

Vážení,

dovoluji si reagovat a odpovědět ve věci Masarykova nádraží.

Úvodem mi dovoluji konstatovat, že změny územního plánu P 261/2019 a 299/2019, které se týkají Masarykova nádraží a jeho okolí, budou v souladu se stavebním zákonem v průběhu svého pořizování projednávány se všemi dotčenými orgány a organizacemi a na základě výsledků projednání Zastupitelstvo hl. m. Prahy rozhodne o tom, jak bude výše uvedené území změněno. Během projednávání budou posouzeny a prověřeny, tak jako je tomu i u ostatních změn, dopady na dopravu, životní prostředí, sociální a ekonomické dopady na obyvatele, stejně tak bude ověřeno dodržení hygienických předpisů a ostatních zákonem stanovených požadavků. V rámci projednávání pořizovatel územního plánu hl. m. Prahy zveřejňuje veškeré změny i podněty na změny územního plánu a termíny jejich projednávání na veřejné desce, a tak bude postupováno i v případě změn v okolí Masarykova nádraží. Každý občan má v zákonem určených termínech možnost podat svou připomínku.

Dovoluji si nejprve reagovat na tvrzení, že projekt Masaryk Centre 1 „není v souladu s výtkami stanovenými společnou reaktivní monitorovací misí UNESCO a Rady ICOMOS“. Toto tvrzení považuji za dezinformaci, která je opakovaně a účelově podsouvána médiím. *Zpráva ze společné monitorovací mise 25. – 29. března 2019, ze dne 26. srpna 2019* totiž uvádí tyto závěry:

„Mise souhlasila s názorem Magistrátu, že rozsah a forma navrhovaného rozvoje jižní strany ulice Na Florenci jsou v zásadě vhodné, včetně silného akcentu na západním konci. Stopa je podobná té, s níž se počítalo v roce 2010. Na jejím západě by se měl dále rozvíjet charakter městského náměstí v prostoru, jehož se bude týkat. V této souvislosti je třeba pečlivě zvážit výšku a ukončení jejího západního akcentu vzhledem k rozsahu zbytku „čtverce“. Dokončení ulice Na Florenci rozvojem její jižní strany pomůže integrovat budovu Florentinum do městské struktury. Bude tak vidět primárně v šikmých pohledech jako jedna strana ulice, spíše než v plné výšce na široké ploše. Druhým prvkem je plánovaný trojúhelníkový hotelový blok na východním konci Hyberské ulice sousedící s magistrálou. V současnosti je zde otevřené železniční přecladiště s malými jednopodlažními budovami. To příliš obecně odpovídá stopě roku 2010. Mezi těmito dvěma budovami by široký krytý most pro pěší přes koleje znovu propojil části (původně jednotné) ulice rozdělené železnicí. Mezi ním a průčelím budov v ulici Na Florenci je nad kolejištěm navržena velká trojúhelníková plošina se zahradou. Hotel by také zahrnoval napojení na most pro pěší a budovy na ulici Na Florenci by byly aktivně orientovány do zahrady a dalších cest na uliční úrovni. Velikost a podoba budovy hotelu by zapadaly do svého urbanistického kontextu a doplnily by urbanistickou podobu východního konce Hyberské, i když podrobný návrh se může dále rozvíjet. Most přes železnici by překonal hlavní překážku pro pohyb chodců ze severu na jih (chodci nemohou využít magistrálu) a zejména by zlepšil pěší spojení s Hlavním nádražím na jih. Veřejné prostranství by se rozšířilo, ale i ve městě, pro něž jsou typické pasáže, bude muset být navrhování veřejných cest výjimečně atraktivní, aby se překonala nechuť obyvatel chodit nahoru a dolů po schodech a jezdit výtahy. Rovněž bude důležité zajistit, aby plošina se zahradou byla přerušovaná, a denní světlo tak mohlo dopadat na nástupiště, která jsou také součástí veřejného prostranství.

