HMP je oprávněna od této Dohody odstoupit, pokud Investor nezajistí včasné vystavení a doručení Bankovní záruky HMP.
- VII.5 Tuto Dohodu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran, a to formou po sobě jdoucích číslovaných dodatků. Za písemnou formu nebude pro účely tohoto ustanovení považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- VII.6 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Dohody neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Dohody novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- VII.7 Tato Dohoda se řídí českým právem. K řešení sporů z této Dohody budou příslušné české soudy.
- VII.8 Tato Dohoda nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s tím, že její uveřejnění v Registru smluv zajistí HMP.
- VII.9 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez

stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Dohoda byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Dohody, datum jejího podpisu a text této Dohody.

VII.10 Tato Dohoda je sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž HMP obdrží po třech vyhotoveních a po jednom vyhotovení společnosti SG a společnosti VINCOLIA.

VII.11 V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Dohody schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. ze dne

VII.12 Nedílnou součástí této Dohody je následující příloha:

Příloha č. 1 – Mapový zákres Investičního záměru do katastrální mapy, územního plánu před změnou a po změně, vč. vyznačení Pozemků

V dne

Hlavní město Praha

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc., primátor

V dne

V dne

Sekyra Group, a. s.

**** *, místopředseda představenstva

Sekyra Group, a. s.

**** *, člen představenstva

V dne

V dne

VINCOLIA, a.s.

**** *, předseda představenstva

VINCOLIA, a.s.

**** *, člen představenstva

Důvodová zpráva

Obsahem tisku je schválení a vydání samostatně pořizované změny Z 2600/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „Z 2600/00“ nebo „Změna“).

Číslo změny	Městská část	Předmět změny
2600	Praha 3, Praha 9, Praha 10	vymístění železniční dopravy, začlenění území do městské struktury, VPS

Seznam žadatelů změny je obsažen v příloze č. 1 důvodové zprávy.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) rozhodlo usnesením č. 19/71 ze dne 18. 9. 2008 o pořízení Z 2600/00 týkající se lokality Nákladového nádraží Žižkov (dále jen „NNŽ“) s cílem jejího začlenění do městské struktury. Z 2600/00 byla pořizována v rámci Celoměstsky významných změn I (dále jen „CVZ I“).

Zadání Změny bylo schváleno usnesením ZHMP č. 38/52 ze dne 3. 6. 2010, a to včetně doplňku zadání: požadavek SEA, doložení upřesňující studie, rozšíření řešeného území východním směrem z důvodu dořešení dopravních vazeb.

Na základě § 50-54 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále „stavební zákon“) zajistil pořizovatel – odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „UZR MHMP“) společné jednání o návrhu Z 2600/00, včetně Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ).

Oznámení o vystavení a společném jednání o návrhu Změny bylo provedeno vyvěšením na úředních deskách Magistrátu hl. m. Prahy (MHMP) a obesláním vyzvaných orgánů v souladu s § 50 stavebního zákona.

Dokumentace projednávaného návrhu Změny a VVURÚ byla vystavena od 9. 5. 2011 do 24. 6. 2011 k nahlédnutí u pořizovatele a na internetové adrese www.praha.eu, umožňující dálkový přístup. Vyjádření uplatněná v průběhu společného jednání k návrhu změny Z 2600/00, byla pořizovatelem vyhodnocena. Na základě společného jednání nedošlo k úpravě návrhu Změny. Na základě závěrů z dohodovacího jednání s Ministerstvem kultury ČR (dále jen „MK ČR“) návrhová dokumentace odůvodnění Změny reagovala na předběžnou otázku – vedení řízení o prohlášení souboru budov bývalého NNŽ za kulturní památku. Do textové části odůvodnění návrhu Změny byl doplněn do kapitoly 5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, soulad se stanovisky dotčených orgánů (DO): „Změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Vydání Změny je podmíněno negativním závěrem řízení o prohlášení souboru „Nákladové nádraží Žižkov“ za kulturní památku.“

Oznámení o vystavení a veřejném projednání návrhu Z 2600/00 podle § 52 stavebního zákona, vydávané formou opatření obecné povahy, bylo provedeno zveřejněním na úředních deskách MHMP a úředních deskách MČ. Dokumentace projednávaného návrhu Změny a VVURÚ byla po dobu veřejného projednání od 19. 12. 2011 do 18. 1. 2012 vystavena k nahlédnutí u pořizovatele a rovněž na internetové adrese www.praha.eu. Vyjádření uplatněná v průběhu veřejného projednání návrhu Z 2600/00, byla pořizovatelem vyhodnocena. V průběhu, konkrétně dne 26. 11. 2012, došlo k prohlášení souboru budov NNŽ kulturní památkou. Probíhala pak řada odvolání vůči tomuto rozhodnutí, jednalo se o možnosti prohlásit kulturní památkou pouze hlavní budovu NNŽ. Dne 8. 3. 2013 bylo rozhodnuto

o zamítnutí rozkladu a potvrzení napadaného rozhodnutí MK ČR ze dne 26. 11. 2012. Ministryně kultury potvrdila dne 8. 3. 2013 rozhodnutí MK ČR v uvedené věci.

