

Arnika – Centrum pro podporu občanů

Dělnická 13, 170 00 Praha 7

e-mail: cepo@arnika.org

www.arnika.org/cepo

tel. 774 406 825



Odbor územního rozvoje MHMP

Jungmannova 35/29, Praha 1, 110 00

ID datové schránky | 48ia97h

Níže uvedené věcně shodné připomínky k návrhu změny Z 3822/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy

zmocněný zástupce veřejnosti (dle § 23 stavebního zákona)

Arnika – Centrum pro podporu občanů, Dělnická 13, 170 00 Praha 7

uplatňuje jako námitky

k návrhu změny Z 3822/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy (území Bubny-Zátory),
k Vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ)
a souvisejícím dokumentům

Úvod

Dovolujeme si důrazně upozornit, že předkládaný návrh změny Z 3822/00 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 1. 9. 2021
- Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění aktualizace č. 1-4 a 6 a 7 právní stav ke dni 27. 12. 2021 (dále jen ZÚR), a to především s prioritami a zásadami ZÚR hl. m. Prahy a podmínkami a úkoly pro Transformační oblast T/8 Holešovice-Bubny-Zátory
- 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 Sbírký 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.



Návrh změny Z 3822/00 ÚP SÚ hl. m. Je v rozporu s nadřazenými ZÚR v platném znění, především s podmínkami pro oblast T/8 Holešovice-Bubny-Zátory a neplní úkoly pro ni stanovené, jak je prokázáno v jednotlivých námitkách níže, a není tedy možné změnu vydat.

Cit. ze ZUR (podtrženo Arnikou):

3.2.8 Holešovice-Bubny-Zátory (T/8)

Poloha ve městě: Území vymezené Bubenskou ulicí, kralupskou železniční tratí, Argentinskou ulicí a Bubenským nábřežím na území MČ Praha 7. Zasahuje do katastrálního území Holešovice.

Požadavky na využití: Oblast T/8 je určena pro rozšíření celoměstského centra, pro umístění funkcí celoměstského významu včetně areálu vysokých škol a centrálního parku.

Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:

- a) vytvoření polyfunkčního území, které bude součástí rozšířeného celoměstského centra,
- b) soulad charakteru, hustoty a struktury zástavby s polohou v území, jmenovitě soulad s navazujícími čtvrtěmi při západní a východní straně vymezené oblasti,
- c) respektování památkově chráněných, původně železničních objektů,
- d) umístění nové parkové plochy a vysokoškolského zařízení,
- e) respektování maximální výšky nové zástavby, která nedostoupí k horním hranám zelených svahů Troje, Kobylis a Žižkova,
- f) zajištění výstavby severozápadní části Městského okruhu a dopravního skeletu ve vymezené oblasti,
- g) respektování ploch pro umístění železnice ve stopě trati Praha Masarykovo nádraží - Praha Dejvice a Praha Masarykovo nádraží - Praha Bubeneč,
- h) zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umístění obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:

- a) navrhnout polyfunkční využití rozšířeného celoměstského centra,
- b) navrhnout charakter a strukturu nové zástavby, která bude reagovat na charakter navazujících čtvrtí při západní a východní straně území,
- c) navrhnout nové využití, resp. transformaci, vybraných původních provozních budov a jejich začlenění do nové zástavby,
- d) navrhnout výškovou regulaci pro novou zástavbu odpovídající poloze v centrální části města,
- e) navrhnout dostatečné plochy pro vysokoškolská zařízení a pro významnou parkovou plochu.



Upozorňujeme, že v případě vydání aktualizace ZUR č. 5 ve verzi pro veřejné projednání, která je výsledkem dohod s dotčenými orgány, sice mizí požadavek na umístění vysokoškolských zařízení, ostatní požadavky však zůstávají.

Dále upozorňujeme, že je žádoucí, aby příslušná změna byla v souladu se strategickými dokumenty ČR a hl. m. Prahy i Městské části Prahy 7:

- Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+
- Plánem adaptace na klimatickou změnu
- Strategickým plánem hl. m. Prahy
- Strategii adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu
- Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze
- 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 uplatňujeme jako námítky:

Námítka č. 1 – Park

Požadujeme zachování plochy parku (ZP) velikosti 6,8 ha a prověření tvaru plochy a jejího umístění.

