

30

případů
změn
Prahy



Obsah



O Arnice

Arnika je česká nezisková organizace, která spojuje lidi usilující o lepší životní prostředí. Věříme, že přírodní bohatství není pouze darem, ale také závazkem uchovat jej do budoucna. Svoji činnost opíráme o tři pilíře – zapojení veřejnosti, odborné argumenty a komunikaci s médii.

Autorkou analýzy je

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

Právníčka, která se dlouhodobě věnuje územnímu plánování a zejm. otázkám spojeným s participací veřejnosti na rozhodování. V roce 2014 získala doktorský titul na katedře práva životního prostředí na brněnské Právnické fakultě, když úspěšně obhájila disertační práci na téma účasti veřejnosti v územním plánování. Je autorkou řady odborných i populárně naučných textů. Od roku 2007 pracuje v neziskovém sektoru a spolupracuje s Fakultou sociálních studií Masarykovy univerzity.

Stav případů uvedených v této publikaci se vztahuje k létu 2016. V některých kauzách mohlo dojít k dalšímu posunu.

Autorem fotografií je Jan Losenický.

Podpořeno z dotačního programu Ministerstva vnitra ČR Prevence korupčního jednání.

1.	AFI Karlín	4
2.	Benice	6
3.	Shopping centrum Božislavka	8
4.	Obytný soubor Braník	12
5.	Bytovka na Břevnově	14
6.	Podivné praktiky na Žižkově	16
7.	Florentinum	20
8.	Green City Tower v Michli	24
9.	Centrum Invalidovna	26
10.	Kaufland: Z lásky k Praze	28
11.	Skanska v Kbelích	32
12.	Výstavba u parku Klamovka	34
13.	Klánovické golfové hřiště	38
14.	Lední medvěd z Vítězného náměstí	42
15.	Litochlebský park	46
16.	Komořany – z tisíců na miliony	50
17.	Park pro lidi, ne developerům	54
18.	Věžáky v Modřanech	58
19.	Na Stárce	60
20.	Obytný soubor Na Výhledu	62
21.	Nová Nikolajka	64
22.	Palác Stromovka	66
23.	Opravdu velké Roztyly	70
24.	Karlín – kanceláře nebo byty	74
25.	Školka vs. byty	76
26.	Strnadovo zahradnictví na Praze 6	80
27.	Multifunkční centrum Tesla Hloubětín	82
28.	Stavět v Podjavorinské?	86
29.	Změna plánu v Újezdě	88
30.	Bytový dům Vazovova	92
	Závěry a doporučení	94



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Úvod

Žádný územní plán nepodléhá tak velkému tlaku jako ten pražský. Za více než 15 let existence prošel stovkami změn a další stovky návrhů na to, kde stavět, leží na úřadu. Pro rozvoj města by jistě bylo výhodné, kdyby byl územní plán kvalitní a stabilní dokument a kdyby se měnil jen v předem promyšlených etapách. Jedině tak by se mohlo skutečně posoudit, jaké dopady má ta či ona změna a jestli rozsáhlá výstavba v některé čtvrti nebude znamenat neúnosné zatížení lidí, kteří tam už dnes žijí. Správně provedené změny územního plánu by také mohly napomoci urbanistickému a architektonickému rozvoji našeho hlavního města.

Ať však onen ideální stav popíšeme jakkoli vzletně, realitou zůstává, že v důsledku změn územního plánu byla Praha poseta obrovským množstvím nových staveb. Některé z nich jistě mohly svému okolí prospět, jiné ale znamenaly výrazné zhoršení nejen pohody bydlení, ale i životního prostředí.

Proto jsme se rozhodli vybrat 30 změn územního plánu, které veřejnost vnímala rozporuplně a které mnohdy Prahu nenávratně poškodily. Cílem této publikace je poukázat na problematická místa změn územních plánů a na nutnost zohledňovat při územním plánování veřejný zájem a hovořit o jejich dopadech s odborníky i veřejností, hlavně se sousedy nových administrativních center nebo rozsáhlých bytových domů.

AFI Karlín



V roce 2012 vznikla na Karlíně nová občanská iniciativa – Stop výstavbě AFI KARLÍN BUSSINES CENTRA. Její název sám o sobě dostatečně vyjadřuje, proč byli místní občané donuceni spojit síly a vydat se do boje proti nové megalomanské výstavbě pod památným vrchem Vítkova. Občané chtěli dosáhnout veřejné debaty nad tím, jak by měl prostor Karlína vypadat. Jednou z největších akcí, kterou se jim podařilo uspořádat, byl benefiční koncert. Na svou stranu získali i radnici Prahy 8. Zabránit realizaci nechtěného projektu se zatím nepovedlo.

Jak se z Crystalu stalo AFI

Administrativní palác má vzniknout na pozemku bývalého Karlínského vojenského hřbitova. Jsou zde pochováni padlí z mnoha bitev, i z napoleonských válek.¹ V 70. letech 19. století zde byl i hřbitov evangelický. Po zrušení hřbitova nebyla řada ostatků přenesena jinam, na jejich místě byly umístěny výrobní haly.²

V roce 2002 bylo vydáno stavební povolení pro stavbu s názvem Crystal.³ Projekt Crystal byl v roce 2007 prodán společnosti AFI Europe.

Prvním projektem z roku 2008 měl být polyfunkční dům Tulipa. Ten v roce 2009 prošel zjišťovacím řízením. Plánováno bylo 288 bytových jednotek, administrativní a obchodní plochy a restaurace. K nim mělo patřit 359 parkovacích míst. Podle územního plánu se mělo stavět na ploše všeobecně smíšené a z části na izolační, městské a krajinné zeleni (tu měl alespoň zčásti zachovat park). Aby se obří stavba do územního plánu vešla, úpravou č. 661 se jedním jediným úředním rozhodnutím bez účasti veřejnosti zvýšil kód míry využití území. Přesto všechno dospěl magistrát k závěru, že tento záměr nemusí být dále posuzován.

Developerovy plány byly smělejší. V roce 2012 podal žádost o změnu územního rozhodnutí. Z původní futuristické budovy neurčitého mnohohranu se stala ještě arogantnější motýlí křídla, která absolutně nehodlala respektovat svoje okolí. Původní zástavba se rozšířila o desítky metrů čtverečních (na dnešních téměř 30 000 m²) a také se zcela změnil poměr mezi obytnou a administrativní funkcí ve prospěch

kanceláří. V budově má pracovat 2000 lidí a má pro ně vzniknout asi 300 parkovacích míst. Obyvatelé se proto oprávněně obávají nárůstu automobilové dopravy, hluku, znečištění ovzduší a narušení klidného charakteru rezidenční části Karlína. Během územního řízení sepsali místní také petici⁴, kterou podpořilo 2 500 lidí. Bohužel nebyli se svou snahou úspěšní. Proti vydanému rozhodnutí podali místní odvolání.

Soud dal místním za pravdu a stavba pokračuje

Ačkoli se místním podařilo získat i podporu Prahy 8, jejíž zastupitelé v květnu 2012 revokovali původní usnesení, investorský záměr nebyl zastaven. Jediná možnost spočívala v podání správní žaloby, neboť odvolání pražský magistrát zamítl. S žalobou místní uspěli.⁵ Městský soud v Praze mj. řekl: „*Stavební úřad by se tak zbavoval své aktivní role v rozhodovacím procesu a jeho role by v krajním případě byla zredukována ad absurdum na pouhý sběr dat (vyjádření, posudků a stanovisek) a pozdější deklarování závěrů dotčených orgánů státní správy cestou formálního vydání rozhodnutí na jejich základě. Je zřejmé, že takovou pasivní roli stavebnímu úřadu zákon nepřisuzuje.*“ Přes tento úspěch si magistrát znovu dovolil zamítnout rozhodnutí o odvolání, a to v únoru 2015.

Místní byli donuceni podat žalobu znovu. Městský soud bohužel doposud nerozhodl. Stavitel ale svoje práce na pozemku nepozastavil.

1 http://praha.idnes.cz/v-karlينه-odhalili-hroby-vojaku-z-doby-marie-terezie-fyh-/praha-zpravy.aspx?c=A131116_2000900_praha-zpravy_bur

2 <http://www.karlinsobe.cz/kauzy/stop-afi/>

3 <http://www.karlín.cz/reference?id=23><http://>

4 http://www.petice24.com/proti_vystavb_afi_karlín_business_centre

5 <http://www.karlinsobe.cz/obcanska-iniciativa-obyvatel-karlína-uspela-s-zalobou-proti-vystavbe-administrativního-centra/>

Benice



O krajová městská část Benice je splněným snem developerů, aspoň co se volných pozemků týče. Pozornost sem krom jiných zaměřil i silný developer Pawlowski. Za divokých dob primátora Pavla Béma schválilo zastupitelstvo Benic usnesení s číslem 18/01 a na jeho základě podalo k „velké Praze“ podnět na pořízení změny územního plánu. Změna byla zařazena do jedné z mnoha vln změn mezi desítky dalších. Její zadání prošlo zastupitelstvem v roce 2006 a změna dostala své číslo Z 1294/06, pod kterým se zapsala do historie pražského územního plánování. Postupně se k návrhu změny daří získat všechna potřebná stanoviska orgánů, které by měly zodpovídat za ochranu veřejných zájmů.

Změna územního plánu prošla – EIA nedokončená

V roce 2007 založil Sebastian Pawlowski – nebo lépe řečeno společnost s prostým názvem Pawlowski AG se sídlem ve vzdáleném Švýcarsku – novou společnost – Projekt Sever, s. r. o. Tato společnost postupně skupuje potřebné pozemky – některé i od hlavního města či Ministerstva obrany.

Pořízení změny sice trvá několik let, ale nakonec je v rámci vlny 07 v březnu 2010 usnesením zastupitelstva č. 35/38 schválena. Developer neváhá a v roce 2011 dochází k podstatně snazšímu a rychlejšímu, přesto neméně závažnému schválení úpravy územního plánu U 969. Bez účasti veřejnosti je pro pozemky navýšen koeficient zastavitelnosti. Nová stavba může být podstatně větší. Investor mohl začít s realizací projektu – zástavbou 290 000 m² půdy.

Ještě před schválením změny prošel celý záměr procesem EIA. Podle předloženého oznámení měl Pawlowski v plánu postavit kupř. téměř 200 různých řadových domů, 51 viladomů a řadu bytových domů. Celkem by v Benicích vzniklo asi 1128 bytů pro 4000 osob. Patřilo k nim i téměř 1800 parkovacích stání. Takový záměr nešlo neposuzovat v procesu EIA. Závěr zjišťovacího řízení proto potvrdil, že projekt musí projít dalšími fázemi posuzování. Podle systému EIA se tak dosud nestalo.

Přesto investor už před schválením změny započal s některými realizačními pracemi. To vše v situaci, kdy nemohl vědět, jak zastupitelé v roce 2010 o jeho změně budou hlasovat.

Soud říká stop

Není divu, že se změna takového rozsahu, jako byla Z 1294/07, dostala k soudu. Žalobu podala nová politická reprezentace městské části Benice. Kromě městské části byli žalobci i dva dotčení vlastníci nemovitostí. V červnu 2013 Městský soud v Praze změnu zrušil. Jedním z důvodů byla skutečnost, že v jejím odůvodnění je nedostatečně popsáno, proč je třeba nová bytová zástavba. Právní zástupce navrhovatelů k tomu řekl: „Soud vyhověl drtivě většině našich žalobních námitek. Obecně, tato změna byla pořizována značně nestandardním způsobem, bez náležitého posouzení a odůvodnění, za podivné změny stanoviska hygienické stanice a de facto skrytě před veřejností. Tento megalomanský projekt byl v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací v otázce vymezení nových zastavitelných ploch, dopravní koncepce a celoměstského systému zeleně a ohrožoval realizaci železničního koridoru vysokorychlostní tratě“, vyjmenovává Michal Bernard z AK Dohnal některé z nezákonností této změny.⁶ Podle starostky městské části Věry Topičové mají Benice „v současné době jako městská část ve vnějším pásmu Prahy pět set padesát obyvatel. Příliv dalších 4000 nových lidí by pro nás, ale i pro již nyní hustou dopravu v širším okolí a pro přírodní park Botič–Miličov, znamenal katastrofu. Benice s takto rozsáhlým projektem na svém území nikdy nesouhlasily, tehdejší pražští politici však naše stanovisko odmítli respektovat. Proto nám nezbylo, než se proti této změně územního plánu obrátit na soud.“⁷

Pawlowski se samozřejmě s verdiktem nespokojil. Obrátil se na Nejvyšší správní soud, který se ale přiklonil na stranu Benic. Z ustálené judikatury tohoto soudu (i Ústavního soudu) navíc vyplývá, že zrušení změny nezakládá developerům žádný nárok na náhradu škody před českými soudy. Je jejich rizikem, zda věří ve schválení změny či nikoli. Na základě samotného územního plánu jim navíc nevznikají žádná reálná legitimní očekávání, jak developeři s chutí tvrdí.⁸

6 <http://www.dohnalbernard.cz/index.php/novinky/169-soud-zrusil-vystavbu-obriho-obytneho-centra-v-praze-benicich>

7 Podrobný rozhovor s Věrou Topičovou ke změně Z 1294 <http://www.stan.praha22.cz/rozhovor-s-verou-topicovou-starostkou-mc-praha-benice/>

8 Viz studie Arniky

Zastupitelé už změnu nechtějí

O změně Z 1294/07 se znovu rokovalo na zastupitelstvu v dubnu 2015. Tehdejší náměstek Matěj Stropnický řekl: „Jedná se o poměrně známé pozemky projektu Sever, který je vlastněn známým podnikatelem Sebastianem Pawlowskim, a jedná se o pozemky, které byly zakoupeny jako pole, a poté se soudně domáhá vlastníků pozemků, aby byly tyto pozemky převedeny do využití na stavební parcely, což jsme vyhodnotili jako nepřijatelný nátlak, na pořizování změn ÚP není žádný právní nárok. A proto jsme se rozhodli, že ukončíme pořizování této změny, s kterou ostatně nesouhlasí MČ Praha–Benice. Byla přítomna na jednání Rady, kde se o tom jednalo. Navrhujeme tedy proto, aby bylo schváleno ukončení pořizování této změny, k čemuž bych ještě řekl, že ona byla zrušena soudem, ale my bychom teď vlastně mohli vyhovět připomínkám, které soud ve vztahu k té změně doporučil, a mohli bychom znovu zahájit na základě doporučení soudu pořizování té změny.“ Bod jednání se jmenoval ke zrušené změně Z-1294/07 ÚP SÚ hl. m. Prahy (Praha Benice, Praha 22 – obytná výstavba). Tehdejší náměstek Stropnický ukončil svoji řeč větou: „Navrhují, abychom ji vůbec nepořizovali, tedy navrhuji schválení ukončení pořizování této změny.“ Zastupitelé s tímto návrhem souhlasili. Pořizování změny bylo nakonec v dubnu 2015 ukončeno. Prozatím se tedy zástavba Benic odkládá.

Když ne v Česku, tak v zahraničí

Protože je Pawlowski AG, jak jsme napsali v úvodu, švýcarskou společností, vyhrožoval podnikatel České republice několik měsíců arbitráží.⁹ Když jeho nárok jako neodůvodněný odmítlo v roce 2015 Ministerstvo financí, svoji hrozbu splnil¹⁰. Není jisté, na čí stranu se rozhodci přikloní. Mezinárodní arbitráže bývají v tomto ohledu ošidné, a to i v případech, kdy nedošlo k porušení českého práva jako je tomu v případě megalomanské výstavby v Benicích.

9 <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/1032421-pawlowski-chnce-od-prahy-miliardy-soud-mu-zakazal-stavet-v-benicich>

10 <http://byznys.ihned.cz/c1-64929400-podnikatel-sebastian-pawlowski-se-zacina-soudit-s-ceskem-kvuli-obytne-mu-projektu-v-prazskych-benicich>

Shopping centrum Bořislavka



Na Praze 6 u nové stanice metra Bořislavka má vyrůst několik obřích prosklených krystalů, ve kterých bude několik desítek tisíc metrů čtverečních obchodů i kanceláří. Ačkoli se oproti původnímu projektu ze začátku tisíciletí změnil půdorys stavby a její hmota má být méně kompaktní a podle plánů investora má umožnit průchod územím, pořád kolem stavby existuje spousta sporů a nejasností.

Začátek v devadesátkách, pokračování dodnes

Brzy po revoluci, v roce 1991, projeví investoři zájem postavit i na Praze 6 nové obchody. Jedním z řady míst, které jim padly do oka, bylo okolí ulice Evropská. Pozemek získal první z mnoha developerů. V roce 1993 bylo vydáno územní rozhodnutí pro „Centrum pro obchod, administrativu a bydlení The European Gate – Bořislavka“.¹¹ V roce 2000 dokonce původní investor koupil pozemky od města. Projekt však nerealizoval.

Projekt pravidelně ožíval a opět usínal až do roku 2006, kdy se veřejnost seznámila s nápadem na výstavbu monolitického obra s názvem Shopping and Office Centrum. Kvůli výrazné změně projektu muselo proběhnout posouzení vlivů. Ze závěru zjišťovacího řízení z dubna 2007 vyplývá, že objekt měl mít zastavěnou plochu nadzemní části téměř 7500 m² na 5 nadzemních podlažích a v té podzemní dokonce 9 500 m² (až v 6 podzemních podlažích – v těch nejspodnějších mělo být skoro 800 parkovacích míst).

Z vyjádření odboru územního plánování vyplývá, že projekt nebyl v souladu s územním plánem a jeho rozsah bylo možné naplnit jen úpravou územního plánu, která by umožnila vystavět mnohem větší stavbu. Původně, ještě v devadesátých letech, byly regulativy stanoveny na míru využití území „H“. V roce 1993, kdy bylo pro stavbu na pozemku u Evropské vydáno první územní rozhodnutí, byla směrná část plánu zrušena (úprava č. U 0009/2000), aby bylo územní rozhodnutí s plánem v souladu. V průběhu let došlo k několika změnám územního rozhodnutí, poslední bylo pro kapacitu záměru 17 800 m². Stavba z roku 2006 však měla spolykat dvojnásobek plochy. Projekt nesplňoval ani požadavky na koeficient zeleně, dokonce nebyl doložen dendrologický průzkum. Aby projekt obstál, bylo pro splnění míry využití území využito zápočtu pozem-

ku ve vlastnictví hl. m. Prahy, kdy pro výpočet plochy byla započítána celková rozloha funkční plochy nejen pozemky vlastníka stavby.¹²

Projekt ale neměl problémy jen s územním plánem, v závěru zjišťovacího řízení se např. můžeme dočíst, že z dopravního hlediska by tehdejší projekt znamenal značné zatížení území, které už tehdy, konkrétně křižovatka ulic Evropská, Liberijská, Horoměřická, bylo na hranici své kapacity. Přes tyto problémy neměl být podle magistrátu projekt v procesu EIA posuzován.

Znovu a jinak

Projekt společnosti *ECE Projektmanagement Praha s. r. o.* z roku 2006 nakonec také nebyl realizován, ačkoli i on získal stavební povolení a ještě v roce 2012 byla povolena změna stavby před dokončením s prodloužením do roku 2015. Formálně výstavbě nic nebránilo. Navíc ve stejném roce, 2012, Rada Městské části Praha 6 schválila usnesením č. 1089/2012 Memorandum o podpoře realizace multifunkčního centra Bořislavka.

Developer KKCG se však rozhodl jinak a na jaře 2014 oznámil novou podobu záměru,¹³ která vychází z mezinárodního workshopu.¹⁴ Znovu byla zahájena EIA, ale závěr zjišťovacího řízení z října 2014 byl stejný jako dříve – projekt se nebude posuzovat. Z oficiální dokumentace se můžeme dočíst, že nově měla být stavba rozdělena na čtyři budovy s až sedmi podlažními a ustoupenými nástavbami na střechách. Ve většině podlaží měly být kanceláře (ačkoli v Praze je kancelář dlouhodobě nadbytek a nové nejsou zapotřebí¹⁵). Kromě administrativy do nového centra měli zamířit obchodníci i kavárníci. Hrubá podlažní plocha nadzemní části měla být o rozloze téměř 30 000 m² a ta podzemní 50 000 m². Navrhované objekty mají být až 32,5 m vysoké.

Bez zajímavosti jistě není, že Krajská hygienická stanice nejprve s předloženým záměrem nesouhlasila. Investor však předložil další dokumenty a hygienici o pár

11 http://portal.cenia.cz/eiasa/detail/EIA_QAB094

12 http://praha.idnes.cz/centrum-borislavka-bude-diky-magistratnimu-urednikovi-vepsi-puj-/praha-zpravy.aspx?c=A160316_2232850_praha-zpravy_rsf

13 <http://www.borislavka-projekt.cz/>

14 <http://praha6ztracitvar.cz/clanky/borislavka-kkcg-oslovuje-domorodce-a-upravuje-vizualizace-na-radnici-nejasno>

15 <http://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/nadbytek-kancelari-srazi-ceny-pronajmu-tvrdi-odbornici/r~65f83912e4af11e3a0b90025900fea04/>

měsíců později otočili – záměr už dle jejich posouzení problematicky nebyl a mohli s ním souhlasit. K souladu záměru s územním plánem se již nikdo nevyjádřil, ale je patrné, že po provedené úpravě č. U 536/2007, která značně navýšila míru využití území (pro území bez stanoveného kódu míry využití území byla bez dalšího schválena nejvyšší zátěž – kód „I“), již bylo vše „v pořádku“. Úprava sama o sobě byla přijata nezákonně – v době, kdy byla schválena, byl už účinný nový stavební zákon a správně měla celá věc proběhnout v režimu změn územního plánu s účastí veřejnosti a nikoli pouze jediným razítkem magistrátní úřednice.

Modifikace úpravy a územního rozhodnutí

Objem hrubých podlažních ploch nadzemní části byl v září 2014 ještě navýšen prostřednictvím modifikace úpravy územního plánu U 536/2007 – nově na více než 41 000 m², včetně podzemní části pak stavba může mít skoro 70 000 m² podlažních ploch. Navrhovaná podlažnost je nyní 8 nadzemních a 5 podzemních podlaží. Podle tvrzení městské části vše proběhlo bez jejího vyjádření (usnesení Rady MČ č. 563/2015 ze dne 22. 7. 2015). Městská část se vyjadřovala až v řízení o změně územního rozhodnutí v říjnu 2014. Jednou z lepších zpráv je alespoň to, že došlo k úbytku parkovacích stání z důvodu přímého napojení na novou stanici metra Bořislavka¹⁶ (plánovaná parkovací kapacita je 580 stání).

V červenci 2014 Městská část na základě usnesení Rady městské části schválila uzavření „smlouvy o spolupráci“ se společností BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s. r. o., v souvislosti s výstavbou Shopping and Office centrum Bořislavka a úprav jeho okolí (viz usn. RMČ č. 3417/14). Touto smlouvou na sebe MČ převzala (za úplatu) závazky vyplývající z povinnosti dořešit otázky zprůjezdnění Kladenské ulice a organizaci MHD v tomto prostoru.

Proti rozhodnutí stavebního úřadu Prahy 6 o změně územního rozhodnutí z dubna 2016 bylo podáno odvolání. Kauza tedy není v žádném případě skončená a není jasné, jak bude výstavba Bořislavky pokračovat. Mezi místními nepanuje shoda na tom, zda centrum chtějí či ne. To vyplynulo i z výzkumu, který nechala

zpracovat sama Praha 6.¹⁷ Proti výsledkům výzkumu se někteří obyvatelé postavili, neboť je z různých důvodů nepovažují za průkazné.¹⁸ Kromě výzkumu o náladách obyvatel Prahy 6 vypovídá i petice proti Bořislavce, kterou podepsalo přes 1700 lidí.¹⁹ Tehdejší náměstek primátorky, Matěj Stropnický, k projektu řekl: „*Není sporu o tom, že je pozemek určen pro stavění a že se na něm stavět bude. Projekt ve stávající podobě ale považují za předimenzovaný.*“²⁰ Proti stavbě vystupuje i zástupyně starosty Prahy 6 Eva Smutná.²¹

16 <http://www.dpp.cz/novy-usek-metra-do-motola-by-lslavnostne-otevren/>.

17 <https://www.praha6.cz/aktuality/borislavka-souhrn-vysledku-vyzkumu-2015-07-08.html>

18 Zde <http://praha6ztracitvar.cz/clanky/ve-jmenu-borislavky-odpovezte-skandalni-vyzkum> a zde <http://www.praha6ztracitvar.cz/clanky/borislavka-horce-usmevne-pokracovani-skandalniho-vyzkumu>

19 <http://www.archiweb.cz/news.php?action=show&id=17173&type=1>, a zde <http://praha6ztracitvar.cz/clanky/co-vykrystalizuje-na-borislavce-mistni-sbiraji-podpisy-pod-petici>

20 <http://www.archiweb.cz/news.php?action=show&id=17160&type=1>

21 <http://www.sestka.cz/index.php?clanek=4146>

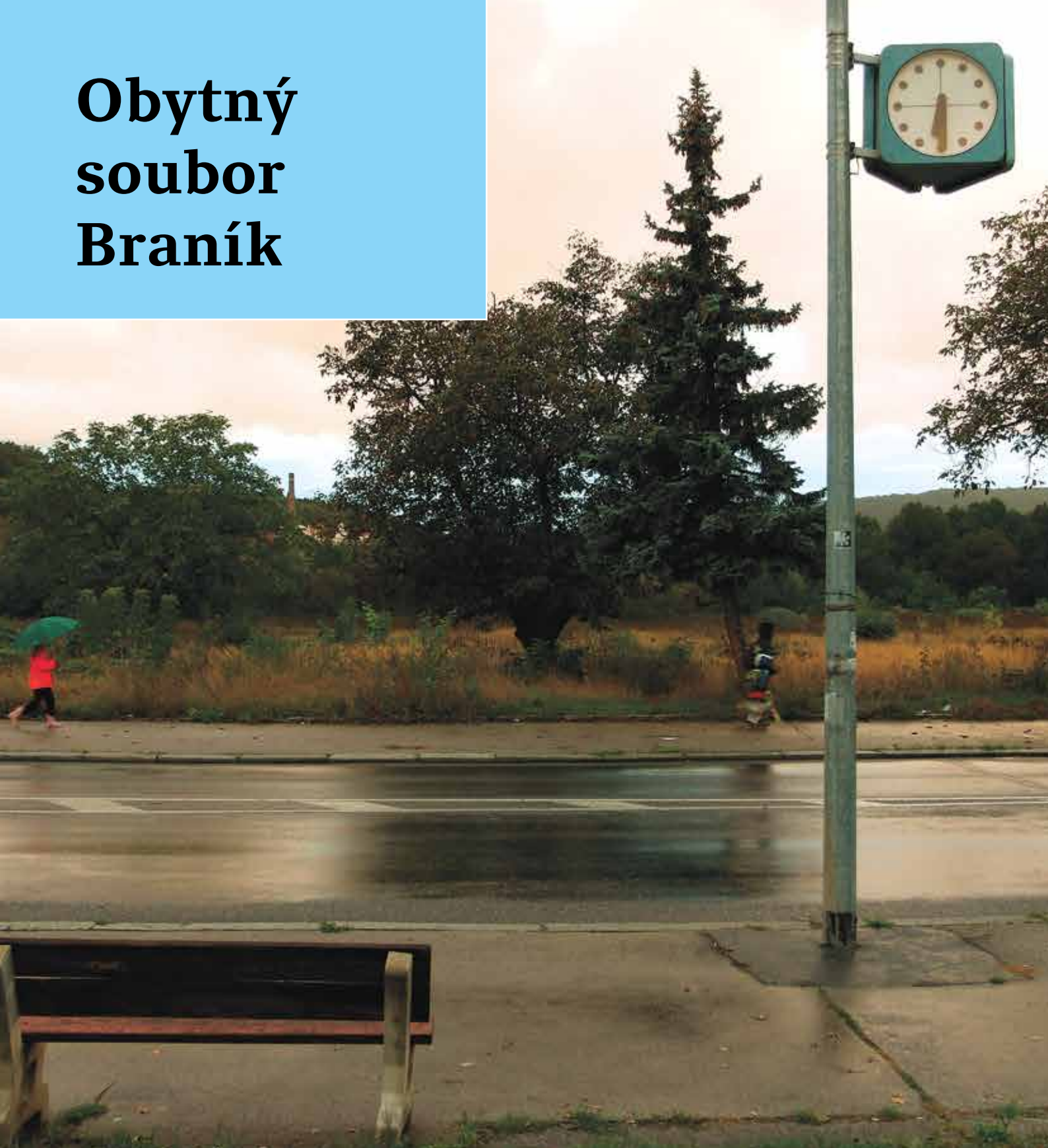


Krystaly nového návrhu CENTRA BOŘISLAVKA jsou posazeny do terasových zahrad a v maximální míře se otevírají veřejnému prostoru. V nejatraktivnějším místě pak nabízí náměstíčko „piazzetta Bořislavka“ s příjemnou atmosférou a výhledem na Pražský hrad.

www.bořislavka-projekt.cz

BOŘISLAVKA

Obytný soubor Braník



Braník je příjemná pražská čtvrť. Není proto divu, že se líbí i developerům. Jedním z nich byl Multiprojekt Braník, který je součástí skupiny Multiprojekt Group. Není bez zajímavosti, že v představenstvu této skupiny najdeme i odvolaného starostu Prahy 1 a dnes opět zastupitele této městské části Petra Hejmu. Záměrem investora bylo vybudovat v dvouhektarovém areálu bývalých skleníků, v současnosti zelené ploše, u ulice Ke Krči a Vrbova několik stovek bytů. K realizaci tohoto plánu měla napomoci nezákonná úprava územního plánu, kterou nakonec zrušil soud.

Je lépe mít sedm pater

Obytný soubor Braník²² měl zahrnovat čtyři obrovské bytové domy se sedmi patry a několika podzemními podlažními. Na ploše téměř 22 000 m² mělo vzniknout 415 bytů, 37 „ateliérů“ a 560 garáží. Kromě bytů byl v projektu i supermarket s 3000 m². Počítalo se s asi 1200 novými obyvateli, kteří by samozřejmě potřebovali využívat školy, školky, komunikace anebo zdravotní péči v lokalitě. Výrazný nárůst občanů by samozřejmě způsobil i nárůst automobilové dopravy. V území u Jižní spojky přitom byly už v té době překračovány imisní limity. Přesto se v závěru zjišťovacího řízení dočteme, že podle rozptylové studie vliv nové dopravy bude jen málo významný. Naštěstí příslušný odbor magistrátu požadoval snížení počtu parkovacích stání a širší zastoupení zeleně. Tyto podrobnosti se o záměru lidé dočetli v roce 2011 ze systému EIA. Hlavní město nemělo k záměru závažnější připomínky a souhlasilo s ním. Podle odboru územního plánování bylo vše v pořádku, protože v březnu 2011 byla úředním razítkem Jitky Cvetlerové posvěcena úprava územního plánu č. 925, která navýšovala podlažnost budov z kódu D na kód G. Díky tomu se záměr dostal do souladu s územním plánem. Ze závěru zjišťovacího řízení ale vyplývá, že si úředníci uvědomovali, že megalomanská výstavba bude mít řadu negativních efektů. Proto dokonce zmiňovali, ač nesměle, že by se rozsah výstavby měl ještě zvážit. Oficiálním závěrem ale bylo, že projekt nemůže mít vliv na životní prostředí, a proto nebude

22 <https://sites.google.com/site/nasbranik/politika-co-nas-trapi-v-braniku/obytny-soubor-branik/archiv-clankua-k-obj/obytnysouborbranikcotoje>

posuzován v procesu EIA.²³ Proti tomuto postupu se bránila i městská část Praha 4 u ministerstva životního prostředí,²⁴ ačkoli to byla právě ona, kdo za jiného politického vedení podpořil změnu kódu míry využití území. Ministerstvo stížnost postoupilo pražskému magistrátu, protože samo k tomu nebylo příslušné. Se stížností se proto nic podstatného nestalo. V prosinci 2013 naopak Praha 4 požádala o snížení kódu.²⁵

Braničti jsou proti

Lidem na Braníku rozsáhlá výstavba samozřejmě vadila. UVědomovali si sice, že území je možné zastavět, ale nesouhlasili s tím, že úprava územního plánu, ke které se ani nemohli vyjádřit, umožnila postavit desítky bytů navíc. Občané sepsali petici, kterou podpořilo svým podpisem 2300 lidí. Petici projednávalo zastupitelstvo Prahy 4 za bouřlivé diskuse.²⁶

Původní developer Multiprojekt se rozhodl Obytný soubor Braník prodat. Projekt koupila Skanska a provedla kosmetické úpravy. Celý záměr dostal i nové jméno – Branické náměstí. Bytů mělo být „jen“ 366, ateliérů 11 a 495 garáží.²⁷ Bylo zřejmé, že se pro místní nejedná o žádnou zásadní změnu oproti původním plánům. Počet bytů i garáží se zmenšil jen symbolicky, sedm pater zůstalo.²⁸

Definitivně věc vyřešila až žaloba místních. Těm se podařilo dosáhnout zrušení nezákonné úpravy územního plánu.²⁹ Investor už nemohl pokračovat v plánech na mnohapatrové domy. Celý případ se vyvíjí více než zajímavě – Skanska projekt prodala dalšímu developerovi.³⁰ Nové plány proto ještě nejsou dostatečně známy.

