

## **Příloha č. 1 k usnesení Zastupitelstva MČ Praha 15 č. Z – 122**

### **Námítky**

#### **1. Změna funkčního využití v následujících plochách veřejného vybavení – VV v k. ú. Hostivař**

Objekty v ul. Tenisová (č. parc. 2742/50, 2742/59) a ul. Golfová (č. parc. 2742/19, 2742/20, 2742/14) jsou dlouhodobě využívány pro potřeby občanů MČ Praha 15. Jsou, nebo budou, v nich umístěny ordinace lékařů, lékárna, knihovna, solná jeskyně atp. Jelikož by mohlo dojít v budoucnu k omezení možnosti využití budov, navrhuje MČ na výše uvedeném území změnu funkčního využití z ploch VV - veřejného vybavení na plochu OB – čistě obytnou. Tato změna sjednotí celé území do jednoho funkčního využití. Provoz v budovách bude i nadále uspokojovat potřeby občanů MČ.

#### **2. Plochy zeleně MČ Praha 15**

Plochy zeleně vyžadující zvláštní ochranu (zelená tečka) na pozemku č. parc. 2407 k. ú. Hostivař v rozmezí ulic Řepčická a Hornoměřolupská se v současné době žádná zeleň této kategorie nenalézají. A ani v minulosti nenalézala. Tento pozemek sloužil jako sportoviště u ZŠ Hornoměřolupská. Přestavbou školního hřiště u ZŠ se přestala část tohoto pozemku využívat, došlo k jeho oddělení a MČ žádala o změnu funkčního využití. Této změně Koncept Územního plánu vyhověl, došlo však zřejmě z neznalosti prostředí k umístění prvku zvláštní ochrany, který zde nemá žádné opodstatnění. Tuto nesrovnalost žádá MČ napravit.

## Připomínky

### 1. Plochy dopravní infrastruktury – komunikace

Komunikace ul. Rabakovská – Jižní spojka. V zákresu do územního plánu není reagováno na časté námítky v projednání křižovatky, která zakončuje část městského okruhu – Balabenka – Vysočany.

Městská část Praha 15 opakovaně žádala o umístění nájezdu na ul. Rabakovskou a úpravu napojení Městského okruhu na ul. Rabakovskou: řešení křižovatky MO se Štěrboholskou radiálou.

Městská část požaduje opět zakreslení nájezdové propojovací rampy do územního plánu z ul. Rabakovské na Štěrboholskou radiálu ve směru od Hostivaře.

### 2. Změna funkčního využití plochy TI – plochy technické infrastruktury – v ul. V Chotejně

Jedná se o plochu nefunkční vodárny. MČ Praha 15 doporučuje změnit plochu TI na plochu SM, což následně umožní širší spektrum jejího využití pro potřeby MČ.

### 3. Změnit plochu ZN – zeleň nelesní v k. ú. Hostivař při ul. Pražská a železniční trati na SM – plochu smíšenou nebo plochu ZN zmenšit, vytvořit pruh zeleně a zbytek přiřadit k SM. Část takto určeného území zasahuje nevhodným způsobem do pozemků u ulice Pražská. Změnou, nebo zmenšením velikosti tohoto funkčního využití by došlo k narovnání nelogického stavu.

### 4. Změna funkčního využití plochy ZN – zeleň nelesní v místě Kubatovy ulice až po schody před areálem Toulcova dvora

V návrhu Konceptu ÚP je pozemek začleněn do plochy RP – plochy rekreace. MČ navrhuje zahrnout část tohoto území do ZN zeleň nelesní a tím zabránit v budoucnu rozšíření např. svévolného parkování vozidel (část pozemku č. p. 1818/120 k. ú. Hostivař, majitel Hl. m. Praha).

### 5. Připomínky vyplývající z obsahu projednávaného konceptu

Koncept výrazně omezil stávající možnosti začlenění samosprávy (hl. m. Prahy i městských částí) do přímého rozhodování o využití území a přesunul ji do kompetence úředníků a „odborových skupin“. V konceptu chybí možnost zapojení samospráv do rozhodování o využití území, tak jak tomu bylo při povolování například úprav ÚPn SÚ, nebo výjimečně přípustných staveb.