Zmenšení plochy parku na 4,1 ha je neakceptovatelné a není dostatečně odůvodněno, navíc je navrhovaná ZP svým tvarem, kdy se, obzvlášť v jeho jižní části jedná o protáhlý úzký pás, nevhodná pro vznik parku s pobytovými kvalitami, protože bude spíše úzkým pásem „izolační zeleně“ nikoli skutečným parkem a nebude tam moci plnit hlavní funkční využití plochy ZP („*Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.*“).

Plochou o velikosti 4,1 ha navíc nepřilíš vhodného tvaru není splněn úkol ZUR pro oblast T/8 e) navrhnout dostatečné plochy pro vysokoškolská zařízení a významnou parkovou plochu. Za nepřilíš vhodné považujeme rovněž posunutí této plochy západním směrem, čímž dochází k oddálení od Holešovic.

Podstatná část centrálních Holešovic je v UAP 2020 ve výkresu problému k řešení v UPD ([https://uap.iprpraha.cz/atlas/?service\[\]=vykres_uap_o4](https://uap.iprpraha.cz/atlas/?service[]=vykres_uap_o4)) označena jako území s nevyhovující dostupností parků. Vzhledem k tomu, že tento deficit nemůže být vyřešen ve stabilizovaném území Holešovic, a ani plánovaný „Park u vody“ v severní části Holešovic nedokáže tento deficit dostupnosti vyřešit vzhledem ke svému umístění, trváme na tom, aby tento deficit byl řešen v území dotčeném navrhovanou změnou, trváme na zachování jeho umístění a na prověření vhodného tvaru plochy a vhodného umístění.



ÚAP Praha

PRA
HA
PRA
GA
PRA
G

IPR
PRAHA



Výkres UAP 2020 problému k řešení v UPD – výřez výkresu a výřez legendy

Zmenšení plochy parku je v rozporu s prioritami ZUR 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) 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.



1) PUR (38) 3 ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území: Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat zejména:

b) *rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně a dalších prvků přírodního charakteru sloužící svému účelu,*

2) úkol ZUR pro UPD „a) *navrhnout polyfunkční využití rozšířeného celoměstského centra, b) navrhnout charakter a strukturu nové zástavby, která bude reagovat na charakter navazujících čtvrtí při západní a východní straně území,*“ a není splněno zadání územní studie, která je podkladem pro změnu územního plánu, a jejíž zadání je součástí usnesení zastupitelstva č. 20/20 ze dne 15. 10. 2020, kterým zastupitelstvo schválilo návrh na pořízení změny P38/2020 zkráceným způsobem dle podkladové územní studie.

V zadání území jsou požadavky ohledně bydlení následující: „*V území bude funkce obytná převažovat (optimálně 60 % HPP) oproti ostatním funkčním využitím. Případný odklon od tohoto optima musí být ve studii řádně zdůvodněn. Studie navrhne rovnoměrné rozložení funkce bydlení v navrhované zástavbě. Tímto přístupem bude zajištěna polyfunkčnost území a podpořen koncept města krátkých vzdáleností, což přináší menší zatížení dopravou a také vyšší aktivitu veřejného městského života.*“

V předloženém návrhu změny je v celé jižní cca čtvrtině území min podíl bydlení pouhých 40 % (modrý čtverec), v SZ cca pětina území (modrý polygon) pouhých 50 %, v severní části území (fialový polygon) není rovněž požadavek na minimální 60 % podíl bydlení naplněn (plochy v SV části území SV-6 a SV-8 jsou součástí jiné lokality – Holešovice, okolí Ortenova náměstí, proto nejsou součástí fialově vymezené lokality, přestože součástí návrhu změny jsou).

Stanovení minimálního podílu bydlení v návrhu změny není dostatečně odůvodněné, zvláště ve srovnání s tím, že v mnohem složitě řešitelných plochách pro umístění bydlení – mezi rameny železnice (zeleně zakroužkováno) jsou stanoveny minimální podíly bydlení poměrně vysoké ve srovnání s červeně a fialově zakroužkovanými plochami.

