

PETICE ZA ZACHOVÁNÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY MALVAZINEK

dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a § 1 zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním
Petiční výbor zastupuje: Jolana Dočekalová, Na Václavce 1799/15, 150 00 Praha 5 - Smíchov

Adresáti:

Zastupitelstvo městské části Praha 5
Nám. 14. října 1381/4
150 22 Praha 5

Rada městské části Praha 5
Nám. 14. října 1381/4
150 22 Praha 5

Městská čtvrť Malvazinky je stabilizovaným územím Prahy 5. Proto by v souladu s Územním plánem hlavního města Prahy měla být její urbanistická struktura pouze zachovávána, dotvářena a rehabilitována, bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti¹. I přesto jsou Malvazinky vystaveny náporu developerů, kteří usilují o to, aby původní zástavba byla odstraněna a nahrazena novou bez ohledu na míru využití pozemků, podlažnost či architektonický styl. Mnohé z investorských záměrů jsou pak prosazovány bez nestranného posouzení toho, jaký vliv budou mít na život stávajících obyvatel dané lokality.

Jaké jsou dnes mantinely?

Dne 23.4.2018 vydala Rada městské části Praha 5 (dále jen „**Rada**“) tzv. Pravidla pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích ve stabilizovaných územích městské části Praha 5 (dále jen „**Pravidla**“). Pravidla jsou metodikou, která má být aplikována Výborem pro územní rozvoj (dále jen „**Výbor**“), tj. poradním orgánem Zastupitelstva městské části (dále jen „**Zastupitelstvo**“). Stanoviska a doporučení Výboru jsou významným podkladem pro rozhodování Rady i Zastupitelstva o developerských projektech, které mají být na území městské části realizovány.

Pravidla jsou při rozhodování o změnách v území jediným dokumentem městské části, který hájí stávající stav proti záměru developera území měnit. Pravidla tedy brání zájmy stávajících občanů a nutí developera respektovat prostředí, do kterého svým projektem vstupuje.

O co tedy ve skutečnosti jde?

Developer z podstaty chápe stavbu jako šanci rychle vydělat peníze a stávající prostředí ho v jeho snaze omezuje. Důsledkem takového uvažování je nejčastěji snaha stavět na jakémkoli místě co nejvíc prodejné plochy bez ohledu na další skutečnosti. Smyslem Pravidel je vnést do diskuze o změnách v území parametry kvality stávajícího prostředí, a vyvážit tak jednostranný krátkodobý zájem developera. Ze strany městské části je vydání souboru Pravidel sebevědomým krokem, který má stanovit hranice využívání stávajícího území. Respektování pravidel vnáší do území důvěru. Městská část by proto měla prostřednictvím všech svých příslušných orgánů důsledně odmítat ty stavební projekty, které nejsou v souladu s Pravidly.

¹ Viz Oddíl 7, odst. 3 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy

PETICE ZA ZACHOVÁNÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY MALVAZINEK

dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a § 1 zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním
Petiční výbor zastupuje: Jolana Dočekalová, Na Václavce 1799/15, 150 00 Praha 5 - Smíchov

Kde Pravidla nyní potřebujeme?

V současné chvíli jsou na Malvazinkách připravovány nejméně dva projekty, které jsou příkladem nevhodného postupu developerů. Jedná se zaprvé o projekt společnosti Na Loužku a.s., která usiluje o zbourání prvorepublikové vily Na Loužku 8 a na jejím místě chce postavit tři čtyřpodlažní domy a 19 společných garážových stání². Tento projekt byl již jednou ve Výboru projednán a byl doporučen, Rada se k němu prozatím nevyjádřila. Zadruhé, na místě domu Na Loužku 2 společnost HTL DEVELOPMENT spol. s r.o. připravila projekt nejméně 6 bytových domů s 89 byty³. Tento projekt byl v roce 2018 Výborem odmítnut. Obáváme se však, že je nyní přepracováván a bude opět prosazován.

Oba projekty mají být realizovány ve slepé ulici, kde se nyní nachází celkem jen 7 domů, a svým objemem, výškou i mírou zastavění budou novostavby výrazně přesahovat stávající stav. Doufáme, že projekt Na Loužku 8 můžeme v tuto chvíli ovlivnit.