23 http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_PHA773

24 <http://www.praha4.cz/V-pripade-Obytneho-souboru-Branik-podala-Praha-4-stiznost-pro-poruseni-zakona-ministerstvo-zivotniho-prostredi-vec-neprezkoumalo-a-vraci-ji-pr-azskemu-magistratu.html>

25 <http://www.praha4.cz/Praha-4-nesouhlasil-s-predimenzovanou-stavbou-v-Braniku-1.html>

26 http://prazsky.denik.cz/zpravy_region/petici-proti-novostavbe-v-b20111215.html

27 <https://sites.google.com/site/nasbranik/politika-co-nas-trapi-v-braniku/obytny-soubor-branik/co-je-projekt-branicke-namesti>

28 <http://www.denik.cz/praha/nova-ctvrt-ma-byt-skromneji-sousedum-se-ale-stejne-nelibi-20140302.html>

29 <http://kraken.slv.cz/6As188/2014>

30 <http://zpravy.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/skanska-se-zbavila-branickeho-projektu-koupili-jej-sefove-bigboard-1282430>

Bytovka na Břevnově



Společnost Central Group zamýšlela postavit další ze svých projektů a jako vhodné místo si vybrala pražský Břevnov. Místní však o vhodnosti záměru silně pochybovali. V roce 2015 se jim podařilo zrušit nezákonnou úpravu územního plánu a díky tomu se bude muset o stavbě znovu jednat. A tentokrát pěkně veřejně.

Pět podlaží u Kutnauerova náměstí

Vratme se ale k historii celé kauzy. Úplně na začátku byly pozemky určeny územním plánem jako plocha pro veřejné vybavení mateřské, základní a střední školy (VS) na funkci smíšené městského typu (SVM) a všeobecně obytné (OV). Dvoupodlažní budova školy zde byla plánovaná především s ohledem na špatnou geologickou situaci v lokalitě.

Změnou územního plánu Z 1763/07 došlo ke zrušení části plochy veřejně prospěšné stavby a plocha byla určena pro výstavbu polyfunkčních, bytových objektů, a to usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 35/38 ze dne 26. 3. 2010.

V roce 2012 schválil odbor územního rozvoje na magistrátu jednu ze stovek úprav územního plánu. Tentokrát měla číslo U 944 a zvyšovala využitelnost jednoho břevnovského pozemku z kódu C na kód E. Ten umožňuje stavět až pětipodlažní domy. Změna samozřejmě nebyla samoučelná. Těsně před zrušením úpravy bylo záměrem investora – známé developer-ské firmy Central Group – stavět bytový dům s jedním podzemním a pěti nadzemními podlažními (5. podlaží tzv. ustupující). Pro bližší představu uvedme, že celý pozemek má rozlohu 5723 m², samotná stavba zabere 2820 m². Zastavěná plocha nadzemní části měla činit 1450 m². V objektu mělo podle plánu vzniknout 66 bytových jednotek, 82 garážových stání a k domu mělo náležet ještě 7 venkovních stání.

Informace – nedostupné

K plánovanému záměru dlouhou dobu neexistoval dostatek informací (oznámení v systému EIA se objevilo až v březnu 2015 a alespoň částečně konkretizovalo představy Central Group). Naprostý nedostatek informací o záměru vyplývá i z webu Prahy 6, kde bylo k dotazu jednoho občana uvedeno, že „*pozemek je územním plánem určen pro stavby bytových domů a základní obchodní a městskou vybavenost. Pozemek*

je privátní, vlastník nabídl pozemek k prodeji. Zájemci o koupi si ověřují studiemí kapacitní možnosti pozemku a strukturu jeho zastavění. Někteří požádali o posouzení záměru i městskou část. Zatím ale není žádná studie závazným záměrem, neboť není předkládána vlastníkem pozemku. V současné době není podána žádná žádost o územní řízení či stavební povolení v rámci správních řízení vedených Odborem výstavby Úřadu MČ Praha 6.“³¹

Původní záměr, který projednávala Komise pro územní rozvoj MČ Praha 6 a který plánoval ještě jiný investor (BM Develop, s. r. o.), měl být dokonce ještě rozmáhlejší. Podle materiálů z Komise ze srpna 2013, bylo záměrem investora postavit dva bytové domy.

Jedině soudně

Na konci jara 2015 podal jeden ze sousedních vlastníků ve spolupráci s Arnikou žalobou proti nezákonné úpravě územního plánu. Soud dal místním za pravdu a nezákonnou úpravu zrušil. Je však pravděpodobné, že dříve či později dojde k opětovné snaze schválit takovou úpravu územního plánu, která by umožnila výstavbu. V každém případě se to už nebude dít a zavřenými dveřmi, ale s argumenty a za účasti a kontroly občanů.

31 <https://www.praha6.cz/otazky/list.php?ID=32>

Podivné praktiky na Žižkově



Když v těsném sousedství žižkovské parukářky vyrostly obří a záhadně vypadající činžáky, místní ani nenapadlo, že se do sousední zeleně u parku Parukářka chystá zakousnout další developer. Pozemky naštěstí územní plán určil k rekreaci a sportu, což zpomalilo všechny procedury. Společnost Ortenaria se zcela nejasnou strukturou vlastníků a naopak zřejmým napojením na významného politika ODS Pavla Hurdu přitom k pozemkům přišla navýsost zajímavým způsobem.

Central Park – Praha jako New York

Žižkov dávno ztratil svoji pověst dělnické čtvrti. Dnes naopak láká mnohé developery. Mezi ně patřila i dceřinná společnost České spořitelny³² CP Praha s. r. o. (Central Park Praha 3). Ta se rozhodla postavit u ulice několik obrovských bytových domů u vrchu svatého Kříže (zvaného též Parukářka), které měly být určeny „lepší klientele“. Architektury budov, které sice v roce 2010 získaly cenu Grand Prix v kategorii Novostavba,³³ ale později si vysloužily přezdívku Alcatraz nebo město duchů, byl ateliér A69. Staly se i jedním z adeptů v soutěži Arniky „Skleněné peklo“.³⁴

V sousedství nových domů mělo vzniknout soukromé golfové hřiště. Nájemní smlouva uzavřená s investorem mu umožňovala využívat pozemky po dobu 77 let.³⁵ Pozemky získal investor od hlavního města definitivně v roce 2006 mimořádně podivným způsobem – směnou, ve které Praha dala přes 37 000 m² za pouhých 4500 m² právě CPP a Sokolu. Poté, co se CPP vypořádalo se Sokolem, stalo se výhradním vlastníkem 28 000 m² půdy na Žižkově. Ačkoli v srpnu 2007 získal projekt razítko, podle kterého neměla být celá EIA zapotřebí,³⁶ odpaliště se realizovat nezačalo. Příčinou byly finanční problémy původního investora – CPP.³⁷

Pozemky dal v roce 2010 investor k prodeji za pouhých 14,5 milionu korun.³⁸ A právě tady začíná ještě podezřelejší část příběhu.

Ortenaria spojená s ODS

Od CPP pozemky získala tajemná společnost Ortenaria. Ta měla zcela nejasnou vlastnickou strukturu, ale byl zjevné, že jeden ze členů jejího představenstva je Luboš Havel – spolupodnikatel vlivného politika ODS Pavla Hurdy.³⁹ „V osobním vztahu s vlastníkem jakékoliv firmy nevidím problém,“ uvedl Hurda pro Pražský deník.⁴⁰

Pouhých 24 dnů od podpisu smlouvy požádala Ortenaria o změnu územního plánu, ačkoli ještě ani nedošlo k zápisu do katastru o změně vlastnického práva. Z pozemků vyčleněných pro sport se měly stát lukrativní stavební parcely, na kterých se měly stavět až patnáctipodlažní domy.⁴¹ Hrozilo, že zde vyroste nový Central Park. Firma nepředložila žádnou urbanistickou studii, a přesto městská část Praha 3 s podnětem na změnu souhlasila a poslala ji tak do dalších kol projednávání na „velké Praze“. Pavel Hurda se ke schválení podnětu vyjádřil takto: „Souhlasné stanovisko jsme dali, protože samozřejmě, že je potřeba dotvořit to území. Pokud jste se tam byli podívat, tak tady končí někde Central Park, kde je to velmi hezky udělaný a prostě je to, bych řekl, hezký místo pro život a najednou je obrovský baženiště. Kdokoliv, kdo to bude chtít dostavět, dostane od nás souhlas.“⁴² Je pravděpodobné, že radní Hurda jednal ve střetu zájmů.⁴³

Neplatné referendum

Se změnou souhlasilo po volbách 2010 i nové zastupitelstvo. To ale ještě v roce 2011 se změnou územního

32 Spor mezi spořitelnou a investorem Milanem Ganikem se dostal dokonce k soudu <http://www.euro.cz/archiv/misto-new-yorku-moskva-1087850>

33 http://bydleni.idnes.cz/alcatraz-ci-luxusni-ghetto-i-tak-se-rika-projektu-na-zizkove-pls-/architektura.aspx?c=A111104_152849_architektura_rez

34 <http://zmenyprahy.cz/sklenene-peklo/central-park-praha>

35 <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/domaci/1303786-reporteri-ct-podivuhodny-obchod-s-pozemky-na-prazske-parukarce>. Více zde <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/domaci/1303786-reporteri-ct-podivuhodny-obchod-s-pozemky-na-prazske-parukarce>

36 http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr

37 V roce 2015 zamířila CPP do úpadku. Nesplacená jistina u UniCredit činila tehdy 786 milionů korun

38 <http://www.kauza3.cz/kauzy/kauza-stavby/stamilionovy-kseft-s-novymi-vezaky-na-praze-3-je-nejispis-kmotrovskou-malou-domu.html>

39 <http://www.nasipolitici.cz/cs/politik/2287-pavel-hurda-profilujici-informace-a-kauzy-parukarka> a zde <http://www.nasipolitici.cz/cs/politik/2287-pavel-hurda-profilujici-informace-a-kauzy-parukarka>

40 http://prazsky.denik.cz/zpravy_region/vyskove-budovy-vedle-parukark20110312.html

41 <http://praha3-archiv.zeleni.cz/15579/clanek/zmeny-v-uzemnim-planu-povedou-k-zastavbe-zelene/>

42 Scénář Reportéři ČT ze dne 15. 11. 2010.

43 Vice Petr Jansa, Transparency International, dostupné na <http://www.nasipolitici.cz/cs/politik/2287-pavel-hurda-profilujici-informace-a-kauzy-parukarka>

plánu souhlasilo.⁴⁴ Spor o Zásobní zahradu vedl v létě 2012 až k rozpadu vedení MČ Praha 3 a ustanovení nové koalice ve složení TOP 09, Žižkov (nejen) sobě a ČSSD.⁴⁵ Dílčí změna nastala i v roce 2013, kdy Institut plánování a rozvoje podal podnět na jednu ze změn územního plánu, která se týkala i pozemků Ortenarie.⁴⁶ V roce 2012 projednalo a schválilo zastupitelstvo MČ Praha 3 výzvu obyvatel Prahy, aby pozemky Ortenarie zůstaly zachovány pro zeleň.⁴⁷

Dílčí změna nastala až v roce 2013, kdy Institut plánování a rozvoje podal podnět na schválení jedné změny územního plánu. Cílem této změny má být přiřazení části pozemků u Parukářky (nikoli však těch, které vlastní Ortenaria), které tvoří severní svah lokality a jsou tvořeny vzrostlou zelení, podobně jako navazující svahy Parukářky, ke zbytku parku Parukářka.⁴⁸ S podnětem souhlasilo v červnu 2014 i zastupitelstvo Prahy 3.

Schvalování této změny ovšem nemohlo zajistit, že skutečně nedojde k dalšímu obratu ve věci na pozemcích, jichž se změna navržená IPR netýkala. Proto se místní rozhodli pro uspořádání referenda,⁴⁹ které mělo být vyhlášeno spolu s volbami v roce 2014. Jeho konání schválili rovněž v červnu 2014 po dlouhých diskuzích (provázených i výstupy Pavla Hurdy⁵⁰) zastupitelé Prahy 3. Bohužel přijetí platného rozhodnutí zabránila

nízká volební účast.⁵¹

Jak dál?

Pavel Hurda byl vyšetřován policií kvůli machinacím okolo Parukářky. Trestní oznámení podala tehdejší náměstkyně ministryně spravedlnosti Hana Marvanová.⁵² Ortenaria se v červenci 2014 přejmenovala na Olšanskou investiční a. s. Naproti Central Parku postavil rezidenční bydlení Central Group. Jeho domy mají také cizokrajně znějící jméno: Central Plaza.⁵³ Kdyby byla změna územního plánu, která by umožnila plánovanou zástavbu, schválena, zátěž území by se ještě znásobila. V návrhu Metropolitního plánu jsou pozemky zatím zařazeny mezi pozemky zastavitelné (upozornit je ale třeba na různá pojetí zastavitelnosti v územním plánu – zastavitelná jsou i parková prostranství „stavbou parku“), s podlažností 2. Jejich využití má být rekreační.⁵⁴

44 <http://praha.zeleni.cz/zizkovska-radnice-nadale-schvaluje-vyskovou-zastavbu-na-parukarce/>.

45 <http://koaliceparukarka.cz/kauzy/uzemni-ortenaria-zasobni-zahrada/>.

46 Parc. Číslo: 4229/1, 4229/2, 4229/9 a 4229/10 v k. ú. Žižkov. Na jednom z pozemků probíhal záchranný archeologický průzkum. Viz Výroční zpráva Archaia Praha, o. p. s. 2010

47 http://www.praha3.cz/samosprava/zastupitelstvo/usneseni-a-prehledy-hlasovani/x2012/...publish_praha3-redesign...cz_samosprava_zastupitelstvo_usneseni-a-prehledy-hlasovani_x2012_usneseni-zastupitelstva-c-266-ze-dne-26-1..html?pos=10

48 <http://www.praha3.cz/referendum>

49 <http://zizkovnejsobe.net/aktuality/proc-parukarka-potrebuje-mistni-referendum>

50 K možnosti konání referenda o zástavbě pozemků u Parukářky: „Prosím paní kol. Škapovou, aby nás nepoučovala o demokracii. Jsme země, kde funguje zastupitelská demokracie. Je to rozdíl od přímé demokracie, např. od toho, co je ve Švýcarsku nebo co chce pan Okamura. Jestli chcete, přestupte do Úsvitu a tam to prosazujte. Teď jsme ale na zastupitelstvu, a tady funguje zastupitelská demokracie. Znamená to, že občané si volí své zastupitele, kteří vykonávají jejich vůli. Pokuste se na to podívat v Ústavě.“ Viz zápis ze zasedání zastupitelstva Prahy 3 ze dne 17. 6. 2014.

51 Úplné znění otázky č. 1: „Souhlasíte s tím, aby městská část Praha 3 podnikla veškeré kroky v samostatné působnosti k tomu, aby lokalita Parukářka, určená částmi pozemků č. parc. 1780/35, 1780/41, 1780/73, 1780/1, 4211/2, 4223/1, 1780/17, 4202, 4226, 4224/15, 1782/2, 1782/3, 4218, 4224/11, 4219, 4223/11, 4229/7, 4229/8, 4223/22, 4223/25, 4229/1, 4229/2, 4229/9, 4229/10, 4223/21, 1780/31, 4223/2, 1746/1, 1780/32, 4229/11, 4229/12, 4223/24, 4223/26, 4223/27, 4223/28, 4223/29, 4223/30, vše v k. ú. Žižkov, vymezenými v platném územním plánu jako plochy ZP nebo SO3,7, byla využívána pouze jako parky, zahrady, sady, zeleň, pobytové louky, dětská hřiště, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, cyklistické stezky, pěší komunikace, drobné vodní plochy, zahradní restaurace, dětské tábory a skautské základny?“

Úplné znění otázky č. 2: „Souhlasíte s tím, aby městská část Praha 3 podnikla veškeré kroky v samostatné působnosti k tomu, aby pozemek parc. č. 1780/28 v k.ú. Žižkov byl využit jako zeleň?“

52 http://www.tyden.cz/rubriky/domaci/policie-proveruje-kmotra-hurdu-z-ods-kvuli-parukarce_304577.html

53 <http://parukarka.cz/rezidence-central-plaza.php>

54 <http://plan.iprpraha.cz/cs/upp-dokumentace>

372

K. Mustermann

K. Mustermann

373

K. Mustermann

K. Mustermann

374

K. Mustermann

375

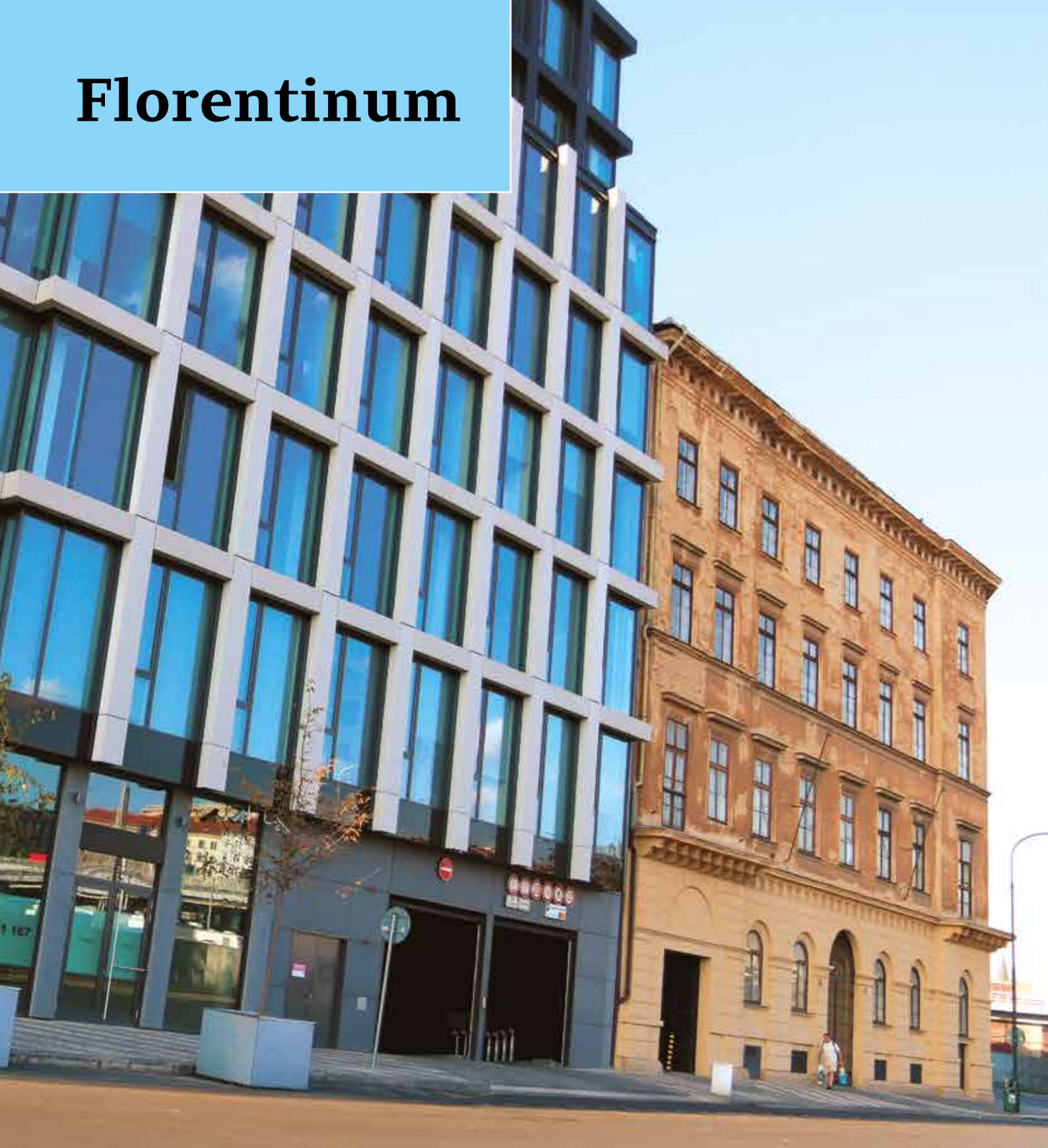
K. Mustermann

K. Mustermann

K. Mustermann

K. Mustermann

Florentinum



Florentinum vzniklo jako nadčasová stavba, která se hrdě hlásí k dědictví evropské kulturní tradice a jejímž hlavním účelem je vytvoření výjimečného prostoru pro ty nejlepší obchodníky, kteří toto řemeslo dokáží povznést na uměleckou úroveň.⁵⁵

Florentinum, zbudované podle návrhu Cigler Marani Architects⁵⁶, má desítky tisíc metrů čtverečních kanceláří rozložených na řadu podlaží a několik hrbů. Slouží řadě nájemníků – nejen jako administrativní budova, ale také jako obchodní prostory a restaurace. Nabízí stovky parkovacích stání v podzemí. Florentinum získalo různá ocenění za architektonické ztvárnění své předimenzované kompaktní hmoty.⁵⁷

Z historie projektu

Florentinum stojí na místě bývalého Rudého práva (budova České typografie) mezi ulicemi Na Florenci a Na Poříčí, nedaleko Masarykova nádraží. V roce 2010 celý projekt přestavby stávajících budov koupila Penta. Jeden ze starostů Prahy 1, Oldřich Lomecký, k tehdejšímu plánům prohlásil: „Díky tomuto projektu se mentálně a fyzicky definitivně loučíme s Rudým právem... Respektujeme podnikatelský záměr i vizi jeho autorů, na druhou stranu jsme jako radnice zastupci obyvatel, kteří chtějí žít pohodlně a kvalitně v příjemném a klidném prostředí, plném zeleně a zón klidu a aktivního odpočinku. Proto Praha 1 požaduje vypracování dopravně-urbanistické studie, jež skloubí veřejný zájem se soukromými podnikatelskými aktivitami v okolí Masarykova nádraží tak, že dojde k celkové revitalizaci lokality a bude nastartován její další rozvoj.“⁵⁸

Dnes je patrné, že Florentinum nepřineslo veřejnému zájmu příliš mnoho – slibovanou odpočinkovou zónu se spoustou zeleně pro veřejnost představuje maličký trávník a pár nezuživých stromů, kterým se v zastíněném betonovém parteru zrovna nedaří. Mállokterý Pražan právě sem půjde za relaxací.

Územní plán počítal s bydlením

55 <http://www.florentinum.cz/cs/o-projektu/umeni-obchodu/>

56 Spojený s řadou kontroverzních pražských projektů. Viz Věstník Klubu za starou Prahu, ročník LII(XIII.): Památková péče v Praze jako učebnice klientelismu.

57 <http://www.florentinum.cz/cs/aktuality/archiv-tiskovych-zprav/florentinum-ziskalo-dalsi-prestizni-oceneni..>

58 <http://www.praha1.cz/cps/odbory-a-oddeleni-18737.html>

Územní plán počítal s tím, že se na pozemcích nemají stavět jen kanceláře, ale taky byty. Penta v červnu 2011 požádala o tzv. úpravu územního plánu spočívající ve snížení minimálních podílů bydlení, v tomto konkrétním případě z hodnoty 4 na 0 (v nových domech už nebylo zapotřebí mít 40 % plochy určené pro bydlení, všechno mohly být kanceláře a obchody). Úprava č. 947 územního plánu se nezákonně odehrála bez jakékoli účasti veřejnosti. To, že je zvyšování podílu administrativy na úkor bydlení v centru Prahy nežádoucí, vyplývá např. z konceptu Management plánu ochrany světového kulturního dědictví historického centra Prahy. Kde se uvádí: „Historické jádro ještě nedávno koncentrovalo nejvíce administrativních ploch v Praze (500 000 m²). Část z nich je obsazena správou státu a města, většina je ale komerčního charakteru. V dnešní době se mění profil uživatelů, střední i velké firmy se postupně přesouvají mimo centrum. O to paradoxněji působí současné budování nových kapacit v samém středu, již dnes přetíženého území (např. objekt Florentinum, Quadrio). Tím spíše, že některé starší, architektonicky a památkově hodnotné budovy ztrácejí své původní uživatele (např. objekt Albatros na Národní třídě).“ Podle názoru Oldřicha Lomeckého, již jednou zmiňovaného někdejšího starosty Prahy 1, však byla úprava územního plánu v pořádku.⁵⁹

Zajištění souladu s územním plánem bylo základním předpokladem výstavby, což zcela jasně vyplývá také z oznámení záměru v rámci procesu posuzování vlivů.⁶⁰ Dodejme, že procesem EIA proplulo Florentinum klidně, jeho dopady nebyly pražským magistrátem hodnoceny.

Povolení získána bez překážek

Po změně územního plánu, „pozitivním“ výsledkem procesu EIA a získání povolení na bourací práce (rok 2011) se vše posunulo na další úroveň – územní řízení. To bylo skončeno v prosinci 2011 vydáním územního rozhodnutí. Brzy následovalo stavební povolení a v roce 2013 kolaudace.

Ze závazného stanoviska Národního památkového ústavu sice vplynulo několik důležitých připomínek, kritický byl zčásti i Útvar rozvoje města, příslušné od-

59 Viz Valentová

60 http://portal.cenia.cz/easea/detail/EIA_PHA742

bory magistrátu však vydaly souhlasná stanoviska. Celému plánování obřího projektu, který výrazně ovlivňuje charakter centrální Prahy, nepředcházela žádná skutečná veřejná diskuse.⁶¹

Znovu v těsném sousedství

Penta v dubnu 2016 oznámila prodej celého administrativního paláce, nabídková cena měla být více než sedm miliard korun.⁶² V lednu téhož roku se v novinách objevila zpráva, že tentýž developer kupuje od Českých drah Masarykovo nádraží.⁶³ Právě zde v červnu 2013 zastupitelé Prahy schválili po mnoha letech změnu územního plánu,⁶⁴ která umožní jeho přestavbu. Podle přání Penty se má začít stavět do dvou let.⁶⁵ Část budovy by měla zůstat zachována a dokonce by zde mělo vzniknout muzeum. Čas ukáže, jak to s velkolepými plány⁶⁶ dopadne tentokrát.

61 Viz Věstník Klubu za starou Prahu.

62 <http://byznys.ihned.cz/c1-65235710-florentinum-je-na-prodej-potvrdil-sef-penty-cena-nemovitosti-v-centru-prahy-muze-presahnout-sedm-miliard-korun>

63 <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/cd-podepsaly-smlouvu-o-prodeji-pozemku-u-masarykova-nadrazi-pente/1304690>

64 http://www.praha.eu/inp/cz/o_meste/budoucnost_mesta/projekty_menici_prahu/masarykovo_nadrazi_je_rozhodnuto.html

65 http://praha.idnes.cz/penta-chce-zacit-na-masarykove-nadrazi-stavet-do-dvou-let-pe9-/metro.aspx?c=A150420_163158_co-se-deje_isk

66 <http://zpravy.aktualne.cz/domaci/ctvrt-bude-branou-do-mesta-rika-o-okoli-masarykova-nadrazi-c/r-f3201afa16b011e683920025900fea04/>



Sochařské dílo umělecké dílo

AŠOT HAAS

Waterclock for KOSCOM

KOSCOM

Zprostředkovala
galerie divorak sec
contemporary

NEDOTÝKAT



WATER CLOCK BY AŠOT HAAS FOR KOSCOM

Green City Tower v Michli



Nová osmnáctipodlažní administrativní budova by podle plánů investora Opal Real, který patří do developerské skupiny Karimpol, měla vyrůst mezi ulicemi Budějovická a Vyskočilova. Projekt Studia AM Green City Tower, pojmenovaná zřejmě podle zelených obrazců na fasádě, by přitom přibyla do nadlimitně zatíženého území. Magistrát si myslí, že se nebude jednat o nic vážného – vždyť stavbu nechal bez jakýchkoli problémů projít procesem EIA.

Okolí stanice metra Budějovická již dnes neoplývá zrovna nápaditými stavbami – skleněná okna kanceláří uvidíte všude, kam se podíváte. Okolní ulice jsou přeplněné auty celý den. Další kanceláře v Administrativním centru Budějovická, jak zní oficiální název Green City Tower,⁶⁷ by nepochybně znamenal stovky další aut. Počítá se totiž s novými 850 zaměstnanci, kteří budou od svých stolů shlížet na Budějovickou. Podle dokumentace k posouzení EIA by měla stavba stát na téměř tisícovce metrů čtverečních a všechna podlaží by dohromady dala téměř 20 345 m².

Územní plán krapet nafoukneme

Pozemek, na kterém má City Green Tower vyrůst, původně vlastnila Praha. Ta ho však se souhlasem někdejšího starosty Prahy 4 Pavla Horálka prodala. Podle územního plánu je lokalita určena pro smíšenou zástavbu, jeden druh využití pozemku (tj. kupř. pro administrativní účely) nesmí přesáhnout 60 %. To však City Green Tower není schopna splnit. Je mnohem rozsáhlejší, ale developerovi se podařilo získat souhlas s tzv. výjimečně přípustným využitím území. Při rozhodování o tom, zda umožnit či neumožnit výjimečně přípustné využití lokality musí úřad zvažovat polohu záměru a také jeho rozsah a kapacitu ve vztahu k místním podmínkám. Ve své podstatě se totiž výjimečně přípustné využití území rovná nadměrnému zatížení lokality.

Institutu plánování a rozvoje, který dává vyjádření k podobným zásahům, zpočátku vadilo,⁶⁸ že je stavba hrubě předimenzovaná, a že je v kolizi s jinými plány na využití ulic Olbrachtova, Vyskočilova a Budějovická,

67 <http://www.studioam.cz/1-administrativni-centrum-budejovicka/>

68 http://www.kauza-magistrala.net/index.php?option=com_content&view=article&id=87:administrativni-centrum-budjovicka-alias-green-city-tower-dali-kontroverzni-stavba-u-magistraly&catid=8:nova-vystavba&Itemid=14

kterými měly jezdit tramvaje. Navíc spolu s výstavbou Green City Tower zmizí kus veřejného prostoru. Svoje stanovisko však IPR přehodnotil.

Vyjádření občanů jsou pomýlená

V průběhu posuzování záměru z hlediska vlivů na životní prostředí⁶⁹ byla magistrátu doručena stanoviska občanských iniciativ a dotčených sousedů. Vyjádření směřoval k různým oblastem – k nadměrné výšce budovy, která i v sousedství podobných administrativních molochů, překračuje dosavadní limity, k navýšení intenzity dopravy (v objektu byla povolena výjimka navyšující počet parkovacích stání, která mají být v pěti podzemních podlažích) nebo k emisím a hlukovému zatížení lokality. Doprava má podle plánů vést ulicí Ješetickou, která prochází mezi přilehlými obytnými domy. Všechny námitky byly odmítnuty jako nepodstatné, neodůvodněné nebo mylně pochopené. V březnu 2014 developer získal kladné stanovisko. Je z něj zřejmé, že podle zpracovatele dokumentace i podle druhého odborníka, který ji měl posoudit, obrovský kancelářský objekt nebude vlastně znamenat žádnou novou zátěž.

Územní řízení – skončeno?

Po kladném vyřízení procesu EIA se developer pustil do další fáze – územního řízení. To bylo zahájeno v dubnu 2014. Bez zbytečných průtahů bylo v listopadu 2014 vydáno územní rozhodnutí, které dovolilo investorovi téměř vše. Věc ale neskončila. Řada účastníků s realizací záměru nadále nesouhlasila, a proto podali odvolání. Magistrát hl. m. Prahy v únoru 2016 územní rozhodnutí stavebního úřadu Prahy 4 zrušil. V březnu 2016 pak stavební úřad řízení přerušil, protože původní žádost nebyla dostatečně podložena a investor má tyto chyby napravit.