Námítka č. 3 – Kapacity zástavby

Požadujeme úpravu kódů míry využití území (max. koeficientů podlažních ploch) úpravu textové části a výkresu č. 4 návrhu změny následovně:

- **u oranžově zakroužkovaných ploch** (ploch v okrajových částech na SZ a SV rozvojového území sousedících s výstavištěm či se stávající holešovickou zástavbou) požadujeme kód míry využití území **F-G**



Námítka č. 4 - (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:

Neřešením problematiky sociálního a dostupného bydlení nejsou splněny požadavky:

1) PUR (38) 3 ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území: Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat zejména: b) *rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně a dalších prvků přírodního charakteru sloužící svému účelu,*

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 Praze 7, 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 projektu Rezidence Garden Towers jsou dle analýzy IPR² 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 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 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 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.



Námitka č. 5 - Vymezení ploch pro školy

Požadujeme, aby pozemky pro školská zařízení (základní školy, příp. střední školy) byly vymezeny plochami VV (dostatečně velkými dle normových hodnot a vhodně umístěnými), nikoli pevnými a plovoucími značkami VV.

Plochy dané pevnou značkou jsou plochy tzv. podměrečné čili menší než 0,25 ha, dle normy by pozemky škol v závislosti na kapacitě žáků měly mít 1,5 – 3,5 ha. Potřebné kapacity škol jsou uvedeny v dokumentu „Plánování kapacit škol v lokalitě Bubny-Zátory“, který si nechala zpracovat MČ Praha 7 v prosinci roku 2020. Hygienické požadavky na prostory a provoz škol, předškolních zařízení (108/2001 Sb.) § 2 (2) *Velikost pozemku škol podle jejich druhu musí činit nejméně 34 m² na 1 žáka, zastavěná plocha pozemku objekty nejméně 4,6 m² na 1 žáka, plocha pro tělovýchovu a sport nejméně 16 m² na 1 žáka, plochy pro pobyt na volném vzduchu 4 m² na 1 žáka., tj:*

18 třídní škola	24 -30 dětí / třída	432 - 540 dětí	pozemek 1,5 -1,8 ha
27 třídní škola	24 -30 dětí / třída	648 – 810 dětí	pozemek 2,2 - 2,7 ha
36 třídní škola	24 -30 dětí / třída	864 - 1080 dětí	pozemek 2,9 - 3,6 ha

Pro školy by proto měly být vymezeny plochy VV (a samozřejmě rovněž VPS), a to tak, aby byly pozemky pro ně určeny dostatečně velké dle normových hodnot včetně ploch pro tělocvičny, sportoviště, hřiště a zelené a parkové plochy, a aby byly umístěny na vhodných místech, tzn. nikoli u komunikací vytížených automobilovou dopravou a v dochozí vzdálenosti od zastávek MHD atd. dle [Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury](#) (metodika certifikovaná MMR). Požadujeme vymezení dostatečného počtu VV pro školy 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.

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/8 *Úkoly pro UPD a) řešit komplexně návrh nového polyfunkčního centra*

Umístěním pozemků pro školy a školky na pozemky v blízkosti komunikací vytížených automobilovou dopravou by nebyla splněna podmínka ZÚR pro T/8 *h) zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umísťování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou.*



Námítka č. 6 - Vymezení ploch či značek pro školky

Požadujeme vymezení dostatečného počtu ploch VV (dostatečně velkými dle normových hodnot a vhodně umístěnými) či umístění dostatečného počtu značek VV (s textovou specifikací počtu tříd a potřebné velikosti pozemku) pro mateřské školy.

Hygienické požadavky na prostory a provoz škol, předškolních zařízení (108/2001 Sb.) § 2 (1) *Nezastavěná plocha pozemku u předškolního zařízení určená pro pobyt dětí musí činit nejméně 30 m² na 1 dítě.*

MŠ 4 třídy	24 dětí / třída	96 dětí	pozemek 0,29 ha
MŠ 6 tříd	24 dětí / třída	144 dětí	pozemek 0,43 ha
MŠ 8 tříd	24 dětí / třída	192 dětí	pozemek 0,57 ha

Pro školy by proto měly být vymezeny plochy / značky VV (a samozřejmě rovněž 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 VV pro školy 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.

Námítka č. 7 - Absence vymezení ploch (značek) pro další veřejnou vybavenost

Požadujeme vymezení dostatečných ploch pro veřejné občanské vybavení dle [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 značky) pro tuto vybavenost požadujeme dle výpočtového předpokladu vzhledem k počtu a skladbě budoucích obyvatel území a dle stávajících deficitů a potřeb městské části.