Projednaný návrh Z 2600/00 nebylo možné ZHMP předložit ke schválení z důvodu prohlášení souboru budov NNŽ kulturní památkou a rozporu návrhu Změny s památkovou ochranou. Z tohoto důvodu bylo pořizování Z 2600/00 pozastaveno.

Pro pokračování pořizování Z 2600/00 bylo nutné návrh Změny přepracovat, tzn. bylo nutné zpracovat návrh pokynů pro zpracování nového návrhu Změny (postup dle § 53 odst. 3 ve spojení s § 51 odst. 3 stavebního zákona, v platném znění). Pro zpracování návrhu pokynů a pro zpracování nového návrhu Z 2600/00 bylo klíčovou otázkou upřesnění budoucího využití budov NNŽ. Pro návrh Změny bylo požadováno zpracování nové podkladové studie a nový návrh Změny bylo nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA) – VVURÚ.

Dne 13. 12. 2016 zaslala MČ Praha 3 zpětvzetí podnětu na pořízení Z 2600/00 a zastavení projednání návrhu uvedené Změny.

ZHMP rozhodlo usnesením č. 28/26 ze dne 15. 6. 2017 o pokračování pořizování Z 2600/00 a o návrhu pokynů pro zpracování nového návrhu uvedené Změny.

Na základě § 50-54 stavebního zákona zajistil pořizovatel společné jednání o přepracovaném návrhu Z 2600/00, včetně VVURÚ.

Oznámení o vystavení a společném jednání o návrhu Změny bylo provedeno vyvěšením na úředních deskách MHMP a obesláním vyzvaných orgánů v souladu s § 50 stavebního zákona.

Dokumentace projednávaného návrhu Změny a VVURÚ byla vystavena od 7. 7. 2019 do 22. 8. 2019 k nahlédnutí u pořizovatele a na internetové adrese www.praha.eu, umožňující dálkový přístup. Pořizovatel zajistil stanovisko OCP MHMP k VVURÚ v souladu s § 50 odst. 5) stavebního zákona a posouzení společného jednání podle § 50 odst. 7 stavebního zákona nadřízeným orgánem (MMR ČR). Vyjádření uplatněná v průběhu společného jednání k návrhu Z 2600/00, byla pořizovatelem vyhodnocena. Z vyhodnocení všech uplatněných připomínek a stanovisek vyplývají následující úpravy návrhu Z 2600/00: Posun a rozšíření plochy ZMK východním směrem v souladu se stanoviskem OCP MHMP, změna vedení tramvajové trati podél severního křídla památkově chráněného objektu NNŽ, úprava funkční plochy SV-H a SMJ-H ve smyslu připomínek 2-4) org. 144 a 301, úprava funkční plochy SV-H ve smyslu připomínek 1-3) org. 307, doplnění navrhovaného projektového opatření do textové části odůvodnění ve smyslu připomínky 15) k VVURÚ org. 23. V upraveném rozsahu návrhu Změny bylo rovněž dopracováno VVURÚ.

Oznámení o vystavení a veřejném projednání návrhu Z 2600/00 podle § 52 stavebního zákona, vydávané formou opatření obecné povahy, bylo provedeno zveřejněním na úředních deskách MHMP a úředních deskách MČ. Dokumentace projednávaného návrhu Změny a VVURÚ byla po dobu veřejného projednání od 17. 1. 2021 do 23. 2. 2021 vystavena k nahlédnutí u pořizovatele a rovněž na internetové adrese www.praha.eu. Vyjádření uplatněná v průběhu veřejného projednání návrhu Z 2600/00, byla pořizovatelem vyhodnocena. Z vyhodnocení všech uplatněných připomínek, námitek a stanovisek vyplývají následující úpravy návrhu Z 2600/00 před jejím vydáním: Doplnění pevných značek VV ve smyslu připomínky 3) org. 23 a dalších, a doplnění VPS ve smyslu připomínky 3) org. 317 a dalších, úprava v textové části Odůvodnění, zdůvodnění navýšení SV-K s ohledem na podkladovou studii ve smyslu připomínky org. 2, a doplnění popisu k VV a VPS ve smyslu připomínky 3) org. 23, připomínky 3) org. 317 a dalších. V textové části odůvodnění doplněn text v souladu se stanoviskem MO vydaným podle § 53 odst. 1 SZ, viz org. 6.

