



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6

**Ing.arch. EVA SMUTNÁ**  
ZÁSTUPCE STAROSTY

V Praze dne 9. července 2015  
Č.j. MCP6 059237/2015

Vážení,

obdržela jsem Vaši petici s příloženými podpisy ve věci „Předimenzované Centrum Bořislavka na Praze 6 mezi Hanspaulkou a Ořechovkou“ a budu se Vám snažit na všechny otázky odpovědět jednoduchým faktickým způsobem, který je i pro mě základem pro vyjádření Kanceláře architekta k záměru výstavby Bořislavka Office & Shopping centra, předkládané investorskou skupinou KKCG.

V úvodu mé odpovědi se pokusím o krátké nahlédnutí do problematických míst ve vývoji celé kauzy. V roce 1999, v době schváleného územního plánu, se jednalo o území obchodu a služeb s mírou využití „H 1“ (KPP do 2,2). V roce 2007 byla schválena úprava územního plánu U0536/2007, která pro území stanovila kód míry využití území „I“ s koeficienty podlažních ploch KPP 2,6 a zeleně KZ 0,26. Navržené koeficienty, v rámci kterých byla úprava kladně projednána, byly KPP 2,34 a KZ 0,263 to pro 37 033 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch. V září 2014 byla hl. m. Praha k platné úpravě kladně projednána „modifikace“, kterou byl schválen projekt urbanisticky i objemově odlišný. Hrubé podlažní plochy využily max. KPP 2,6, a to pro 41 143 m<sup>2</sup>, koeficient KZ by měl být 0,30. Tento nárůst hrubých podlažních ploch při změně struktury navržené zástavby s sebou zákonitě nese hmotový či výškový nárůst celé stavby. Městská část neměla možnost se k projednávané modifikaci vyjádřit. Hl. město Praha v rámci projednání totiž názor MČ k modifikaci neřádá. Městská část se k novému projektu vyjádřila až v říjnu 2014, a to jako účastník řízení dle §85 zákona 183/2006 Sb. ke změně územního rozhodnutí. Vyjádření MČ bylo kladné s požadavkem dvou podmiňujících investic.

K pojmu „modifikace“ uvádím, že se nejedná o proces (odborný úkon), který nemá oporu v předpisech.

K Vaší první připomínce v Petici, která se týká navržené stavby a jejímu umístění do stávajícího rázu okolní zástavby z hlediska pohledu dotčených orgánů státní správy (DOSS) musím říci, že posuzování záměru dotčenými orgány státní správy by mělo být vždy profesionálně vyhodnoceno a není v mé kompetenci jejich stanoviska zpochybňovat. Názory a nároky DOSS by měly být z mého pohledu konzistentní. Na důvod jejich změny postoje k záměru Vám proto nemohu odpovědět a je nutno dotázat příslušné úředníky DOSS, kteří by měli vše důkladně vysvětlit a doložit.

Navržená výška zástavby 7 plných nadzemních podlaží u západního objektu „A“ je z hlediska používaných urbanistických principů opodstatněna umístěním tohoto objektu na stanici metra Bořislavka. V této části lze řešené území vnímat jako přechodové místo mezi sídlištní zástavbou Červeného vrchu a vilovou zástavbou Hanspaulky. Objekty „B“, „C“ a „D“, které jsou umístěny ve východní části pozemku navazují na vilovou zástavbu Hanspaulky. Tento kompoziční předěl je podpořen urbanistickou stopou uvedenou v Regulačním a zastavovacím plánu schváleném Státní regulační komisí pro Prahu a okolí 28. srpna 1937.

Vámi zmiňované dotváření zástavby neexistující zelení nelze hodnotit jako účelové v negativním slova smyslu, ale je to zcela běžný požadavek na dotvoření veřejného parteru či nezastavěného území investora v rámci projednávání záměru.

Pro vyhodnocení umístění stavby do terénu jsou u mě k nahlédnutí zákresy stavby do 3D modelu, které jsem rovněž promítala na posledním jednání Zastupitelstva MČ.

Stanovený poměr funkčních ploch (administrativa, veřejná vybavenost, obchod, bydlení...) v ploše SV pro umístění polyfunkčních staveb je v územním plánu definováno, že žádná z funkcí nepřesáhne 60%. Na jednáních s investorem bylo vždy jednoznačně ze strany KKCG řečeno, že navýšení ploch pro vybavenost na úkor administrativy není problémem, bude-li o ně zájem a budou-li využity. V tomto směru je investor připraven k jednání a MČ veškeré nároky občanů na potřebnou vybavenost v území investorovi předkládá.

Urbanistickou cenností této lokality je významné vyhlídkové místo na ulici Evropská s pohledovou výsečí na panorama Pražského hradu, které je uvedeno v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy 2014. Toto pohledové místo je v rámci dokumentace přeneseno na veřejné plochy parteru Centra Bořislavka, a tím je vyhlídkové místo zachováno. Tento posun významného vyhlídkového místa platná legislativa umožňuje.

Vážení,

velmi si uvědomuji, že úkolem samosprávy je hledání souladu a rovnováhy mezi zájmy občanů a zájmy investora a rozhodně je mým zájmem maximální ochrana rezidenčního rázu naší městské části.

V posledních letech dochází na naší MČ k řadě případů kontroverzních staveb proto, že je v procesu projednávání umožnila zavedená praxe v platné legislativě a já nemám v současné době možnost s tímto cokoliv udělat do té doby, než se podaří změnit nastavená legislativní pravidla.

Mohu Vás ujistit, že se všemi silami snažím a i nadále budu snažit na tyto nedostatky upozornit a pomoci je změnit tak, aby k podobným případům již v budoucnosti nemohlo dojít.

S pozdravem



Vážená paní  
Jana Štumpová Konicarová  
Vostrovská 1  
160 00 Praha 6