V podkladech není doloženo výpočtem tvrzení, že kapacit občanské vybavenosti jsou dostatečné. V zadání podkladové územní studie je uvedena předpokládaná potřeba zdravotních služeb 90-112 lékařů s požadavkem cca 140 m² na 1 pracoviště (několika lékařů), čili řádově 3500 HPP a na městské zařízení sociálních služeb s kapacitou cca 6 000 m² rozděleného do dvou objektů v různých částech území, čili každý 2x cca 3 000 HPP.

Základní občanská vybavenost: (dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury)
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: (dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury)

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 a 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.

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 cíli a úkoly územního plánování. Bez úpravy nelze tuto změnu vydat.**

Námítka č. 8 - Veřejná prostranství, parky, hřiště

Požadujeme vymezení veřejných prostranství, veřejné parkové zeleně jako součásti 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)

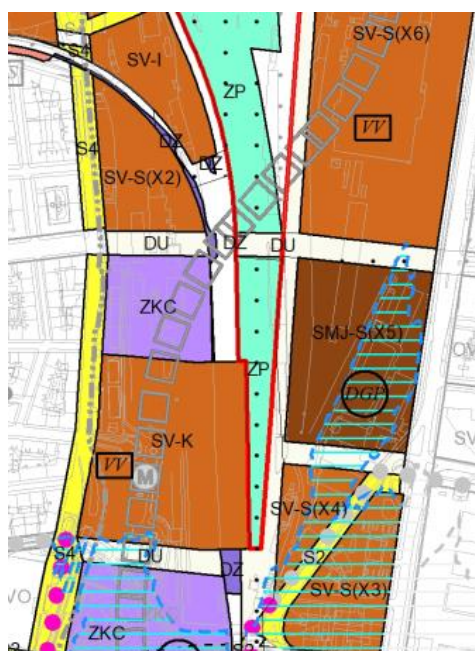
- HŘIŠTĚ PRO PŘEDŠKOLNÍ DĚTI - pěší docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)
- HŘIŠTĚ PRO MLADŠÍ ŠKOLNÍ DĚTI - pěší docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)
- SPORTOVNÍ HŘIŠTĚ PRO MLÁDEŽ A DOSPĚLÉ - pěší docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)

Odůvodnění: rovněž viz předchozí 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, zejména odst. a), b), c), e), i), j).

Námitka č. 9 – „Blok obchodního centra“

Požadujeme změnu využití plochy SMJ-S(X5) na SV-H, příp. SV-I, v krajním případě na SV-K.



Funkční vymezení této plochy i zvolení kódu míry využití území je krajně nevhodné. Umístění této plochy SMJ je mimo plánovaná centra nové čtvrti (u stanic metra a železnice), což kontrastuje s funkčním vymezením plochy SV-K u stanice metra Vltavská i vymezením ploch SV-S u ulice Za Viaduktem. Plocha SMJ-S(X5) je (sice lemována plánovanou tramvajovou tratí) umístěna mezi „parkem“ a stávající zástavbou Holešovic. Regulativ této plochy byl pravděpodobně zvolen pouze účelově kvůli potenciální možnosti umístění obchodního centra, (což je do této dopravně přetížené lokality a s ohledem na navazující stávající zástavbu krajně nevhodné. Obchodní centrum by navíc bylo v přímém rozporu s konceptem města krátkých vzdáleností.) Zvolení tohoto regulativu není