Jestliže se tyto první fáze nové strategie snadno začlení do městského konceptu, u zbytku koncepce ateliéru Hadid tomu tak nebude. Její zásadní problém spočívá v tom, že pracuje s magistrálou jako s předním městským prvkem a krouží směrem k ní a pod ní jako ošklivá a znečišťující městská struktura. To je v rozporu s cílem postupné transformace její úlohy a povahy a naší naděje, že z dlouhodobého hlediska lze úsek mezi železničními a říčními přechody

zredukovat na městskou ulici. Koncept dřívějšího hlavního plánu v souvislosti s hlavní osou východ-západ založený na východním prodloužení ulice Na Florenci, který přinášel jasné propojení s městem východně za železničními přecladišti, je stále hodný pozornosti. Výhodou ulic směřujících z východu na západ (stejně jako nyní Na Florenci) je rovněž výhled na vrch Vítkov.“

A z uvedených závěrů vyplývá z monitorovací mise UNESCO následující doporučení:

D 08: Měl by se přehodnotit hlavní plán pro východní část Masarykova nádraží, aby nedošlo k nepřiměřenému omezování možností budoucího zlepšování magistrály a zejména možnosti jejího začlenění mezi železniční a říční přechod na sever, v souladu s doporučením 3 mise z roku 2010. V obou případech je nezbytné maximalizovat propojení napříč sousedními částmi města a v rozložení nových městských bloků využívat potenciál výhledů na horu Vítkov na východě a budovy Muzea hlavního města Prahy (zejména na jeho severojižní ose) na severu.

Nejen na základě výše uvedených závěrů a doporučení monitorovací mise, ale i na základě souhlasných závazných stanovisek Odboru Územního rozvoje a Odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy, a souhlasného vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, se kterými se Rada hl. m. Prahy podrobně seznámila, se Rada hl. m. Prahy usnesla, že hl. m. Praha nebude v územním řízení k tomuto projektu uplatňovat námítky ani se proti územnímu rozhodnutí odvolávat.

Dále konstatuji, že hl. m. Praha postupuje plně v souladu s výše uvedeným doporučením monitorovací mise, a uzavřela s vlastníky pozemků navazujícího transformačního území Masarykova nádraží dohody s cílem „přehodnotit hlavní plán pro východní část Masarykova nádraží“. Nástrojem, kterým má být tohoto cíle dosaženo, je připravovaná mezinárodní urbanistická soutěž, která bude v různé míře urbanistického detailu zaměřena nejenom na území brownfieldu Masarykova nádraží a ÚAN Florenc, ale v širších souvislostech i na území navazující. Do přípravy zadání soutěže a soutěžních podmínek je hl. m. Praha aktivně zapojeno skrze mou osobu, dále skrze zástupce Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči Zastupitelstva hl. m. Prahy a skrze zástupce IPR Praha. Cílem soutěže je nalezení dohody o celkové koncepci rozvoje transformačního území Masarykova nádraží a stanovení všech dílčích koncepcí, jako jsou koncepce veřejných prostranství, koncepce dopravy a dopravní obslužnosti (včetně prověření na dopravních modelech), koncepce modrozelené infrastruktury (včetně řešení hospodaření s dešťovými vodami či posouzení navrhované struktury z hlediska vzniku tepelných ostrovů), koncepce veřejné a občanské infrastruktury, koncepce technické infrastruktury a dalších. Předpokladem, je, že vítězný návrh vyústí v studii s regulačními prvky. Za přínosné považuji zejména to, že soutěž je připravována jako řízení se soutěžním dialogem - tedy že soutěžní týmy budou v průběhu zpracování svých návrhů podrobeni nejméně dvěma workshopům za účasti širokého spektra odborníků z řad samospráv, dotčených orgánů, všech stakeholderů v území a dalších, kteří budou mít příležitost připomínkovat návrhy soutěžících přímo v procesu jejich vzniku. Zvolený způsob soutěže má tak potenciál, že bude vítězný návrh reflektovat maximální rozsah požadavků všech zainteresovaných stran a stane se celospolečenskou dohodou. Taková dohoda současně umožní brzké a bezkonfliktní nastartování postupné transformace brownfieldu Masarykova nádraží, což je zájmem nejenom investorů vlastních dotčené pozemky, ale především pak

zájmem hl. m. Prahy a souvisejících městských částí a v neposlední řadě zájmem všech Pražanů.

