Arnika – Centrum pro podporu občanů

Dělnická 13, 170 00 Praha 7
e-mail: cepo@arnika.org
www.arnika.org/cepo
GSM: 774 406 825
datová schránka: 3zhki2e

IČ: 709 472 61
DIČ: CZ70947261
bankovní účet: 240 011 79 79/2010
FIO Praha 1, Senovážné nám.

JUDr. Stanislav Křeček
Veřejný ochránce práv
Údolní 39, Brno, 602 00
ID datové schránky: jz5adky

Na vědomí:
Nejvyšší státní zastupitelství
Jezuitská 585/4, 660 55 Brno
ID datové schránky: 5smaetu

V Praze dne 10. 11. 2020

Věc: Způsob povolování výstavby u Masarykova nádraží v Praze

Vážený pane ombudsmane,

obracíme se na Vás v souvislosti s procesem povolování výstavby u Masarykova nádraží v Praze. První fáze mediálně známého projektu společnosti Penta, vytvořeného studiem Zahy Hadid - obchodně administrativní budova v ulici Na Florenci (také nazývána Masaryk Centre 1, Central Business District či Nová Masaryčka) - dostala územní rozhodnutí stavebního úřadu Prahy 1. **Právě když jsme se Vás chystali upozornit na zásadní problémy a nekalé praktiky, které povolení tohoto kontroverzního, a pro budoucí rozvoj centra Prahy klíčového projektu, provázejí, objevila se v médiích zpráva, že se Váš úřad touto věcí již zabývá. Věříme, že takto strategický projekt by měl být projednán řádně, se zajištěním zákonné účasti veřejnosti i dotčených vlastníků, a bez kontroverzí, o kterých Vás níže informujeme. Proto si dovolujeme celý dosavadní proces shrnout spolu s odkazy na relevantní právní dokumenty, stanoviska a rozhodnutí.**

Společnost Penta zažádala o územní rozhodnutí diskutovaného projektu s názvem Masaryk Centre 1 15. ledna 2020. **Namísto zveřejnění na úřední desce, ale stavební úřad Prahy 1 zaslal oznámení o zahájení řízení pouze dotčeným orgánům a vlastníkům přímo sousedících (mezujících) pozemků.** U takto velké stavby je přitom dle našeho názoru standardní, že bývá vymezen okruh účastníků řízení z řad sousedů – dotčených vlastníků nemovitostí – výrazně větší (tj. jsou za účastníky řízení považováni majitelé nemovitostí z blízkého okolí, kteří mohou být zasaženi dopravou, hlukem či úbytkem osvětlení apod., ať už realizací záměru samotného či při jeho výstavbě).

Zároveň je přitom běžné, že na úřední desce stavební úřad Prahy 1 zveřejňuje i takové drobné zásahy, jako jsou půdní nástavby či dvorní přístavby. **Fakt, že stavební úřad nezveřejnil oznámení o zahájení správního procesu k takto důležitému a strategickému projektu, lze považovat za bezprecedentní, netransparentní a zcela účelové jednání. Obešel tím veřejnost i dotčené vlastníky.**

Obejiti byli také účastníci posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). Přestože zastavěná plocha, výměra podlažních ploch dle jednotlivých funkcí i objemová kapacita zůstaly shodné, developerovi **stačilo provést kosmetické úpravy a projekt přejmenovat** (z *Administrativní budova Na Florenci* na

Arnika – Centrum pro podporu občanů
Dělnická 13, 170 00 Praha 7
e-mail: cepo@arnika.org
www.arnika.org/cepo
GSM: 774 406 825
datová schránka: 3zhki2e
IČ: 709 472 61
DIČ: CZ70947261
bankovní účet: 240 011 79 79/2010
FIO Praha 1, Senovážné nám.

Polyfunkční objekt Masaryk Centre 1), aby územní řízení probíhalo bez návaznosti na dokončený proces EIA (Informační systém EIA, kód záměru: PHA1014). Naše spolky Arnika, AutoMat a Klub Za starou Prahu přitom podaly k posuzování vlivů řádné připomínky a počítaly s tím, že je stavební úřad bude o zahájení návazného řízení informovat.