Městská část je proti

V mezidobí došlo k výměně politické reprezentace na řadě městských částí – původní souhlas starosty byl vystřídán negativním postojem radnice. Ta podala odvolání proti výše popsanému územnímu rozhodnutí. Starosta Petr Štěpánek k tomu řekl: „*Jedná se o stavební záměr, který má být umístěn do nadlimitně zatíženého území, proto jsem rád, že odmítavé stanovisko podpořili všichni kolegové z rady. Nechceme*

na Praze 4 žádné administrativní budovy, které budou zatěžovat okolí a obyvatele naší městské části.“⁷⁰

Podle radnice by měla Praha odkoupit pozemek zpět a vytvořit na něm kvalitní veřejný prostor. Zastupitelstvo již schválilo zahájení jednání ohledně prodeje pozemků.⁷¹ Praha 4 dokonce vytvořila podnět, který by mělo projednat zastupitelstvo hlavního města. Vyzvala Pražany, aby tuto petici podpořili.⁷² Nakonec se podařilo získat téměř dvojnásobek potřebných podpisů (1850).⁷³ Kromě toho právě čtvrtá městská část organizuje plánovací setkání s občany nad dalším osudem oblasti Budějovické.⁷⁴

69 http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_PHA833

70 <http://www.praha4.cz/Praha-4-nesouhlasi-s-umistenim-stavby-Administrativni-centrum-Budejovicka.html>

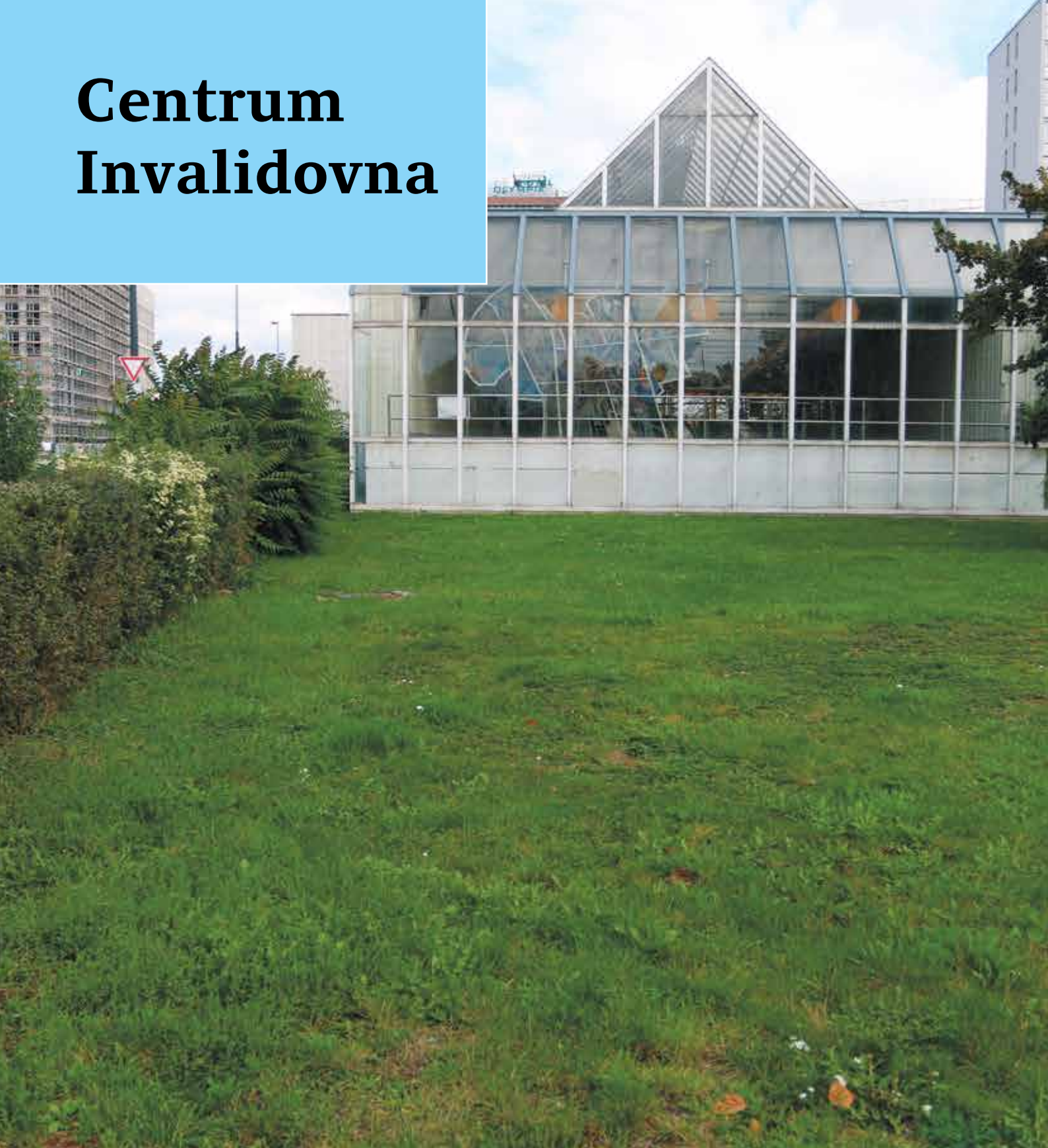
71 <http://www.praha4.cz/Praha-4-podporuje-petice-obcanu-proti-developerskym-projektum.html>

72 <http://www.praha4.cz/STOP-NADDIMENZOVANEMU-PROJEKTU-NA-BUDEJOVICKE.html>

73 <http://www.praha4.cz/Praha-4-podporuje-petice-obcanu-proti-developerskym-projektum.html>

74 <http://www.praha4.cz/Praha-4-vyhodnotila-podnety-z-planovaciho-stanu-na-Budejovickem-namesti.html>

Centrum Invalidovna



Okolí stanice metra Invalidovna je zřejmě jako stvořené pro výstavbu administrativních budov. Stojí zde například Futurama Business Park⁷⁵ (původně plánovaný jako Administrativní centrum Invalidovna).⁷⁶ Jeho investor, společnost Erste Group Immorent, resp. její dceřinná firma Proxima Immorent s. r. o. plánuje jeho třetí rozšíření.⁷⁷ Podobným záměrem je administrativní centrum Rustonka⁷⁸ nebo AFI Karlín.⁷⁹ U Invalidovny chtěla postavit kanceláře i společnost Metroprojekt.⁸⁰ Velkolepé plány ale zkraje roku 2016 přerušilo rozhodnutí soudu.

Zástavba okolí metra

V srpnu 2012 se v radě městské části Praha 8 projednával podnět na provedení jedné z tisícovek úprav územního plánu.⁸¹ O změnu žádala společnost Invalidovna Centrum, a. s., a chtěla zvýšit na řadě pozemků kód z písmene F na H a I. Na papíře to nevypadá nijak nápadně. Ve skutečnosti se ale jedná o podstatnou změnu podlažnosti budoucí stavby. Už v listopadu roku 2012 byla úprava magistrátem posvěcena a bylo možné přemýšlet o dalších krocích. Ty na sebe nenechaly dlouho čekat.

V dubnu 2013 se v systému EIA objevilo oznámení. Pod názvem „Zástavba okolí stanice metra Invalidovna Praha 8 – Karlín“ se skrývalo Administrativně-obchodní centrum Invalidovna. Z oznámení bylo zřejmé, že souladu záměru s územním plánem se docílilo jenom díky oné úpravě č. U 1113. Bylo také jasné, že administrativní centrum překročí povolený rozsah 60 % pro jedno funkční využití, a proto bude potřebovat souhlas s tzv. výjimečně přípustným využitím území, což není mnohdy nic jiného, než obcházení regulativů územního plánu.

A co konkrétně mělo lokalitu obohatit? Dvě nepravidelné stavby o osmi a devíti nadzemních podlažích a 197 parkovacích místech pod zemí. Celková hrubá

podlažní plocha měla být skoro 24 000 m². Většina z těchto metrů čtverečních měla připadnout kancelářím. Zajímavé je, že většina pozemků patří skupině Immorent, část společnosti Invalidovna Centre a zbývající z nich dokonce hlavnímu městu.

Závěr zjišťovacího řízení ze srpna 2013 potvrdil, že stavbu nebude zapotřebí dále hodnotit z hlediska vlivů na životní prostředí. Občané, kteří se projednávání záměru účastnili, především požadovali, aby se snížila výška budov tak, aby odpovídala stávající zástavbě. Také namítali, že záměr je předimenzovaný a možný jen díky nezákonné úpravě územního plánu. Problémem podle nich byly i zbytečné zásahy do zeleně, nerespektování klidových zón a nevhodné zásahy do urbanistického uspořádání lokality.

Někteří místní občané požádali svoji městskou část, aby se připojila k jejich připomínce. Ta jim však nevyhověla a starosta odpověděl jen velmi lakonicky.⁸² S dotazy se obraceli i na tehdejší radní Plamínkovou, odpovědi ale nebyly konkrétní.⁸³

Územní řízení a soud

Po získání stanoviska EIA dostal stavební úřad Prahy 8 žádost o vydání územního rozhodnutí, samozřejmě podle limitů, které mu umožňovala úprava U 1113/2012. Městská část Praha 8 na schůzi rady v září 2013 souhlasila s projektovou dokumentací stavby.⁸⁴ Do zatím fungujícího plánu však zasáhlo jedno z důležitých usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu. Ten dal občanům možnost hájit práva, která byla potřena tajným rozhodováním o rozšiřování staveb.

Místní se proto obrátili koncem jara 2015 na Městský soud v Praze s návrhem na zrušení úpravy U 1113. Soud jim dal za pravdu a úpravu zrušil. Investor i Magistrát sice poslali k Nejvyššímu správnímu soudu kasační stížnost, ale marně.⁸⁵ Investor v současné době nemá možnost na místě postavit stavbu tak velkých rozměrů, jaké mělo Centrum Invalidovna mít.

75 <http://www.futuramabp.cz/>

76 http://molbyt.webzdarma.cz/doku.php?id=start:administrativni_centrum_invalidovna a http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_PHA194

77 <http://www.futuramabp.cz/cs/novinky/t-et-etapa-futurama-business-park-vyu-ije-geoterm-ln-energii-7>

78 http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_PHA599

79 Více v této publikaci.

80 <http://www.metroprojekt.cz/nabidka-sluzeb/pozemni-stavby/zastavba-okoli-stanice-metra-invalidovna>

81 <http://www.praha8.cz/appo/usn/?usn=Ko1cPWE1pbxsh2qP3iyelLWxslkA>

82 <http://molbyt.webgarden.cz/temata/obchodni-centrum-invalidovna>

83 <http://dotazy.praha.eu/dotaz/ovlivneni-ovzdusi-vystavbou-v-okoli-stanice-metra-invalidovna/>

84 <http://www.praha8.cz/appo/usn/?usn=wV9BL67Y62ZKBNs3pbxpl4ljcPOA==>

85 Rozsudek NSS ze dne 7. 1. 2016, sp. zn. 7 As 256/2015

Kaufland: Z lásky k Praze



Je ironií osudu, že největší Kaufland v České republice najdete v těsné blízkosti kulturní památky Bílá Hora a v sousedství krásné obory Hvězda se stejnojmenným letohrádkem⁸⁶. Na tomto cenném historickém místě se dnes odehrávají každodenní boje o nejlevnější máslo či vejce. Řetězec Kaufland má přitom za to, že ještě nedosáhl svého maxima. Je možné, že v dohledné době dojde k jeho dalšímu rozšíření. Jednoduše. Z lásky k Česku.

Jako kolečka salámu

Když se před lety Pražané dozvěděli, že by poblíž Vypichu měl stát obří hobbymarket Hornbach, byli zděšení.⁸⁷ Jali se sepsat petice a proti záměru vystupovat. Nakonec se zdálo, že dosáhli úspěchu. Postavit se měl „jen“ podstatně menší objekt s obchody a restauracemi. Veřejnosti se nákupní centrum otevřelo v roce 2010 a záhy poté se začaly dít věci, ačkoli byla dána řada politických slibů, že stávající podoba je konečná. Kaufland zažádal o výstavbu čtvrtého patra (nejedná se přitom o první přístavbu – tou byl sklad v roce 2011⁸⁸), které mělo stavbu zvýšit z 11 na 17 m. Jak a na základě čeho? Územní plán totiž původně nic takového neumožňoval.

Stalo se však to, co se zřejmě stát muselo. V roce 2011 odbor stavební pražského magistrátu schválil další úpravu, tentokrát s číslem U 1018. Oficiálním důvodem pro přijetí úpravy bylo, že „vzhledem k využití plochy pro obchodní komplexy vzniká velké množství požadavků na zpevněné plochy a požadavky na zeleň se naplňují obtížně.“ V praxi úprava znamenala výrazné snížení podílu zeleně v lokalitě, kde se nacházelo obchodní centrum. Úprava, která umožnila maximální zastavění lokality na úkor zeleně (která je podle vyjádření jednoho z radních pana Geboutského v dostatečné míře na sousedních pozemcích⁸⁹), byla přijata v naprosté tichosti, bez toho, aby se byť nejbližší sousedé mohli vyjádřit.

86 <http://pamatkovykatalog.cz/?legalState=152581&action=legalState.&presenter=LegalStatesResults>

87 <http://www.tejnka.cz/kauzy/dostavby-komercniho-centra-vypich>

88 <http://praha6ztracitvar.cz/fotogalerie/salamova-metoda-kauflandu-na-vypichu-pokracuje-z-lasky-k-cesku>

89 Viz Odpověď radního pro územní rozvoj MUDr. V. Geboutského na interpelaci ing. arch. Smutné, ze dne 13. 3. 2012, dostupná na <http://praha6ztracitvar.cz/clanky/salam-na-vypichu-kaufland-petice>

Na úpravu navázalo územní řízení, do kterého se místní zapojili a také sepsali petici. V té požadovali dodržení dohodnuté architektonické a urbanistické regulace území a dodržení usnesení přijatých jak radou hlavního města,⁹⁰ tak městské části Praha 6.⁹¹ Proti vydanému územnímu rozhodnutí se městská část Praha 6 neodvolala. Kaufland se v roce 2013 rozrostl, ačkoli se proti tomu postavil i tehdejší Útvar rozvoje hl. m. Prahy.⁹² Pikantní skutečností zůstává, že Kaufland tehdy neváhal psát zastupitelce, která proti stavbě vystupovala, aby svých aktivit zanechala.⁹³

Ještě deset deka vysočiny

Nástavba z roku 2013 nebyla ještě konečná. Ukázalo se, že Kaufland má mnohem rozsáhlejší plány. Momentálně chystá další přístavbu – novou budovu o rozloze 40 000 m², která by měla být s tou původní spojena jen formálně – tak, aby se ještě dalo hovořit o přístavbě. V květnu 2016 vydal stavební úřad Prahy 6 rozhodnutí o umístění dostavby budovy, ačkoli proti projektu protestovala samotná městská část. Bez zajímavosti není, že Kaufland ke svému dalšímu nabobtnání použil jiný trik s územním plánem. K výpočtu koeficientu zastavěnosti nepoužil jen své pozemky, ale i ten sousední, který patří Praze a spravuje jej Praha 6.⁹⁴

90 Usnesení Rady hl. města Prahy číslo 1330 ze dne 10.8.2004 <http://zastupitelstvo.praha.eu/ina2014/tedusndetail.aspx?id=42229>

91 V roce 2003 souhlasila MČ se záměrem, za této podmínky: Navýšení východního objektu o 1 nadzemní podlaží považujeme vzhledem k podstatné redukci zastavěné plochy zástavby a navržené míře využití území za akceptovatelné. Viz Usnesení Rady MČ Praha 6 ze dne 22.01.2003, č. 93 / 03. <http://praha6.zeleni.cz/salamovy-trik-hypermarketu-z-nejvetsho-jezte-vetsi/>

93 <http://zpravy.aktualne.cz/domaci/kaufland-pise-zastupitelce-neplette-se-nam-do-cesty/r:1:article:750336/> a také <http://zpravy.aktualne.cz/domaci/salamovy-trik-ceskeho-hypermarketu-proveri-nemci/r:1:article:741921/>

94 Viz územní rozhodnutí stavebního úřadu Prahy 6, Č.J.: MCP6 034322/2016, ze dne 3. 5. 2016: „Posouzení míry využití území je v dokumentaci (doplněné dne 4.2.2016 o výpočet) obsaženo. Uvedený rozsah posuzované plochy (10 622 m²) neodporuje stanovené metodice a je možné jej pro doložení souhlas vlastníka pozemku (MČ Praha 6) akceptovat. Podle předloženého výpočtu hrubá podlažní plocha je 21104 m²; KPP = 0,50 – stanovený kód míry využití C je splněn. Vzhledem k tomu, že se jedná o přístavbu nad plochou parkoviště, stanovený koeficient zeleně KZ = 0,39 se nemění a zůstává v limitech platné úpravy. Doplněná dokumentace pro vydání územního rozhodnutí obsahuje podrobné doložení výpočtu. Pro výpočet koeficientů byla započítána celková rozloha funkční plochy (nejen pozemky stavby), neboť zbývající pozemky v předmětné funkční ploše jsou ve vlastnictví

Na vydání rozhodnutí reagovala Komise Prahy 6.⁹⁵ Věc se dostala i na jednání Rady MČ – ta měla schválit podání odvolání proti rozhodnutí. Radní s tím nakonec nesouhlasili.⁹⁶ Kaufland má přesto svoje povolení.



MHMP – svěřeny Městské části Praha 6a jsou již využity jako součást sportovního volnočasového parku Ladronka, s nímž jsou propojeny podchodem ulice Kukulova. S tímto postupem vyslovil souhlas vlastník pozemku MČ Praha 6 již při úpravě územního plánu v roce 2011, jehož platnost potvrdili stanoviskem ÚMČ Praha 6 OSM MCP6 086735/2015 ze dne 16.10.2015. Tento postup není z hlediska metodiky územního plánu vyloučen, proto jej stavební úřad považuje za dostatečně průkazný pro posouzení návrhu ve vazbě na Územní plán.“

95 Zápisy z Komise i Rady zde <http://praha6ztracitvar.cz/fotogalerie/salamova-metoda-kauflandu-na-vypichu-pokracuje-z-lasky-k-cesku>

96 <http://praha6.zeleni.cz/kaufland-na-vypichu-salamova-metoda-pokracuje/>



Skanska v Kbelích



Podle analýzy bytových projektů v Praze, kterou každoročně zpracovává Institut plánování a rozvoje,⁹⁷ bylo v roce 2015 v Praze postaveno anebo se právě stavělo 123 projektů. Oproti roku 2014 se počet bytových jednotek zvýšil z 11 126 na 13 761. Přitom developeři měli problém prodávat, ačkoli oproti létům, která máme ve zvyku označovat slovem „krize“, byly prodeje ještě horší. V roce 2014 se přitom (podle údajů investorů) prodalo asi 6000 nových bytů. Mezi nejsilnější developery patřila rozhodně Central Group, v závěsu za ní zůstával Ekospol a Skanska. Jeden z jejích projektů měl vyrůst v Kbelích.

Od obytného souboru k Nové Toužimské

Původní záměr byl smělý, ale ještě zapadal do běžných mezí. V roce 2010 Skanska oficiálně oznámila, že hodlá vybudovat větší obytný soubor, který musí projít alespoň zčásti procesem EIA. Jednalo se o kombinaci bydlení se supermarketem na jednom z pozemků na Praze 19 – Kbelích. Do souboru patřilo 15 domů se 4–5 podlažími. K nim měla patřit ještě jedna stavba složená ze tří částí: jednou s šesti a dvakrát dvanácti patry. Další dva domy měly mít také 4 a 5 pater. Celkem se v této změti staveb mělo nacházet 561 bytů, 751 parkovacích stání (588 v garážích a 198 na povrchu). Supermarket už byl jenom třešničkou na dortu. Celý areál měl být připojen na nově připravovanou komunikaci Nová Toužimská. Městská část Praha 19 tehdy neměla k záměru zásadní připomínky.

K tomuto záměru připojila Praha skromnou poznámku: Z hlediska urbanistické koncepce (vzhledem k okrajovému charakteru území) by město uvítalo snížit podlažnost u všech objektů, zejména u obou věžových objektů na šest nadzemních podlaží. Přes svůj rozsah nebyl obytný soubor Kbely, jak zněl původní název projektu, v procesu EIA posuzován.

Zkusme toho postavit víc

Z hlediska oné nenápadné věty ze závěru zjišťovacího řízení působí jistě zvláště, že v lednu 2012 úřednice stavebního odboru magistrátu otiskla své razítko na úpravu územního plánu, která výrazně zvýšila koeficient podlažnosti. Zrodila se úprava U 840/2012. Skanska mohla začít realizovat rozsáhlejší zástavbu pozemku s parcelním číslem 1938/1.

97 <http://www.iprpraha.cz/bydleni>

Několik měsíců po schválení úpravy se v systému EIA objevilo nové oznámení. Tentokrát s novým názvem, ale týkající se stejné parcely. Nová Toužimská. Ani tentokrát na sebe závěr zjišťovacího řízení nenechal příliš dlouho čekat. V březnu 2013 se mohli obyvatelé dočíst, že ani nový investorský počín nemá být posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, ačkoli se značně rozrostl. Nyní se mělo stavět osm domů po šestnácti sekcích se šesti podlažími, dva objekty pro občanskou vybavenost a nově také školka. Celkem Skanska chtěla postavit přes 1000 bytů, k nim 1118 parkovacích míst, z toho 956 v garážích. Zastavěná plocha stoupla z 13 902 m² na 29 980 m². Hlavní město Praha suše konstatovalo, že záměr je díky úpravě U 840 v souladu s územním plánem.

Zajímavý sused

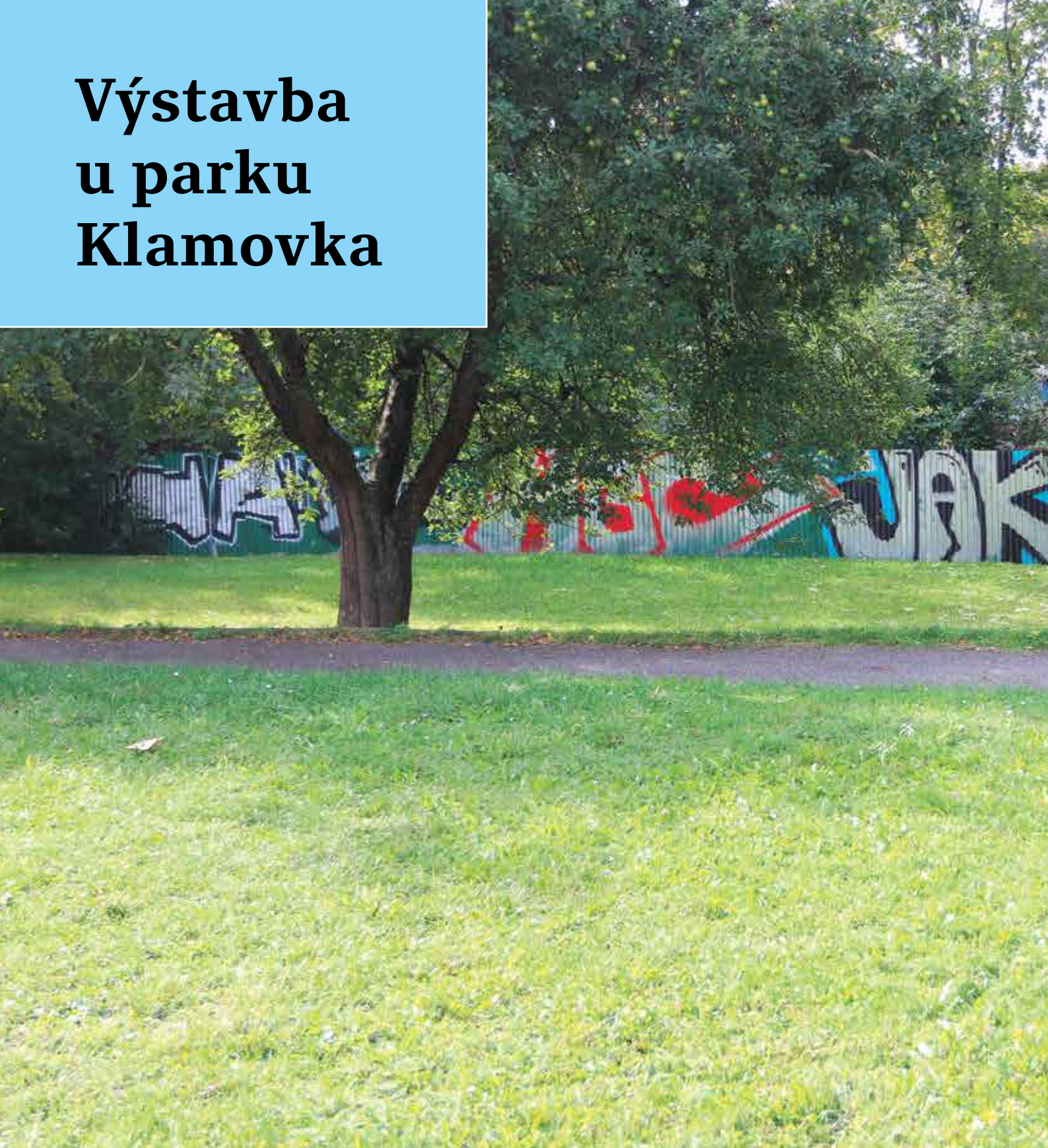
Přesto, že Nová Toužimská skrz EIA prošla, připomněla Praha, že kapacita zástavby je poměrně vysoká. Tím spíš, že v těsném sousedství měl vzniknout další obytný soubor. Ten umožnila jiná úprava územního plánu – U 956. Sousedem Nové Toužimské mělo být 14 rodinných domů o dvou podlažích a pět pětipodlažních bytových domů. V tomto obytném souboru mělo být 326 bytů, 431 míst pro auta. Celkový přírůstek obyvatel Kbel by po realizaci obou záměrů byl téměř 2500 lidí. V závěru druhého zjišťovacího řízení se o tomto faktu dočteme a zjistíme, že Praha doporučila dostatečnost občanského vybavení. Je zřejmé, že zejména školy a školky by vůbec nemusely stačit náporu nových dětí.

Soud nad oběma projekty

Je zajímavé, že do obou projektů zasáhl Městský soud v Praze. Ten v krátkém časovém rozpětí zrušil úpravy územního plánu, čímž značně omezil plány developeřů. Oba rozsudky pražského soudu potvrdil i Nejvyšší správní soud.⁹⁸ Zrušení úprav samozřejmě neznamená konec této předimenzované zástavby. Úpravy mohou být znovu projednány zastupitelstvem hlavního města. Občané ale budou mít možnost se k nim vyjádřit a zastupitelé budou muset zdůvodnit, proč si myslí, že v Praze jsou další tisícovky bytů zapotřebí.

98 Pro úpravu č. U 956 pod rozsudkem sp. zn. 1 As 152/2014 ze dne 4. 3. 2015 a pro úpravu 840 rozsudkem sp. zn. 1 As 198/2014 ze dne 14. 1. 2015.

Výstavba u parku Klamovka



Východní část parku Klamovka na Smíchově, v ohbí ulice Podbělohorská, byla územním plánem určena k rozvoji sportovních ploch, které už dnes zčásti v této lokalitě jsou – tenisové kurty. Na sportovní plochy měla v budoucnu navázat výstavba školních budov základní a mateřské školy, které by měly doplnit stávající síť škol na Praze 5.

Namísto školy bytové domy

Jiné záměry měl však s pozemky Metrostav, který chtěl místo sportovního a školního využití zastavět téměř celou dvouhektarovou plochu plnou vzrostlých stromů obytnými domy s podzemními garážemi. Ze závěru zjišťovacího řízení procesu EIA z července 2013 vyplývá, že mělo jít o devět domů s až sedmi podlažními. Rezidenti měli užívat přes 230 aut, pro která byla naplánována parkovací místa. Jako obvykle však nebylo třeba žádného dalšího posuzování záměru.

Soulad plánů Metrostavu s územním plánem zajistila změna Z 1187, o které se veřejnost mohla dozvědět poprvé v roce 2006, kdy bylo schváleno zadání změny územního plánu. O rok později, v říjnu 2008, se objevila první překážka – návrh změny se sice v balíku desítek dalších změn tzv. vlny 06 dostal na jednání zastupitelstva jako tisk Z-051, ale schválen být nemohl. Příčinou byl nesouhlas dotčeného orgánu – Krajské hygienické stanice.⁹⁹ Nezdár však neznamenal konec ohrožení parku. Projednání návrhu změny pokračovalo v březnu 2010 ve vlně 07. V tomto okamžiku zastupitelé s návrhem již souhlasili,¹⁰⁰ ačkoli Národní památkový ústav, ani hygienická stanice změnu stále nedoporučovali.¹⁰¹ Zastupitelka Zuzana Drhová alespoň chtěla, aby se o některých změnách s nejzávažnějšími dopady hlasovalo jednotlivě. Její návrh však nebyl přijat¹⁰²

99 Viz usnesení zastupitelstva č. 20/70 ze dne 30. 10. 2008[online] [cit. 2016-05-25]. Dostupné z: <http://zastupitelstvo.praha.eu/ina2014/tedusndetail.aspx?id=112766>

100 Viz usnesení zastupitelstva č. 35/38 ze dne 25. 3. 2010 [online] [cit. 2016-05-25]. Dostupné z: <http://zastupitelstvo.praha.eu/ina2014/tedusndetail.aspx?id=125736>

101 V usnesení zastupitelstva bylo uvedeno vyjádření pořizovatele: *Návrh změny byl projednán. Se změnou nesouhlasí občanská sdružení. Nedoporučuje NPÚ, HSHMP. Vlastník podává námitku. Doporučujeme vydání změny.*

102 Stenozápis z 35. zasedání Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 25. 3. 2010 a 26. 3. 2010. In: *Portál hlavního města Prahy* [online]. Praha, 2010 [cit. 2016-07-10]. Dostupné z: www.praha.eu/public/22/17/d0/761776_62687_zhmp100325...26.

a změny byly schváleny ve formě opatření obecné povahy č.9/2010.¹⁰³

Sám magistrát v odůvodnění změny přiznává, že: *„Rušení ploch sportu a veřejného vybavení v oblasti širšího městského centra je krokem neuváženým vzhledem k potřebě územních rezerv pro budoucí rozvoj města. Záběr pro obytnou zástavbu je nevratný a neopodstatněný.“*

Zástupce veřejnosti podává žalobu

V tomto okamžiku se ukázalo, jak důležité bylo zmocnit pana Ilju Mráčka jako zástupce veřejnosti. Pan Mráček řádně uplatnil svoji námitku.¹⁰⁴ Ta však podle jeho názoru a názoru lidí, jejichž zájmy měl hájit, nebyla řádně vypořádána. Protože v té době už bylo známo, že Nejvyšší správní soud nesouhlasí s tím, aby mohl zástupce veřejnosti žalobou napadnout schválený územní plán nebo jeho změnu, musel pan Mráček zkusit jinou cestu své právní obrany.

řtř. Obdobně vystoupily např. zastupitelky Reedová, Kolínská a Tylová.

103 Opatření obecné povahy č. 9/2010 o vydání změn 07 a změny Z-1190/06 ÚP SÚ hl. m. Prahy schválené usnesením ZHMP č. 35/38 ze dne 26.3.2010[online] [cit. 2016-05-25]. Dostupné z: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/archiv_zmen/zmeny07.htm.

104 *„Jako zástupce veřejnosti podle §23 stav. zák. podává námitku proti změně v zastoupení 236 občanů uplatňujících věcně shodnou připomínku. Požadují zachování funkčního využití veřejné vybavení a sport na parc. č. 4816/12,22; 4014/1,2 a 4015 v k. ú. Smíchov. Jedná se o rozvojovou plochu pro VV s vyhlášenou VPS 12/VS/5 zákl. škola jako součást navazující obytné čtvrti. Rušení ploch změnou je krokem neuváženým a nevratným z hl. budoucích rezerv. Znamená následující problémy: likvidaci vzrostlé zeleně; již dnes překračování hyg. limitů hluku a znečištění ovzduší; nárůst automobilové dopravy za situace, kdy již dnes jsou komunikace přetíženy – již dnes je doprava vytlačována z ul. Vrchlického do ul. Podbělohorská a Na Hřebenkách, a tudíž i výhledově se bude hygienická a dopravní situace zhoršovat; veřejné vybavení (VVS a SP) ani dnes kapacitou nestačí a další obytnou výstavbou bude situace horší; park Klamovka je využíván k relaxaci obyvatel, ani dnes svou kapacitou nestačí; v lokalitě se vyskytuje několik druhů chráněných živočichů a změna ÚP by jejich výskyt výrazně ohrozila; bude zvýšen podíl zpevněných ploch v lokalitě; v daném území je problém s dodržením dostatečného tlaku ve vodovod. potrubí v době špičky a výstavba situaci ještě zhorší; zvýší se zatížení městské kanalizace dešťovými vodami; v blízkosti území se nachází významný krajinný prvek les dle zák.č.114/1992 Sb. v plat. zn., který by byl navrhovaným využitím negativně ovlivněn.“* Citováno z opatření obecné povahy č. 9/2010 o vydání změn 07 a změny Z-1190/06 ÚP SÚ hl. m. Prahy schválené usnesením ZHMP č. 35/38 ze dne 26. 3. 2010 [online] [cit. 2016-05-25]. Dostupné z: <http://zastupitelstvo.praha.eu/ina2014/tedusndetail.aspx?id=125736>.