Ohledně výtek k procesním tématům se domnívám, že situace je následovná:

Z textu územního rozhodnutí (z výroku a odůvodnění) vyplývá, že žádost o územní rozhodnutí byla podána dne 10. 1. 2020. Jakékoliv spojování s politickou reprezentací na MČ Praha 1 je irelevantní, neboť vliv politické reprezentace na stavební úřad je vyloučen. Nikdo z politické reprezentace, ani ze stavebního úřadu, nemůže zabránit podání žádosti. Samospráva není oprávněna do práce státní správy jakkoliv zasahovat a nemůže ovlivňovat podání žádosti. I kdyby žádost byla podána za bývalé politické reprezentace, stavební úřad by postupoval úplně stejným způsobem v souladu s právními předpisy, zcela nezávisle na složení a „politické orientace“ samosprávy.

Stavební úřad oznámení o zahájení řízení nezveřejnil na úřední desce a v odůvodnění územního rozhodnutí jasně uvádí, proč tomu tak je – nejednalo se o řízení s velkým počtem účastníků řízení, nebylo více než 30 účastníků řízení. Oprávněné osoby, tedy účastníci řízení, byly s věcí řádně seznámeny a nikdo nebyl obejit. Účastníci posuzování vlivů na životní prostředí, ani další dotčené vlastníci nebyly zařazeny do okruhu účastníků předmětného územního řízení, což jasně vyplývá z textu vydaného rozhodnutí.

K informaci, že se o procesu nedozvěděla ani původní koalice na Praze 1, dodávám, že koalice nemá postavení účastníka řízení, její členové by se účastníkem řízení mohli stát pouze na základě majetkoprávních vztahů, jinak nikoliv. Pravidla o stanovování účastníků řízení vyplývají ze správního řádu a ze stavebního zákona. Tuto situaci nemůže ovlivnit žádná politická reprezentace a nelze stav označovat jako „bezprecedentní, netransparentní a zcela účelové jednání“, neboť se jedná o postup v souladu s právními předpisy.

Stavební úřad všechny připomínky a námítky vyhodnotil ve vydaném rozhodnutí, jeho úvahy byly podloženy závaznými stanovisky, vyjádřeními, studii, tedy podklady vyžadovanými právními předpisy, včetně sdělení k posouzení vlivů na životní prostředí, posouzení výškových hladin, posouzení souladu s územně plánovací dokumentací, apod. Ohledně tvrzení, že proces byl utajený, což je zcela v rozporu s tím, že byly podány nejen námítky účastníků řízení, ale i připomínky široké veřejnosti. Navíc stavebník projekt prezentoval a detailně diskutoval i na veřejných vystoupeních v rámci procesu participace veřejnosti na přelomu roku 2018/2019.

Stavební úřad na základě jasných a přesných podkladů, které okomentoval ve vydaném rozhodnutí, rozhodl o umístění stavby a odborné orgány předmětný záměr vyhodnotili kladně. Stavební úřad není oprávněn vést řízení jinak, než mu předepisuje stavební zákon a správní řád, neboť by postupoval v rozporu s právními předpisy.

Dále, vzhledem k vyjadřovaným obavám veřejnosti ohledně procesu podnětů změn ÚP, bych Vám rád dal do pozornosti podmínky, které 19. jednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP ze dne 14. 7. 2020 uložilo ke schválení podnětu:

1. je požadováno, aby v souvislosti s projednáváním změny ÚP průběžně docházelo k intenzivním jednáním mezi Investorem, Městskou částí a HMP za účelem identifikace a konkretizace požadavků zejména hl. m. Prahy a Městské části, kterými žadatel v souvislosti s přípravou a realizací záměru přispěje tím, že budou zohledněny aspekty rozvoje lokality a návazností na předloženou podkladovou studii.
2. Pro projednání Změny ÚP, před jejím schválením a vydáním ZHMP, dojde mezi žadatelem a samosprávou k uzavření podrobnějšího memoranda či smlouvy o spolupráci, kde bude konkrétně definovaná kontribuce investora v závislosti na výsledné podobě změny ÚP po jejím projednání, zejména ve vztahu k HPP navýšeným změnou ÚP.