	Polyfunkční objekt Masaryk Centre 1	**Administrativní budova Na Florenci**
zdroj údajů	technická zpráva k DUR (12/2018)	dokumentace EIA (05/2017)
plocha suterénu + jámy	6 270 m2	6 450 m2
zastavěná plocha 1NP	3 750 m2	cca 3 750 m2
HPP NP	31 370 m2	cca 31 370 m2
HPP PP	11 780 m2	cca 11 780 m2
ČPP kanceláře	24 155 m2	24 155 m2
ČPP obchody	5 770 m2	5 770 m2
ČPP gastroprovoz	1 450 m2	1 445 m2
předpokládaný počet osob	2350	2350
podlažnost (NP)	max. 9	max. 9
počet parkovacích stání	155	155
žadatel	Prague CBD, s.r.o.	Prague CBD, s.r.o.

Stavební úřad (opět bez vyvěšení na úřední desce) územní rozhodnutí dne 17. dubna 2020 vydal. V odůvodnění tohoto rozhodnutí úřad opět postupoval chybně: **doslovně opisuje celé pasáže z průvodní či souhrnné technické zprávy investora, namísto toho, aby sám posoudil soulad záměru s právními předpisy, jak je ze zákona jeho povinností.**

Kromě závad správního procesu vedeného stavebním úřadem Prahy 1 provází povolování záměru řada dalších kontroverzí – projekt je schvalován jednotlivými odbory magistrátu i politickým vedením Prahy v rozporu s právními předpisy, městskými strategiemi i mezinárodní závazky ČR:

Magistrátní odbor životního prostředí vydal vyjádření, že záměr se svými parametry (zastavěná plocha, hrubá podlažní plocha, počet parkovacích stání atd.) po novelizaci zákona o životním prostředí v roce 2017 **posuzování EIA nepodléhá**, neboť jsou tyto jeho parametry nižší než limitní hodnoty pro posuzování. V tomto vyjádření je však uvedena zastavěná plocha pouze nadzemních podlaží, která je nižší než 6 000 m², pokud by zastavěná plocha byla uvedena správně dle definice ve stavebním zákoně (průmět všech podlaží včetně podzemních), byla by vyšší než 6 000 m² a záměr by posuzování EIA podléhal. Navíc je záměr součástí plochy rozvoje sídel větší než 5 ha a posuzování EIA by tedy měl podléhat i z tohoto důvodu.

Kromě chybějícího posouzení EIA je další vadou **absence závazného stanoviska k zásahu do krajinného rázu.** Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny, že *„záměr je navržen do vysoce urbanizovaného prostředí, které nelze označit za krajinu ve smyslu zákona a vzhledem k absenci krajiny nejsou dány předpoklady pro postup dle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb.“* považujeme za nezákonné. Dle definice obsažené v Evropské úmluvě o krajině, cit.: *"krajina" znamená část území, tak jak je vnímána lidmi, jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních*

a/nebo lidských faktorů. Jedna z hlavních hodnot Pražské památkové rezervace, pro niž byla prohlášena památkou UNESCO, je harmonický soulad urbanistické struktury se základním krajinným rámcem daným geomorfologickým reliéfem – tato skutečnost je tedy jednou ze základních charakteristik krajinného rázu historického centra Prahy. Zvýšená pozornost by proto měla být věnována kulturní a historické charakteristice krajinného rázu, resp. estetické hodnotě krajinného rázu, která je v daném případě vyjádřena kulturními a historickými hodnotami (kulturními dominantami a harmonickým měřítkem a vztahy v krajině). Posouzení krajinného rázu a souhlas příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny musí být vydán ke všem stavbám, které by i jen potenciálně mohly snížit hodnotu krajinného rázu. Souhlas se zásahem do krajinného rázu musí být vydán vždy s výjimkou zastavitelného území, ve kterém je územním či regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody, což v tomto případě není.

Odbor územního rozvoje magistrátu ve svém stanovisku při posouzení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR), **většinu podmínek ZÚR pro transformační území T/6 Masarykovo nádraží, jehož je záměr součástí, ani neuvádí, natož aby odůvodnil, jak je záměr splňuje.** Přičemž ZÚR pro dotčené území stanovují zásadní podmínky: jeho **rozvoj má být nemonofukční, v návaznosti na stávající zástavbu, nesmí navyšovat stávající výškovou hladinu ani narušovat charakter Pražské památkové rezervace.** Bohužel závazné stanovisko tohoto odboru bylo vydáno více než 1 rok před vydáním územního rozhodnutí a je tedy dle stávající právní úpravy (od novelizace stavebního zákona k 1. 1. 2018) nepřezkoumatelné.