Ve své snaze byl nakonec úspěšný a po menších či větších peripetiích uspěl u Nejvyššího správního soudu, který uznal, že zástupce veřejnosti sice nemůže napadat územní plán, ale je jasné, že nějaký způsob obrany mít musí. Proto soudci řekli, že může podávat žalobu alespoň proti rozhodnutí o námitce.¹⁰⁵

Nakonec se na stranu zachování veřejného prostranství postavila i radnice Prahy 5. Ta nesouhlasila už s dubnovým rozhodnutím zastupitelů. Ve snaze zabránit developerovi stavět těsně vedle krásného parku dala celopražskému vedení další podnět na změnu územního plánu – žádá, aby se z plochy pro obytný dům stal opět pozemek určený pro veřejné vybavení.

Velká výhra zástupce veřejnosti?

Ačkoli Městský soud v Praze zrušil v roce 2013 rozhodnutí o námitce,¹⁰⁶ nepřinesl tento krok reálnou změnu situace. V dubnu 2014 pražští zastupitelé schválili (po neúspěšném projednání na předchozím březnovém zastupitelstvu¹⁰⁷) usnesení s názvem „K návrhu na 2. vydání změny Z-1187/07 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (výstavba obytných domů Klamovka).“ Tehdejší primátor Tomáš Hudeček k tomu poznamenal, že *„se jedná o technické vypořádání se s právním stavem, který nastal, nicméně samozřejmě ta změna svou zajímavostí a půvabem v době, kdy byla schvalována, měla.“* V rámci diskuse se ozval nejen zástupce veřejnosti Ilja Mráček, ale i odborníci, kupř. architekt pan Sonlajtner.

Po opětovném schválení změny nastala poměrně kuriózní situace. Městská část Praha 5 si na svém 33. Zasedání zastupitelstva schválila odmítavé stanovisko k 2. vydání změny Z-1187/07 a začala činit kroky k tomu, aby o podnětu na změnu územního plánu začalo jednat zastupitelstvo hl. m. Prahy. Zastupitelé hl. m. Prahy schválili v květnu 2016 pořízení této změny územního plánu.¹⁰⁸ Stavební úřad téže městské čas-

ti vydal o několik měsíců po usnesení zastupitelstva územní rozhodnutí, jímž povolil umístění stavby obytného souboru Klamovka.¹⁰⁹

Po zrušení územního rozhodnutí Magistrátem hl. m. Prahy bylo územní řízení na několik měsíců přerušeno, ale v květnu 2016 bylo opět zahájeno. Přitom u Městského soudu stále neskončilo řízení o žalobě ve věci rozhodnutí o námitce zástupce veřejnosti. Tato skutečnost je stavebnímu úřadu Prahy 5 dobře známa, přesto ji nezohlednil v územním řízení.¹¹⁰

zde:<http://zastupitelstvo.praha.eu/ina2014/tedusndetail.aspx?id=260213>.

105 Rozsudek NSS ze dne 27. října 2010, sp. zn. 2 Ao 5/2010.

106 Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 11A 141/2010 ze dne 30. 12. 2013.

107 Stenozápis z 3. zasedání Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 27. 3. 2014. In: *Portál hlavního města Prahy* [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-07-10]. Dostupné z: <http://www.praha.eu>

108 Viz usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy číslo 17/11 ze dne 26.5.2016 k návrhu na pořízení změn vlny 09 ÚP SÚ hl.m. Prahy na území správního obvodu Prahy 5[online] [cit. 2016-06-29]. Veřejně dostupné

109 Viz Územní rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru stavebního a infrastruktury, kterým byla umístěna stavba Obytný soubor Klamovka č. j. *QŠL.Sm.p.1014 – 30132/2014/Če-UR* ze dne 16.9.2014.

110 Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu č. j. *MHMP 1785029/2015* ze dne 29. 10. 2015 o odvolání proti územnímu rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru stavebního a infrastruktury, kterým byla umístěna stavba Obytný soubor Klamovka č. j. *QŠL.Sm.p.1014 – 30132/2014/Če-UR* ze dne 16.9.2014.



Klánovické golfové hřiště



Les nebo golf? Takto vyhraněný byl mnohaletý spor o to, zda v Klánovicích postavit golfové hřiště. Na jedné straně stála akciová společnost Forest Golf Resort Praha, na druhé drtivá většina místních občanů a několik občanských sdružení. Jak silná je tato podpora se ukázalo v místním referendu, které proběhlo v listopadu 2009: zúčastnilo se 62,5 % oprávněných voličů, z nichž 81 % se stavbou golfového hřiště v lese nesouhlasí.¹¹¹

Prvorepublikový golf

Společnost Golf Club Praha našla za první republiky v Klánovicích vhodnou lokalitu a získala od rodiny Lichtensteinů pozemky o rozloze 86 hektarů. Architekt Josef Charvát sem v roce 1929 vyprojektoval 18-jamkové hřiště; trvalo ale dlouho, než se začalo stavět. Teprve v roce 1937 byl zahájen provoz, a to pouze na šesti jamkách. Nakonec se podařilo shromáždit peníze na celkem 9 jamek. Hřiště s klubovnou bylo otevřeno v roce 1938.

Po válce se začaly budovat další jamky, v roce 1950 jich bylo v plném provozu 15. Hřiště přešlo do majetku České obce Sokolské a posléze pod ČSTV. Golf byl ale záhy označen za buržoazní sport a tak bylo hřiště v roce 1952 zrušeno. Většina herních ploch byla rozorána a znovu zalesněna.

Obnova hřiště nebo devastace lesa?

Obnovený Golf Club Praha získal po revoluci pozemky zpět a v roce 1991 inicioval obnovu golfového hřiště. Tehdy k tomu však nedošlo. V roce 1995 dokonce záměr výstavby golfového hřiště získal kladné stanovisko podle starého zákona EIA a pražský magistrát dokonce vydal investorům územní rozhodnutí. Realizace záměru ale nevyšla. Při schvalování územního plánu ale zůstaly pozemky Klánovického lesa zahrnuty do funkce oddechu, konkrétně s využitím pro golfová hřiště.¹¹²

V roce 2005 byla založena akciová společnost Forest Golf Resort Praha¹¹³, která si pronajala pozemky

v okolí hřiště od Lesů ČR a v roce 2006 koupila objekt klubovny s přílehlými pozemky. Od té doby se snaží se golfové hřiště obnovit. Věc ale měla podstatný háček. Hřiště by se nacházelo na území přírodního parku Klánovice-Čihalda, v části přírodní rezervace Klánovice-Cyrilov a z části také na území NATURA 2000. Znovuzřízení hřiště by si vyžádalo vykácení zhruba 300 hektarů vzrostlého lesa a drtivá většina obyvatel Klánovic s tím pochopitelně zásadně nesouhlasí.

V místě vzniklo několik občanských sdružení (Újezdský strom nebo Občanské sdružení Za Klánovický les, v jedné fázi se zapojilo i NESEHNUTÍ nebo Český svaz ochránců přírody), která se účastní různých jednání a povolovacích řízení a požadují zachování lesa. Když se občané dozvěděli o osudu Klánovického lesa, sepsali petici, kterou podpořilo více než 1000 lidí. Petice byla předána v roce 2005 Poslanecké sněmovně, pražskému magistrátu i zastupitelům.¹¹⁴ V roce 2008 vyletěla do světa druhá petice. Tu podpořilo už 23 000 občanů. Místní pokračovali v demonstracích i setkávání s politiky.

Na nové golfové hřiště běžela nová EIA. V rámci tohoto procesu, který vedlo Ministerstvo životního prostředí, byl záměr předložen ve dvou variantách – osmnáct a devět jamek. Závěrem zjišťovacího řízení bylo, že záměr bude mít významný vliv na životní prostředí a že má být posouzen. To bylo v půlce roku 2008. Ke kompletnímu posouzení ale nikdy nedošlo.

Společnost z původního ambiciózního záměru postupem doby ustoupila a snažila se prosadit pouze 9-ti jamkové golfové hřiště. I to by však bylo značným zásahem do veřejně přístupného lesa a znamenalo rozsáhlé odlesnění.

Golf a územní plán

Městská část Klánovice se také postavila proti golfu. V roce 2005, v září, přijala nesouhlasné stanovisko s vybudováním golfového hřiště.¹¹⁵ Dalším výrazným krokem MČ bylo podání podnětu na změnu územního plánu, která by, jako jedna z mála, chránila zeleň. Z pozemků pro golf se měly stát pozemky lesní. Tuto

111 <http://arnika.org/golfove-hriste-v-klanovickem-lese>

112 <http://www.ujezdskystrom.info/aktuality/ohlednutidocerstvehistorie.anebiakgolfhrozujeklanovickyles2005-2011>

113 <http://www.lesy.cz/media/archiv-tiskovych-zprav/tiskove-zpravy-2008/Stranky/tiskove-prohlaseni-kauza-golf-v-klanovickem-lese.aspx?retUrl=%2Fmedia%2Farchiv-tiskovych-zprav%2Ftiskove-zpravy->

[2008%2FStranky%2Fdefault.aspx%3Fpage_lvNews%3D7](http://www.ujezdskystrom.info/2008%2FStranky%2Fdefault.aspx%3Fpage_lvNews%3D7)

114 <http://www.ujezdskystrom.info/aktuality/ohlednutidocerstvehistorie.anebiakgolfhrozujeklanovickyles2005-2011>

115 Usnesení zastupitelstva MČ Klánovice č. usnesením č.30/2005 ze dne 8. 9. 2005

žádost podala městská část v září 2005 a podnět se pdo číslem Z 1733 zařadil do sedmé vlny změn v roce 2006. Městská část se také zasloužila o zrušení starých rozhodnutí, které povolovaly výjimky z podmínek ochrany vzácných druhů živočichů a rostlin. Magistrát této žádosti vyhověl a výjimky zrušil.¹¹⁶

Klánovice podpořily i jiné městské části – např. Úvaly nebo Újezd nad Lesy. Je však třeba přiznat, že jiné městské části naopak podpořily golf. Mezi ně patřili tehdejší starostové Běchovic, Kolovrat nebo Horních Počernic.

O celé věci se nakonec podařilo uspořádat referendum, které se naštěstí ukázalo jako nejsilnější nástroj prosazení vůle občanů. To se konalo v roce 2009 spolu s komunálními volbami. Občané Klánovic měli odpovídat na otázku: „*Souhlasíte s výstavbou golfového areálu na pozemcích, které jsou v současné době lesními pozemky v katastrálním území Klánovice?*“. Vzhledem k tomu, že v referendu hlasoval potřebný počet občanů, byly jeho výsledky platné. Jasně se ukázalo, jaké názory místní zastávají.

Zajímavé praktiky Forest Golf Resort

V roce 2010 se Forest Golf Resort pokusila získat územní rozhodnutí podle staré EIA z roku 1995.¹¹⁷

V roce 2012 se v systému EIA znovu objevuje oznámení týkající se klánovického golfu. Řízení však bylo ukončeno z rozhodnutí Forest Golf Resort. Zastupitelstvo Klánovic se na svém zasedání usneslo, že bude uplatňovat stanovisko, podle kterého má golfové hřiště, byť devíti jamkové, negativní vliv na lokalitu (tehdejší ředitel odboru životního prostředí Josef Pavlík magistrátu přítom investorovi potvrdil, že záměr negativní vlivy nemá).¹¹⁸

Změna územního plánu schválena

Mezitím čekala na své schválení změna Z 1733. Zadání prošlo zastupitelstvem v roce 2011. Začátkem roku 2013 pražští zastupitelé napříč politickými stranami

dali za pravdu místním občanům, schválili potřebnou změnu územního plánu a potvrdili, že v Klánovicích zůstane les.

Proč golf vadil?

Od první republiky se v Klánovicích mnohé změnilo. Tamní les je dnes největším zeleným komplexem na území Prahy a má významné přírodní a ekosystémové hodnoty. V roce 1991 byl vyhlášen Přírodní park Klánovice–Čihadla, jehož součástí je celé katastrální území Klánovic. Klánovický les (Vidrholec), který zaujímá plochu zhruba 900 hektarů, je nejpodstatnější částí tohoto přírodního parku.

Značnou část lesa navíc zaujímá prostor evropské soustavy chráněných přírodních oblastí Natura 2000 – Evropsky významná lokalita Blatov a Xaverovský háj.

Podle společnosti Forest Golf Resort by stavba hřiště znamenala vykácení asi jen 1% lesa, což je srovnatelné s rozsahem těžby dřeva, jež v Klánovickém lese již probíhá. Toto tvrzení ale nezohledňuje skutečnost, že provoz golfu by měl vliv na mnohem větší plochu, než jakou sám o sobě zaujímá – mohlo by jít až o desetinu celého Klánovického lesa.

Prostor mezi greeny by nebylo možné z biologického hlediska považovat za les – byly by to úzké pásy zeleně, kde by docházelo k intenzivnějšímu sešlapávání půdy, zanesení nepůvodních rostlin, okolí hřiště by ovlivňovalo hnojení, apod. V projektu nebyly zohledněny značné pohyby těžké mechanizace při výstavbě, sporná byla také slibovaná náhradní výsadba zeleně. Investor sliboval vysázet 8 hektarů zeleně na území Prahy, konkrétní lokality ani kvalita zeleně však nebyly známy.

Hřiště by mimo jiné zasahovalo do chráněného území Natura 2000 a ohrozilo by tak unikátní vlhké acidofilní bezkolencové doubravy. Část hřiště se měla nacházet na podmáčeném území a jeho vysoušení by ovlivnilo hydrologické podmínky i v okolním lese.

116 <http://www.ujezdskystrom.info/aktuality/ohlednutidocerstvehistorieaneb.jakgolfhrozujeklanovickyles2005-2011>

117 <http://www.ujezdskystrom.info/aktuality/ohlednutidocerstvehistorieanebjakgolfhrozujeklanovickyles2005-2011>

118 Viz zápis ze zasedání zastupitelstva MČ Klánovice, 6. 3. 2012



PŘÍRODNÍ REZERVACE

EVROPSKY VÝZNAMNÁ
LOKALITA

EVROPSKY VÝZNAMNÁ LOKALITA

Blatov a Xaverovský háj

Blatovský náhon je přírodní rezervace v katastrálním území Blatov v okrese Blatná. Její území je součástí přírodního parku Blatovský náhon. Rezervace je tvořena náhonem, který je součástí přírodního parku Blatovský náhon. Náhon je tvořen náhonem, který je součástí přírodního parku Blatovský náhon. Náhon je tvořen náhonem, který je součástí přírodního parku Blatovský náhon.



Blatovský náhon je přírodní rezervace v katastrálním území Blatov v okrese Blatná. Její území je součástí přírodního parku Blatovský náhon. Rezervace je tvořena náhonem, který je součástí přírodního parku Blatovský náhon. Náhon je tvořen náhonem, který je součástí přírodního parku Blatovský náhon.

Lední medvěd z Vítězného náměstí



Prahané nezapřou smysl pro humor, i když je situace vážná. Jinak by totiž jedna z obrovských staveb na Vítězném náměstí zvaném Kulaťák, které je centrem Dejvic, nedostala přezdívku Lední medvěd. O nové podobě území se začalo mluvit dávno předtím. Už v roce 2008 vznikla společnost Vítězného náměstí a o dva roky později proběhla architektonická soutěž, do které byli pozváni vybraní architekti.¹¹⁹ Zvítězil návrh Radana Hubičky,¹²⁰ který dal plánované polyfunkční budově LINE skutečně netradiční tvar i rozměr. V porotě, která o návrhu rozhodovala, zasedal i tehdejší starosta Prahy 6, Tomáš Chalupa.¹²¹ Protože monstrózní stavbě nebránilo téměř nic, hrozilo, že do několika let bude Kulaťák, tento obrovský kruhový objezd, menší o další zastavěné metry čtvereční, které zde umístí finanční skupina PPF.

Dobré vztahy na Praze 6

Zmíněná společnost Vítězného náměstí nepatřila mezi obyčejná developerská „eseróčka“. Vznikla na základě nestandardní dohody mezi PPF a Prahou 6. Městská část v akciové společnosti vlastnila 45 %. Úkolem akciovky bylo celý projekt realizovat a následně pronajímat.

Praha 6 pronajala PPF svoje pozemky, na kterých měla LINE stát. Ty měly původně sloužit pro stavbu nové radnice. Tehdejší starosta Chalupa však tvrdil (poprvé na zastupitelstvu konaném 16. 2. 2007), že úřad vystačí s rekonstruovanou budovou, což bude stát 250 milionů korun, a pozemky může pronajímat. Z toho měla mít městská část zisk 30–40 milionů ročně.

Z dohody však nakonec sešlo a ve výstavbě Ledního medvěda měla pokračovat jen samotná PPF. Ta měla zaplatit městské části 13, 5 milionu za akcie a následně každý rok 4, 4 milionu za věčné břemeno a v roce 2015 měla mít možnost pozemek přednostně odkoupit. K tomu nedošlo a pozemky stále patří hlavnímu městu.¹²²

119 <http://www.viteznenamesti.cz/Otazky:a:odpovedi.html>

120 Později radnici Prahy 6 ustavená komise odborníků tento projekt nedoporučila. Posudek a závěrečná zpráva této komise k dispozici zde <http://praha6ztracitvar.cz/clanky/.line-ledni-medved-ocima-architektu>

121 <http://praha6ztracitvar.cz/clanky/vitezny-projekt-na-viteznem-namesti-aneb-co-na-kulataku-vyroste>

122 Informace čerpány především z webu Praha 6 ztrácí tvář, <http://praha6ztracitvar.cz/>, a z webu Strany Zelených Praha 6

Upravíme územní plán

Ačkoli původní podnikatelské plány Prahy 6 a PPF nevyšly, neznamenalo to konec medvěda. Naopak – projektu se dařilo výborně. V roce 2012 byla schválena úprava směrné části územního plánu s číslem U 1073. Magistrát odsouhlasil změnu míry využití území z kódu I na kód S, což znamená možnost postavit téměř cokoliv.¹²³ Veřejnost neměla žádnou možnost se k této úpravě vyjádřit.

Lední medvěd prošel bez problémů i procesem EIA. Polyfunkční budova s osmi podlažími nad zemí a třemi pod ní s podlažní plochou téměř 30 000 m² do území podle názoru úředníků nepřinese velké zatížení. Závěr zjišťovacího řízení z roku 2013 potvrdil, že nebude třeba dalšího posuzování a že díky úpravě územního plánu nebude ani s tímto žádný problém. Lední medvěd se dočkal i další potěšující zprávy: podle územního plánu mělo být 40 % plochy plánované stavby využito pro občanskou vybavenost. To však nebyla budova LINE schopna splnit, proto bylo toto číslo sníženo a občanské vybavenosti, do které se podle podkladů k EIA měl počítat třeba autosalon, měla sloužit jen ¼ budovy. Na plánovanou veřejnou galerii zbylo celých 70 m².

Medvěd bude – a hotovo?

V únoru 2013 bylo k problematice výstavby na Vítězném náměstí a k otázce budovy pro radnici svoláno mimořádné zastupitelstvo.¹²⁴ Právě zde proběhla mimořádně bouřlivá diskuse a zazněla řada argumentů.

Brzy po skončení kratičkého procesu EIA PPF požádala o vydání územního rozhodnutí.¹²⁵ Spolky i místní obyvatelé se aktivně zapojili do územního

<http://praha6.zeleni.cz/ledni-medved-shrnuti-a-vizualizace/>
123 „Kód míry využití S je specifický kód, který je využíván ve zcela výjimečných případech. Vkládá se do území tam, kde je již znám a akceptován konkrétní záměr, ale kvůli místním územně technickým podmínkám nelze splnit žádná míra využití území ze škály A – K. Důvody mohou být různé – zpravidla není možné splnit koeficient zeleně (např. kvůli poloze záměru na tubusu tunelu), dále koeficient podlažních ploch může být vyšší, než odpovídá kódu K (např. proluka, kde by splnění kódu K neumožnilo výškově navázat na sousedící stávající objekty), a v některých případech pro záměr platí zcela „specifická“ kombinace koeficientů. Kód S je možné do územního plánu zanešt ve zcela ojedinělých případech úpravou nebo změnou územního plánu.“ Viz Metodické návody a výklady k platnému územnímu plánu, dostupné na www.iprpraha.cz

124 http://www.praha6.cz/zast_zapisy.html?termin=19151

125 <http://praha6ztracitvar.cz/clanky/ledni-medved-uzemni-rozhodnuti-vydano>

řízení i veřejného projednání, které se v jeho rámci konalo. Stavební úřad obdržel desítky připomínek a námitek. Ty však nebyly respektovány, stejně jako nebylo přihlédnuto k uplatněné námitce podjatosti úředníků.

Spolky se s tímto výsledkem nespokojily a vytvořily prohlášení, ve kterém upozornily na to, že budova LINE naruší urbanistické pojetí Vítězného náměstí. Navrhovaly, aby byl pro lokalitu zpracován regulační plán, který by mohl řadu problémů vyřešit. Regulační plány se však v Praze téměř nezpracovávají – ve skutečnosti existuje v celém hlavním městě jen jeden.¹²⁶

Koalice občanských sdružení napsala i samotnému Petru Kellnerovi. Nic z toho však nepomohlo a v listopadu 2013 bylo vydáno územní rozhodnutí. Spolky se samozřejmě odvolaly.

Nečekaný zvrat – žaloba na úpravu

Do kauzy na podzim 2013 zcela nečekaně zasáhl Nejvyšší správní soud, který umožnil občanům bránit se proti nezákonným úpravám územního plánu. Proti úpravě, která všechny problémy způsobila, byla podána úspěšná žaloba (úprava byla zrušena v červnu 2014, nejvyšší správní soud kasaci také nevyhověl). Díky tomu přerušil Magistrát řízení o odvolání proti územnímu rozhodnutí. Poprvé za všechny roky dostal Lední medvěd první citelnou ránu.

Celý rok ale trvalo, než pražský magistrát zrušil územní rozhodnutí, které medvěda povolilo.¹²⁷

Další osud Kulaťáku

Nová radnice po volbách prohlásila, že bude při dalším rozhodování o území klást důraz na urbánní a architektonický rozvoj a bude vypisovat veřejné architektonické soutěže. Může to být rozhodně krok správným směrem. Jednou z prvních vlaštovek byla i přednáška Nápadů pro Kulaťák pro studenty ČVUT.¹²⁸

Další dohru má Lední medvěd v podaných trestních oznámeních kvůli smlouvě mezi radnicí a PPF.¹²⁹ Zatím

poslední zprávy hovoří o tom, že Petr Kellner projekt LINE prodal.¹³⁰ Praha 6 se žalobou domáhá dlužného nájemného.¹³¹

126 <http://www.iprpraha.cz/platne-regulacni-plany>

127 <http://praha6ztracitvar.cz/clanky/uzemni-rozhodnuti-na-ledniho-medveda-konecne-magistratem-zruseno-v-uzemnim-planu-ale-mizi-verejne-vybaveni>

128 <http://www.earch.cz/cs/akce/napady-pro-kulatak>

129 <http://praha6ztracitvar.cz/clanky/policie-vysetruje-obchod-praha-6-a-ppf>

130 http://ekonomika.idnes.cz/kellner-prodal-ledniho-medveda-a-dalsi-projekt-f4u-ekoakcie.aspx?c=A160304_093317_ekoakcie_fih

131 <http://www.denik.cz/praha/praha-6-podala-zalobu-kvuli-projektu-ledni-medved-20160204-umq8.html>



Litochlebský park

Nové lázně (1953, 2016), Dřívě a dnes
v blízkosti Hradištské zahrady

ADLO

NEPŘEKONATELNÉ

BEZPEČNOSTNÍ DVEŘE

- ✓ 6 zemí Evropy
- ✓ 25 let tradice
- ✓ výroba a výrobe
- ✓ prodej a doprava
- ✓ montáž a servis



Galérie dveří

www.adlo.cz

Řídková 27a

PRAHA 4

☎ 270 902 333

www.adlo.cz

Některé plány jsou skutečně smělé. Mezi takové se bez nadsázky může počítat nápad na „revitalizaci“ parku formou výstavby devadesátimetrového mrakodrapu,¹³² který se na Praze 11 zrodil v roce 2009, a hned v říjnu bylo vypsané výběrové řízení na prodej pozemků. Příběh začal tehdy, když Praha prodala za velice zvláštních okolností cenný pozemek neznámé společnosti Tweelingen¹³³ za pouhých 11 milionů korun. Podle Hnutí pro Prahu 11 a znaleckého posudku měla být prodejní cena skoro čtyřnásobná. Ačkoli občané s prodejem nesouhlasili, uskutečnil se a otevřel cestu k další nezákonné úpravě, kterou po mnoha letech zrušil soud.

Prodejme to Tweelingen

Na celém prodeji není zajímavá jen původní nízká cena, za kterou chtěli politikové pozemek přiklepnout developerovi. Poté, co si občanské sdružení Chodov nechalo zpracovat znalecký posudek, podle které byla cena necelých 11 milionů¹³⁴ značně nízká, radnice cenu pozemku rázem zvedla na trojnásobek. Přes tyto machinace a přes protesty místních se novým majitelem stala společnost Tweelingen s akciemi na majitele¹³⁵ – bez možnosti zjistit, kdo za ní stojí. Dalibor Mlejnský,¹³⁶ tehdejší starosta Prahy 11 za ODS, projekt hájil slovy: „*Chceme zde tvořit centrum Jižního Města na Opatově.*“¹³⁷ Cena se podle něj lišila proto, že projekt už mezitím získal nejen územní rozhodnutí, ale pro pozemky¹³⁸ byla vydána i úprava územního plánu.¹³⁹ Podstatné náležitosti kupní smlouvy schválí-

lo zastupitelstvo MČ Praha 11 na svém 18. zasedání v listopadu 2012. Finanční prostředky měly být zařazeny do rozpočtu a přednostně využity pro potřeby školství.¹⁴⁰

Tweelingen získal pozemky o rozloze zhruba 4500 m², radnice přitom uvažovala i o prodeji sousedních pozemků, kde se nachází lipová alej¹⁴¹ a pietní místo. Z toho nakonec díky bdělým občanům Prahy 11 šlo.¹⁴²

Úprava na nejvyšší míru

Územní plán připouštěl pozemky, o které zde běží, zastavět. Dokonce jim přiřkl poměrně vysokou zastavěnost – v úřednické terminologii kód E. To však nestačilo. V červnu 2010 byla nenápadně na pražském magistrátu orazítkována úprava s číslem U 870. Ta pozemkům přisoudila ten nejvyšší kód podlažnosti. Rázem se dalo stavět téměř cokoli.

Pak už to šlo ráz na ráz. V červenci 2010 bylo zahájeno územní řízení. Přitom teprve v září 2010 byl vydán závěr zjišťovacího řízení.¹⁴³ Záměr nebylo, jak jinak, zapotřebí posoudit v procesu EIA. Přitom úředníci věděli, že se má jednat o stavbu výškové administrativní budovy s dvoupodlažním centrem, na které naváže 22 dalších pater. V šesti podlažích pod zemí mělo být 354 parkovacích stání. Mrakodrap měl pokrýt 100 % plochy (což znamenalo, že se bude jednat o tzv. výjimečně přípustnou stavbu – nikoli takovou, se kterou by územní plán normálně počítal). Podle závěru mělo dojít i k odstranění veškeré vegetace. Záměr měl také generovat značné zvýšení dopravy. Přesto neměla Praha z hlediska ochrany přírody připomínky.

Územní řízení provázela další várka problémů.¹⁴⁴ Kromě jiného nebyli občané řádně informováni o jeho

132 Jedna z vizualizací je dostupná zde <http://stavbaweb.dumabyt.cz/m4-architekti-administrativni-centrum-litochlebsky-park-8590/clanek.html>

133 <http://www.tweelingen.cz>

134 Cena byla určena také znalcem, ale dle sazebníků pro daňové účely, nikoli podle obvyklé tržní ceny. Viz http://www.hpp11.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=287&Itemid=207

135 Dnes už musí mít akcie na jméno. Jediným akcionářem je společnost BioCentrale Zuiderzeehaven B.V.

136 Dalibor Mlejnský byl spojen s řadou problematických situací na Praze 11. Více zde <http://www.nasipolitici.cz/cs/politik/2337-dalibor-mlejnsky-profilujici-informace-a-kauzy>

137 Zdroj: http://praha.idnes.cz/prodej-pozemku-na-litochlebskem-namesti-v-praze-11-f77-./praha-zpravy.aspx?c=A121119_173601_praha-zpravy_eb

138 Jedná se o pozemky parc. č. 1205/3, 1328/3, 1339, 1342, 1343, 1344/1, 1361, 1367, 1369 a 1370/2 v k. ú. Chodov.

139 http://praha.idnes.cz/prodej-pozemku-na-prazskem-chodove-dul-./praha-zpravy.aspx?c=A121109_1851963_

praha-zpravy_sfo

140 <http://www.praha11.cz/redakce/index.php?lang=cs&clanek=6504&slozka=12&as4uOriginalDomain=www.praha11.cz&bod=516333>

141 http://www.praha.eu/inp/cz/o_meste/mestske_casti/praha_11/zlepseni_vitality_stromu_v_prostoru.html

142 http://praha.idnes.cz/prodej-pozemku-na-prazskem-chodove-dul-./praha-zpravy.aspx?c=A121109_1851963_praha-zpravy_sfo

143 http://www.praha.eu/inp/cz/o_meste/mestske_casti/praha_11/zlepseni_vitality_stromu_v_prostoru.html

144 <http://www.praha14jinak.cz/clanky/Verejnost-se-vzbourila-Vadi-ji-obri-mrakodrap-na-starem-Chodove.html>

průběhu. Ústní jednání proběhlo ve velmi malém prostoru, ačkoli bylo možné předem očekávat, že lidé budou mít velký zájem. To přesto, že se veřejné ústní jednání konalo v devět ráno.

V červenci 2011 bylo vydáno územní rozhodnutí, proti kterému bylo podáno odvolání. Magistrát však názor stavebního úřadu Prahy 11 potvrdil.¹⁴⁵ Proti tomu se sdružení Chodov odvolalo. Současně napadlo i úpravu územního plánu U 870. Tehdy ale ještě nebyla judikatura Nejvyššího správního soudu příznivá.

V červnu 2013 bylo vydáno stavební povolení.¹⁴⁶ To však ještě nebyla pro mrakodrap konečná výhra.

Nakonec se to podařilo

Zásadní změna nastala až v roce 2013, kdy soudci NSS řekli, že i proti nezákonným úpravám mají mít občané možnost se bránit. Celá věc se tím posunula do zcela jiných rozměrů. Městský soud v Praze totiž v únoru 2013 nejdříve odmítl návrh na zrušení úpravy. Proti rozhodnutí ale byla podána kasační stížnost. A paradoxně – než o ní stihl Nejvyšší správní soud rozhodnout, došlo ke změně judikatury. Úpravy se mohly žalovat. V březnu 2014 Nejvyšší správní soud vrátil věc Městskému soudu¹⁴⁷ a ten úpravu v červnu 2014 definitivně zrušil. Magistrát, na rozdíl od řady podobných případů,¹⁴⁸ proti občanům nevyužil kasační stížnosti.

Na pozemku se nadále může stavět. Kdyby ale někdo chtěl vybudovat mrakodrap, bude muset nejdříve získat souhlas zastupitelů Prahy se změnou územního plánu. A tu bude muset projednat s veřejností.