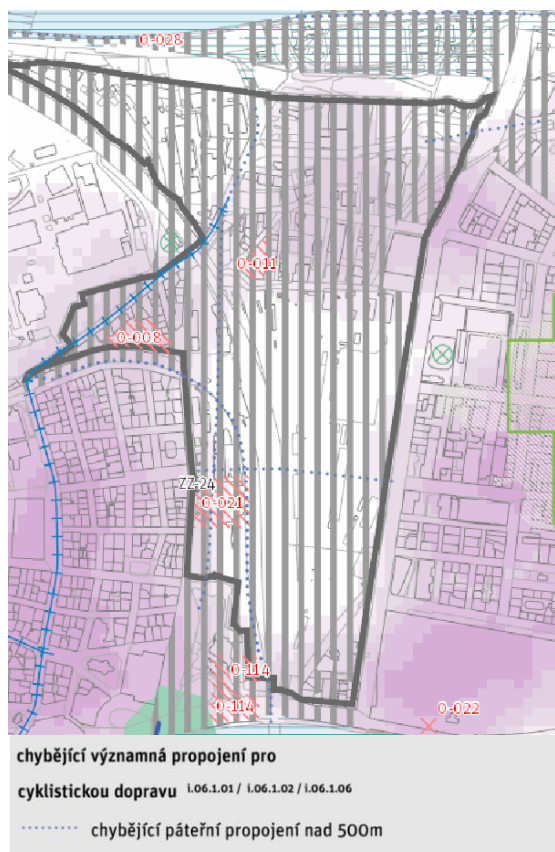
presvědčivě zdůvodněno. Návrh změny ÚP tak bezdůvodně stanovuje nerovné podmínky pro vlastníky. Zvolený regulativ neodpovídá charakteru, hustotě a struktuře zástavby navazující části Holešovic, čím je v rozpor s podmínkami ZUR b) *soulad charakteru, hustoty a struktury zástavby s polohou v území, jmenovitě soulad s navazujícími čtvrtěmi při západní a východní straně vymezené oblasti*, a úkoly pro UPD b) *navrhnout charakter a strukturu nové zástavby, která bude reagovat na charakter navazujících čtvrtí při západní a východní straně území*.

Námitka č. 10 – zeleň

Požadujeme zachování původního rozsahu zeleně, např. nahrazení specifických kódů využití území S běžnými kody (A-K) se standartními koeficienty zeleně.

Návrh změny UP redukuje zeleně z 39 na 29 ha, tato redukce není dostatečně odůvodněná, navíc je v rozporu s prioritami **ZUR 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) **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. a dalšími**

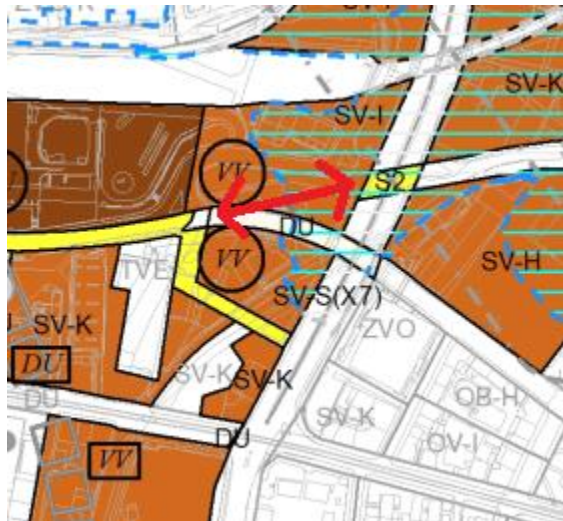
Námitka č. 11 – Nedostatečné řešení páteřních cyklotras



Požadujeme zajistit souvislou síť chráněných páteřních bezmotorových tras dle UAP, která je v některých částech návrhu změny ÚP nespojitá (zejména ve výkrese č. 05) a v textové části nejsou stanoveny prostorové a provozní nároky na tyto trasy. V případě páteřních tras mohou být prostorové nároky značné a nelze se proto spokojit s vymezením těchto tras „puntíkovanou“ čarou ve výkrese č. 5. Prostorové řešení odpovídající významu páteřních tras by mohlo být znemožněno zástavbou a proto požadujeme úpravu vymezení funkčních ploch (DU a S) či prostorovou specifikaci textové části, která bude garantovat páteřní bezmotorové propojení s dostatečnými prostorovými nároky (např. Dle vzoru trasy ve Stromovce cca 5 m pro cyklo obousměrně doplněné řešením pro pěší) pro trasy: podél Kladenské a Kralupské trati a severojižní propojení mezi Hlávkovým mostem a oběma mosty na severu.