Pořizovatel ve vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu Z 2600/00 respektoval požadavek stavebního zákona, který ukládá dodržet dobu, ve které musí být stanoviska dotčených orgánů, námítky vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, námítky zástupce veřejnosti nebo oprávněného investora a ostatní připomínky k návrhu Změny doručeny. K vyjádřením zaslaným po této době se nepřihlíží.

Všechna vyjádření řádně uplatněná v průběhu společného a veřejného projednání přepracovaného návrhu Z 2600/00 byla vyhodnocena a jsou uvedena v příloze č. 1 návrhu usnesení.

Zásadní připomínky městských částí k návrhu Změny, uplatňované podle § 25c obecně závazné vyhlášky hl.m. Prahy č. 55/2000 Sb., v platném znění, kterou se vydává Statut hl.m. Prahy, byly uplatněny a jsou uvedeny v příloze č. 2 návrhu usnesení.

Námítky k návrhu Změny, uplatňované dle § 52 odst. 2 stavebního zákona, byly uplatněny a jsou uvedeny v příloze č. 3 návrhu usnesení.

Dotčené orgány neuplatnily negativní stanoviska, pro která by nebylo možno Změnu vydat.

Dopisem pořizovatele (č. j. MHMP 20627/2022 ze dne 5. 1. 2022) byly dotčené orgány a MMR ČR ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona vyzvány k uplatnění svých stanovisek k návrhu vyhodnocení připomínek, uplatněných k návrhu Změny. Ve stanovené lhůtě pořizovatel obdržel negativní stanovisko MO, které požadovalo zapracování textu týkajícího se zájmových území MO do odůvodnění. Požadavku bylo vyhověno a text byl zapracován do odůvodnění kap. B části c).

V průběhu pořizování návrhu Z 2600/00 byla schválena změna Z 3344/19 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, která byla součástí komplexního řešeného území Z 2600/00, a která s ní byla v souladu. Toto překryvné území se stejným řešením bylo po veřejném projednání z návrhu Z 2600/00 vyjmuta ve smyslu koordinace územně plánovací činnosti.

Seznam žadatelů je obsažen v příloze č. 1 důvodové zprávy.

Ve volebním období 2022 – 2026 nebyla KUP ustavena. Změny v tomto volebním období byly tedy projednány pouze ve Výboru pro územní rozvoj Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „VURM“).

Návrh Změny byl projednán dne 21. 1. 2025 ve VURM, který s návrhem souhlasil. Zápis je uveden v příloze č. 7 návrhu usnesení.

Na základě výsledků projednání je návrh Změny předkládán Radě hl. m. Prahy k projednání a vyslovení souhlasu se schválením Změny a jejím vydáním ZHMP.

Veškeré podklady z projednání návrhu Změny jsou uloženy u pořizovatele, tj. na Odboru územního rozvoje – UZR MHMP, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1.

Z hlediska samosprávy a samostatné působnosti hl. m. Prahy nezávisle na pořizovateli Změny:

Území NNŽ čeká na svou přeměnu již téměř 30 let, kdy přestalo sloužit svému původnímu účelu a České dráhy zahájily odprodej pozemků několika společnostem. V roce 2005, ještě před zahájením pořizování Z 2600/00, byla pro území NNŽ vyhlášena stavební uzávěra, jejímž účelem bylo zamezení nové nekoncepční výstavbě, která by zabránila vybudování jednotně komponované městské čtvrti. Z 2600/00 měla budoucí podobu území NNŽ potvrdit tak, aby bylo možné stavební uzávěru zrušit. Území NNŽ od té doby prošlo různými návrhy a koncepcemi na jeho přeměnu, ovlivněné především rozdrobenou majetkovou strukturou