145 <https://www.praha11.cz/cs/uzemni-rozvoj-a-regenerace/zamery-na-jiznim-meste/litochlebsky-park.html>

146 <https://www.praha11.cz/cs/uzemni-rozvoj-a-regenerace/zamery-na-jiznim-meste/litochlebsky-park.html>

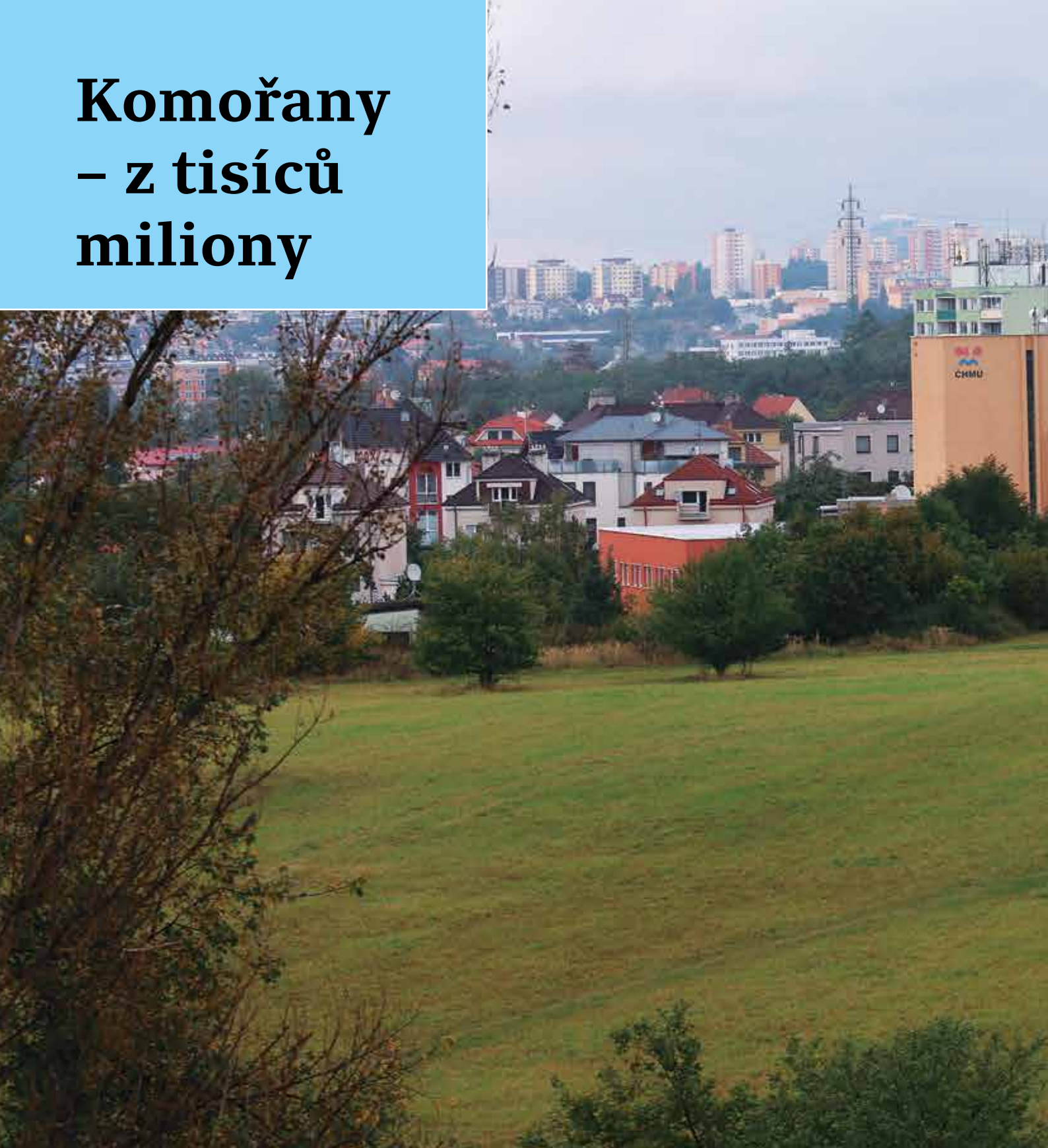
147 <http://www.zakony.cz/soudni-rozhodnuti/neivyssi-spravni-soud/2014/401/judikat-nss-Konf-22-2013-GNSS2014516/>

148 http://www.praha.eu/inp/cz/o...meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/upravy_uzemniho_planu/upravy_dotcene.html





**Komořany
- z tisíců
miliony**





V roce 2011 se lidé z Prahy 12 dozvěděli, že by v Komořanech mělo v místech u Českého hydrometeorologického ústavu, Komořanského zámečku a Šabatky vyrůst 13 šestipodlažních paneláků. Informace o plánované výstavbě Central Group byla k dohledání v informačním systému EIA. Z oznámení záměru je zřejmé, že původní plány byly více než velkolepé: téměř 450 bytů a ateliérů, 400 podzemních parkovacích stání a 85 parkovacích míst v terénu. Projekt se zatím nerealizoval, jeho přípravy se totiž značně zkomplikovaly.

Z louky na stavební pozemky

Příběh komořanské louky se začal psát mnohem dříve – zadání změny bylo schváleno už v roce 2006. Její návrh pak zastupitelé odhlasovali v roce 2010. To, že se zbytečně mění přes 35 000 m² zemědělské a lesní půdy na stavební pozemky, zřejmě politikům příliš nevadilo. Na rozdíl od nich však nebyla spokojena Praha 12. Ta na sklonku roku 2013 podala proti změně žalobu a dosáhla jejího zrušení městským soudem v Praze. Magistrát se, stejně jako u řady jiných zrušených změn, neváhal proti městské části bránit kasační stížností. Neuspěl. Nejvyšší správní soud v roce 2014 potvrdil, že změna Z 1424 byla nezákonná. Hlavním problémem bylo, že v rámci veřejného projednání došlo k předtím nijak neavizované úpravě kódu míry využití území z hodnoty C na E. V praxi by to znamenalo, že namísto menších domků může vzniknout sídliště. Soud se proto logicky přiklonil k závěru, že taková změna nemůže proběhnout jen tak, bez řádné přípravy.

Stejný pozemek – cena odlišná

Změna územního plánu zajistila majiteli mnohonásobné navýšení hodnoty majetku. Před rokem 2000 pozemek spravoval Státní pozemkový fond. Louka byla restituována a nový majitel se rozhodl ji prodat.¹⁴⁹ V té době za ni Central Group nabídl něco málo přes 100 000 Kč a přidal několik milionů po schválení změny. Skutečná cena pozemku se však po schválení změny pohybovala o několik úrovní výše – na zhruba 150 milionech korun.¹⁵⁰ Vzhledem k tomu, že Praha nikdy nevybírá od developerů žádné úhrady za změ-

¹⁴⁹ <http://www.piratskelisty.cz/clanek-1419:chcete-byt-milionarem-kupte-si-louku>

¹⁵⁰ <https://praha.pirati.cz/milionova-louka.html>

ny územního plánu a náklady na novou infrastrukturu, která se musí k bytovkám vybudovat, obvykle nese sama, přinesla změna územního plánu Z 1424 Central Group značný zisk, aniž se začalo stavět.

Územní řízení nevyšlo

Poté, co bylo skončeno posuzování vlivů se závěrem, že Obytný soubor Komořanská nebude mít žádné negativní vlivy na své okolí, učinil developer další krok – podal žádost o vydání územního řízení. V létě 2013 se konalo veřejné projednání, kterého se i přes nepříznivé prázdninové datum účastnila řada lidí. Podle radní Daniely Rázkové¹⁵¹ se občané ve svých námitkách shodli s radou městské části.¹⁵² Místní se samozřejmě nejvíce báli zvýšení hlukové zátěže a znečištění ovzduší. Územní rozhodnutí nakonec nebylo vydáno. Do procesu zasáhl soud, jak je popsáno výše. Po zrušení změny už pozemky nebyly určeny k zástavbě. Z tohoto důvodu byla v roce 2015 stavebním úřadem Prahy 12 zamítnuta žádost Central Group o prodloužení lhůty k doplnění podkladů k územnímu řízení.

Znovu k projednání

Zrušení změny územního plánu soudem nebyl poslední krok celé kauzy, jak by se mohlo zdát. Naopak. Návrh se projednal v jakémsi zkráceném řízení, které je na pražském magistrátu po rozhodnutí soudu o zrušení změny běžnou praxí, ačkoli nemá podklad ve stávajícím znění stavebního zákona. Na podzim 2014, bezprostředně po rozhodnutí Nejvyššího správního soudu došlo na zahájení řízení o vydání nové podoby změny Z 1424, resp. k pouhému zopakování veřejného projednání.

Na červnovém Výboru pro územní rozvoj v roce 2015¹⁵³ i v roce 2016 došlo k dalšímu projednání návrhu na změnu týkající se pozemku v Komořanech. Výbor projednání změny nejprve přerušil. V září 2016 zastupitelé změnu znovu schválili.

Central Group chce dále stavět, ale v menším objemu. Podle současného návrhu má být zachován kód C – paneláky se sem už nevejdou. Celkový rozsah stavby bude asi o polovinu menší. Městská část v obavě o to,

že by se dalším jednáním opět mohl zvýšit koeficient, se zástavbou souhlasila. Potřeba rozšíření zastavitelného území doposud nebyla řádně zdůvodněna.

Central Group přislíbila městské části 10 000 000 Kč na řešení problémů lokálního centra a na infrastrukturu (s městskou částí má být dojednána územně plánovací smlouva, alespoň to vyplývá ze zápisu Výboru z června 2016). Z jiného zápisu Výboru pro územní rozvoj, tentokrát z března 2015 je přitom zřejmé, že stejná společnost vyhrožovala podáním žaloby na náhradu škody ve výši 58 milionů korun. Na podobné náhrady přitom neexistuje žádný nárok, čehož si Central Group musí být vědoma.

151 http://www.danielarazkova.cz/Souhrn_medialnich_vystupu.htm

152 <http://www.praha12.cz/obytny%2Dsoubor%2Dkomořanska%2Dverejne%2Dprojednavani/d.30013>

153 Zápis z Výboru 21. 5. 2015



Park pro lidi, ne developerům



Jedna ze smíchovských vilových čtvrtí nese malebné jméno Malvazinky. Když k tomu přidáte, že sama Praha 5 je silný developerský magnet, není divu, že právě sem patří oko nejednoho investora. Jednomu takovému, společnosti Geosan Sigma, se zalíbil místní park s mateřskou školou. To, že v parku už měly svůj domov chráněné druhy zvířat, jako jsou ještěrky, rorýsové nebo netopýři, skutečně Geosan nezajímalo. Aby všechno vypadalo lépe, dostal nový projekt honosný název: „Svět Na Pláni“.¹⁵⁴ Za ním se skrývala výstavba celkem 14 bytových domů ve dvou etapách. Aby to zvenku lépe vypadalo, označily se byty za tzv. startovní. V roce 2008 se zdálo, že výstavbě nebude nic bránit v cestě. Projektu přitom měla ustoupit nejen parková zeleň, které územní plán vyčlenil 6400 m², ale dokonce rekonstruovaná mateřská školka pro 90 dětí. V Praze přitom setrvala chybí stovky míst v mateřských školách.

Rychlý prodej, rychlá EIA

Historie kauzy se datuje, alespoň pokud lze oficiálně dohledat, k podnětu na změnu územního plánu s číslem Z 1607.¹⁵⁵ Ten byl kladně projednán zastupitelstvem v únoru 2006. Pozemky, které dosud sloužily školství, měly vbrzku změnit svoji funkci na bydlení. To se definitivně podařilo v roce 2010, kdy se zrodila změna Z 1822.

Praha 5 pod vedením tehdejšího kontroverzního starosty Milana Jančíka podepsala s investorem smlouvu o nájmu a později prodeji pozemků už v roce 2006. Prodejní cena byla určena na 49 milionů, což po přepočtu vycházelo na nějaké 4000 korun za metr čtvereční.¹⁵⁶ Přitom radní měli už při prodeji k dispozici srovnávací analýzy, podle kterých stály podobné pozemky okolo 10 000 Kč za metr čtvereční.

V procesu EIA se ukázalo, že záměr není v souladu s územním plánem, což namítalo i hlavní město. Do konce uvádí, že změnu územního plánu nebude doporučovat, protože je pro město žádoucí zachovat plochy pro školy. Tuto proklamaci však nakonec nikdo nespínil (změna Z 1822 byla schválena v roce 2010).

¹⁵⁴ <http://www.bytysvet.cz/>.

¹⁵⁵ http://www.skaloud.net/obvod/zmeny-uzemniho-planu-navrhy-2006/z16_07-na-plani/?strana=1

¹⁵⁶ <http://www.prazskypatriot.cz/rada-hl-m-prahy-vyzvala-prahu-5-k-chovani-radneho-hospodare/>.

Závěr zjišťovacího řízení z konce roku 2007 však jasně řekl, že záměr nebude potřeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

Občané Prahy 5, a nejen oni, s projektem nesouhlasili. Vzhledem k negativním dopadům případné výstavby se proti postavili i některé známé osobnosti, které podpořily kampaň proti plánovaným bytovkám.¹⁵⁷ Nejaktivněji vystupovalo sdružení Přátelé Malvazinek.¹⁵⁸

Územní řízení zahájeno!

Přátelé Malvazinek neváhali a v roce 2008 se účastnili územního řízení. Veřejného projednání se v dubnu toho roku účastnila řada obyvatel Prahy 5. Bohužel tehdejší radnice nebyla jakékoli diskusi s občany nakloněna a tak byla snaha obyvatel jakkoli projekt změnit marná a územní rozhodnutí získal Geosan snadno. Protože se lidé nevzdali, dostal se případ nejdříve k pražskému magistrátu, který ale rozhodnutí stavebního úřadu Prahy 5 v srpnu 2009 potvrdil.¹⁵⁹

Ani to nebyla konečná a na Městském soudě v Praze přistála do dvou měsíců žaloba. O té soud sice rozhodl až v roce 2012, zato dal ale místním za pravdu a územní rozhodnutí zrušil. Jedním z důvodů bylo, že úředníci bez řádného zdůvodnění preferovali bytovky před zelení. Geosan se sice bránil kasační stížností, ale Nejvyšší správní soud mu za pravdu nedal.¹⁶⁰

Případ se ale znovu zamotal. Městský soud v Praze totiž odmítl přiznat žalobě odkladný účinek. Vzhledem k tomu, že mu pak rozhodování trvalo mnoho měsíců, podařilo se Geosanu v roce 2010 získat stavební povolení. Developer už na nic nečekal. Nechal s posvěcením úřadů pokácet 200 vzrostlých stromů.

Geosan jde do finále

Na začátku prázdnin 2013 Geosan oplotil pozemek třímetrovým plotem a přijely bagry. Místní se sice obraceli na všechny možné úřady, ale jejich snaha neměla žádný efekt.

Geosan navíc začal Praze 5 vyhrožovat oblíbeným způsobem – žalobou na náhradu škody. Sice by na to

¹⁵⁷ <http://www.prazskypatriot.cz/pratele-malvazinek-se-bouri-proti-vystavbe-chteji-zelen-vedeni-prahy-5-obvinuji-z-necinnosti/>.

¹⁵⁸ <http://www.pratelemalvazinek.cz/>.

¹⁵⁹ <http://praha5.zeleni.cz/na-plani/>.

¹⁶⁰ <http://praha5.zeleni.cz/na-plani/>.

neměl žádný zákonný nárok, ale zkusit je možné cokoliv.¹⁶¹ Argumentoval tím, že radnice porušuje smlouvu z roku 2006 a chtěl po městské části 140 milionů pro případ, že by se zastupitelé odvážili smlouvy vypovědět.

Občané se obrátili i na veřejného ochránce práv. Ten vydal v roce říjnu 2013 podrobnou zprávu o šetření a na začátku roku 2014 kauzu ukončil a sdružení odkázal na to, že ve věci musí nyní rozhodnout pražský magistrát. Místní se tedy snažili, aby magistrát obnovil řízení o vydání stavebního povolení. Věc se dostala i k Ministerstvu pro místní rozvoj, které nakonec přikázalo Praze řízení obnovit. Známý advokát Ondřej Tošner zpracoval odborný rozbor k otázce náhrady škody.¹⁶² Dospěl k tomu, že takové požadavky developera nejsou reálné. Situace se ale mezitím vyhrotila.

Praha 5 se k vypovědi odvážila

Občané upozorňovali radní Prahy 5, že je jejich povinností jednat, a to rychle. Podle smluv mělo totiž v prosinci Geosanu zaniknout právo využívat pozemky, na kterých chtěl realizovat stavbu první etapy bytových domů. Kvůli tomu ani nemělo dojít k uzavření kupních smluv. Radní však museli smlouvy vypovědět rychle, aby nedošlo k automatickému prodloužení. Nakonec je v listopadu 2013 podpořila i Rada hl. města, která Prahu 5 vyzvala, aby jednala s péčí řádného hospodáře.¹⁶³ a aby začala ihned jednat. Radní Prahy 5 nakonec smlouvy vypověděli s odůvodněním, že Geosan nedodržel smluvní podmínky.¹⁶⁴ Investor reagoval tradičně – další pohružkou žaloby na náhradu škody svoji hrozbu splnil. Po Praze 5 chtěl za vypověď smlouvy 50 milionů korun. V květnu 2015 však byla žaloba zamítnuta. Městské části naopak soud přiznal náklady řízení ve výši 600 000 Kč, které musí zaplatit Geosan. Developer podal na městskou část ještě další žaloby, soudy o nich však dosud nerozhodly. Dnes se na stránkách projektu Svět Na Pláni dočtete, že byl vzhledem neposkytování součinnosti ze strany Městské části Praha 5, na jejichž pozemcích měla být výstavba reali-

zována, pozastaven.¹⁶⁵ Plot, který zatarasil velkou část parku, v únoru 2014 zmizel.

Participativní plánování Na Pláni

Poté, co se podařilo zabránit zastavení pozemku, došlo na otázku, co dál. Praha 5 se rozhodla ve spolupráci s Arnikou připravit debatu s občany o tom, jak by měly plány s pozemky vypadat. V lokalitě se uskutečnilo participativní plánování.¹⁶⁶ V květnu 2016 byla vypsána projektová soutěž, jejíž podmínky vyplývají právě z prvního setkání s občany.¹⁶⁷



161 http://www.rozhlas.cz/zpravy/regiony/_zprava/1227143

162 <http://praha5.zeleni.cz/na-plani/>

163 <http://www.prazskypatriot.cz/rada-hl-m-prahy-vyzvala-prahu-5-k-chovani-radneho-hospodare/>

164 <http://www.finance.cz/zpravy/finance/405079-praha-5-vypovi-smlouvu-s-firmou-geosan-o-zastavbe-na-plani/>

165 <http://www.byty Svet.cz/cs/popis-projektu>

166 http://arnika.org/prvni-participativni-planovani-na-malvazinkach-bylo-uspesne?utm_source=newsletter_383&utm_medium=email&utm_campaign=arnika-pomaha-s-participativnim-planovanim-na-praze-5

167 <http://praha5.zeleni.cz/projektova-soutez-na-plani-vypsana/>



Věžáky v Modřanech



V březnu 2011 se obyvatelé Modřan poprvé dozvěděli o tom, že v blízkosti jejich domů vyrostou dva osmipodlažní věžáky¹⁶⁸ v těsné blízkosti mateřské školy a namísto bývalých jeslí. Jak se to mohlo tak jednoduše stát? Jednoduše – prostřednictvím jedné ze stovek nezákonných úprav územního plánu. Jediným razítkem povolil magistrát postavit na pozemcích investora obrovské domy s desítkami bytů. Nejbližší sousedé neměli žádnou možnost se k nežádoucí úpravě vyjádřit.

Krátce z historie

Pozemek patřil Praze, ale pronajímatel, společnost Systém 93 žádala o jeho odkup v letech 2003 a 2005. Napoprvé nebyl úspěšný, podruhé se věc podařila. Pozemky připadly do soukromých rukou za necelých 15 milionů korun. V roce 2007 kupující chtěl prodat pozemky zpět a nabídl je Praze za více než 18 milionů. Nemovitosti však byly zatíženy dluhy. Pozemky nakonec získala společnost GAMAJA. Tento vlastník brzy po získání pozemků požádal o další změnu územního plánu na území všeobecně obytné s kódem J – jedno z nejvyšších zatížení území. S tím však Praha 12 nesouhlasila. Vlastník se nevzdával a požádala alespoň o výše zmíněnou úpravu. Ani s tou rada MČ nesouhlasila, nebylo to však nic platné.

Co vyplynulo z EIA

Úprava územního plánu nebyla jedinou změnou, která se pozemků dotkla. Už v roce 2000 podala městská část Praha 12 podnět na změnu územního plánu, který se později stal jeho změnou č. 55/01. Původním využitím pozemku byly stavby pro mateřské a základní či střední školy. Z veřejného vybavení se rázem staly pozemky pro smíšenou výstavbu.

Úprava územního plánu č. U 831/2010, která roztočila celý kolotoč, byla platná od dubna 2010. V březnu roku 2011 požádala GAMAJA o zahájení územního řízení. To však bylo přerušeno, protože žádost neobsahovala potřebné podklady.

V srpnu roku 2011 se v systému EIA objevilo oznámení investora GAMAJA s. r. o., ze kterého se daly vyčíst konkrétnější informace o záměru. Původně plánované rozměry se naoko upravily – nově se měl stát jeden sedmipatrový polyfunkční dům, ve kterém

¹⁶⁸ <http://modranskenoviny.cz/?p=2794>

měly vedle sebe fungovat byty i různé obchody a restaurace. Investor počítal se zabráním více než 5000 m², zastavěných mělo být 1105 m². V 89 bytech mělo najít domov 261 lidí. Jednalo se jen o nepatrné snížení počtu bytů i nových obyvatel. Dům se sice smrškl do jediné stavby, ale ta značně nabobtnala.¹⁶⁹

V únoru 2012 se v systému EIA objevilo nové oznámení. Vbrzku na něj navázal závěr zjišťovacího řízení, podle kterého nebude záměr zapotřebí posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Nový záměr se od předchozího prakticky neliší. Úřady konstatovaly soulad s územním plánem, ale upozornily, že realizace takového polyfunkčního domu bude podmíněna souhlasem s výjimečně přípustným využitím území. Zástavba totiž znamenala zabor více než 60 % pozemku pro jeden jediný účel. Hlavní město ještě upozornilo na jednu maličkost – ve skutečnosti se nejedná o žádný polyfunkční dům, ale o klasickou bytovku.

Postoj Prahy 12

Městská část Praha 12 za předchozího politického vedení záměr podpořila. V jednom ze svých usnesení¹⁷⁰ souhlasila s problematickým výjimečně přípustným využitím území – tj. monofunkční zástavbou. V příloze k tomuto usnesení najdeme shrnutí celé historie této zajímavé kauzy.

Hned v roce 2012 však toto své usnesení Rada MČ revokovala a s umístěním záměru nesouhlasila.¹⁷¹ Nesouhlas městské části sice neznamená, že stavba je automaticky zablokována, ale svoji váhu má. Podle prohlášení na webu městské části se ani dnes postoj Prahy 12 k záměru nemění a zůstává negativní.

Občané, zejm. pod vedením občanského sdružení Levského podali proti záměru několik petic.

Územní řízení pokračuje

Vzhledem k tomu, že přes všechny peripetie pokračovalo od listopadu 2013 územní řízení, musela se městská část vyjádřit i k této skutečnosti. V prosinci 2013

přijala rada další usnesení. V něm potvrdila, že nesouhlasí s výjimečně přípustným využitím území a stanovila několik podmínek realizace záměru (mezi některé patřily i požadavky na zajištění klidu a bezpečnosti dětí v mateřské a blízké základní škole).

V dubnu 2014 rozhodl stavební úřad Prahy 12 o umístění stavby. Věc se prostřednictvím odvolání dostala k magistrátu, který rozhodnutí v únoru 2015 zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.¹⁷² Zatím posledním úkonem je stanovení lhůty investorovi k dodání podkladů z června 2015.¹⁷³

Podle návrhu Metropolitního plánu se má jednat o obytné území a domy, které zde vzniknou, by měly mít jen dvě podlaží.



169 <http://jsmepraha12.cz/boj-s-monstrem/>.

170 Usnesení rady městské části Praha 12 č. 22.02.11 ze dne 20. 7. 2011, ve kterém souhlasila s umístěním výjimečně přípustné stavby "Polyfunkční dům Levského" a projednání dopadů stavební dopravy na obyvatele ulice Levského.

<http://www.praha12.cz/22-jednani-rady-mestske-casti-praha-12-konane-dne-20-7-2011/d-16835/p1=1860>

171 Toto usnesení je revokováno usnesením Rady městské části Praha 12 č. 75.20.12 ze dne 12.6.2012

172 <https://edesky.cz/dokument/65247-MHMP%20-%20Rozhodnut%3%AD%20o%20odvol%3%A1n%3%AD%20-%20stavba:%20Polyfunk%C4%8Dn%C3%AD%20d%C5%AFm%20Levsk%C3%A9ho>

173 <https://edesky.cz/dokument/155107-V%3%BDzva%20a%20usnesen%3%AD%20o%20ur%C4%8Den%3%AD%20lh%C5%AFtv%20k%20dopl%C4%9Bn%C3%AD%20n%C3%A1vrhu%20-%20Polyfunk%C4%8Dn%C3%AD%20d%C5%AFm%20Levsk%C3%A9ho>

Na Stárce



Košíře patří bezesporu mezi ty části Prahy, ve kterých se bydlí dobře. Není proto divu, že právě Praha 5 slouží jako modelový příklad účelových změn územního plánu. Jednou z nich je i ta, podle které mělo vzniknout sídliště Na Stárce.¹⁷⁴ Oblast o rozloze okolo 20 000 m² se proměnila z pozemků určených pro zeleň, sportoviště a parkování na stavební pozemky pro bytové domy. V lokalitě se v té době nacházely především vilky a další výstavba měla mít podle územního plánu tři patra. To Obytný soubor Na Stárce respektovat nechtěl.

Změna k horšímu

Podnět na změnu územního plánu, která by umožnila rozsáhlou výstavbu, se k zastupitelům hlavního města dostal v roce 2006.¹⁷⁵ Ti bez většího prodlení schválili zadání změny, obsahující dokonce dvě varianty řešení, a vybrali tu, která umožnila rozsáhlejší zástavbu. Občané v rámci řízení o změně podávali připomínky a námítky, které upozorňovaly na potřebu zachování ploch zeleně a nerozšiřování zastavitelných ploch, podala i Arnika jako zástupce veřejnosti. Proces pořizování změny to příliš nezdrželo, v roce 2010 začala změna Z 1203/06 platit.

Změna plánu však investorovi nestačila – neumožňovala zastavět plochu dost intenzivně. Proto za necelé dva týdny po schválení změny podal žádost o úpravu územního plánu. Tehdy se úpravy schvalovaly bez jakékoli účasti občanů – i nejbližší vlastníci domů a bytů se o nich dozvídali s půlročním zpožděním a nemohli se proti nim jakkoli bránit. Tak tomu bylo i v Košířích. Investor se úpravou č. 909/2010 domohl zvýšení koeficientu z kódu C na kód D a v roce 2012 pak dalších modifikací úpravy. Ty spočívaly ve změně uspořádání celého Obytného souboru Na Stárce.

Posouzení vlivů – netřeba

Na schválení změny poměrně rychle navázal i proces EIA.¹⁷⁶ Oznamovatelem byla čerstvě vzniklá společnost Na Stárce s. r. o.,¹⁷⁷ mezi jejíž prokuristy podle Obchodního rejstříku¹⁷⁸ patří lidé činní v mnoha

jiných podobných firmách. Díky tomu, že se všechny dokumenty musí v procesu EIA zveřejňovat, se občané dozvěděli o plánované podobě zástavby. Zjistili tak, že se v jejich sousedství budou nacházet 3 viladomy, 6 bytových domů a 14 rodinných domů, jejichž obyvatelé budou potřebovat skoro 200 parkovacích stání. Bytové domy měly mít 6 nadzemních podlaží a viladomy tři nebo čtyři patra. Podle závěru zjišťovacího řízení kritizoval magistrát především fakt, že v téměř dvouhektarovém prostoru investor nemyslel na veřejné vybavení. To přitom bylo nezbytné. V lokalitě také byly nalezeny druhy vzácných živočichů. Ani to však pro výstavbu neměla být velká překážka. Podle konečného závěru zjišťovacího řízení nemohl mít obytný soubor vliv na životní prostředí, a co víc byl díky změně a úpravě v souladu s územním plánem.

Koncem roku 2012 rada městské části Praha 5 přijala usnesení, ve kterém souhlasila s umístěním stavby Obytného souboru Na Stárce. Stanovisko mělo být předáno stavebnímu úřadu. Ten také vydal územní rozhodnutí.

Do hry vstoupil soud

Díky tomu, že investor potřeboval změnit původní úpravu územního plánu kvůli změně v projektu, stala se jedna nepředvídaná věc. Občané dostali možnost napadnout nezákonnou úpravu územního plánu u soudu. Kdyby totiž úprava měněna nebyla, uplynula by lhůta pro podání žaloby. Městský soud v Praze dal ale v únoru 2014 za pravdu občanům z Košíř a úpravu č. U 909/2010 zrušil.¹⁷⁹ Investor i Praha se sice bránili u Nejvyššího správního soudu a posléze i u Ústavního soudu (duben 2015), ovšem neúspěšně.

Po zrušení modifikace úpravy musel investor věc řešit znovu, a to novým podnětem na změnu územního plánu (úpravy už nebylo možné dělat neformálně přes úřad, ale musely projít hlasováním zastupitelů hlavního města). V říjnu 2015 rada městské části Prahy 5 požádala, aby bylo přerušeno pořizování změny – úpravy U 909/2006.¹⁸⁰ Podnět je zatím v jednání na „velké Praze“ – Komise Rady ho nedoporučila, Výbor zastupitelstva jej doporučil.¹⁸¹

174 <http://www.vinvest.cz/obytny-park-na-starce-c20.htm>

175 http://www.skaloud.net/obvod/zmeny-uzemniho-planu-navrhy-2004/z20_06-na-starce/

176 http://portal.cenia.cz/eiasa/detail/EIA_PHA817

177 Společníkem byl společnost CODECO, a. s. a V Invest, s. r. o. V současnosti je jediným společníkem Raiffeisen Leasing, s. r. o.

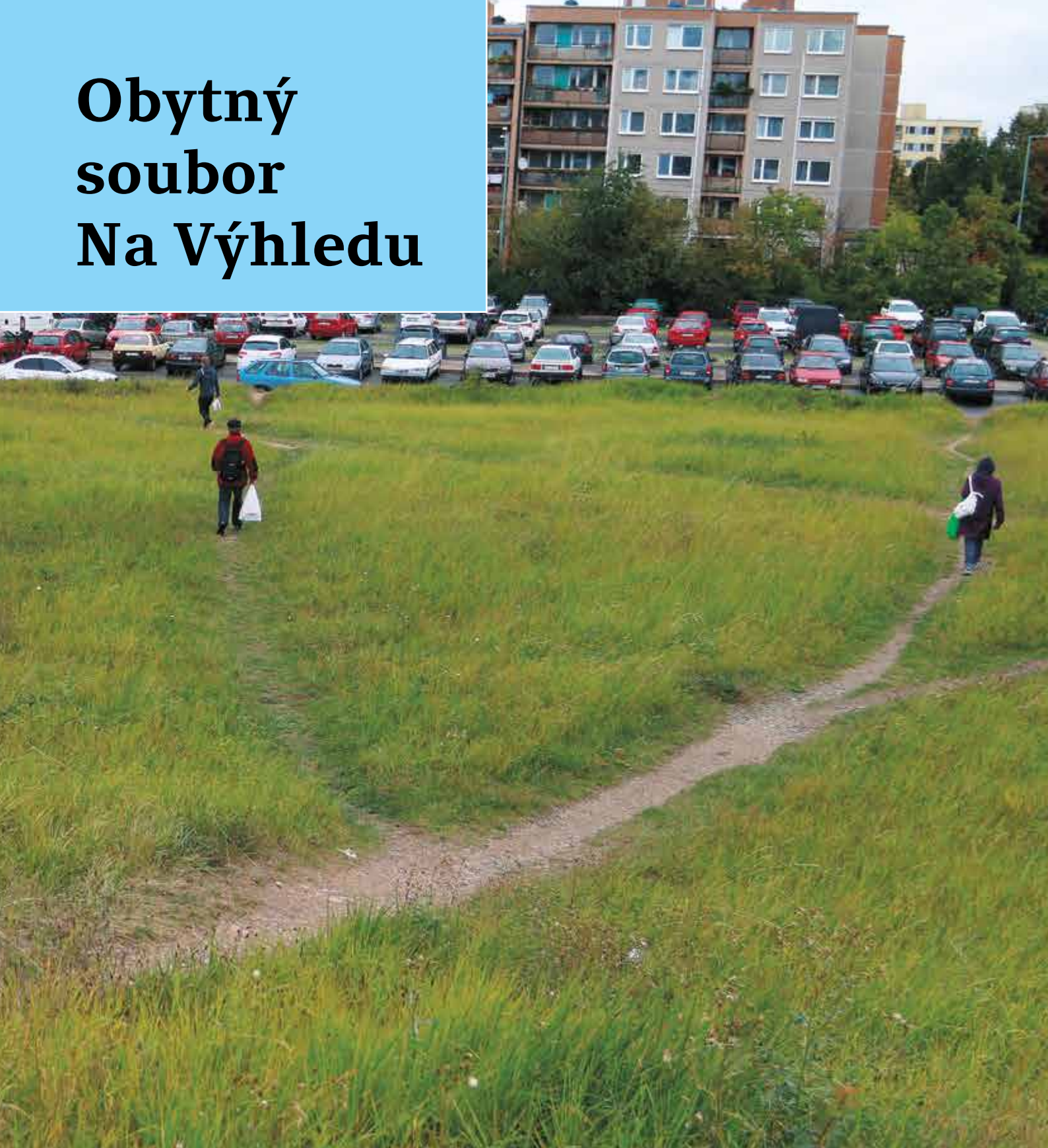
178 <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>

179 Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 2. 2014, č. j. 3 A 127/2013-50

180 <http://www.praha5.cz/cs/zasedani2/usneseni-zastupitelstva-404/zastupitelstvo/typ/ZMC/detail/3785>

181 http://www.praha.eu/inp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/podnety_na_zmeny_a_upravy_uzemniho_planu/index.html

Obytný soubor Na Výhledu



Dlouholetá praxe nelegálních úprav územního plánu přinesla mnoha Pražanům nemalé starosti. Také obyvatelům Chodova hrozilo, že vedle jejich domů vyroste další bytovka s více než 220 novými byty pro 650 až 700 obyvatel. Záměr investora, společnosti Selequene, se naštěstí zatím nepodařilo realizovat. Místní totiž úspěšně u soudu napadli nezákonnou úpravu územního plánu, která výstavbu měla v tajnosti umožnit.