Námítka č. 12 – řešení uzlu Argentinská, Vrbenského, Jankovcova

Požadujeme zachování možnosti přímého propojení ulic Vrbenského – Jankovcova, tj. možnost úrovněového křížení těchto ulic s ulicí Argentinskou, tj. vymezení funkčních



ploch např. S4 či DU (dle červené šipky) tak, aby nebylo potenciální budoucí zástavbou znemožněno řešení jako městských ulic s úrovněovým křížením a aby byl na úrovni ÚP vymezen cílový stav s městskou úrovněovou křižovatkou, která mj. zajistí charakter Argentinské jako významné městské třídy v celé délce zástavby a umožní omezení tranzitní automobilové dopravy středem Ortenova náměstí před stávající ZŠ, resp. plnohodnotné napojení Jankovcovy ulice do křižovatky. V této lokalitě požadujeme zajištění ploch pro páteřní chráněnou cyklistickou trasu i výhledovou možnost umístění tramvajové trati.

Námítka č. 13 – řešení uzlu Bubenská, Partyzánská



Požadujeme upravit napojení Bubenská, Partyzánská a U Výstaviště tak, aby nebylo znemožněno přímé propojení Bubenské a Partyzánské ulice, čili upravit vymezení funkčních ploch tak, aby ve směru červené šipky byla umístěna např. Plocha S4 či DU tak, aby nemohlo dojít k zástavbě znemožňující propojení Bubenské a partyzánské ulice. V dopravním řešení dle návrhu změny je fixována tranzitní doprava do úzkého (cca 15 m širokého) úseku Bubenské ulice mezi stávající zástavbou. Takové řešení je krajně nevhodné ve chvíli, kdy transformaci území dojde ke značným navýšením kapacit.

Námítka č. 14 – šířky Bubenské a Argentinské ulice

Požadujeme zajištění šířky ulice Bubenská min. 30 m a ulice Argentinská min. 40 m.

Požadujeme v textové části návrhu změny ÚP doplnit popis u stávajících VPS „69/DK/7 – ul. Bubenská“ o text „transformace ulice Bubenská na pobytovou městskou třídu šířky minimálně 30 m“ a „115/DK/7 – rozšíření Argentinské ulice“ o text „transformace ulice Argentinská na pobytovou městskou třídu šířky minimálně 40 m“ a odpovídajícím způsobem upravit příslušné výkresy. V případě nižší šířky těchto ulic bude vzhledem k zatížení automobilová dopravou znemožněno kvalitní využití pro bezmotorovou dopravu zároveň s umístěním stromořadí a znemožněny další městské aktivity (do poměrně úzké ulice zatížené dopravou se to prostě všechno nevejde), čímž by byla znemožněna adekvátní pobytová a urbanistická kvalita těchto ulic jako hlavním „městských tříd“ nově vzniklé čtvrti a tuto chybu by už po výstavbě třeba jen několika domů nebylo možné napravit, čímž by bylo nevhodně rozhodnuto o základní urbanistické struktuře území na desítky let dopředu.

Námítka č. 15 – prostupnost plochy „Blok obchodního centra“

Požadujeme plochu SMJ-S(X5) rozdělit plochami DU či umístit plovoucí značky DU a specifikovat je tak, aby byla zajištěna jednoznačně přímá prostupnost území z Tusarovy ulice rovně západním směrem do „parku“ (ve směru červené šipky).



Struktura a objem navrhované zástavby této plochy (blok vymezený ulicemi Argentinská, Jateční, Za Viaduktem) nesmí omezit prostupnost územím. Toto vymezení je nutné především z důvodu, aby byla zajištěna prostupnost formou veřejného prostranství, nikoliv např. pouhou pasáží.



Závěr

Návrh změny Z 3822/00 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. Ve výsledku tak návrh změny naprosto rezignuje na svou roli závazného dokumentu řešícího udržitelný rozvoj velkého transformačního území.

CELOMĚSTSKY VÝZNAMNOU ZMĚNU Z 3822/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy BY V PŘEDKLÁDANÉ PODOBĚ BYLO NEZÁKONNÉ VYDAT. POŽADUJEME PROTO JEJÍ VÝRAZNÉ PŘEPRACOVÁNÍ TAK, ABY VÝSLEDNÉ ZNĚNÍ PLNILO SVOJI ÚLOHU ZÁVAZNÉHO DOKUMENTU CHRÁNÍCÍHO PŘÍRODNÍ, KULTURNÍ A CIVILIZAČNÍ HODNOTY A GARANTUJÍCÍ TRVALE UDRŽITELNÝ ROZVOJ TOHOTO TRANSFORMAČNÍHO ÚZEMÍ.