3. Dále je požadován naplnění bodů Dohody o spolupráci při rozvoji území Masarykova nádraží a Havlíčkova náměstí uzavřené mezi HMP a Prague CBD, s.r.o. + Masaryk Station Development, a.s.. Zejména jde o:
 - a, minimální 40% podíl rezidenčních (bytových) ploch z celkových hrubých podlažních ploch na řešeném území
 - b, uspořádání otevřené soutěže s paritním zastoupení investora, MHMP a MČ P1 a P8.
 - c, MHMP a MČ P1 a P8 se bude podílet na definování vstupních podmínek soutěže
4. Úzká koordinace s podnětem na změnu ÚP P 261/2019.
5. Požadavek na průběžnou informovanost o všech dalších krocích týkajících se území dotčených územní změnou vzešlou z podnětu na změnu ÚP P 299/2019

V závěru bych rád okomentoval ještě podrobněji následující témata:

1. Rušení nezastavitelné území v podobě parků a budoucích ulic:

Z pohledu územního plánování jsou formálně rušeny nezastavitelné plochy, ale jak je zřejmé z Podkladové studie pro změnu územního plánu, návrh jasně definuje nová, kvalitní a z pohledu širších vztahů koncepčně založená uliční prostranství a zeleň, nicméně se vzhledem ke komplexnosti území záměrně vyhýbá jejich definování pomocí samostatných, nezastavitelných funkčních ploch DU a ZMK.
2. Neúměrné zvýšení maximální kapacity zástavby a její bezúplatné povolení:

Zásadním momentem rozvoje území je budoucí urbanistická soutěž, která v konkrétní formě ověří budoucí podobu a kapacitu záměru v území, co se týká bezúplatného povolení, kontribuce investora v závislosti na výsledné podobě změny ÚP po jejím projednání, zejména ve vztahu k HPP navýšeným změnou ÚP, je definovanou podmínkou pro projednání Změny ÚP.
3. Nárůst dopravní zátěže do historického centra:

Součástí podkladové studie bylo i řešení dopravy vč. bilance dopravy v klidu a rozpadů zátěže do okolního dopravního systému. Předkládaný záměr zohledňuje fakt, že území je dobře obsluženo z pohledu veřejné dopravy a bilance dopravy v klidu pro navržené funkce (kombinace bydlení, kanceláří a komerčních ploch) je navržena na spodní hranici rozptylu pro výpočet počtu parkovacích míst dle platných PSP. Vzhledem k tomu, že platný územní plán převážnou část ploch v území považuje za zastavitelné, a vzhledem k výše uvedenému (dolní hranice PSP pro parking) předkládaný nárůst lze považovat za minimální.
4. Snížení koeficientu zeleně z 0,3 na 0,05:

Podkladová studie prokázala, že danosti území popsané výše zásadně znemožňují dostoupení koeficientu zeleně dle regulativů platného územního plánu a z toho důvodu bylo přistoupeno k použití tzv. koeficientu S. Toto bylo v podnětu a Podkladové studii odůvodněno.

Součástí podkladové studie je návrh zeleně v území výkresy č. 802 - koncepce zeleně ve veřejných prostranstvích a č. 805 - výpočet a situace koeficient zeleně, a skládá se jak ze zeleně ve veřejném prostoru, tak ze zeleně na střechách. Samotné zelené střechy k naplnění koeficientu zeleně nikdy nemohou postačit, vzhledem k charakteru výpočtu KZ.
5. Není požadováno žádné plochy a funkce veřejného vybavení

V rámci podkladové studie je navrženo maximálně pestré funkční využití (kombinace bytů, ubytovacích služeb, kanceláří, komerčních ploch a služeb). Konstrukční výšky hmot objektů

prověřovaných v Podkladové studii umožňují v objektech realizovat různorodé funkce. Funkční rozložení v rámci území bude prověřeno v rámci územní studie.

6. Nedostatečné řešení veřejných prostranství, prostupnost územím, dopravní obslužnost

Podkladová studie obsahuje jak návrh veřejných prostranství, tak zajištění prostupnosti územím i z hlediska kontextu širších vztahů, tak i dopravní obslužnost.

Ještě jednou děkuji za Váš zájem o rozvoj Prahy a o lokalitu v okolí Masarykova nádraží.

S pozdravem,

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček