

**Magistrát Hlavního města Prahy**  
**Odbor územního rozvoje**  
**Jungmannova 35/29**  
**110 01 Praha 1**

V Praze dne 22. července 2018

## **Věc: Vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy**

### **Připomínky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

„Krasohledný spolek Dobeška, o.s.“, IČ 22761390, se sídlem Nad Lomem 740/28, Braník, 147 00 Praha 4, zastoupený Mgr. Janem Slaninou, jednatelem

tímto uplatňuje následující připomínky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu).

Přílohy tvoří samostatné soubory obsahující připomínky týkající se lokalit:

043 Braník

131 Dvorce

349 Dobeška

350 Branická stráň

839 Park Kavčí hory

873 Branické skály

## **Připomínka č. 1**

Navrhujeme přepracovat systém výškové regulace tak, aby nevyužíval odkaz na Pražské stavební předpisy, ale byl autonomní. Současně navrhujeme namísto systému „regulovaných nadzemních podlaží“ regulovat reálnou výšku budov, aby bylo předcházeno problémům popsaným v odůvodnění této připomínky.

### **Odůvodnění:**

1. Není jasný vztah k Pražským stavebním předpisům, tj. jak by se postupovalo v případě, že by tato vyhláška Rady Hlavního města Prahy byla Radou hlavního města Prahy změněna, a to jak po schválení Metropolitního plánu Prahy, tak v průběhu jeho schvalování. Vzhledem k tomu, že schvalování územního plánu i jeho změn je ve výlučné pravomoci zastupitelstva, rada nemá pravomoc jej měnit, zde by jej ale *via facti* měnila.
2. Již v současné době se setkáváme s účelovými úpravami dispozice terénu (navážky), které způsobují, že podlaží postavená nad úrovní rostlého terénu resp. nad úrovní přilehlé komunikace jsou v souladu s Pražskými stavebními předpisy posouzena jako podzemní, což by tak, jak je navržena, umožňovalo výškovou regulaci obcházet.
3. Převážná část území Hlavního města Prahy má kopcovitý charakter, takže jsou stavby často umístovány ve svahu. Je běžné, že podlaží, které z pohledu hlavní ulice představuje uliční parter s vybaveností či byty, je podle Pražských stavebních předpisů podlažím podzemním. Výjimečné nejsou ani případy, kdy i podlaží, které z pohledu hlavní ulice považujeme za 2. nadzemní podlaží (laicky 1. patro) je z pohledu Pražských stavebních předpisů podlažím podzemním (viz. Ilustrace č. 1). Tato skutečnost způsobuje, že, ačkoli je ulice vedena v rovině, různé stavby podél této ulice by podle návrhu Metropolitního plánu Prahy mohly mít při stejné regulované výšce fakticky různou výšku podle toho, kolik z jejich podlaží by bylo posouzeno jako podzemních, např. proto, že se ulice přiblíží ke svahu. Rovněž budovy rozsáhlejší, zejm. hlubší, které se svahu přiblíží více, by měly více podzemních podlaží, a tedy by mohly být vyšší, než stavby menší, které se svahu přiblíží méně.

Ilustrace č. 1: dům č.p. 622 v k.ú. Podolí (Podolská 16), pohled z Podolské ulice (vlevo) a z ulice V Podhájí (vpravo). Podlaží, které tvoří parter do Podolské ulice, je z pohledu ulice V Podhájí celé pod úrovní terénu a pod úrovní terénu je i podstatná část dalšího podlaží až po parapety oken (z důvodu nepřístupnosti objektu nelze jednoznačně posoudit, zda je podlaha tohoto podlaží více než 80 cm pod nejvyšší úrovní terénu v okruhu 3 metrů, je to však pravděpodobné).



## **Připomínka č. 2**

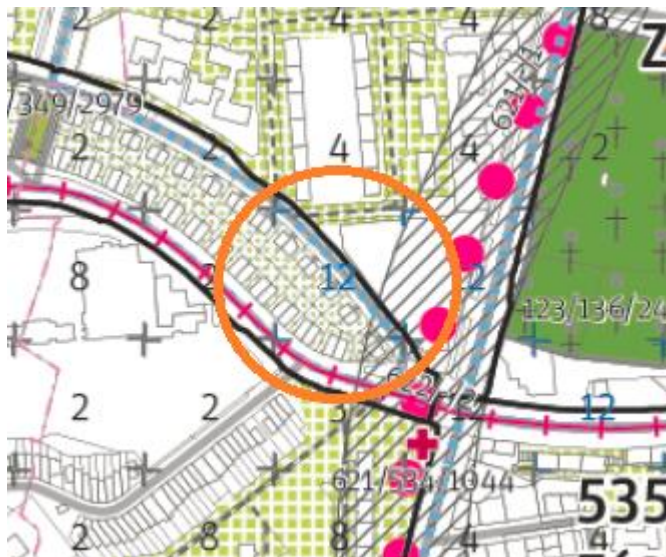
Navrhujeme namísto ortogonální sítě čtverců 100x100 metrů vymezit plochy výškové regulace v souladu s vedením ulic příp. hranic parcel tak, aby nedocházelo k přesahům určité výškové regulace do ploch s odlišnou urbanistickou strukturou.

### **Odůvodnění:**

2.1 Pražská zástavba je, i s ohledem na již zmíněný kopcovitý charakter území, tvarována spíše organicky, nikoli podle ortogonálních linií. V důsledku toho dochází k tomu, že se v jednom čtverci nacházejí zástavby různých typů, které by odůvodňovaly odlišnou výškovou regulaci (srov. ilustraci č. 2).

2.2 Často dochází k tomu, že přirozené hranice rozvojového území s výškovou hladinou nevyplňují celý čtverec, který tak přesahuje do okolního stabilizovaného (někdy do jiné lokality). Protože je však výšková hladina vyznačena jako garantovaná pro celý čtverec, vzniká problém, jak interpretovat výškovou regulaci v sousední stabilizované ploše.

**Ilustrace č. 2:** V ploše stávajícího autoservisu/autosalonu v lokalitě Sídliště Pankrác I. při křižovatce ulic Jeremenkova/Olbrachtova a Na Strži je ve dvou čtvercích navržena garantovaná výšková regulace 12 regulovaných nadzemních podlaží (modré číslice 12). Západní z obou čtverců (vyznačen kroužkem) však v sobě zahrnuje i část sousední stabilizované lokality Dobeška, charakterizované zástavbou zahradního města o 2 regulovaných nadzemních podlažích. Garantovaná („modrá“) výšková regulace by však platila pro celý čtverec, čímž by se fakticky z části stabilizované lokality zahradního města stala rozvojová plocha.



### **Připomínka č. 3**

Zpracovat samostatný výkres výškové regulace.

#### **Odůvodnění:**

3.1 důsledku velkého množství informací zakreslených do Hlavního výkresu dochází k překrývání jednotlivých informací. Samotný údaj o výškové regulaci je tak často čitelný jen s obtížemi, nebo vůbec ne, a může docházet k pochybnostem, jaká výšková regulace je pro konkrétní plochu stanovena (příklad: Ilustrace č. 3).

3.2 Výkres S\_03 Schéma výškové regulace je v tomto ohledu nedostatečně podrobný, takže neumožňuje nepochybné určení, do kterého čtverce (vzhledem k měřítku spíše bodu) výškové regulace určitá parcela spadá.

Ilustrace č. 3: údaje o výškové regulaci dvou čtverců jsou v důsledku překrytí číslem 123/043/2506 zcela nečitelné (i u uvedeného čísla vzniká ohledně některých číslic nejistota).



### **Připomínka č. 4**

Navrhujeme konkretizovat znění čl. 92 odst. 1, který v návrhu zní:

„(1) Vnitroblok je část stavebního bloku vymezená zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupná, může být částečně a výjimečně zcela zastavěná.“

#### **Odůvodnění:**

Navržený regulativ je zcela vágní. Návrh obecně nepracuje s institutem výjimečné přípustnosti, absence kritérií pro přípustnost výjimečného zastavění vnitrobloku proto způsobuje nepřijatelnou právní nejistotu.

## **Připomínka č. 5**

Ustanovení čl. 96 odst. 8, který v návrhu zní:

„(8) Hodnota ZB je stanovena pro celý stavební blok a není možné ji vztahovat k jednotlivým pozemkům.“

navrhujeme nahradit zněním

„(8) Hodnota ZB je stanovena pro celý stavební blok i pro jednotlivé pozemky v něm. Na jednotlivém pozemku lze překročit hodnotu ZB přípustnou pro daný stavební blok v případě, že je to nezbytné pro zachování urbanistické jednoty zástavby ve stavebním bloku a současně toto překročení neomezí budoucí realizaci obdobné stavby na ostatních pozemcích ve stavebním bloku.“

### **Odůvodnění:**

Navržený regulativ by fakticky vedl k principu „kdo dřív přijde, ten dřív bere“, případně „kdo zaváhá, není stravován“. Tento princip byl v oblasti stavebního práva nejen opakovaně odmítnut Nejvyšším správním soudem, ale současně je nežádoucí i z hlediska urbanistického. Pokud bychom totiž připustili, že stavebník může na svém pozemku realizovat jakoukoli stavbu, pokud nebude stanovena hodnota ZB překročena na úrovni bloku, dojde postupně k tomu, že někteří stavebníci budou maximalizovat zástavbu svého pozemku, a další stavebníci již na svých pozemcích nebudou moci stavět vůbec, resp. nebudou moci stávající stavby zvětšit. Zástavba se tak stane nejednotnou a neuspořádanou.

Navrhujeme proto v principu vztáhnout hodnotu ZB i na jednotlivé pozemky v bloku s tím, že bude připuštěno její překročení v případě, že je to nezbytné pro zachování urbanistické jednoty celku a současně nedojde k omezení sousedů.

Příkladem jsou pozemky v zužujících se špicích bloků: jak se blok zužuje, bývají parcely stále menší, až posléze dojde k tomu, že namísto dvou malých parcel je umístěna jen jedna větší, která se velikostí blíží součtu dvou sousedních parcel.

Rigorózní trvání na hodnotě ZB by vedlo k tomu, že na menších parcelách by bylo možné realizovat jen významně menší stavby, což by zbytečně vedlo k porušení jednoty zástavby.

### **Ilustrace č. 4:**



Příklad postupně se zužujícího bloku

## **Připomínka č. 6**

V čl. 96 navrhuje doplnit odst. 9, který zní:

„(9) Pro regulativ podle tohoto článku je rozhodující charakter konkrétní urbanistické struktury stavebního bloku. Pokud je stavební blok tvořen více ucelenými částmi s rozdílnou strukturou, považuje se každá tato ucelená část za samostatný stavební blok.“

### **Odůvodnění:**

Navržené ustanovení staví mimo jakoukoli pochybnost, že rozhoduje typ charakter konkrétního stavebního bloku. Zvláště důležité je to v případech lokalit s heterogenní, kde často vedle sebe nacházíme bloky různých struktur.

Druhá věta potom řeší situaci, kdy část bloku je tvořena ucelenou strukturou například zahradního města a druhá část bloku je tvořena ucelenou strukturou jiného typu, třeba i modernistického města. V těchto případech je třeba považovat ucelenou část bloku za blok samostatný, jinak by při aplikaci regulativu vznikaly obtížně řešitelné problémy.