Odbor památkové péče magistrátu v celém rozsahu akceptoval námitky investora a vydal stanovisko v rozporu jak s odborným vyjádřením Národního památkového ústavu (pražského pracoviště i vědecké rady generálního ředitelství), **tak s vyhláškou o Pražské památkové rezervaci a dokonce i v rozporu s mezinárodními závazky ČR vyjádřenými Management plánem ochrany světového kulturního dědictví Historického centra Prahy i aktuálními doporučeními společné reaktivní monitorovací mise Centra světového dědictví UNESCO a Rady ICOMOS.** Do Pražské památkové rezervace tak má vstoupit kancelářský komplex velikosti bloku, jehož objem je v porovnání s okolní zástavbou několikanásobný, ale magistrátní památkáři dospěli k názoru, že nelze prokázat, zda je skutečně cizorodým prvkem, a zároveň k názoru, že navrhovaná stavba "*harmonicky vstupuje do lokality, třeba i ve formě dominanty*".

Podobně alarmujících pochybení se dopustila i samospráva: Městská část Praha 1 podala pouze obecné námitky, které s běžícím územním řízením na první fázi výstavby de facto ani souvisely (požadavky na koordinaci s dalšími částmi projektu a humanizaci magistrály).

Institut plánování a rozvoje zastupující hl. m. Prahu měl k záměru Masaryk Center 1 v roce 2019 dle našeho názoru vhodná doporučení (minimální podíl bydlení, snížení výšky a další), z nepochopitelného důvodu je však neuplatnil jako námitky v územním řízení, přestože projekt nebyl ve smyslu těchto doporučení upraven.

Proti územnímu rozhodnutí se sice odvolali dotčení vlastníci (z SVJ Na Poříčí 22) a šest spolků (Arnika, Asociace pro ochranu a rozvoj kulturního dědictví ČR, Auto*Mat, Klub Za starou Prahu, Sdružení Občanská iniciativa Pankráce a Společnost pro trvale udržitelný rozvoj) a podnět ke zrušení územního rozhodnutí podal také Národní památkový ústav. Lze ale bohužel předpokládat, že vyřízení těchto podnětů bude mít obdobný průběh, jako mělo celé řízení doposud. Spolky, které se domáhaly vstupu

Arnika – Centrum pro podporu občanů
Dělnická 13, 170 00 Praha 7
e-mail: cepo@arnika.org
www.arnika.org/cepo
GSM: 774 406 825
datová schránka: 3zhki2e
IČ: 709 472 61
DIČ: CZ70947261
bankovní účet: 240 011 79 79/2010
FIO Praha 1, Senovážné nám.

do řízení, však byly i odvolacím stavebním úřadem (Odborem stavebního řádu MHMP) z řízení vyloučeny s tím, že se jedná o jiný záměr, neboť "*předchozí záměr měl větší konstrukční výšky podlaží. Atika střechy 9. NP předchozího záměru dosahovala do výšky + 39,55 m, zatímco atika střechy 9. NP posuzovaného záměru dosahuje do výšky + 37,55 m m.n.m. Objemově se jedná o záměr menší.*" přičemž ale HPP dle funkcí i všechny ostatní parametry záměru zůstaly shodné (viz tabulka výše) a pouhé snížení výšky o dva metry dle našeho názoru neznamená, že se jedná o nový záměr, jehož řízení nenavazuje na předchozí posuzování EIA.-