O tom, že plánovaný záměr nemá být z těch menších, svědčí informace, které jsou dostupné v systému EIA. Obytný soubor Na Výhledu měl mít čtyři budovy, ve kterých měly být převážně byty. Během několika etap výstavby měly postupně vyrůst osmi anebo devíti podlažní domy. Kromě bytů v nich mělo zůstat místo i na obchody, ordinace a restaurace. V podzemí měly být garáže pro skoro 400 aut. Ty měly z části nahradit kapacitu parkoviště, na jehož místě měl celý obytný soubor vzniknout.

Všechno jde – vždyť máme úpravy

Územní plán s podobnou megalomanskou výstavbou nepočítal. To však nebyl pro investora ani pro magistrát žádný problém. Skrze jednu nezákonně schválenou úpravu, ke které se nikdo z nejbližších sousedů nemohl vyjádřit, se navýšila kapacita nových budov a najednou bylo možné stavět mnohem rozmákleji.

V červenci 2011 schválil územní odbor Magistrátu úpravu tzv. směrné části územního plánu s číslem U 986. Tam, kde byl dřív kód míry využití území D, což už je samo o sobě poměrně velké zatížení území (můžou zde vzniknout domy až pětipodlažní), bylo možné využít dokonce kódu s písmenem G. Pod ním se skrývá možnost stavět až devět podlaží, tedy skoro dvojnásobek původní hodnoty.

Dlouhý boj

Místní se dlouho snažili proti nezákonné úpravě bojovat. Občanské sdružení Ochrana Roztyl se hned v roce 2012 obrátilo na Ministerstvo pro místní rozvoj s žádostí o provedení přezkumu úpravy. Ministerstvo však přezkum odmítlo s tím, že nedošlo ke změně funkčního využití území, ale pouze ke změně kódu míry využití území. Přesto však vyzvalo magistrát, aby další úpravy byly pořizovány ve stejném režimu jako změny – především s účastí nejbližších sousedů.

V listopadu 2013, kdy už Nejvyšší správní soud potvrdil, že úpravy by se měly pořizovat stejně jako změny, a že je možné je soudně rušit, zaslalo občanské sdružení Ochrana Roztyl ministerstvu další podnět k provedení přezkumu problematice úpravy. MMR předalo otázku možného přezkumu k vyřešení poradnímu sboru pro stavební právo. Nakonec však dospělo k závěru, že mu nepřísluší nezákonné úpravy rušit.

Ministerstvo nebylo jediným orgánem, se kterým se lidé z Chodova pokoušeli věc řešit. Naopak – napsali tehdejšímu starostovi i místostarostovi Prahy 11, odboru dopravy, ochrany životního prostředí a územního plánu na pražském magistrátu. Nevynechali ani tehdejší Útvar územního rozvoje (přeměněný dnes na Institut plánování rozvoje). Žádného výsledku ale nedosáhli ani jednáním s primátorem.

Soud jako poslední možnost

Za této situace zbývaly jen dvě možnosti – smířit se s nezákonnou stavbou anebo se obrátit na soud a zkusit úpravu zrušit tímto způsobem. To se nakonec ukázalo jako správná cesta. Ve spolupráci s Arnikou podala jedna z místních obyvatelek a vlastnice bytu v těsné blízkosti plánované stavby návrh, aby byla úprava zrušena. Díky tomuto postupu bylo prozatím znemožněno postavit obrovský obytný soubor.

Výhled?

Jak to bude s byty Na Výhledu, není dnes vůbec jasné. Od zrušení desítek úprav se pražský magistrát i zastupitelé střídavě snaží sporné úpravy opětovně projednávat. Mezi nimi i U 986. Místní proces sledují a je jim jasné, že tentokrát se budou muset zapojit včas do případného pořizování změny územního plánu.

Nová Nikolajka



ZÓNA
7
10
100

88

Před více než dvěma roky padly na Nikolajce k zemi stovky stromů. Za kácením stála společnost Central Group, která se rozhodla v blízkosti zimního areálu postavit dvě bytovky se šesti podlažními a více než sto byty a 140 garážovými stáními. Developer i stavební úřad argumentovali, že je vše v pořádku a v souladu se stavebním povolením. Pro místní občany znamená ztráta zeleně a výstavba mnoha bytů výrazné zatížení a zhoršení kvality bydlení. Oblast Nikolajky se nachází v památkové zóně Smíchova.

Prodej pozemků

Pozemky patřily ještě v roce 2002 hl. m. Praze. Rok předtím požádala Praha 5 ústy tehdejšího místostarosty pana Jančíka o jejich svěření, aby zde mohl vzniknout zelený pás.¹⁸² Velice brzy však došlo k další změně. Tentokrát zastupitelé na jednom ze svých podzimních zasedání schválili úplatný převod parcely č. 2399 v katastrálním území Smíchov na Central Group. Kupní cena byla něco málo přes šedesát milionů korun. Veřejná soutěž byla vyhlášena v srpnu 2002 a minimální cena byla stanovena na 3800 Kč za m². Úřadu se sešlo 10 nabídek od různých developerů, z nichž osm nabídlo cenu okolo 40 000 000. Jediný Central Group šel o dvě desítky milionů výše a na 50 milionů si pozemku cenila společnost BH Reality. Developer měl zajistit, že výstavba bude respektovat okolní zástavbu a především územní plán. Ukázalo se však, že šlo o plané sliby.

Závěr zjišťovacího řízení – kladný

V dubnu roku 2008 získal developer závěr zjišťovacího řízení – veskrze kladný. Přesto se v samotném závěru zjišťovacího řízení objevily podstatné vady na kráse. Jednou z nich bylo vyjádření hl. m. Prahy z hlediska urbanistického. Lokalita je prý v územním plánu vedena jako funkční plocha čistě obytná. To by bylo samo o sobě v pořádku, kdyby přepočtený kód míry využití území nepřesahoval¹⁸³ rozsah odpovídající písmenu G (povoleno je přitom jenom E, záměr měl téměř dvojnásobnou kapacitu). Magistrát proto doporučil záměr redukovat. To se nestalo, přesto stavební úřad neváhal zahájit územní řízení. To skončilo vydáním územ-

ního rozhodnutí v březnu 2009. Proti rozhodnutí byly podány správní žaloby, ale soud o nich nerozhodl před vydáním stavebního povolení. To bylo vydáno v červnu 2012. Odvolání magistrát nevyhověl, rozhodnutí jen nepatrně změnil.

Petici podepsaly dva tisíce lidí

Když společnost Central Group získala územní rozhodnutí i stavební povolení, pustila se do masivního kácení stromů. V prosinci 2013 padlo záměru za obět 400 stromů a místní byli zděšeni. Občanské sdružení Za Zelenou Nikolajku,¹⁸⁴ které kvůli obavám z výstavby založili, si nechalo vypracovat na ČVUT odbornou geotechnickou studii. Ta poukazuje nejen na 20 % překročení míry využití území, ale i na jiné problémy – např. možný sesuv půdy.¹⁸⁵

Když se zelená stráň proměnila ve stavební parcelu, vzvedla se proti výstavbě obrovská vlna nevole. Petici podepsaly dva tisíce občanů.

Žaloba nefungovala

Místní občané a jejich spolky podaly v roce 2014 proti stavebnímu povolení žalobu. K ní se připojila dokonce městská část Praha 5. Po soudu žádali, aby jí přiznal odkladný účinek a tím zajistil, že developer nebude stavět, než se o zákonnosti stavebního povolení rozhodne. Pražský soud ale nebyl dost rychlý a dokonce nesplnil svoji povinnost o návrhu rozhodnout do 30 dnů. Ačkoli občané namítali, že je stavba v hrubém nesouladu s územním plánem, soud je nevyšlechl a v červnu 2014 jejich žalobu zamítl a přiklonil se na stranu developera.

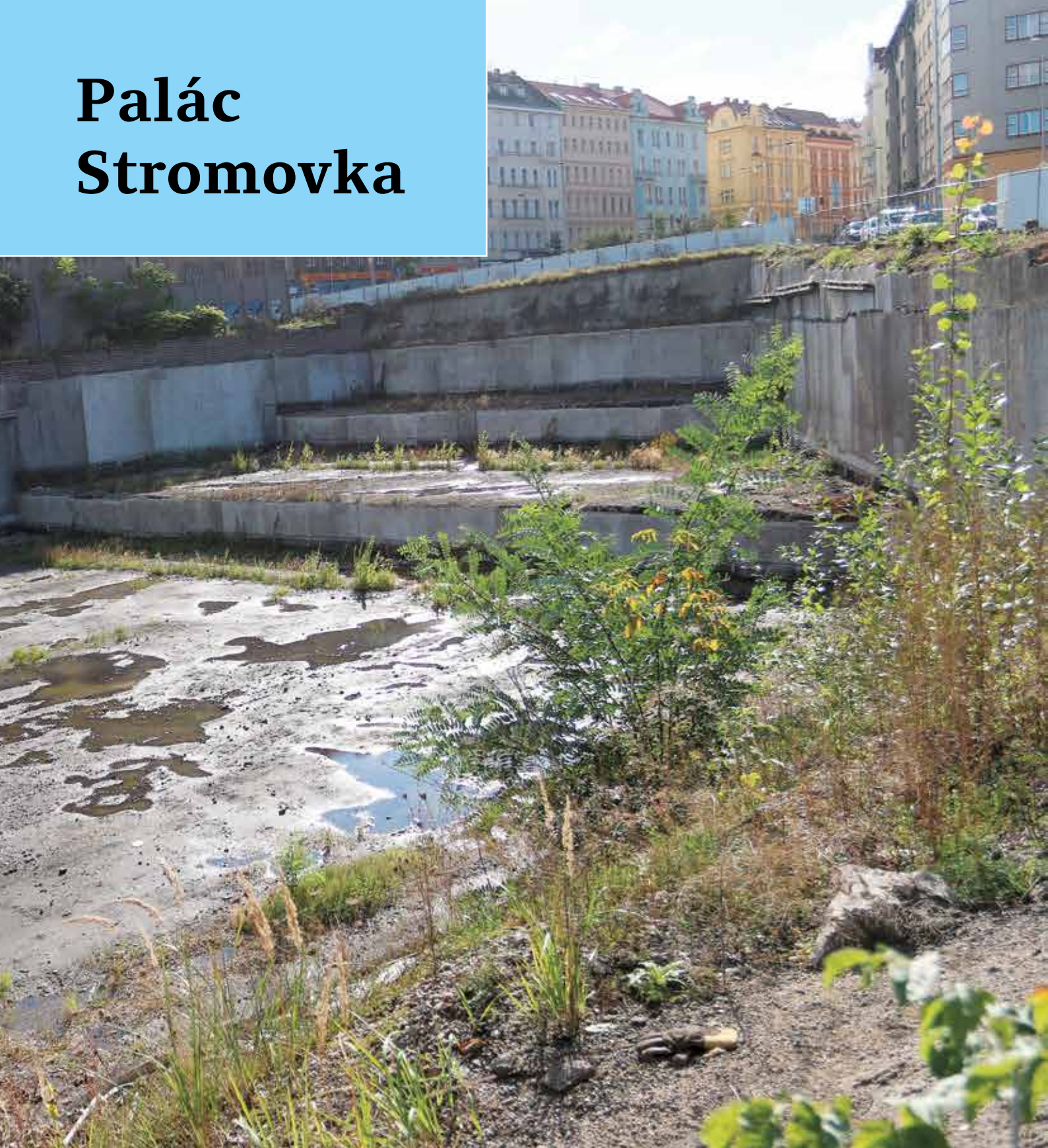
182 http://www.praha5.cz/cs/dokument/pronajem_nebytovych_prostor_firma/198297.navrh.zadosti_zastupitelstvu-hl-m-prahy-o-svereni-pozemku-parc-c-2399-2400-v-k-u-smichov

183 <http://www.park-nikolajka.cz/>

184 <https://www.facebook.com/zazelenounikolajku/>

185 <http://www.archiweb.cz/news.php?action=show&type=1&id=15092>

Palác Stromovka



Z východu Parkhotel, z jihovýchodu Veletržní palác. To jsou sousedé plánovaného Paláce Stromovka. Název je sice vzosný, obsah už méně – klasická obrovská polyfunkční budova, jakých najdete po Praze dost a dost. Jestliže plánovaná stavba nevybočuje svým skleněným zjevem s šestipodlažní rotundou, pak ji už vůbec neodliší všechna klišé, která provází její plánování. V těsné blízkosti Královské obory Stromovka, nechtěná místními a nyní dokonce radnicí Prahy 7, s problémy při povolování. Taková je galerie Stromovka, kterou se má zastavět holešovický nebo také letenský trojúhelník.

Co s parcelou

Stavební parcela č. 1549/1 v katastrálním území Holešovic, na které má vyrůst obchodně administrativní centrum, patří hl. m. Praze. Investor si ji pouze pronajal – na 75 let od roku 2002 se dvěma automatickými prodlouženími vždy na 15 let. Nájemné bylo dohodnuto na 2 miliony ročně, od roku 2005 na 5 milionů. Nájemné je stále hrazeno¹⁸⁶ a nájemce má dle smlouvy na pozemky předkupní právo. Po skončení nájmu mělo být nákupní a administrativní centrum převedeno do majetku Prahy. Smlouva byla uzavřena se společností SEN. Smlouva byla uzavřena na základě usnesení Rady MČ Praha 7 č. 0069/02 ze dne 29. 01. 2002, tedy ještě v době, kdy starostou MČ Praha 7 byl Ing. Dub.¹⁸⁷ Projekt v roce 2006 získala firma Holešovický trojúhelník, která patří do developerské skupiny Lordship (ta v blízkosti Paláce Stromovka připravuje i jiný projekt – Office Park Letná, který je stejně kontroverzní.)

Záměr výstavby nákupního centra není z hlediska územního plánu bezproblémový. Výstavba totiž znamená překročení 60 % hranice využití pozemku pro jeden účel. To však nebyl pro Prahu nikdy příliš velký problém a ukázalo se, že je možné oči přimhouřit i tentokrát. Projekt získal územní rozhodnutí (stalo se tak v roce 2006 těsně předtím, než ho koupila společnost Holešovický trojúhelník) a také stavební povolení. Pak do realizace záměru zasáhly komunální volby, kdy se na Praze 7 stal Palác Stromovka centrem předvolebního zájmu. Po zvolení Jana Čížinského starostou se roztočilo kolečko sporů.

186 K výši nájemného se vyjadřuje kupř. Petr Láška zde <http://www.parlamentnilisty.cz/zpravy/tiskovezpravy/Petr-Laska-Spor-o-Palac-Stromovka-muze-skocit-az-u-soudu-363274>

187 <http://www.klubpraha7.cz/?p=2080>

Palác Stromovka na Praze 7 nechtějí

Nové zastupitelstvo vzešlé z voleb v roce 2014 nebylo záměru investora nakloněno.¹⁸⁸ Začalo podnikat veškeré možné kroky, které měly směřovat k tomu, aby se projekt co nejvíce přepracoval. Radnice si nechala zpracovat posouzení závazků z nájemní smlouvy, protože se domnívala, že Lordship nedodržuje svoje povinnosti. V plánovaném projektu mj. chyběly byty a plánovaný památník obětem holocaustu.¹⁸⁹ Právě v tomto místě totiž bylo shromaždiště lidí, kteří byli deportováni do koncentračních táborů. Podle Prahy 7 však investor za celých 13 let nájmu ani nezahájil přípravu soutěže na památník, ke které se ve smlouvě jasně zavázal.¹⁹⁰

Rada z těchto podmínek přitom vyplývala ze stanoviska magistrátu k posouzení vlivů na životní prostředí.¹⁹¹ Během územního řízení bylo namítáno, že nebyla, vzhledem k rozsahu záměru, vyhlášena architektonická soutěž. Stavební úřad i magistrát v pozdějším odvolacím řízení, se však nedomnívaly, že by to bylo zapotřebí. Stavební řízení pro obě části stavby (podzemní i nadzemní) se táhla, v roce 2009 existovalo jen povolení pro podzemní část.

Developer reagoval tím, že radnici nabídl část prostor pro zřízení radnice. Kolem výstavby nové radnice na Praze 7 proběhla taktéž řada sporů a o ceně nové budovy se konalo referendum. Podle tohoto referenda může být budova radnice postavena jen na základě architektonického návrhu vzešlého z veřejné soutěže. Současný projekt, i kvůli velmi úzce specifikovanému územnímu rozhodnutí, smyslupnou architektonickou soutěž neumožňuje.¹⁹² Nabídl i další věci jako noční parkování pro obyvatele Prahy 7 za dvacet korun na noc nebo prostory pro služebnu městské policie. Ukázalo se také, že v projektu, pokud by nebyl přepracován, nemůže být ani školka, ani ordinace lékařů.¹⁹³

188 Názory radnice jsou shrnuty zde http://www.praha7.cz/18723_Fakta-a-myty-o-Palaci-Stromovka

189 <http://zidovskelisty.blog.cz/1202/bude-v-holesovicich-novy-pamatnik-obetem-holokaustu>

190 http://www.praha7.cz/18723_Fakta-a-myty-o-Palaci-Stromovka

191 <http://www.klubpraha7.cz/?p=2606>

192 http://www.praha7.cz/18723_Fakta-a-myty-o-Palaci-Stromovka

193 http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/mestske_casti/praha_7/skolka_ani_lekari_v_palaci_stromovka.html

Povolení nakonec máme

Proti záměru se postavil i Národní památkový ústav, který ve svém posudku ke stavebnímu povolení z roku 2014 uvádí, že posuzované stavební povolení a závazná stanoviska jsou v příkrém rozporu s veřejným zájmem na ochraně kulturních hodnot dotčené zóny, platnou právní úpravou a odbornými metodikami.¹⁹⁴ Stavbu kritizují i někteří odborníci. Arch Vader říká: „Architektonicky je to banální tvar, kvádr s válcem na střeše, postmoderna, nenáviděný styl 90. let, plný nesourodých geometrických tvarů. Další problém je to, že ten dům nekomunikuje se svým okolím, má vjezd na parkování, hlavní vstup a to je všecko. Je tam minimum oken, jako by říkal, že ulice a to, co je okolo, ho nezajímá. Zajímá ho jen to, co je uvnitř, a to je maximum obchodů.“

V roce 2015 pražský magistrát zamítl odvolání proti stavebnímu povolení na nadzemní část, které bylo vydáno stavebním odborem Prahy 7 v únoru 2014. Proti tomuto rozhodnutí sice byla podána žaloba, ale té odmítl Městský soud v Praze přiznat odkladný účinek (v únoru 2016). Městský soud ale dosud nerozhodl o zákonnosti stavebního povolení samotného. To zatím platí, ale může být za několik měsíců pro nezákonnost zrušeno. Situace se ještě více zkomplikovala.

Zbyly jen obří jáma a výhružky arbitráží

Když se záměr zadrhl, sáhl developer ke klasickému nástroji – vyhrožování mezinárodní arbitráží o 800 milionů korun. Před českými soudy by totiž s nároky na náhradu škody neuspěl, proto by se musel obrátit na zahraniční rozhodce. Do sporu se proto mělo vložit i ministerstvo financí, které má tyto arbitráže v gesci a které hradí nároky, se kterými investoři uspějí.¹⁹⁵ Termín k dohodě stanovila Lordship do konce července 2016.¹⁹⁶

V současnosti na stavební parcele zeje obří jáma, která podle posudků může mít problémy se statikou. K žádné dohodě se dosud nedospělo. Radnice Prahy 7 kupř. schválila, že bude od Lordshipu požadovat

předplacení nájmu ve výši 50 milionů korun, na což má podle nájemní smlouvy právo.¹⁹⁷ Praha však nabídla Lordshipu, že stavební místo převezme zpět. Na pozemku by mohlo podle slov náměstka primátorky Dolínka stát podzemní parkoviště. O tom, co by bylo nad ním, ještě není jasno.

To, jak využít Holešovický trojúhelník, řešili např. i studenti pražské techniky. Jejich návrhy jsou zajímavé.¹⁹⁸

194 http://www.praha7.cz/18723_Fakta-a-myty-o-Palaci-Stromovka

195 http://ceskapozice.lidovky.cz/palac-stromovka-finance-se-snazi-zabranit-moznym-arbitrazim-p5d-/tema.aspx?c=A151004_162215_pozice-tema_lube

196 <http://stavbaweb.dumabyt.cz/palac-stromovka-14171/clanek.html>

197 <http://www.klubpraha7.cz/?p=2080>

198 <http://stempelbenes.blogspot.cz/2016/01/letensky-trojuhelnik.html>



Opravdu velké Roztyly



Radnice Prahy 11 iniciovala v roce 2008 změnu územního plánu, která by umožnila rozsáhlou výstavbu nové čtvrti velké Roztyly, která by zabírala více než 36 hektarů z okolí stanice metra Roztyly. Místní obyvatelé s touto změnou nesouhlasili, protože výstavba by poškodila Kunratický les, znamenala by zástavbu bývalého sadu a další zelené plochy při ulici Ryšavého. Hlavním investorem projektu měl být společnost Passerinvest – mělo jít o převážně administrativní komplex podobný BB Centru v Praze 4.

Změna plánu

Poprvé o nové koncepci rozvoje území na Roztylech hlasovala Rada městské části Praha 11 v říjnu 2007,¹⁹⁹ kdy odsouhlasila podněty na změny územního plánu pro své území. Na začátku prosince téhož roku radní odsouhlasili další usnesení, jehož přílohou byla „Dohoda o porozumění a spolupráci“ mezi MČ Praha 11 a firmou Passerinvest Group.²⁰⁰ Vše v tichosti a nenápadně pokračovalo. Na podzim 2008 se podněty dostaly na program jednání v rámci tzv. celoměstsky významných změn.²⁰¹ Proti změnám byla podána řada připomínek. Starostovi Daliboru Mlejnskému napsal i filozof Erazim Kohák: „Zcela náhodou jsem se dozvěděl o hrůzném úmyslu vybetonovat velké části naší zeleně a zároveň nárazové zóny Krčského lesa... připadá mi to jako naprosto bezohledný, nedomyšlený projekt, který zcela přehlíží zájmy občanů a řídí se jen a jen maximalizací investorova zisku. Nedivím se, že se sousedé bouří.“²⁰²

Magistrát podmínil řešení tak velké lokality zpracováním územní studie. Tak vznikla jedna objemová a jedna podkladová studie (zadaná Útvarem územního rozvoje po dohodě s městskou částí Praha 11) z roku 2008. V roce 2009 byla tato kolekce doplněna vizí rozvoje území

Přestože radnice obyvatele Roztyl o připravovaném projektu neinformovala, místní byli schopni uspořádat petici proti plánovaným změnám územ-

ního plánu, kterou v roce 2009 během krátké doby podepsalo 645 lidí.²⁰³ (Když byla v roce 2010 předána primátoru Bémovi, podepsalo ji už téměř 1400 lidí.²⁰⁴) Organizátoři pak petici předali zastupitelům hlavního města, kteří o přípravě zástavby na podzim 2009 hlasovali. Zadání změny Z 2722 bylo schváleno. Developerskému projektu však přišlo do cesty další rozhodování zastupitelů o změně Z 2722. Na společném jednání orgánů, v roce 2010, byla z rozsahu změny vyřazena část území, převážně se zelení. Návrh se pak ještě upravoval. Městská část Praha 11 také uplatnila připomínky.²⁰⁵ Požadovala, aby změna byla přepracována podle výsledků vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

V září 2012 ji už nepustili dál a její návrh odmítli.²⁰⁶ Sama změna je stále vedena v systému změn územního plánu v další vlně změn (tentokrát už osmé) jako nadále nerozhodnutá. Co přesně to znamená, není možné momentálně předpovědět.²⁰⁷

Území ale rozhodně nezůstává bez developerské pozornosti. Kromě této změny se lokality týká i řada jiných změn či úprav – kupř. Z 1147, která už byla zastupiteli schválena a má umožnit výstavbu administrativní budovy, nebo úprava U 986, na základě které měly vyrůst desítky bytů. Tato úprava byla zrušena soudem. Jedním z dalších zájemců je kupř. Crescon,²⁰⁸ který má odkoupit od Alborg-Development bytový park Roztyly.²⁰⁹ V roce 2013 bylo také schváleno zadání změny Z 2797 pro polyfunkční budovu Office park Roztyly. Vyjmenovat veškeré další záměry na jednom místě není možné.

203 <http://ekolist.cz/cz/zpravodajstvi/tiskove-zpravy/lide-nechteji-velke-roztyly-petici-proti-zmenam-uzemniho-planu-podepsalo-temer-700-obcanu>

204 Petice zde <http://arnika.org/roztyly-velke-nebo-zelene>

205 Usnesení Rady MČ Praha 11 č. 1044/27/R/2010 ze dne 15.11.2010

206 Usnesení zastupitelstva hl. m. Prahy č. 19/9 ze dne 20.9.2012, <http://zastupitelstvo.praha.eu/ina2014/tedusndetail.aspx?id=163467>

207 <http://wgp.urm.cz/app/tms/aplk/db/zmenyup/zmeny/index.php>

208 http://www.hpp11.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=469:developer:crescon-predstavi-novou-vizi-zastavby-roztyl&catid=36&Itemid=56

209 <https://www.praha11.cz/cs/uzemni-rozvoj-a-regenerace/zamery-na-jiznim-meste/bytovy-park-roztyly.html>

199 Usnesení Rady MČ Praha 11 ze dne 31. 10. 2007, č. 0915/27/R/2007.

200 Usnesení Rady městské části č. 1141/31/R/2007 ze dne 5. 12. 2007. Dohoda dostupná zde <http://arnika.org/roztyly-velke-nebo-zelene>

201 <http://www.velkeroztyly.estranky.cz/clanky/fakta-o-zameru-velke-roztyly/fakta-o-zameru-velke-roztyly.html>

202 Dostupný celý zde <http://arnika.org/roztyly-velke-nebo-zelene>

Zástavba ano – ale jaká?

Je zřejmé, že současná podoba okolí stanice metra Roztyly je nevyhovující, nová zástavba by v tomto místě mohla být prospěšná. Nicméně, výstavba musí respektovat limity území a potřeby místních obyvatel. Komplex Kunratického lesa by měl být v každém případě nedotknutelný, a to včetně dostatečně širokého ochranného pásma. Les je v daném místě obklopen hustou obytnou zástavbou i rušnými silnicemi a plní nenahraditelnou úlohu: produkuje kyslík, plní klimaticzní funkci, zachycuje nebezpečné prachové částice a samozřejmě slouží k rekreaci obyvatel místních i vzdálenějších částí města.

Představa investorů je příliš megalomanská – pokud by se původní plány splnily, měla by zde vzniknout rozsáhlá kancelářská a obytná zástavba. Už v první fázi mělo jít o velkou administrativní budovu, která by však byla těsně u lesa naprosto nevhodná.

Obyvatelům vadilo a vadí mimo plánovaného zničení zelených ploch a zástavby ochranného pásma Kunratického lesa také využití nových budov. Výstavbu plánuje společnost Passerinvest, která v Praze 4 postavila kancelářskou čtvrť BB Centrum. Také v Roztylech má podle zatím dostupných informací velká část ploch v nových budovách sloužit jako kanceláře. Jenže lidé spíše potřebují nové obchody a služby, kulturní a sportovní zařízení.





Karlín – kanceláře nebo byty



Mezi ulicí Šaldova, Pernerova a Březinova na pražském Karlíně najdete typický vnitroblok. Trocha volného prostranství se samozřejmě jeví developerům, v tomto případě společnosti „Šaldova 12“, jako místo vhodné pro co nejhustší zástavbu. To, že nová stavba bude příliš omezovat život sousedů, je přitom jen okrajový problém. A tak se v Praze objeví další administrativní budova, která bude na základě výjimky vzdálena od již stojících domů pouze 7 metrů a zastíní byty v protilehlých domech. Její součástí budou i dvoupodlažní garáže, čítající parkovací místa pro 36 aut a střecha se podle plánů investora promění v restauraci s rušným večerním provozem.

Vše začalo úpravou

V Šaldově ulici 12 stojí velmi cenný funkcionalistický dům arch. Jindřicha Freiwalda a Jaroslava Böhma (stavěl ing. Josef Blecha) z let 1933–34. Budova je součástí obytného bloku domů, které obklopují obytný dvůr. Budova nezabírá celý pozemek, na kterém stojí, mezi ní a sousedním domem v obytném bloku je proluka. Ve dvoře jsou samostatně postaveny skladové prostory. Celý blok stojí (dle územního plánu hl. m. Prahy) v území čistě obytném s určenými podíly bydlení, které určují, jaký podíl stavby má být věnován bytům. Toto omezení se ale investorovi nehodilo. Minimální podíl bydlení bylo třeba radikálně snížit.

V dubnu 2012 schválil pražský magistrát úpravu územního plánu s číslem U 1061 s nenápadným názvem „Stavební úpravy, přístavba a nástavba domu Šaldova 12“. Díky tomu došlo v lokalitě ke snížení podílu bydlení z hodnoty 9 (tj. 90 % podlažní plochy určené pro byty) na hodnotu 0. O tom, že se jedná o radikální zásah do funkčního využití území, není pochyb.

Územní plán přitom pozemek vymezuje jako plochy čistě obytné. To znamená, že kanceláře by měly být skutečně jen doplňkovým a vždy pečlivě zvažovaným a odůvodněným využitím dané lokality.

Územní rozhodnutí rychle a jednoduše

Už před schválením samotné úpravy, která přitom byla klíčová, bylo zahájeno územní řízení (2010), spojené se stavebním povolením. Během tohoto procesu, který trval déle, než by měl, byla schválena dotčená úpra-

va a věci se tak „urovnaly“. V roce 2012 bylo vydáno potřebné povolení a sousedům nepomohlo ani odvolání k magistrátu.

Vlastníci okolních bytů se však nehodlali vzdát. Podali proto žalobu proti územnímu rozhodnutí, které ale Městský soud v Praze nepřiznal odkladný účinek. To má pro výstavbu fatální důsledek. Ačkoli je napadeno jak územní rozhodnutí, tak samotná úprava územního plánu, stavba utěšeně roste. Pokud dá lidem soud za pravdu, budou mít sice pravdu, ale také nechtěnou stavbu přímo před okny.

Komplikace s úpravou

Žaloba proti úpravě se ukázala jako mimořádně problematická. Městský soud a Nejvyšší správní soud si případ přehazovaly více než dva roky. Nebylo totiž jasné, zda je snížení podílu bydlení nezákonné.²¹⁰ Nejvyšší správní soud nakonec v srpnu 2016²¹¹ řekl, že úprava sice je opatření obecné povahy a že byla přijata nezákonně, ale že lidé z blízkého okolí nemohli být nijak dotčeni na svých právech. Soudní ping-pong tak skončil pro sousedy neslavně. I kdyby však soud nakonec dal majitelce za pravdu a uznal, že mít v sousedství kanceláře namísto bytů je něco jiného, že je důležité centrum měst udržet živé a že nezákonně schválená úprava měla být zrušena, nebylo by to ve skutečnosti už nic platné.

V celém sporu přitom šlo o jednoduchou otázku – je vylidňování centra města a nahrazování bydlení kanceláři a obchody negativním jevem? Podle mnoha odborníků ano a v západoevropských (a už i českých – např. v Ostravě) městech se řeší, co s tím a jak přimět obyvatele, aby centrum neopouštěli. To, že jsou

obyvatelé v centru cenní a že je třeba minimální podíly bydlení udržet, vyplývá i z řady materiálů jako jsou pražské územně analytické podklady z roku 2012 nebo i ty starší a také je o této problematice zmínka v návrhu nejnovějšího Strategického plánu. Dokonce ve změně územního plánu s číslem Z 2832, která mění podstatně textovou část územního plánu a právě se projednává, se minimální podíly řadí do závazné části a mají být měněny jedině opatřením obecné povahy – jako každá změna územního plánu. Po schválení změny se minimální podíly nebudou moci snižovat jen jedním úředním razítkem. To už ale nebude pro obyvatele Karlína důležité.