mezi několik významných soukromých stakeholderů bez účasti hl. m. Prahy a městské části, rozdílnými názory na dopravní řešení území především tramvajové trati či tzv. Jarovské třídy a také mj. statutem kulturní památky, který v roce 2013 nabyla funkcionalistická budova nákladového nádraží, díky němuž tato budova získá nové využití. Podkladová studie pro návrh Z 2600/00 k veřejnému projednání v termínu 17. 1. 2021 – 23. 3. 2021 byla rozpracována do podoby Urbanistické studie s prvky regulačního plánu (zpracovatel IPR Praha). Po projednání s veřejností a aktéry v území byla urbanistická studie upravena a v září 2022 byla Radou HMP (usnesením č. 2516 ze dne 19. 9. 2022) schválena jako základní materiál pro rozvoj lokality a dále jako výchozí podklad pro dohodu v území mezi hl. m. Prahou, městskou částí a investory v území. Uzavření této dohody bylo podmínkou pro schválení Z 2600/00, sejmutí stavební uzávěry a transformaci území na novou městskou čtvrť. Stavební uzávěra pro území NNŽ byla zrušena nabytím účinnosti § 326 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon). Pro hl. m. Prahu se jedná o dosud největší změnu územního plánu, která umožní realizaci obytné čtvrti pro až 20 tisíc obyvatel. Až 95 % tohoto území je určeno pro bydlení, což s sebou přináší velké nároky na veřejnou vybavenost.

ZHMP usnesením č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 schválilo Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy (dále jen „Metodika“), jejímž účelem je stanovení doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastrukturu a řešení jejich deficitů při změně územního plánu a součinnost obce s investorem. Změna Z 2600/00 je podle Metodiky metropolitní změnou územního plánu, u které vede jednání s investory hl. m. Praha za účasti městské části. Proto zástupci hl. m. Prahy ve spolupráci se zástupci městské části Praha 3 zahájili jednání s investory o smlouvách o spolupráci dle Metodiky. V říjnu roku 2023 byla uzavřena první smlouva o spolupráci v lokalitě NNŽ pro investiční záměr U Staré cihelny s investorem Finep, resp. Vackov a.s. (změna Z 3344/19 ÚP SÚ HMP). Po legislativních změnách v důsledku plné aplikovatelnosti nového stavebního zákona byly původní soukromoprávní smlouvy o spolupráci nahrazeny veřejnoprávními plánovacími smlouvami dle nového stavebního zákona.

V souladu s Metodikou byl tento materiál, který v rámci procesu pořizování změn územního plánu zpracovává pořizovatel, nezávisle na procesu pořizování změny rozšířen a doplněn výhradně v rámci samostatné působnosti samosprávy hl. m. Prahy o dokončené návrhy čtyř plánovacích smluv a čtyř dohod o vypořádání mezi hl. m. Prahou, městskou částí Praha 3 a investory, které jsou uvedeny v přílohách č. 8 až 15 návrhu usnesení a jejichž schválení je z pohledu samosprávy podmínkou pro politické rozhodnutí ve věci dané změny územního plánu. Jedná se o smlouvy na záměry Parková čtvrť (investor Central Group a. s., resp. Central Group 32. investiční s. r. o.), Žižkov City (investor Sekyra Group, a. s., resp. Vincolia a. s.), Rezidence nádraží Žižkov (investor Penta, resp. RailReal a. s., a Rezidence Nový Žižkov a. s.) a Redevelopment Žižkov (investor My Park, resp. MY Market CZ 9, s. r. o.) (dále jako „Plánovací smlouvy“).

Plánovací smlouvy stanovují podmínky spolupráce smluvních stran a stanovují podmínky poskytnutí a rozsah dobrovolného plnění investora za účelem rozvoje území dotčeného změnou územního plánu a záměrem investora a uspokojení potřeb vyvolaných tímto záměrem. Plánovací smlouvy řeší také součinnost a postup municipalit při realizaci investičních záměrů, vč. s tím souvisejících závazků dle § 131 stavebního zákona. Dohody o vypořádání, které jsou předkládány spolu s plánovacími smlouvami, mají vzhledem k novosti institutu plánovacích smluv zvýšit právní jistotu smluvních stran v případě ukončení plánovací smlouvy jiným způsobem než výpovědí z ujednaných důvodů, např. v důsledku zrušení plánovací smlouvy příslušným orgánem veřejné moci.

Závazky plynoucí z návrhu Plánovacích smluv mají pouze pozitivní dopad do rozpočtu hl. m. Prahy. Uzavřením Plánovacích smluv k Z 2600/00 podle principů Metodiky dosáhne spoluúčast investorů výše 1,4 miliardy Kč (včetně plnění ze smlouvy o spolupráci se spol. Finep). Díky tomu bude možné zajistit finanční prostředky na realizaci potřebných základních škol a další infrastruktury ze strany hl. m. Prahy a městské části Prahy 3. Investoři se pak v rámci spoluúčasti nyní předložených Plánovacích smluv zavazují v území zajistit přímou realizaci mateřské školy (6 tříd), založení parků – Park Sever, Centrální park, Industriální park a Lineární park, organizaci architektonické soutěže na Industriální park, rekonstrukci částí veřejných prostranství (Jana Želivského, U Nákladového nádraží), zajištění realizace zařízení sociálních služeb, nebo plnění v podobě potřebných pozemků pro městskou infrastrukturu v ulici Malešická či pro tramvajovou trať.

