

Výšková regulace mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská

Typ vyjádření: Přípomínka
Vyjádření k: grafické části (výkresům)
Připomínkové prvky: Prvek Transformační plocha 411/503/2440 (03) 35x8,0

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření:

Nesouhlasíme s výškovou regulací v transformační ploše 411/503/2440. Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na 12 a 8. Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem. Navrhované změny svými dopady výrazně ovlivňují nemovitosti a pozemky v lokalitě 307 / Nad Kyjským Rybníkem.

Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2 v souladu s výškovou regulací lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem nebo zachovat plochu ZP a přiřadit tuto plochu k lokalitě 307.

Text zdůvodnění:

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému navýšení výškové regulace z 6 na 12, 4 na 8 a 2 na 8, změně využití pozemku a stanovení koeficientu maximálního zastavění budovami na 70%.

Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem, kterou tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací. Pevný rastr 100x100 m orientovaný ve směru sever – jih neodpovídá stávající struktuře zástavby.

Není zřejmé, zda mají podrobnější ustanovení týkající se výškové regulace v jednotlivých lokalitách přednost před obecnou geograficky vymezenou čtvercovou sítí, nebo zda je tomu naopak. Tento nejasný vztah mezi výškovou regulací a čtvercovou sítí může vést k právní nejistotě při aplikaci územního plánu a rozhodování správních orgánů v povolovacím procesu. Použití příliš obecného nástroje bez vazby na konkrétní lokalitu může vést k právní nejistotě a k nemožnosti efektivního posouzení souladu záměru s územním plánem.

Regulace pomocí rastru 100 x 100 m není dostatečně podrobná, zejména proto, že mechanicky dělí území bez ohledu na rozhraní různých forem a charakterů zástavby. Svojí vágností vytváří rozsáhlý prostor správního uvážení stavebního úřadu, včetně vystavení úřadu nejrůznějším tlakům včetně možné korupce, a následně i pro napadání rozhodnutí.

Problematické je použití rastru zejména na rozhraních například mezi zástavbou rodinnými domy a vícepodlažními objekty, kde například může legalizovat průniky vícepodlažních domů do vilové čtvrti. Takové spojení v jednom čtverci přinese spíš problém než řešení.