210 Prof. Ing. Arch. Karel Maier, CSc. (ČVUT) – Vylidněná města, Respekt 2008 (dostupný na <http://www.respekt.cz/tydenik/2008/1/vylidnena-mesta>). „Pokles počtu obyvatel v rozsahu jednoho či výjimečně několika málo procent zaznamenala v 90. letech většina našich větších měst. Rodilo se málo dětí, v centrech se spousta bytů adaptovala na kanceláře a k jiným účelům. Během posledních asi deseti let pak začalo skutečně významné vylidňování; reálné příjmy se zvyšují a stále více lidí si může dovolit postavit vlastní rodinný dům – nejspíš někde v okolí města, kde jsou dostupné pozemky – a svůj městský byt uvolnit, případně pronajmout.“

211 Poslední kasační stížnost řeší NSS pod sp. zn. 7 As 238/2015, Městský soud v Praze bude ve věci opět rozhodovat v polovině března 2016řešil NSS pod sp. zn. 7 As 134/2016. Rozsudkem ze dne 18. 8. 2016 sice potvrdil, že minimální podíl bydlení sice je OOP, nebyla však uznána aktivní věcná legitimace navrhovatelky (do jejich práv nemělo být daným OOP zasazeno)..



Školka versus byty





Malvazinky jsou jedna z řady pražských lokalit oblíbených developery. Jeden z příběhů spojených s touto městskou částí se odehrává poněkud netradičně na zahradě mateřské školy Peroutkova. Pozemky, na kterých školka v rámci Akce Z v roce 1965 vyrostla, patřily kdysi rodině Procházkově.²¹² Po převratu roku 1948 o nemovitosti přišli a v dalším převratu v roce 1989 do vlastnických vztahů zasáhly restituční. V roce 1999 byly původním majitelům vráceny i pozemky pod školkou a její zahrada. Vzhledem k tomu, že šlo o pozemky pro školství, byl staronový vlastník tímto faktem značně limitován. Nakonec v roce 2003 Praha 5 schválila usnesení o odkoupení pozemku pod školou a jednou částí zahrady.²¹³ O druhou část zahrady, kterou ale školka plně využívala, Praha 5 zájem neprojevila. Proto byla už v roce 2004 prodána developerovi – společnosti LUMA, s. r. o. Dnes pozemky vlastní její dceřiná firma – Malvazinky Invest, s. r. o.²¹⁴ Tímto prodejem začal celý problém.

Polyfunkční dům pro školství?

V lednu 2006 podala společnost LUMA návrh na umístění stavby s názvem „Polyfunkční dům pro školství Malvazinky“. V dubnu 2006 získala od stavebního úřadu Prahy 5 první kladné rozhodnutí. Ačkoli se z názvu mohlo zdát, že stavba bude v souladu s územním plánem, který pozemek s parcelním číslem 1497/1112 určoval pro veřejné vybavení – školství, opak byl pravdou. Záměrem firmy LUMA rozhodně nebylo podporovat vzdělávání dětí. V plánu byl totiž čistě bytový dům. Odvolání proti rozhodnutí Prahy 5 podal tehdejší Útvar rozvoje a magistrátu nezbylo, než rozhodnutí stavebního úřadu zrušit právě pro nesoulad s územním plánem.

Investor se ale využití lukrativního pozemku nehodlal vzdát bez boje. Hned v prosinci 2006 přišel s novým projektem, resp. jen s novým jménem. Na místo s dětmi to zkusil se seniory. Budování podobných obytných zařízení je v Praze zřejmě oblíbený developerský byz-

212 <http://www.kauza5.cz/lancik-a-jeho-parta/veverka-jezci-opicky-a-medvedi-proti-lumikum.html>

213 http://www.praha5.cz/de/document/pronajem_nebytovych_prostor_firma/30114_nabidka_na_odkoupeni_spoluvlastnickych_podilu_pozemku_cparc-147966-a-1479148-v-ku-kosire

214 <http://rejstrik.penize.cz/02576864-malvazinky-invest-s-r-o>

nys.²¹⁵ Na místo školní zahrady měl na Praze 5 stát nový „Dům pro seniory Malvazinky“. Protože se ale jednalo o stejně krkolomné řešení, bylo potřeba změnit územní plán. Na tom se začalo pracovat o několik měsíců dříve. V létě 2005 byl podán podnět na změnu územního plánu pod názvem „Podnět na pořízení změny „Z 13/07 HOŠKOVA“ č. parc. 1479/112 k.ú. Košíře“. V jeho textu se dočteme: „Pro nezastavěný pozemek č. parc. 1479/112 k. ú. Košíře o výměře 2529 m², který leží uvnitř obytného souboru z 60. až 80. let 20. stol., má dle ÚPn funkci VVS (mateřské školy, školy a školská zařízení), protože byl tento pozemek před majetkovou restitucí společně s pozemkem sousední zahrady (1479/66) a školy (1479/148) její součástí (nacházelo se zde dětské hřiště). V současné době není pozemek pro tento účel využíván. V navrhovaném stavu, tedy po úpravě hranice funkcí ÚPn, žádná z funkcí přítomných v tomto území nebude zrušena, pouze se jejich vzájemný poměr (OC ku VVS) upraví. Provoz školských zařízení (na ploše 4480 m²) tu nadále zůstává, novou výstavbou nebude dotčen, ani provozně omezen.“ Změna územního plánu, která přišla na základě podnětu na svět, dostala do vinku číslo Z 1820. Její zadání bylo schváleno v prosinci 2012.

Developer se znovu pokusil umístit stavbu Domu pro seniory Malvazinky²¹⁶ s 6 nadzemními, 2 podzemními podlažními a 69 byty na pozemku, který dle územního plánu není pro takovou stavbu určen. Stavební úřad Prahy 5 mu v roce 2008 znovu vyhověl. V jeho sousedství, na pozemku parc. č. 1497/111, pak téměř současně umístil ještě Bytový dům Malvazinky.²¹⁷

Dětem z mateřské školky, kterým Praha 5 postupně ukousla velký kus hřiště, nadělili radní v roce 2007 dárek za několik milionů – rekonstrukci herního prostoru, který jim zbyl.²¹⁸

Opět zasahuje soud

Ačkoli se místní proti rozhodnutí, jímž se umístila stavba Domu pro seniory Malvazinky, ihned odvola-

li, pražský magistrát jejich odvolání tentokrát zamítl. Proto se museli obrátit na soud. Městský soud v Praze až v prosinci 2012 svým rozhodnutím zrušil rozhodnutí magistrátu o odvolání.²¹⁹ Věc se sice dostala ještě k Nejvyššímu správnímu soudu, ten ale v roce 2013 kasací zamítl.²²⁰ Věc se po pěti letech vrátila k magistrátu. Ten v listopadu 2013 vrátil věc k novému projednání Praze 5.²²¹

Mezitím bylo schváleno zadání změny Z 1820. Píkaní na tomto projednání jistě je, že když se o zadání jednalo na Výboru zastupitelstva pro územní rozvoj (který změnu doporučoval přerušit), stavebník potvrdil, že ve skutečnosti nemá o žádný dům pro seniory zájem.²²² Na jednom z dalších zastupitelstev, v lednu 2013, se dostala změna Z 1820 na program znovu – v rámci interpelací. Pan Formánek z Prahy 5 se dotázal tehdejšího náměstka pana Hudečka, proč se zadáním změny souhlasil, když se zbytečně rušila plocha veřejného vybavení ve prospěch soukromého zájmu developera. Odpověď na interpelaci v zápisu chybí, pan Hudeček si přál odpovědět písemně. Po jejím dohledání zjistíte, že náměstek Hudeček přiznal, že nepravdivě uvedl, že Výbor se změnou souhlasil.²²³

V září 2013 přijala Praha 5 nové usnesení, kterým vyslovila nesouhlas se změnou Z 1820 a žádala, aby bylo v území zachováno veřejné vybavení.²²⁴ Poté dostaly věci zajímavý spád. V září 2015 Rada hl. m. Prahy vyslovila s návrhem změny nesouhlas. Na to reagovali zastupitelé, kteří změnu v listopadu 2015 neschválili. Tím se alespoň prozatím ukončila historie výstavby bytového domu v těsné blízkosti mateřské školky.

219 Rozsudek MS v Praze ze dne 2. 2. 2012, čj. 5 Ca 325/2008 – 101.

220 Usnesení NSS ze dne 29. 3. 2013, sp. zn. 8 As 33/2012

221 <http://docplayer.cz/1078886-Hlavni-mesto-praha-magistrat-hlavniho-mesta-prahy-odbor-stavebni-a-uzemniho-planu.html>

222 „Stavebník, majitel pozemku: informoval, že změnou je projednávána pouze 1 jeho pozemku, z čehož pro něj vyplývá potřeba postavit 2 různé objekty. Soudem je nucen k výstavbě nekomerčního domu pro seniory, který stavět nebude. MČ nejeví zájem o MŠ a podporuje změnu ÚP SÚ hl.m. Prahy.“ Viz Zápis z 9. zasedání Výboru územního rozvoje ZHMP konaného dne 6.12.2012

223 Viz PŘEHLED návrhů, připomínek a podnětů občanů hl.m. Prahy přednesených na 23. zasedání ZHMP dne 24.1.2013. V rámci této zodpovězení interpelace jsou k dispozici i další podklady vztahující se k Z 1820/07.

224 Viz VYHODNOCENÍ STANOVISEK, NÁMÍTEK A PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU ZMĚNY ÚP SÚ HMP Z 1820 / 07

215 <http://www.praha5.cz/cs/interpelace/interpelace/220>

216 Územní rozhodnutí k Domu pro seniory z 7.1.2008 (č.j. OUR. Koš.p.1479/112-1623/06 – Če/UR).

217 Územní rozhodnutí Bytový dům Malvazinky č.j.OUR. Koš.p.1479/111-1230/07-Če-UR.

218 Viz usnesení RMČ P5 17/560/2007 z 26.4.2007, usnesení RMČ P5 1474/RMČ/2007 z 13.11.2007, usnesení RMČ P5 1335/RMČ/2007 z 16.10.2007.



Strnadovo zahradnictví na Praze 6



Na začátku 20. století založil zahradník Strnad na okraji Veleslavína zahradnictví. Do dneška se z něj bohužel zachovaly jen zchátralé budovy, polorozpadlé skleníky a především bujná zeleň, místy spíše džungle. Více než 5 hektarů pozemků, které kdysi ležely na okraji města, je nyní obklopeno hustou zástavbou a sevřeno rušnými ulicemi Evropskou a Na Petřinách. Rozlehlá plocha, kterou navíc protéká stromy lemovaný Dejvický či též Veleslavínský potok, je ideálním místem pro vznik parku, jež využijí jak místní obyvatelé, kteří v okolí větší podobnou plochu zeleně nemají, tak také žáci dvou přilehlých škol.

Park tu také měl vzniknout, alespoň podle slibů, které místním obyvatelům dalo nynější vedení radnice před volbami v roce 2006. Založení „Centrálního parku Veleslavín“ je dokonce jednou z priorit programového prohlášení rady městské části. „Stromovka Prahy 6“ však zůstala jen na papíře a v roce 2007 se objevil zcela jiný plán: přebudovat plochu zahradnictví na rezidenční bydlení, obchody a mimo jiné také moderní park. K tomu je zapotřebí změnit územní plán.

Změna plánu

Území bývalého zahradnictví je rozděleno železniční tratí. V horní části, která je i dnes povětšinou pokryta zelení, by vzhledem k blízkosti dvou škol i zahušťování okolní zástavby bylo mnohem vhodnější vymezení pozemků jako parková nebo nelesní zeleň. Naopak pozemky na jih od železniční dráhy je možné využít pro obytnou výstavbu, což by byl vhodný kompromis mezi ideálním zachováním veškeré zeleně a její totální likvidací, mezi zájmy soukromých vlastníků pozemků a požadavky na udržení příznivého životního prostředí místních obyvatel. Vzhledem k rozloze a významu lokality je také nezbytné vypracovat pro toto území regulační plán.

Změna č. 2590/00 nazvaná „Obytný soubor Veleslavín – Vokovice“ je součástí tzv. I. vlny celoměstsky významných změn územního plánu. Už před jejím definitivním schválením (v dubnu 2012) existoval pro lokalitu bývalého zahradnictví konkrétní developerský projekt: pozemky už několik let vlastní společnosti provázané s developerskou firmou Devo Group, která na svých webových stránkách zmiňuje plán vystavět v Praze 6 „unikátní rezidenční projekt“ na pozemcích o rozloze odpovídající ploše bývalého zahradnictví.

Po schválení změny Z 2590 se zdálo, že výstavbě ve Strnadových zahradách už příliš nebrání. Místní obyvatelé se však ještě mohli bránit žalobou. Této možnosti také využili a v srpnu 2015 nezákonnou změnu soud zrušil.

Jak to bude se zástupcem veřejnosti?

V celé kauze je zajímavé i to, že zástupkyně veřejnosti, paní Anna Matoušková, se nespokojila s tím, že pražský soud nesohlasil s tím, aby se mohla k žalobě připojit. Ačkoli soudy dlouhodobě tvrdily, že zástupce veřejnosti nemá tzv. aktivní legitimaci při žalobách na územní plány (tj. že žalobu podat nemůže a nemůže bránit práva občanů, které zastupuje), podala proti rozhodnutí soudu kasační stížnost.

Snaha zástupkyně veřejnosti se vyplatila. V březnu 2016 vydal rozšířený senát Nejvyššího soudu přelomové usnesení.²²⁵ Po mnoha letech přiznal zástupcům veřejnosti možnost napadat žalobou územní plány.

Na základě rozhodnutí rozšířeného senátu zrušil Nejvyšší správní soud v květnu 2016²²⁶ rozsudek Městského soudu. V září 2016 byla změna znovu zrušena. Pokud dojde na kasační stížnost a rozsudek Městského soudu obstojí, bude z celého území znovu volná plocha a rozhodování o jejím dalším osudu by nemělo být jen na magistrátu, ale na mnoha hráčích – investoři, Praze, městské části a jejich obyvatelích. Jakkoli je budoucnost „Stromovky Prahy 6“ zatím ve hvězdách, je jedna věc jistá už dnes – lidé z Prahy 6 mají lví podíl na tom, že se i v jiných městech a obcích budou moci občané lépe zapojit do rozhodování o území.

²²⁵ Usnesení rozšířeného senátu NSS sp. zn. 4 As 217/2015 ze dne 29. března 2016

²²⁶ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. května 2016, sp. zn. 4 As 217/2015.

Multifunkční centrum Tesla Hloubětín



Příběh plánované výstavby multifunkčního domu na Praze 9 – Hloubětíně vybočuje z šedého průměru tisíců jiných změn územního plánu. V této kauze totiž Městský soud Praha odsoudil Františka Koudelku za to, že požadoval od developera Tesla Properties, a. s., úplatek. Koudelka sliboval zařídit tu správnou změnu územního plánu. Svých služeb si cenil na 50 milionů korun.

Multifunkční dům do území nepatří

V roce 2008 přešla společnost Tesla Properties do rukou lucemburského vlastníka – Kilcullen Tesla Holding S. A.²²⁷ Nové vlastníky ihned napadlo, že pozemky na Praze 9 v prostorách areálu Tesla Hloubětín slibují zisk a že by se tedy měly podniknout adekvátní kroky k jejich využití. V květnu 2009 nechali zpracovat oznámení záměru v procesu EIA. Podle tohoto oznámení měl být v lokalitě vybudován ucelený polyfunkční soubor se 17 domy, kde by byly zastoupeny plochy bydlení, administrativy, obchodu i služeb. Domy měly mít až 12 podlaží. Zastavěno mělo být přes 22 000 m². Pro bydlení bylo určeno asi 75 000 m² podlažních ploch, pro kanceláře zbylo okolo 25 000 m². Areál mělo doplnit 1700 parkovacích stání.

V oznámení se tvrdilo, že je návrh v souladu s územním plánem, který místo určoval především pro nerušící výrobu a služby. Také se zde uvádí, že snahou investora je v souladu s názorem městské části Praha 9 změnit plochu na všeobecně smíšenou. V říjnu 2009 vydal pražský magistrát závěr zjišťovacího řízení. V něm se jasně uvádí, že záměr není v souladu s územním plánem a navíc ani nepočítá s tím, že se v jeho těsné blízkosti nachází park. Bylo tedy zřejmé, že bez změn územního plánu se projekt nepohne dále.

Zaplaťte a já to zařídím

V prosinci 2011 se na scéně objevuje záhadný muž jménem František Koudelka. Ten řediteli akciové společnosti Tesla Properties Georgi Formandlovi učinil nabídku, kterou nemělo jít odmítnout. Za 50 milionů prý zařídí, že změna územního plánu, která by se jinak mohla táhnout roky, proběhne jako po másle. František Koudelka také pohrozil, že když na jeho nápad developer nekývne, zařídí, že žádná změna nikdy nebude. V dubnu 2012 se developer v dopro-

227 <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstřík>

vodu Františka Koudelky dostavil na schůzku s architektem Petrem Hlaváčkem²²⁸ a místostarostou Prahy 9 Markem Doležalem. Poté, co dorazili do kanceláře Vladimíra Schmalze (ODS), tehdejšího předsedy Výboru pro územní rozvoj ZHMP, zjistili, že tam čekají ještě Jaroslav Mráz a Jiří Morávek. George Formandl oznámil, že je po něm za změnu požadován úplatek. Po hádce schůzka skončila a ředitel společnosti se rozhodl věc oznámit policii.²²⁹ Nakonec byl František Koudelka v květnu 2013 uznán vinným.²³⁰ Předseda Výboru na dotaz médií stroze dodal: „*Procesní postavení svědka mi brání s vámi komunikovat o detailech během probíhajícího vyšetřování. Má role v celé věci nebyla a není aktivní. Jsem pouze svědek,*“ odpověděl politik prostřednictvím SMS.²³¹

Změna územního plánu pokračuje

Na celé situaci je zřejmě nejzajímavější, že samotný podnět na změnu byl prostřednictvím Prahy 9 podán už v srpnu 2011 poté, co se ukázalo, že Koncept územního plánu (ve kterém měly být pozemky změněny) bude zastaven. V červnu 2012 schválilo zastupitelstvo v rámci pořizování celoměstsky významných změn vlny IV také podnět na pořízení změny Z 2794 – změny nerušící výroby a služeb na plochu všeobecně smíšenou. V květnu 2015 projednávala návrh zadání změny Komise Rady hl. m. Prahy (předtím o ní jednala už v roce 2013). Institut plánování a rozvoje se změnou souhlasil, podle jeho názoru díky ní dojde k transformaci průmyslového území (IPR alespoň doplnil, že by měla být zpracována podkladová studie). V rámci projednání změny by také měla proběhnout SEA – posouzení změny na životní prostředí. Jaký na to

228 Dle zápisu z jednání Komise Rady hl. m. Prahy pro územní plán ze dne 16. 7. 2013 se k projednání Z 2794 píše: „*Petr Hlaváček konstatoval, že pracoval na tomto projektu. Upozornil na obvinění pana Koudelky v souvislosti s touto změnou. Údajně požadoval úplatek. Jde o přeměnu stávajícího areálu na smíšenou plochu. Kamil Kubiš uvedl, že URM souhlasí s podmínkou studie. Komise doporučuje změnu postoupit do další fáze s podmínkou studie.*“

229 <http://www.nfpk.cz/pozitivni-prikklady-12/2752>

230 Viz rozsudek Městského soudu v Praze, sp. zn. 49T 18/2012, ze dne 21. 5. 2013. Nejvyšší soud svým usnesením odmítl dovolání Františka Koudelky, viz usnesení sp. zn. 8 Tdo 67/2014, ze dne 5. 2. 2014. Odvolání bylo usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 16. 9. 2013, sp. zn. 5 To 51/2013 zamítnuto jako nedůvodné.

231 http://ceskapozice.lidovky.cz/jeden-prazsky-pribeh-50-milionu-korun-za-zmenu-uzemniho-planu-ptp-/tema.aspx?c=A130319_230631_pozice_105425

bude mít vliv, že už v rámci EIA magistrát řekl, že výstavba nemá podléhat posuzování, není momentálně jasně. Komise se nakonec o změně neusnesla – spíše však zadání schválit nedoporučila (poměrem pět členů pro, pět se zdrželo. Pro schválení hlasovali tři členové a zdrželo se sedm).

Poprvé zastupitelstvo o návrhu zadání změny Z 2794 hlasovalo v květnu 2014. V dubnu 2016 je změna na programu znovu. Navrhuje se zastupitelům ke schválení.

Nešlo by to třeba bez změny?

Na závěr dodejme jednu perličku. Ačkoli developer nemá změnu schválenou (a to ani zadání), pokusil se už v roce 2010 (tj. před podáním podnětu na změnu) požádat o vydání územního rozhodnutí pro „Soubor staveb Tesla – Praha 9 Hloubětín“. Podle rozhodnutí stavebního úřadu Prahy 9 o zastavení řízení měl developer tvrdit, že byty, které v multifunkčním souboru plánuje vystavět, budou čistě služební. Podle názoru stavebního úřadu se však tímto postupem developer snaží obcházet územní plán, neboť lze očekávat, že ve skutečnosti by byty nabízel k prodeji.²³²

²³² V rozsudku se k tomu uvádí: „Z výpovědi Ing. Arch. Petra Hlaváčka, architekta pracujícího na projektu Tesla pro KTH, soud zjistil, jak celý projekt postupoval, zejména, že od počátku směřovali ke změně územního plánu a jako pokus o urychlení zkusili i cestu požádat o vydání územního rozhodnutí na služební byty bez změny územního plánu. S potřebnou změnou územního plánu počítal územní plán za primátora Béma (do roku 2011) a tedy nebylo třeba o změnu přímo žádat. Po volbách, když byla tato koncepce opuštěna, bylo o změnu územního plánu na MHMP požádáno skrze ÚMČ a to v rámci celoměstsky významných změn v srpnu 2011.“





150m
SCHÄFER
SYKORA

U₁

U₁

20

CHOBOLA

2. posch
FABRIKOVÁ Z. s.r.o.
Přírodních věcí
1000 Praha 1 - Mladá Boleslav
100 00 Praha 10 - Zbraslav

11

Stavět v Podjavo- rinské?



V ulici Podjavorinská na Praze 11 měl vyrůst nový dům a podle původních záměrů v něm měly být sociální byty. Část prostor měla být věnována komerci a v podzemí, jak to už bývá, mělo vzniknout parkoviště. Z plánů však prozatím sešlo – občanům se podařilo nezákonnou úpravu územního plánu, na jejímž základě byla stavba umožněna, zrušit. A nové vedené radnice se od záměru distancovalo.

Úprava U 1159 – a můžeme stavět?

Když dřívější vedení Prahy 11 požádalo o vhodnou úpravu územního plánu, zřejmě nepočítalo s žádným větším problémem. Úpravy se přeci na magistrátu, konkrétně na odboru územního rozvoje, schvalovaly jak na běžícím pásu. Zvýšení kódu míry využitelnosti území, jednoduše řečeno počet podlaží, o která bude moci nová stavba převyšovat obecně povolenou míru, byla v roce 2013 bez zdržování zvýšena z kódu D na kód F. Praha 11 jako hlavní investor nové stavby, dostala zelenou.

Dle studie společnosti Bomart, s. r. o. má v lokalitě o výměře 3982 m² pro pozemek p.č. 3038/1 a 595 m² pro pozemek 3038/3 vzniknout polyfunkční bezbariérový dům s obecními byty o výměře 1+kk až 2+1. V parteru měly být nebytové funkce (obchody, služby). Na webových stránkách zpracovatele studie se uvádí: „Cílem studie je návrh využitelnosti pozemku pro potřeby zbudování novostavby multifunkčního objektu s převahou bydlení v maloplošných bytech. Řešené území se nachází ve střední části Jižního Města. Urbanisticky jde o nevyužitě místo. Objekt je navržen tak, aby zapadl do nekompaktní zástavby ulice Hvězdoslavova. Základní hmotu domu tvoří nižší dvoupatrová část u ulice Hvězdoslavova a vyšší osmipatrová věž na západním okraji pozemku. Vertikálně je dům rozdělen na dvě funkční části. Přízemí obsahuje prostory potenciálně využitelné jako komerční, které by měly sloužit sociálním službám nebo pro kulturu. Otevřená koncepce přízemí nabízí možnost různorodých dispozic užitného prostoru. Zbytek nadzemních podlaží je čistě obytného charakteru a obsahuje celkem 64 bytových jednotek 1+kk až 2+kk. Ty jsou vybaveny standardně obytnými místnostmi s kuchyňskými kouty, sociálním vybavením a komorou. Podzemní podlaží zahrnuje prostory garáží a technické zázemí objektu.“²³³

233 Viz <http://bomart.cz/galerie/39/dum-v-podjavorinske>

Co na to občané

Místní spolek „Javor Jižní Město“ se aktivně zapojoval do komunikace o budoucím využití lokality. S žádostí o řešení situace se sdružení opakovaně obracelo na Magistrát hl.m. Prahy a Útvar rozvoje hl. m. Prahy. Všechna snaha však nedopadla na úrodnou půdu. Útvar rozvoje odpověděl, že předložený záměr je v souladu s charakterem a měřítkem okolní zástavby. V roce 2014 se pak spolek obracel znovu na nástupce Útvaru rozvoje, Institutu plánování a rozvoje, který jim odpověděl, že původní stanovisko, které se týká architektonického a urbanistického začlenění záměru do místní struktury zástavby a funkčního využití pozemku je nadále platné. Spolek ještě v lednu 2014 upozorňoval tehdejší ředitelku Odboru územního plánu na nezákonnost dané úpravy, na základě které bude moci být v lokalitě realizována stavba, která výrazně zatíží celé území. Nic se však nestalo.

Obdobně hluší byli vůči obavám místních jak tehdejší starosta Dalibor Mlejnský, tak nejrůznější politikové např. Petr Nečas, Bohuslav Sobotka, Jeroným Tejc nebo Bohuslav Svoboda. Žádný dopad neměla ani petice občanů proti výstavbě bytového domu.

Nová radnice – nové názory

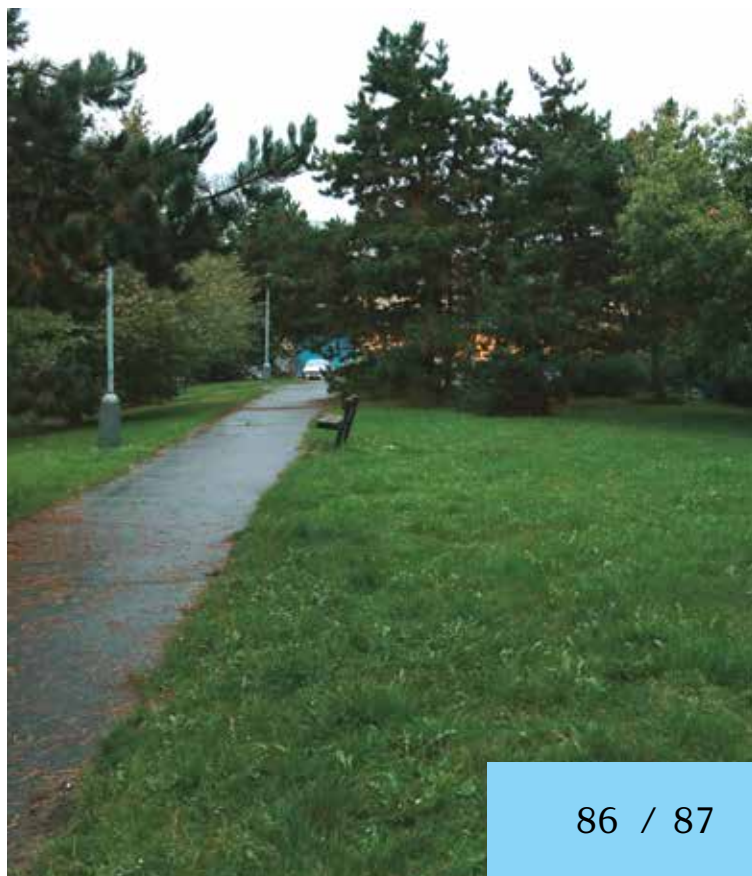
Po volbách v roce 2014 došlo ke změně politické reprezentace na MČ Praha 11. Noví radní se rozhodli ukončit proces přípravy výstavby bytových domů v lokalitě Prašná a Podjavorinská z důvodu nesouhlasu obyvatel dotčené lokality a z důvodu zachování stávající občanské vybavenosti. Radnice Prahy 11 tedy podporuje zájem občanů na snížení míry výstavby. Dané rozhodnutí Rady MČ však ještě neznamenalo, že by došlo ke změně územního plánu – pořád bylo možné požádat o vydání územního rozhodnutí. Jediným prostředkem k tomu, aby občané měli jistotu, bylo úpravu zrušit soudně. To se jim v roce 2015 za přispění Arniky podařilo.

Jak je to se sociálním bydlením na Praze 11

Místní se však domnívali, že lokalita Jižního Města je však již v současnosti přetížena a další zahušťování je nežádoucí, vždyť hustota zastavenosti Jižního Města je o 50 % vyšší než je pražský průměr. Pravdou je, že na Jižním Městě nescházejí sociální byty, ale občanská vybavenost a zeleň. Občané však nerozporovali jen

novou výstavbu jako takovou, ale i to, že se má do jedné stavby umístit několik deístek sociálních bytů. Stavět sociální byty nahuštěné v jedné lokalitě je z mnoha odborných hledisek nevhodné, neboť takový postup vede ke koncentraci negativ spojených se sociálním vyloučením a v žádném případě nepřispívá k zapojení občanů do společnosti.

Bez zajímavosti není ani to, jak městská část nakládala s potenciálními sociálními byty v minulosti. Původně jí totiž bylo svěřeno do správy 14 415 bytů. To je nepochybně úctyhodné číslo a při správném hospodaření by mohla řada z těchto bytových jednotek posloužit lidem, kteří by sociální bydlení skutečně potřebovali. Namísto toho bylo od roku 1994 do konce roku 2006 75% těchto bytů zprivatizováno, ve správě MČ zůstalo 3690 bytů. Privatizace probíhaly nadále a koncem roku 2014 mělo MČ zbýt je několik stovek bytů (viz sdělení Bohuslava Sobotky ze dne 16. 5. 2013). V důsledku tohoto nesprávného jednání došlo k poklesu počtu obecních bytů a záměrem MČ bylo opět zvýšit počet obecních bytů novou výstavbou, což navrhovatelka považuje za nepochopitelné.



Změna plánu v Újezdě





Vestecká spojka, plánovaná mimo jiné nedaleko Milíčovského lesa, je v Praze téma samo o sobě. A co teprve když se ke spojce přidá výstavba obřího administrativního centra v těsné blízkosti místa, kde se má spojka křížovat s D1. Exit č. 4 na 3,7 kilometru se pro sousedící městské části stal stejně nechvalně známý jako celá dálnice pro Českou republiku. Plány společnosti MSI Invest jsou jednoduché. Křížovatka usnadní dopravu, o administrativní a kupodivu, vzhledem k poloze, i o obytné centrum bude zájem. Obyvatelé sousedních městských částí to ale neviděli úplně stejně. Upozorňovali např. na to, že lokalita není připravena na takový nárůst obyvatel a nemá dost veřejného vybavení.²³⁴ Jedna z městských částí, Praha-Křeslice, spolu s řadou dotčených sousedů proti změně územního plánu, která by umožnila kanceláře postavit, podala žalobu. A byla úspěšná. Přesto ale není změna územního plánu zažehnaná. Její pohrobek právě teď odpočívá na magistrátu a čeká na další projednání.

Když kanceláře, tak ve velkém stylu

MSI Invest měla štěstí. Vlastnila totiž strategicky umístěné pole mezi dálnicí a ulicí Formanskou.²³⁵ Podnikatelský záměr nespočíval v pěstování zeleniny, a tak byly učiněny všechny kroky potřebné k té správné změně. V roce 2009 schválili zastupitelé hlavního města zadání změny územního plánu č. 2345. Křeslice uplatnily nesouhlasnou připomínku.

Občané zmocnili Arniku – Centrum pro podporu občanů jako zástupce veřejnosti (ke konceptu územního plánu z roku 2009 a k této vlně celoměstsky významných změn stávajícího územního plánu). Ke změně Z 2345 zněla námitka takto: „*Navrhujeme z projednávání CVZ I. vyřadit následující změny (zastavit projednávání) těchto změn a příslušná území řešit v rámci nového územního plánu*“. V září 2011 přijalo zastupitelstvo Křeslic usnesení, ve kterém se proti změně Z 2345 postavilo.²³⁶

O pár let později, v dubnu 2012,²³⁷ už to bylo definitivní – po schválení návrhu se z polí staly

234 <http://www.praha-ujezd.cz/index.php?module=articles&category=6&article=66>

235 <http://www.euro.cz/archiv/tak-trochu-privatni-exit-947687>

236 Viz zápis č. 56 ze zasedání zastupitelstva MČ Křeslice ze dne 21. 9. 2011.

237 <http://wgp.urm.cz/app/tms/aplk/db/zmenyup/zmeny/index.php>

stavební parcely. Zajímavostí je, že na tehdejším zastupitelstvu²³⁸ byla původně úprava (spolu s úpravou Z 2590 – Strnadovo zahradnictví) zařazena mezi ty, které měly být přerušeny. Na samotném jednání však Tomáš Hudeček²³⁹ nechal hlasovat, aby byla zařazena mezi ty ke schválení. Nikdo se příliš nezabýval tím, že pro vymezení nových zastavitelných plocha namísto volných prostranství stanoví stavební zákon nějaká pravidla.

Na 15 hektarech měly vyrůst kanceláře pro osm tisíc lidí a bytové domy pro dva tisíce obyvatel.²⁴⁰ Společnost MSI si nechala vypracovat zástavbovou studii,²⁴¹ která měla potvrdit, že území lze z 60% zastavět kancelářemi a ze zbytku byty. Podle informací investora měly kancelářské budovy přinést do lokality „perfektní ochranu před hlukem.“²⁴² Že se projekt lidem z blízkých městských částí zase tak přínosný nezdál, je nasnadě. Projekt, spolu s Vesteckou spojkou a exitem, by jim přinesl jen tisíce automobilů, hluk, prach a znečištěné ovzduší. Měli obavu, že vzhledem k hustotě plánovaných záměrů nejsou a nebudou správně vyhodnoceny kumulativní dopady jejich vlivů na životní prostředí.²⁴³

Když přijde na soud

Na podzim 2012 se šest občanů a městská část rozhodlo podat návrh na zrušení změny Z 2345. Městský soud jim dal za pravdu a změnu jako nezákonnou zrušil. Odůvodnil to především tím, že neproběhl řádně proces posouzení vlivů změny na životní prostředí. Pražský magistrát totiž svoje stanovisko nijak neo-

důvodnil. Navíc byla podle názoru městského soudu změna v rozporu se zásadami územního rozvoje a dokonce ani nerespektovala požadavek stavebního zákona ohledně vymezení nových zastavitelných ploch. Pokud k tomu má dojít, musí úřad vždy řádně popsat, proč nelze využít ty plochy, které už zastavitelné jsou. Změna z 2345 byla začátkem ledna 2013 zrušena.²⁴⁴

MSI podala kasační stížnost. Nejvyšší správní soud ale rozhodnutí Městského soudu v létě 2013 potvrdil.²⁴⁵ Pozastavil se i nad argumentem, že má být obrovské centrum protihlukovou bariérou. Konkrétně řekl: „*Pokud snad odpůrce považuje administrativní centrum za pouhou protihlukovou bariéru, chybí odůvodnění ve vztahu k tomu, proč nelze takovou bariéru vystavět v proporčním měřítku ve vztahu k zamýšlenému záměru dopravního spojení, tedy tak, aby tato bariéra nezasáhla do tak rozsáhlého území, které bylo dosud vedeno jako nezastavěné a nezastavitelné.*“

Zrušení nevádí, projednáme znovu?

Společnost MSI se projektu vzdát nehodlal. Už v prosinci 2013 se v zápisu ze zasedání Zastupitelstva Prahy Újezd dočteme, že radnice městské části obdržela sdělení investora, že bude pokračovat v pořizování změny Z 2345.

Změna byla zařazena hned do vlny celoměstsky významných změn vlny V. Jako důvod pro její pořízení se oficiálně uvádí, že má být opětovně projednána na základě výzvy žadatele o změnu k nápravě skutečností vytčených Městským soudem v Praze. Odůvodnění je to pravda stručné, lze jen doufat, že v dalších fázích se dočkáme kvalitnějších podkladů.

V prosinci 2014 zatím vydal magistrát stanovisko, podle kterého požaduje posoudit změnu Z 2345 v procesu SEA. V únoru 2015 se dostala změna opět na Výbor zastupitelstva hl. m. Prahy. Zastupitelé doposud o dalším osudu změny nehlasovali.

238 Šlo o tisk Z – 691 ze dne 26. 4. 2012.

239 „Dovolím si ještě ovšem jednu vsuvku. Nalezl jsem a jsem přesvědčen, že je to chyba v tisku, a proto musím udělat jednu změnu. Když otevřu zápis z jednání výboru pro územní rozvoj, který se konal dne 12. 4., nacházím tam na straně 6, že změny 2274 a 2573, které byly v příloze 2, tedy doporučené ke schválení, a změny 2345 a 2590, zařazené v příloze č. 4, aby byly z důvodu problematiky přesunuty do přílohy 2, tedy doporučené ke schválení.“ Viz stenozápis z tohoto zastupitelstva. http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/primator_a_volene_organy/zastupitelstvo/programy_a_zapisy_zasedani/program_zapisy_zaznamy_zastupitelstva/archiv_db/volebni_obdobi_2010_2014/x16_zasedani_zastupitelstva_hlavniho.html

240 <http://www.euro.cz/archiv/tak-trochu-privatni-exit-947687>

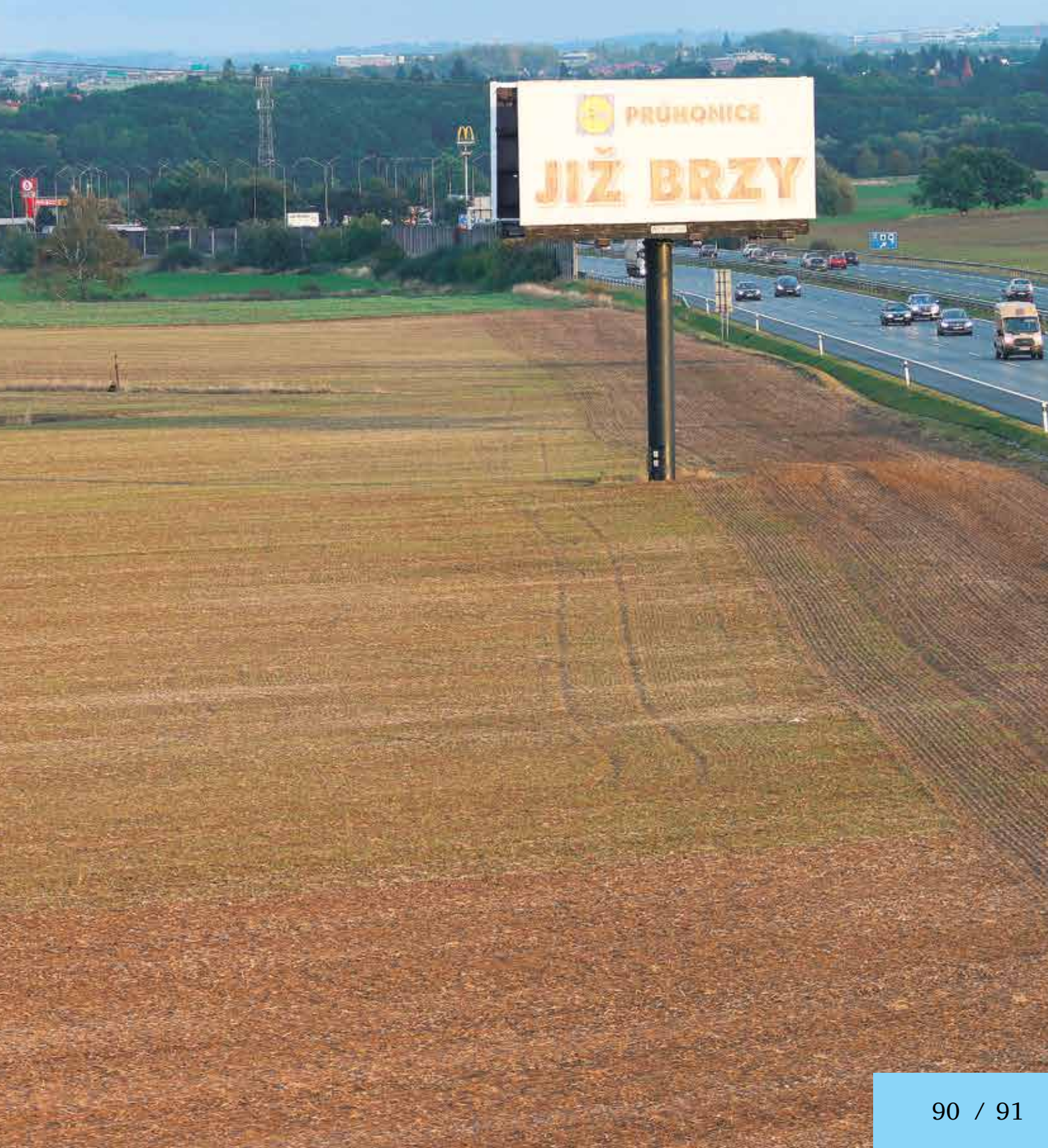
241 <http://www.rs137.domainkunden.de/default.asp?lang=cz&gruppe=98&nav=85>

242 <http://www.rs137.domainkunden.de/default.asp?lang=cz&gruppe=98&nav=85>

243 <http://readgur.com/doc/120491/let%C3%A1k---hnut%C3%AD-pro-prahu-11>

244 Rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 8. 1. 2013 sp. zn. 11 A 134/2012,

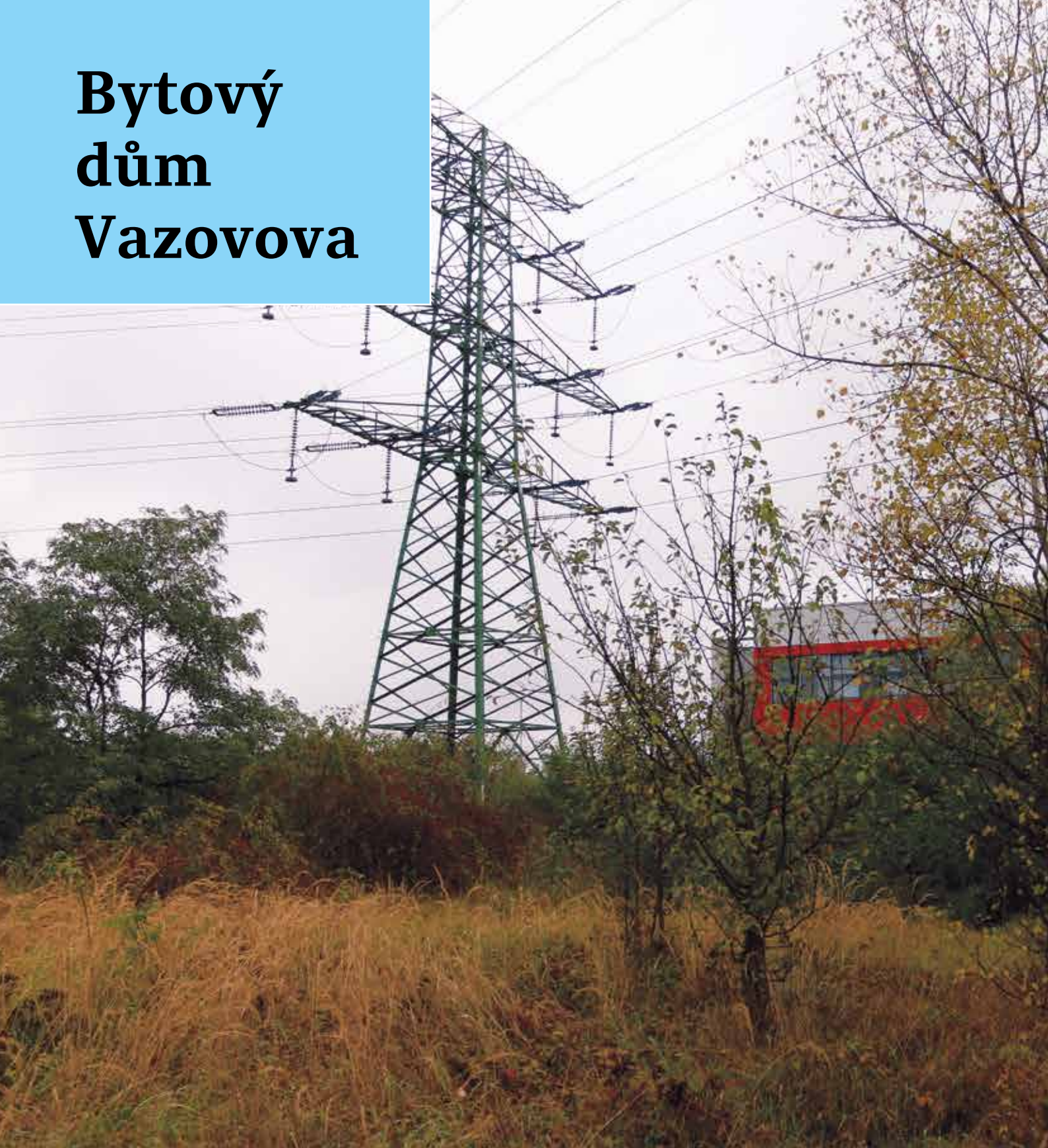
245 Rozsudek NSS ze dne 24. 7. 2013, sp. zn. 2 AOs 1/2013



PRŮHONICE

JIŽ BRZY

Bytový dům Vazovova



Společnost Blooming, s. r. o. chtěla na pražských Modřanech postavit další bytový dům. Měla to být atypická stavba „zazubený deskovitý dům“ – s pěti a sedmi podlažími.²⁴⁶ Popis takové stavby přitom může být až poetický: Osmipatrová vertikála v severní části pozemku je umístěna do průhledové osy ulice Vazovova, kde tvoří výrazný ukončující prvek. Hlavní hmota je pak rytmicky složena z pravidelných hranolů o 3 a 4 patrech, které jsou materiálově i barevně odlišeny. Jižní nároží je zvýšeno na 5 pater a mírně zvýrazňuje pohledově nejexponovanější část stavby.²⁴⁷

Oba výčnělky měly být propojeny podzemními chodbami. Dům měl sloužit jako schránka pro 74 bytů, nějaké obchodní plochy a 83 parkovacích stání (dalších dvánáct se mělo ukousnout z ulice Vazovova). Pro Prahu se může podobný dům jevit jako banalita, podobných přeci vyrostly a vyrůstají desítky. Protože ale stokrát nic umožilo osla, vyplatí se právě na tomto obyčejném bytovém domě si připomínat, že jakákoli výstavba v Praze musí mít ohledy nejen na zájmy developerů.

Tisíc úprav

Pozemky v Modřanech, na kterých měl dům vyrůst, byly kdysi územním plánem určeny jako zeleň. To se změnilo v roce 2008, kdy byla schválena změna Z 1376/06. Z území se rázem stalo místo vhodné pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu.

Úprava územního plánu, která učinila plány Blooming zase o něco reálnějšími, byla ta s číslem U 994. Skoro tisící úprava, stejně jako stovky před ní, zvýšila kód míry využití území. Tentokrát o pěkných pár stupňů – z C na G. To znamenalo mnohem více podlaží. Městská část s úpravou, která byla schválena v červenci 2011, souhlasila.²⁴⁸ Požadovala mj., aby se zvýšil počet parkovacích míst oproti požadavkům stavebních předpisů alespoň o 20 %.²⁴⁹

246 Více zde http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/mestske_casti/praha_12/bytovy_dum_vazovova.html

247 http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/mestske_casti/praha_12/bytovy_dum_vazovova.html

248 Usnesení rady městské části Praha 12 č. 15.01.11 ze dne 17. 5. 2011 „Bytový dům Vazovova – návrh úpravy územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy“

249 http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/mestske_casti/praha_12/bytovy_dum_vazovova.html

Když se občané o stavbě dozvěděli a zjistili více informací, měli k ní řadu připomínek.²⁵⁰ Především tvrdili, že je objekt příliš vysoký, že dopravní napojení je nedostatečné a také poukazovali na problematiku vedení vysokého napětí v těsné blízkosti budovy.²⁵¹ Později se místní dozvěděli, že se nedaleko Vazovovy, v ulici Levského, chystá stavba dalšího domu – tentokrát sedmipodlažního věžáku s bezmála devadesáti byty.²⁵²

Zatím stopka

V červnu 2011 předložil investor městské části objemovou studii.²⁵³ Na stránkách magistrátu najdeme informaci, že bytový dům Vazovova bude tvořit optickou a hlukovou bariéru mezi stávající zástavbou a hasičskou stanicí, u níž lze v souvislosti s výjezdy hasičských vozidel (celkem je stavba určena pro 8 vozů) očekávat zvýšenou hlukovou zátěž pro stávající zástavbu. Stavba zároveň částečně eliminuje pohled na nedaleké sloupy a vedení vysokého napětí a bývalou skládku komunálního odpadu.²⁵⁴ Takováto a podobná odůvodnění nejsou zřídka.

Místní obyvatelé ale dostali mocného spojence – Nejvyšší správní soud. Ten totiž na podzim 2013 v jednom ze sporů uznal, že úpravy územního plánu byly dosud schvalovány nezákonně. Občané měli mít možnost se o jejich projednávání dozvědět a vyjádřit svůj názor včas.

Obyvatelé Modřan se rozhodli, že tuto možnost využijí a proti úpravě U 994 podali žalobu. Městský soud jim v říjnu 2014 vyhověl.²⁵⁵ Investor se sice pokusil bránit u Nejvyššího správního soudu a dosáhl částečného úspěchu kvůli pochybení soudu. Ten totiž společnost Blooming o probíhající řízení neinformoval řádně.²⁵⁶ Jednalo se ale jen o drobné zdržení – Městský soud chybu napravil a v květnu 2016 úpravu znovu zrušil.²⁵⁷

250 <http://modranskenoviny.cz/?p=3008>

251 <http://www.praha12.cz/obcane-isou-proti-stavbe/d-22145/pl=2127>

252 <http://jsmepraha12.cz/boi-s-monstrem/>

253 <https://www.praha12.cz/bytovy-dum-vazovova/d-15999>

254 http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/mestske_casti/praha_12/bytovy_dum_vazovova.html

255 Dle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 15. 10. 2014, č. j. 8 A 119/2014-30

256 Rozsudek NSS ze dne 16. 2. 2016, sp. zn. 3 As 213/2014

257 <https://www.praha12.cz/stopka-dalsimu-zahustovani-modranskeho-sidliste/d-47653>

30 případů změn Prahy – závěry a doporučení

Závěr 1:

Trvale probíhající pořizování stovek změn znemožňuje orientaci a snižuje důvěryhodnost územního plánování

Trvale probíhající paralelní pořizování stovek změn je nesystematické, působí nečitelně a snižuje důvěru obyvatel ve státní správu v Praze. Touto praxí vzniká podezření z klientelismu a korupce, územní plán je vnímán jako nástroj prosazování soukromých cílů na úkor veřejných zájmů. Stavební zákon přitom požaduje, aby u každé změny územního plánu byla řádně posouzena a prověřena potřeba změn v území, aby byl zhodnocen 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 využití. To se v praxi mnohdy neděje.

Na problematickou praxi upozorňují mnozí odborníci a již před lety ji kritizoval tehdejší ombudsman Otakar Motejl, když ve zprávě o činnosti své kanceláře uvedl, že „*nahodilé a předem nepromyšlené zásahy do území jsou přitom trvalou ranou na urbanistické a architektonické tváři měst a obcí, kterou nelze zhojit v krátkém časovém horizontu, ale často až za dobu několika let za trvalého úsilí a vzájemné spolupráce orgánu územního plánování a stavebního úřadu.*“

Rada hlavního města si uvědomuje závažnost stovek změn, a proto zřídila pro jejich posuzování komisi. Od té chvíle se na samosprávné úrovni ke každému podnětu, návrhu zadání a návrhu změny vyjadřují celkem čtyři orgány: Komise rady, rada, výbor zastupitelstva a zastupitelstvo. Na každé z těchto úrovní se sbírají a vyhodnocují argumenty a dochází ke zvažování pro a proti. Každý podnět na své cestě ke schválení projde posouzením samosprávy celkem dvanáctkrát. To sice zvýšilo transparentnost schvalovacího procesu a zvýšilo množství bodů, kdy je možné zatáhnout za záchrannou brzdu, avšak pro občana-laika je takto složitý rozhodovací mechanismus zcela nepochopitelný. Počet průběžně projednávaných změn je navíc stále vysoký.

telstva a zastupitelstvo. Na každé z těchto úrovní se sbírají a vyhodnocují argumenty a dochází ke zvažování pro a proti. Každý podnět na své cestě ke schválení projde posouzením samosprávy celkem dvanáctkrát. To sice zvýšilo transparentnost schvalovacího procesu a zvýšilo množství bodů, kdy je možné zatáhnout za záchrannou brzdu, avšak pro občana-laika je takto složitý rozhodovací mechanismus zcela nepochopitelný. Počet průběžně projednávaných změn je navíc stále vysoký.

Doporučení 1a:

Pro lepší čitelnost rozlišit změny podle toho, zdali mají negativní dopady či nikoliv

Jedním z důvodů dnešního zmatku je, že se vedle sebe najednou pořizují desítky drobných změn i velké developerské projekty. Drobné změny – například stavba jednoho rodinného domu – zpravidla výrazně nemění charakter a využití území. Na rozdíl od velkých projektů, které mohou přetvořit fungování místa razantně. Územní plán by neměl ve velkém rozsahu měnit dosavadní nezastavitelné pozemky na zastavitelné, nebo razantně měnit způsob jejich využití, jak tomu bylo například na Klamovce, v Komořanech nebo v případě Strnadova zahradnictví. Některé změny z funkce zeleně či veřejného vybavení na funkce obytné či smíšené umožňují výstavbu bytových komplexů, administrativních či obchodních center. Navíc například čistě obytná funkce, která umožní rozsáhlou obytnou zástavbu, vyvolává často další potřeby nové veřejné vy-

bavenosti, infrastruktury a služeb. Není-li tato změna posouzena spolu se svými dopady, vyvolá nutnost dalších investic, které již v mnoha případech nehradí developer nýbrž město. Uvedené příklady lze souhrnně označit za „změny s negativním dopadem“ – dochází k úbytku zeleně, zástavbě půdy nebo je vyvolána potřeba následných investic z veřejných rozpočtů. Takto závažné změny by měly být jasně identifikovány – například souborem kritérií, jak rozpoznat změnu s negativními dopady – a napříště schvalovány ve zvláštním přísnějším režimu. Zpřísněním schvalování negativních změn by se zároveň zrychlilo a zjednodušilo schvalování banálních změn, které výrazné negativní dopady nemají.

Doporučení 1b: **Aktualizovat územní plán jednou za čtyři roky**

Aby se zabránilo kontinuálnímu toku změn, je vhodné zavést opatření, že ke schvalování změn je možné přistoupit jednou za určité období, například čtyři roky. Takovou aktualizaci územních plánů ostatně předvídá i stavební zákon. Sdružení změn do jednoho období umožní lépe vyhodnotit jejich kumulativní efekty a posoudit změny v souvislostech. Ad-hoc změny by mohly probíhat pouze v nejnútnejších případech například ve spojení s veřejným zájmem (linky veřejné dopravy, záchranný systém, protipovodňová opatření, výstavba zařízení pro vzdělání a sociální péči apod.).

Doporučení 1c: **Zvýšit pravomoci městské části hájit zájmy obyvatel proti negativním zásahům do území**

Hlavní město Praha koordinuje celoměstské zájmy, městské části mají hájit především zájmy svých obyvatel. V přesně vymezených případech, kdy má dojít ke změně územního plánu ze zeleně či veřejné vybavenosti na bytovou či administrativní výstavbu, by měly mít MČ možnost uplatnit negativní zásadní připomínku. To by znamenalo nutnost zahájení dohodovacího řízení mezi MČ a pořizovatelem. Bez dohody by nebylo možné změnu schválit. Takový proces by musel být zakotven ve Statutu hlavního města. Právě nyní je ta nejlepší příležitost statut v tomto smyslu pozměnit, neboť se chystá jeho novelizace. Máme za to, že by

se díky tomuto postupu zamezilo zbytečným žalobám proti změně územního plánu ze strany městských částí a někdy i poškozených občanů.

Praha pořizuje změny na centrální úrovni mimo městské části. Větší srozumitelnosti by pomohlo kdyby, před projednáním jednotlivých změn na zastupitelstvu „velké Prahy“ musela proběhnout veřejná diskuse mezi pořizovatelem, městskou částí a jejími občany. Tento krok by byl povinný zejména u větších záměrů s negativními dopady. Zajišťovat by jej mohly jednotlivé městské části s odbornou pomocí Institutu plánování a rozvoje.

Závěr 2: **Databáze změn by měla být přehlednější a úplná**

Databáze změn a úprav územního plánu by měla být propojena s Geoportálem hlavního města Prahy a umožňovat oproti stávajícímu stavu jednoduché a intuitivní vyhledávání. Součástí této databáze by měla být i evidence všech podnětů na změnu územního plánu, doposud podněty takto zpracovány nejsou. Pokud by se jednalo o podnikatelský záměr, mělo by být zřetelně uvedeno, kdo podnět podal a komu patří dotčené pozemky. Snadno dohledatelná by měla být i vyjádření městských částí, státních úřadů (jako hygienická stanice nebo odbor ochrany prostředí) a dalších dotčených subjektů, včetně přímých odkazů na usnesení zastupitelstva, která se změny týkala. Praha už má tuto databázi zčásti zpracovanou a její doladění by představovalo významnou službu veřejnosti. V ideálním případě by databáze mohla obsahovat také informace o probíhajících územních a stavebních řízeních v jednotlivých městských částech a vydaných územních rozhodnutích či stavebních povoleních, včetně dalších vyjádření k nim. Taková databáze by výrazně snížila korupční potenciál celého procesu schvalování změn územního plánu.

Doporučení 2: **Podobu databáze hledat spolu s obyvateli**

Rada hl. m. Prahy by ve spolupráci s odborníky, občany a jejich spolky měla definovat, jak by výše popsaná databáze měla fungovat a jaké služby by měla občanům i úředníkům poskytovat. Na základě výsledků této spolupráce by měla být vytvořena databáze změn

a úprav územního plánu a také databáze všech dokumentů souvisejících s rozhodováním v území a povolováním staveb.

Závěr 3:

Stavitelé by se měli podílet na nákladech, které vyvolají

Náklady na pořizování změn jsou poměrně vysoké. Podle údajů z usnesení rady hlavního města číslo 676 z května 2012 Praha na pořizování změn za období 2000 – 2012 vynaložila 140 milionů korun. Konkrétní údaje o nákladech vynaložených na územní plánování není možné získat, protože v Praze se kupříkladu návrhy změn územního plánu či samotný návrh územního plánu nepožičuje skrze externí odborníky, ale přes zaměstnance s patřičnou odborností a magistrát nemá informaci o cenách k dispozici.

Doporučení 3a:

Investoři se budou podílet na nákladech na změny územního plánu

Je představitelné, že by součástí vydání změny byl i finanční mechanismus, kterým se investor podílí na nákladech pořizování. Tyto náklady jsou zejména dvojího druhu – administrativní náklady na posouzení a vyhodnocení změny a vedlejší náklady na nezbytné vybavení, které investor stavbou vyvolá. Stavební zákon umožňuje, aby obec požadovala od investorů úhradu nákladů nebo alespoň části z nich, které musela vynaložit na pořízení změny územního plánu. V řadě měst existují předem dané způsoby podílení se na výdajích. Také Praha by měla – vzhledem k výši nákladů na změny územního plánu – zvážit vytvoření takového mechanismu. Musí se přitom jednat o takový transparentní způsob, který nezvýší tlak na schvalování změn či neomezí účast veřejnosti. Samozřejmostí je dodržení zákonného postupu celého územně plánovacího procesu.

Doporučení 3b:

Investoři se budou podílet na nákladech na infrastrukturu

Stejně tak by Praha měla městské části systematicky podporovat v uzavírání takzvaných plánovacích smluv. Pomocí těchto smluv by mohly od investorů požadovat úhradu nákladů na dopravní a technic-

kou infrastrukturu, jejíž budování realizace projektů vyvolává. Investoři by se prostřednictvím dalších závazků měli podílet i na budování potřebného veřejného vybavení – není přípustné, aby lokalitu pouze „vytěžili“ a nepodíleli se na dalších potřebách života místních.

Závěr 4:

Zastupitele nezavazuje nic k tomu se změnami souhlasit

Zastupitelé, investoři i Pražané by si měli uvědomit, že povinností zastupitelstva je navrženou změnou se zabývat a vyhodnotit její dopady. V žádném případě nejsou zastupitelé povinni změnu schválit. Povinností samosprávy je zvážit všechna pro a proti a rozhodnout ve shodě s touto rovnováhou. Zastupitelé navíc musí hájit především veřejné zájmy a zájmy občanů Prahy. Územní plán je zásadní dokument, který určuje podobu města nejen na dva či pět let, ale na 25 let či polovinu století. Prostřednictvím územního plánu vyjadřuje obec svoji vůli sladit všechny zájmy v území a nikoli pouze vycházet vstříc konkrétnímu projektu. Aby byl tento cíl splněn, musí být územní plán skutečným nástrojem, kterým zastupitelé o podobě obce rozhodují.

Doporučení 4:

Vyčlenit na projednávání změn více času

Je běžnou praxí jednání zastupitelstva, že se změny územního plánu projednávají v rámci desítek jiných bodů programu zasedání. Podklady pro jednání zastupitelstva přitom mívají i 3000 stran. Není v silách zastupitelů, aby se s tak rozsáhlým materiálem mohli důkladně seznámit a následně odpovědně hlasovat. Rozhodují přitom o tak cenné materii, jakou je území hlavního města, a rozhodují o budoucím rozvoji. I zde by bylo řešením směřovat změny územního plánu k určitému periodickému projednávání zastupiteli a nikoli předkládání nějakých změn téměř na každém zastupitelstvu. Zastupitelé by díky tomu mohli mít možnost seznámit se s plánem projednávaných změn dříve, nejlépe několik měsíců předem a projednat je kupříkladu s odborníky.

V programu zastupitelstva by měl být vyčleněn speciální čas na projednávání změn územního plánu tak, aby na debaty o změnách byl vyčleněn dostatek času.

Na tyto debaty mohli být přizváni odborníci, se kterými by mohly být problematické změny konzultovány.

Závěr 5:

Hodnocení vlivů změn na životní prostředí

Posouzení vlivů na životní prostředí může být důležitým krokem k hodnocení, zda má změna významné vlivy na životní prostředí a lidské zdraví. Změny územního plánu se neposuzují automaticky, děje se tak jen v případě, kdy magistrát tento požadavek uplatní.

V Praze bylo schváleno 997 zadání změn územního plánu. Podle systému SEA bylo v Praze posuzováno necelých 200 z nich. U většiny z nich (cca 160) změn územního plánu bylo posuzování ve zjišťovacím řízení ukončeno s tím, že změna nebude mít vliv na životní prostředí. Ta řízení SEA, která už proběhla – jde o 30 případů, kdy bylo vydáno stanovisko – skončila pro investora pozitivně: sice byly stanoveny podmínky, ale celkově úřad dospěl k závěru, že změny nebudou mít vliv na životní prostředí. Jen jedna změna dostala negativní SEA stanovisko a u jedné se uvádí, že není doporučena, přesto však byla schválena.

Obecným problémem vyhodnocení vlivů změn územního plánu na životní prostředí je jeho obecnost, nekonkrétnost a formálnost. Tato kritika se opakovaně objevuje v rozhodnutích Nejvyššího správního soudu a nedostatečné hodnocení bývá příčinou rušení změn územního plánu soudy. Formální hodnocení má samozřejmě za důsledek realizaci záměrů, které poškodí danou lokalitu a negativně zasáhnou do života místních obyvatel. Na toto formální posouzení navazuje stejně probíhající proces EIA. Kombinace těchto faktorů přináší realizaci záměrů, jejichž vlivy na životní prostředí i zdraví či sociální a hospodářský rozvoj nikdy nebyly posouzeny dostatečně a ve vzájemných souvislostech.

Doporučení 5:

Věnovat dostatečnou pozornost procesu Strategic Environmental Assessment (SEA) a posuzovat vzájemné dopady schvalovaných změn

Proces SEA by měl sloužit jako skutečný indikátor vhodnosti či nevhodnosti změny územního plánu a měl by být využit jako podklad pro rozhodování o tom, zda změnu schválit či nikoli. Je primárním úko-

lem pořizovatele, aby proces SEA proběhl v takové podobě, aby jeho závěry byly skutečně použitelné. Neměla by se opakovat praxe, kdy dotčené orgány v řadě případů v procesu SEA nedodaly žádné stanovisko a v podstatě se tak z hlediska jimi chráněných zájmů nevyjádřily.

Ačkoli je proces SEA věcí pořizovatele, mělo by se město prostřednictvím rady nebo by zastupitelstva jeho výsledky více kontrolovat. Zastupitelstvo může požadovat, aby SEA sloužila jako plnohodnotný podklad pro jejich odpovědné rozhodování. V procesu pořizování změny územního plánu, tedy ještě před jejím schválením či neschválením, by k těmto krokům měli povolat takzvaného určeného zastupitele.