

Městská část Praha 7
Mgr. Jan Čížinský - starosta
U Průhonu 1338/38
170 00 Praha 7



Městská část Praha 7
Úřad městské části Praha 7
Stavební úřad
Praha 7 170 00

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE
SZ: MČ P7 395942/2023/SU/Še

NAŠE ZNAČKA
ORVP-E-0042/24

VYŘIZUJE / LINKA
Richtr/4105

PRAHA/DATUM
12. 2. 2024

Stanovisko MČ Praha 7 jako účastníka společného řízení stavby “BYTOVÝ KOMPLEX JATEČNÍ – KOMUNARDŮ - TUSAROVA”

Městská část Praha 7 Vám zasílá stanovisko MČ Praha 7 jako účastníka společného řízení stavby “BYTOVÝ KOMPLEX JATEČNÍ – KOMUNARDŮ - TUSAROVA”.

Předmětné řízení je změna stavby před dokončením, která se projevuje zejména rozšířením hrubých podlažních ploch (HPP) objektu v rámci zastavěné plochy stavby. Toto navýšení je z pohledu územního plánu z nejvýše přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP) 1,8 odpovídající kódu G na hodnotu 2,54 což odpovídá kódu I nebo nejvýše podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPPp) pro kód H. V roce 2015 MČ Praha 7 podala pro daný blok podnět na změnu územního plánu na kód míry využití území H. Tento kód byl zvolen po důkladném prověření míry využití okolních bloků zástavby a po doporučení Komise rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru RMČ Praha 7. V budově ÚMČ P7 bylo svoláno kolokvium vlastníků dotčených pozemků, kde byl prezentován výše uvedený způsob řešení problematiky tohoto bloku. Nad navrženým postupem byla účastníky vyjádřena všeobecná shoda a nebyly vzneseny žádné námítky. Změna ÚP byla schválena ZHMP v roce 2020 a vydána formou OOP č. 81/2020.

Zároveň čerpání kódu KPPp je dle textové části ÚP možné uplatňovat pouze výjimečně a za splnění uvedených podmínek, zejména:

„vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládáné navýšení zátěže v území umožňují;“

Je zřejmé, že v daném případě se nejedná o nezbytnost, protože stavba byla řádně povolena bez navýšení HPP, aniž by došlo k narušení podmínek uvedených výše. V ÚP je dále uvedeno:

„uplatnění KPPp je vždy striktně závislé na posouzení konkrétního záměru z hlediska místních podmínek a prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby; prostorové působení musí být prověřeno pomocí Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ). Navýšení by se nemělo uplatňovat v lokalitách, kdy už k navýšení formou úpravy v minulosti došlo.“

Změna územního plánu, která proběhla v nedávné době, nastavila KPP zástavby s ohledem na předmětné pozemky a záměry a byla konzultována s jejich vlastníky. Využití KPPp v tomto území není opodstatněné a je v rozporu s územním plánem i logikou změn územního plánu. Jedná se o nadměrné navýšování ploch záměru na maximum možného a může tak představovat nebezpečný precedent v území. Stavba vyvolává zatížení území nad legitimní očekávání MČ Praha 7, která změnu ÚP na kód míry využití H iniciovala. Další navýšení podlažních ploch povede k nárůstu stavbou vyvolaných nároků na občanskou vybavenost, kterou je MČ Praha 7 povinna zajistit (školy, úklid, péče o seniory atd.).

Z výše uvedených důvodů MČ Praha 7 nesouhlasí s navýšením HPP na úroveň KPPp a se závazným stanoviskem ÚZR MHMP, který toto navýšení svým souhlasným stanoviskem umožnil.

Pro další proces projednávání projektu MČ Praha 7 požaduje projekt upravit tak, aby nepřekračoval kód míry využití území H, který byl nastaven změnou územního plánu z roku 2020. Zároveň požaduje po stavebníkovi, aby byly zásadní změny projektu s MČ Praha 7 řádně projednány s ohledem na skutečnost, že MČ Praha 7 je účastníkem řízení z pohledu zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ale také vlastníkem nemovitosti Tusarova 331/42.

.....
MČ Praha 7
Mgr. Jan Čížinský
starosta MČ P7

Rozdělovník:

1. Viz adresát; IČ: 74992503
2. MAX ENGINEERING s.r.o., IČO 00204790, Krymská 273/12, 101 00 Praha 10 – Vršovice
3. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, KPU/SDM, Vyšehradská 57, Praha 2 - Ing. arch. Amáta M. Wenzlová
4. Magistrát hl. m. Prahy, ÚZR - oddělení informací o území, Jungmannova 35, Praha 1 – Ing. arch. Dagmar Koišová
5. MČ Praha 7 – OMA – Mgr. Robert Kolář
6. MČ Praha 7 - ORZ spis