Se zánikem směrné části územního plánu koncept nenalezl možnost aktivní účasti samospráv v rozhodovacím procesu o využití spravovaného území. Je nutno vyřešit, jak tyto možnosti zachovat i v podmínkách nového ÚPn. To by měla být jedna z nejdůležitějších kapitol nového ÚPn. Samospráva by měla být i nadále součástí procesu rozhodování o využití území ve vztahu aplikace obsahu ÚPn. Takový nástroj je třeba vytvořit a začlenit do ÚPn především pro případy:

- navyšování míry intenzity zástavby,
- povolování staveb v plochách s rozdílným způsobem využití dle regulativu „Nepřípustné, popřípadě podmíněně přípustné využití“,
- povolování výškových staveb
- překryv regulativů v území atp.

Tento nástroj může mít například podobu stávajícího vyjadřování výjimečně přípustných staveb v součinnosti s Úřadem územního plánování, ovšem deklarovaný v opatření obecné povahy.

**a) Omezení začlenění samosprávy do procesu územního rozhodování**

Nový územní plán nepočítá se směrnou částí územního plánu. Městská část se aktivně zapojovala do procesu umístování staveb v plochách s vyznačeným kódem míry využití území v případech, pokud bylo požádáno koeficient upravit. Její stanovisko, které bylo postupováno MHMP, Odboru územního plánování, ovlivnilo konečný rozsah navrhovaného stavebního záměru.

Rovněž se městská část vyjadřovala k umístění výjimečně přípustných staveb a její stanovisko spolu s vyjádřením OÚP MHMP bylo předkládáno k dalšímu řízení.

**b) Kódy míry využití území**

V případě, že koeficient míry využití území bude zařazen do závazné části územního plánu, bude jeho úprava možná změnou územního plánu, což je dlouhodobý proces, nebo bude přesunut do územního řízení, nebo k projednání územního souhlasu. V konceptu územního plánu se zdůrazňuje, že v řízení bude uplatněn nejpřísnější regulativ, ale není zpracována jejich hierarchie.

Nový územní plán nepočítá s variabilitou při zápočtu ploch zeleně. V konceptu je připuštěna pouze zeleň na rostlém terénu bez jakékoliv tolerance. Termín rostlý terén není v textové části blíže rozveden.

Nový výškový regulativ připouští výškové hladiny do 3 podlaží, do 5 podlaží, do 8 podlaží, do 12 podlaží s konstrukční výškou 3,00 m. Zřejmě je myšleno nadzemních podlaží. (*Nadzemní podlaží není ovšem v textu zmíněno*).

To znamená, že se na území hl. m. Prahy se nemůže postavit stavba vyšší než 36,00 m od terénu bez zvláštního posouzení?

Jako výšková stavba je považována stavba s relativní výškou překračující 40 m.

*Relativní výška vztažena k nejnižšímu bodu přilehlého terénu. (Podobný termín jako termín „okolí stavby“, což bývalo v územním řízení pojmem, který si každý vykládal jinak a byl předmětem sporů).*

V kapitole 3.3.9 Zóna III. – ostatní území jsou definovány určité možnosti odst. 2 c) a odst. 3 b) pro zvýšení stavby na základě posouzení v režimu zvláštní přípustnosti.

**c) Rovněž není vysvětlen pojem režim zvláštní přípustnosti dle části 3.3.4 konceptu**

(3.3.4. *Kód podílu zeleně* správně by mělo být 3.3.10 *Režim zvláštního posouzení přípustnosti*). Oddíl konceptu „3.3. Prostorová regulace“ by měl být znovu přepracován a zřetelně vysvětlen.

**6. Po zpracování všech připomínek a námitek by měl být koncept znovu posouzen a projednán se zástupci městské části a v novém veřejném projednání konceptu dle § 48 stavebního zákona, neboť pro prostudování tak rozsáhlého dokumentu nebyl dostatečný časový prostor.**