My, níže podepsaní, požadujeme, aby Rada:

1. Vydala usnesením závazný výklad Pravidel, který stanoví:

- (i) Povinnost Výboru či jiných dotčených orgánů městské části postupovat při posuzování jednotlivých investorských záměrů vždy v souladu s Pravidly. Důraz by měl být kladen především na část Pravidel nazvanou „Hlediska pro posuzování záměrů“, která stanovuje, že "Městská část považuje stabilizovaná území a z nich zejména rezidenční vilové čtvrti za velmi hodnotná území se svébytným charakterem. Usiluje v nich o zachování tohoto charakteru a zabránění necitlivým a nepřiměřeným stavebním zásahům. Každý stavební záměr v těchto územích městská část posuzuje z hlediska souladu s typickým charakterem území."
- (ii) Povinnost upřednostňovat ve stabilizovaných územích zachování a revitalizaci původní zástavby vždy, je-li to s ohledem na její stavební stav možné. Souhlasí-li Výbor s nahrazením původní zástavby novou, musí tento svůj názor ve vydávaném stanovisku či doporučení řádně zdůvodnit.
- (iii) Výjimky, které Pravidla umožňují (např. zvýšení kódu míry využití území, velikosti zastavěné plochy pozemku či podlažnosti stavby nad stávající stav daného území), nemají být používány kumulativně.
- (iv) Každý nový investorský záměr musí být posuzován v kontextu nejen vzhledem ke stávající zástavbě, ale také vzhledem k ostatním plánovaným stavebním záměrům či již zahájeným projektům v dané lokalitě.

² viz <https://www.pratelemalvazinek.cz/vystavba-na-louzku2/>

³ viz <https://www.pratelemalvazinek.cz/vystavba-na-louzku/>

PETICE ZA ZACHOVÁNÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY MALVAZINEK

dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a § 1 zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním
Petiční výbor zastupuje: Jolana Dočekalová, Na Václavce 1799/15, 150 00 Praha 5 - Smíchov

2. V souladu s výše uvedeným odmítla projekt Rezidence Na Loužku společnosti Na Loužku a.s. z 11/2018, a to zejména z těchto důvodů:

- (i) Absence zhodnocení vzájemného vztahu k dalším developerským záměrům v lokalitě.
- (ii) Nevratné zásahy do stávající zástavby, jakož i zásahy do flóry a fauny.
- (iii) Nedostatečné zohlednění dopravní situace a její potenciální nepřiměřený nárůst v dané lokalitě.
- (iv) Nevyhodnocení projektu s ohledem na možnost ohrožení statiky sousedních staveb.
- (v) Nesoulad s Pravidly (např. míra využití pozemku, velikost zastavěné plochy, nadměrná podlažnost či kontext s uliční a stavební čarou) a kumulativní použití výjimek z Pravidel.

Petiční výbor ve složení:

Jolana Dočekalová, Na Václavce 1799/15, 150 00 Praha 5 - Smíchov

Jana Bauerová, Na Loužku 2081/3, 150 00 Praha 5 - Smíchov

Tomáš Bílek, K vodojemu 2430/ 8, 150 00 Praha 5 - Smíchov

Řádně vyplněné petiční archy zasílejte na adresu:

Jolana Dočekalová, Na Václavce 1799/15, 150 00 Praha 5 - Smíchov

PETICE ZA ZACHOVÁNÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY MALVAZINEK

dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a § 1 zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním
OBRAZOVÁ PŘÍLOHA

CO NA MALVAZINKÁCH CHTĚJÍ DEVELOPEŘI:

Rezidence Panorama, realizováno r. 2008. Vizualizace: CENTRAL GROUP a.s. via www.idnes.cz



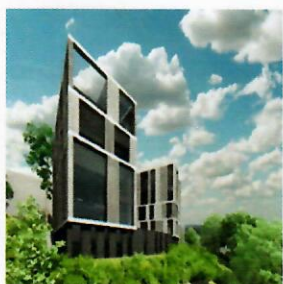
Zdroj: SPATIUM s.r.o., projekt "Bytový areál RADLICKÁ Etapa 1", 2018



Rezidence Malvazinky, realizováno r. 2018. Vizualizace: Exafin alfa, s.r.o. a EXAFIN one, s.r.o. via www.rezidencemalvazinky.cz



Zdroj: Architektonický ateliér KAAMA s.r.o., projekt Rezidence "Na Loužku", 11/2018



Radlická .142, realizováno r. 2016. Foto: Real-Treuhand via www.novinky.cz



Zdroj: Architektonický ateliér KAAMA s.r.o., projekt Rezidence "Na Loužku", 11/2018



CO CHCEME ZACHOVAT:

Původní výstavbu



Ráz čtvrti



Původní zeleň



dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a § 1 zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním
Petiční výbor zastupuje: Jolana Dočekalová, Na Václavce 1799/15, 150 00 Praha 5 – Smíchov

[illegible]

dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a § 1 zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním
Petiční výbor zastupuje: Jolana Dočekalová, Na Václavce 1799/15, 150 00 Praha 5 – Smíchov

[illegible]