Významnou část veřejné vybavenosti pokryje v budoucnu také historická budova NNŽ konverzí na společensko-kulturní centrum, kde by měl sídlit i školský kampus, svoje místo by zde mohly nalézt rovněž komerční a administrativní prostory a v nástavbách také městské byty. Budovu koupilo hl. m. Praha v prosinci loňského roku (schváleno usnesením ZHMP č. 19/15 ze dne 12. 12. 2024). V současnosti hl. m. Praha připravuje strategii konverze budovy na nové využití.

Po aktualizaci územního plánu, schválení a vydání Z 2600/00, může následně dojít k odblokování území a zároveň vzniku fungující městské čtvrti v souladu s nastavenou regulací prostřednictvím Urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ.

Plánovací smlouva s investorem Sekyra Group („SG“) řeší také součinnost stran při budování tramvajové trati Olšanská - Habrová a budoucí naložení s částmi kolejové infrastruktury, kterou v roce 2024 získalo hl. m. Praha od Správy železnic. Hlavní část této získané drážní infrastruktury a pozemků bude využita ke konverzi na pravomocně povolenou stavbu tramvajové trati Olšanská - Habrová. Reziduální část kolejové infrastruktury (opuštěné koleje, stožáry apod.), z části se nacházející na území budoucího investičního záměru SG, nebude po konverzi dráhy na tramvajovou trať nijak využitelná, její další existence je v rozporu s dlouhodobými strategickými záměry HMP na rozvoji daného území (viz urbanistická studie schválená usnesením Rady HMP č. 2516 ze dne 19. 9. 2022) a v rozporu se základním předpokladem uzavírané plánovací smlouvy mezi HMP a SG, tj. umožněním realizace Investičního záměru SG, v souvislosti s nímž SG poskytne HMP dobrovolné plnění investora v hodnotě cca 623 mil. Kč. Z uvedených důvodů se HMP a SG dohodly na společném úsilí k zúžení obvodu dráhy na rozsah potřebný pro realizaci tramvajové trati a ve zbytku na odstranění nepotřebné kolejové infrastruktury. Náklady na toto odstranění ponese investor.

Dokončené návrhy Plánovacích smluv a dohod o vypořádání byly projednány dne 21. 1. 2025 ve VURM, který doporučil uzavření Plánovacích smluv a dohod o vypořádání. Zápis z jednání VURM je uveden v příloze č. 7 návrhu usnesení. Radě hl. m. Prahy jsou návrhy Plánovacích smluv a dohod o vypořádání předkládány k projednání a vyslovení souhlasu s jejich uzavřením a předložením ke schválení ZHMP.

Jelikož Plánovací smlouvy ani dohody o vypořádání nebudou uzavřeny před plánovaným schválením a vydáním Změny, závaznost pro investory bude zajištěna tím, že investoři před hlasováním ZHMP o Změně předloží hlavnímu městu podepsané návrhy Plánovacích smluv a dohod o vypořádání jako právně neodvolatelnou nabídku (ofertu) a hl. m. Praha a městská část budou oprávněny tuto nabídku po přijetí Změny akceptovat a tím docílit uzavření Plánovacích smluv a dohod o vypořádání (bez další nutné součinnosti ze strany investora).

S ohledem na sjednané zajištění se předpokládá, že investor Sekyra Group, a. s., spolu s neodvolatelnou nabídkou na uzavření plánovací smlouvy předloží i sjednané zajištění,

tj. jednak ručitelská prohlášení, jednak bankovní záruky. Pro účely vystavení bankovních záruk před uzavřením Plánovací smlouvy proto byla připravena i tzv. dohoda o předběžné jistotě, která je přílohou č. 16 návrhu usnesení a která by měla být schválena Radou HMP a následně uzavřena. Na základě této dohody poté bude hl. m. Praze předložena bankovní záruka, a to ještě před hlasováním ZHMP o Změně, uzavření Plánovací smlouvy a dohody o vypořádání. Poskytnutím bankovních záruk na základě dohody o předběžné jistotě před schválením plánovací smlouvy, dohody o vypořádání a Změny bude významně posílena pozice hl. m. Prahy.

Přílohy k důvodové zprávě:

1. Seznam žadatelů
2. Návrh usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy