

[REDACTED]

V Praze dne 18.2.2020

Městská část Praha 5
Odbor územního rozvoje
Výbor pro územní rozvoj
nám. 14. října 1381//4
150 22 Praha 5

Věc: Připomínky k urbanisticko-architektonické studii okolí Radlické ulice

Vážení,

dovolujeme si tímto uplatnit následující připomínky k urbanisticko-architektonické studii Radlické ulice, která byla na webu městské části Praha 5 zveřejněna dne 6.2.2020:

1. Cílem studie by mělo být pouze možné využití pozemků podél ulice Radlická až k ulici K Vodojemu a stanovení stavební a uliční čáry zástavby podél ulice Radlická. Studie však fakticky zpracovává i oblast ulice Na Loužku, a tedy **přesahuje původní záměr**. Na výkresech č. 24 a č. 28 jsou zobrazeny domy v oblasti Na Loužku 2, o jejichž realizaci usiluje developerská společnost HTL Development spol. s r.o. Tento projekt byl představen na Výboru pro územní rozvoj (dále jen „VÚR“) dne 2.4.2019. VÚR se při tomto jednání jednoznačně ohradil proti záměru developera stavět na pozemcích, které nejsou v jeho vlastnictví, protože část území, které developer hodlá použít (parcela č. 1597/2), je v majetku hlavního města Prahy. Studie tedy předpokládá neoprávněný zásah do cizích vlastnických práv a v daném ohledu je přinejmenším matoucí. **Požadujeme proto, aby novostavby v oblasti Na Loužku 2 byly z vizualizací odstraněny.**
2. Studie na řadě výkresů (např. č. 7, 8, 10, 16, 17) naproti tomu opomíjí stávající zástavbu. Jedná se objekty na adrese Na Loužku 8 (prvorepubliková vila, o jejíž demolici usiluje developer) a Nad Laurovou 5 (objekt, kde již bylo vedeno řízení o demolici a kde developer rovněž usiluje o výstavbu bytového domu). To je matoucí, protože území, která v současnosti již zastavěná jsou a v budoucnu lze očekávat jejich maximální vytěžení ze strany developerů, jsou prezentována jako prázdné, zelené plochy. **Požadujeme proto, aby v celé studii byl v oblasti ulic Na Loužku a Nad Laurovou zobrazován pouze skutečný stav.** Primárním cílem studie by mělo být pouze řešení stavební a uliční čáry podél Radlické ulice.

3. Studie byla připravena architektonickým studiem A69. Stejně architektonické studio připravilo v roce 2015 projekt developera HTL Development spol. s r.o. Jak bylo uvedeno výše, studie dle našeho názoru nad rámec zadání a zavádějícím způsobem předpokládá výstavbu v oblasti Na Loužku 2 na pozemcích cizího majitele. Novostavby v ulici Na Loužku jsou ve studii navíc zobrazeny ve formě, která odpovídá projektu architektonického studia SPATIUM s.r.o., upravené o připomínky VÚR ze dne 2.4.2019. Není jasné, jakým způsobem se studio A69 tuto projektovou dokumentaci získalo a proč byl návrh ve studii použit. Tyto skutečnost v nás vzbuzují **podezření na existenci možného střetu zájmů** – městská část by neměla ke zpracování studie využít stejné architektonické studio, které je prokazatelně v úzkém vztahu k developerovi, který chce v oblasti realizovat své komerční zájmy. **Důrazně vás proto žádáme o objasnění vzájemných vztahů mezi městskou částí Praha 5, architektonickým studiem A69 a developerskou společností HTL Development spol. s r.o.**

Současně Vás v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, žádáme o poskytnutí všech podkladů a rozhodnutí, na jejichž základě bylo architektonické studio A69 pověřeno vypracováním urbanisticko-architektonické studie okolí Radlické ulice. Prosíme především o poskytnutí informací a podkladů k veřejné zakázce (včetně nabídek jednotlivých soutěživců), na základě které bylo architektonické studio A69 pověřeno vypracováním studie.

4. Studie nedostatečně zobrazuje vztah navrhované výstavby na pravé straně ulice Radlická vůči levé straně téže ulice (chápano ve směru z centra, kdy na pravé straně ulice se nachází park směřující k Malvazinkám). Podotýkáme, že pozemky na levé straně Radlické ulice nejsou ve vlastnictví městské části Praha 5 a není známo, že by vlastníci těchto pozemků výstavbu tak, jak je předpokládána studií, plánovali či schvalovali. Studie však i přesto v této oblasti předpokládá v podstatě stejně vysoké domy po obou stranách ulice (viz výkresy č. 18 a zejména výkres č. 20, 24, 26, 28, 29). Takový přístup je nepřijatelný – **není možné plánovat výstavbu na pozemcích, k nimž městská část nemá vlastnické právo ani s nimi jinak nedisponuje**. Z tohoto důvodu **požadujeme, aby studie byla upravena**, a to tak, že:
- Vizualizace domů na levé straně Radlické ulice budou ze studie odstraněny a studie v této oblasti bude zobrazovat pouze stávající stav.
 - Studie bude doplněna o porovnání stávající zástavby na levé straně ulice s plánovanou zástavbou na pravé straně ulice. Již nyní je přitom zřejmé, že výška plánované zástavby na pravé straně ulice neodpovídá stávající zástavbě na levé straně ulice.
5. Studie bude podkladem pro projednání probíhajících změn územního plánu Prahy. Při porovnání původního a navrhovaného stavu územního plánu, dochází ke změně v popisu plochy severně od komunikace z SV - D na SV - G. **Jde o navýšení koeficientu zastavěnosti o 3 stupně**. Studie žádným způsobem neodůvodňuje navrhované zvýšení

koeficientu zastavěnosti danostmi stávající urbanistické struktury, intenzita zastavění nevyplývá ze stávajících podmínek. Naopak, studie ve výkresové části nahrazuje stávající objekty novými objemy, které se prezentují jako stávající (zastavění jižní strany Radlické ulice, vymazání objektů v ulici Na Loužku a jejich nahrazení velkokapacitní obytnou zástavbou, manipulace charakterem zeleně). To postrádá smysl ve studii, která má ověřit možnosti rozvoje konkrétní lokality. Studie účelově umisťuje v území 4 příčné průchody, jejichž smyslem je vytvoření co největšího počtu nárožních objektů. Tato kategorie objektů je v Pražských stavebních předpisech posuzována vstřícněji z hlediska zastavitelnosti území - jedná se o urbanistický akcent, kde je možné navýšit koeficient zastavěnosti. Skutečným smyslem příčných průchodů není zprůchodnění území (příčné tahy nikam nevedou), ale pouze zhodnocení území z hlediska zastavitelnosti. Neexistuje objektivní důvod pro otvírání uliční čáry. Pojednání zeleně za navrženou zástavbou je schematické, chybí znalost území, použité příklady charakteru zeleně v předložené studii nemají žádný skutečný vztah k danému místu. Stávající zeleň předmětného území nehraje v návrhu žádnou roli. Svah za navrženou zástavbou je přetvarován za použití masivních opěrných zdí, původní tvarování svahu se v návrhu ztrácí. Součástí studie není ověření možnosti připojení navržené zástavby na stávající infrastrukturu, přitom právě možnosti stávající infrastruktury zásadně omezují a určují možnou míru zastavění. Navýšení koeficientu zastavění z "D" na "G" znamená skokový nárůst v potřebách zasíťování území. **Požadujeme, aby zpracovatel reálně zobrazil stávající území. Jedině tak je možné pravdivě zhodnotit a posoudit rozsah a dosah navržených změn. Pro razantní navýšení koeficientu zastavění je třeba uvést pádné a srozumitelné objektivní důvody. Předložená studie jen zobrazuje přání budoucích stavebních investorů.**

6. Přestože v obecné rovině vítáme záměr na zklidnění Radlické ulice, obáváme se, že doplnění stávající uliční čáry bude mít masivní negativní dopad na stávající park, zejména bude nezbytné kácení vzrostlých stromů. Z nálezové databáze Agentury ochrany přírody a krajiny přitom vyplývá, že v řešené oblasti a jejím bezprostředním okolí se vyskytuje 21 druhů zvláště chráněných živočichů - např. veverka obecná, čmelák zemní, čmelák hájový, slavík obecný, ještěrka obecná. Podotýkáme, že nálezová databáze ochrany přírody je jednou z hlavních součástí státního Informačního systému ochrany přírody, určená k zadávání a editaci dat o výskytu druhů rostlin a živočichů. Je výsledkem dlouhodobé aktivity Agentury ochrany přírody a krajiny ČR v druhové ochraně. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR je správním úřadem a údaje z nálezové databáze AOPK je třeba považovat dle § 3 správního řádu za objektivně zjištěný stav věci dle zásady materiální pravdy. Cílem městské části by v první řadě mělo být zachování biodiverzity dané oblasti - tomu však řešení navrhované studií nesvědčí. **Požadujeme proto před schválením studie provedení vyhodnocení dopadu této studie na životní prostředí. Již v této fázi by mělo být diskutováno, kde v dané oblasti bude možné provést případnou náhradní výsadbu stromů. Požadujeme, aby případná náhradní výsadba byla provedena v oblasti Malvazinek.**

Bez ohledu na výsledek projednávání studie Vás tímto **žádáme o poskytnutí věcné písemné odpovědi k jednotlivým výše uvedeným bodům 1. až 6.** Podotýkáme, že případnou odpověď „vzato na vědomí“, již se nám v podobných případech z Vaší strany již dostalo, nelze považovat za věcné vyřízení připomínek. Veškerou korespondenci zasílejte, prosím, do **datové schránky** [redacted]

S pozdravem,

[redacted]
[redacted]
[redacted]



[Redacted text block]

Váš dopis zn.

Naše č. j.
MC05 32559/2020
OÚR 123/2020

Vyřizuje / linka / e-mail
Stoklasová Eva Bc. /
257000950
eva.stoklasova@praha5.cz

Praha
03.03.2020

Odpověď na žádost o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

[Redacted text block]

ÚMČ Praha 5 obdržel dne 18.02.2020 Vaši žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve věci týkající se:

Poskytnutí veškerých podkladů a rozhodnutí, na jejichž základě bylo architektonické studio A69 pověřeno vypracováním urbanisticko – architektonické studie okolí Radlické ulice? Poskytnutí informací a podkladů k veřejné zakázce (včetně nabídek jednotlivých soutěžících), na základě které bylo architektonické studio A69 pověřeno vypracováním studie okolí Radlické ulice?

K výše uvedenému sdělujeme následující:

Městská část Praha 5 v červenci roku 2019 jako zadavatel veřejné zakázky vyzvala 3 uchazeče k předložení cenové nabídky na veřejnou zakázku malého rozsahu (dále jen VZ) vyhlášenou za podmínek a v souladu se zásadami stanovenými v § 6, § 27 a § 31 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání VZ, ve znění pozdějších předpisů, mimo režim tohoto zákona s předmětem VZ na vypracování „Urbanisticko architektonické studie okolí Radlické ulice“, jejíž cílem bylo nalezení optimální rovnováhy ochrany zeleně pohledově exponovaného zeleného svahu Radlického údolí a prostorového uspořádání zástavby v řešeném území, za předpokladu, že hodnota díla nepřesáhne částku 300.000,00 Kč bez DPH.

Výzva k předložení cenové nabídky byla zahájena dne 17.07.2019 výzvou 3 následujících subjektů, které se činností, jež byla předmětem VZ zabývají:

[Redacted text block]

Termín pro podání nabídek byl stanoven na 05.08.2019 do 12:00 hodin, a v uvedeném termínu byly doručeny následující nabídky v pořadí:

[REDACTED]

Základním hodnotícím kritériem pro hodnocení nabídek byla ekonomická výhodnost nabídky, přičemž jako jediným hodnotícím kritériem byla stanovena nejnižší nabídková cena bez DPH. Podle tohoto kritéria byla jako nejvýhodnější vyhodnocena cenová nabídka, kterou předložila společnost [REDACTED]

Na základě výše uvedeného Vám v příloze zasílám podklady k VZ s názvem „Urbanisticko architektonické studie okolí Radlické ulice“.

S pozdravem


[REDACTED]

Ing. arch. Jan KÁBRT
vedoucí Odboru územního rozvoje

Příloha:

1. Zjednodušená výzva k předložení cenové nabídky
2. Zadání studie
3. Návrh smlouvy
4. Výzva + cenová nabídka_A69
5. Výzva + cenová nabídka_A.LT
6. Výzva + cenová nabídka_Sender
7. Záznam o průzkumu cen
8. Usnesení RMČ/31/952/2019 ze dne 19.08.2019