Na zásadní nesoulad projektu se závaznými předpisy i klíčovými strategickými dokumenty hl. m. Prahy jsme proto upozornili nejen v územním řízení, ale také v dopisech adresovaných vedení Prahy. Na velice problematický přístup Prahy k vlastním mezinárodním závazkům upozornil v otevřeném dopise také Český národní komitét ICOMOS. Namísto prověření celého řízení však vedení města udělalo pravý opak: narychlo přes víkend připravilo s Pentou dohodu o spolupráci, kde se výslovně zavazuje, že se v územním řízení neodvolá, výměnou za několikamilionový příspěvek na úpravu veřejných prostranství (zanedbatelný u investice v řádu miliard) a především za sliby týkající se dalších fází projektu (podíl bydlení 40-50 %, uspořádání architektonické soutěže), tyto sliby jsou ovšem situovány do neznámého časového horizontu a dle našeho názoru není jejich vymahatelnost zaručena. Samotný fakt, že smlouva o klíčovém rozvojovém území Prahy je připravena takto narychlo, je značně alarmující, tím spíše jak příliš obecné či nedostatečné jsou formulace jednotlivých jejích bodů (např. se ve smlouvě píše, že bude vypsána architektonická soutěž, nikoli bude vypsána mezinárodní urbanistická dle pravidel České komory architektů, tj. s odbornou a nezávislou porotou). Především je však zarážející to, co ve smlouvě chybí: není ošetřen vztah mezi Pentou a městem (kdo bude vypisovat onu soutěž?) a **vedení města nemá požadavky na urbanistické, dopravní ani jiné řešení klíčového rozvojového území Prahy, na umístění parků, veřejných budov, kapacity území, ani na ochranu a řešení problémů centra Prahy celosvětově uznávaných hodnot.**

Způsob využití území, kapacitní koeficienty a dopravní řešení tak lze odvozovat jedině z podnětů na změny územního plánu P261/2019 a P299/2019, které byly dne 14. 7. 2020 schváleny na mimořádném jednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP a dne 10. 9. 2020 Zastupitelstvem hl. m. Prahy (součást tisku Z-8543). Zadání připravované soutěže totiž bude z těchto podnětů vycházet. **Tyto podněty však neobsahují žádnou veřejnou občanskou vybavenost, přehnaně navyšují maximální kapacity území a zároveň zásadně snižují podíl zeleně (koeficient zeleně v místě největšího tepelného a smogového ostrova města byl bezdůvodně snížen ze standardního 0,3-0,4 na 0,05), takže znemožní stanovení smysluplných vstupních podmínek pro architektonicko-urbanistickou soutěž na toto klíčové území z hlediska rozvoje města. Navíc architektonická soutěž na území, jehož způsob využití, kapacitní koeficienty a dopravní řešení již budou – mezitím schválenou změnou územního plánu – dány, smysl postrádá.**

Tato soutěž by měla být vypsána pravděpodobně na přelomu roku 2020 a 2021, jejím vypisovatelem však nebude město, ale investoři hájící své privátní zájmy – Penta a ČSAD holding (jak bylo zástupcem IPR prezentováno na přípravném workshopu k této soutěži Magistrála – vize a koncepce pořádaném kanceláří I. náměstka primátora Petra Hlaváčka). **Vedení města i Institut plánování a rozvoje se tak dostávají do role, kdy už od roku 2014 pouze nezávazně připomínkují urbanistickou studii developera, nositelem koncepce rozvoje není město, ale soukromý subjekt.** Postup IPR a vedení města v celé věci završený dohodou o spolupráci mezi městem a Pentou není

Arnika – Centrum pro podporu občanů
Dělnická 13, 170 00 Praha 7
e-mail: cepo@arnika.org
www.arnika.org/cepo
GSM: 774 406 825
datová schránka: 3zhki2e
IČ: 709 472 61
DIČ: CZ70947261
bankovní účet: 240 011 79 79/2010
FIO Praha 1, Senovážné nám.

kompromis, ale kapitulace města, jeho rezignace na městotvorné využití posledního velkého pozemku v centru města, v Pražské památkové rezervaci, v urbanisticky exkluzivní pozici, kde mohla být reprezentativní veřejná budova.

Výše uvedená dohoda o spolupráci bohužel pouze dokresluje dlouhodobou **systémovou podjatost** magistrátu, participativní proces včetně pěti debat v CAMPu – Centru architektury a městského plánování (součást Institutu plánování a rozvoje) spolufinancovalo město a Penta (debaty i výsledky participace jsou prezentovány na webu Masaryčka spojuje). Již v září 2017 zastupitelstvo HMP odhlasovalo dohodu o spolupráci mezi městem a developerem, která developerovi umožnila splnit si povinné koeficienty zeleně na městských pozemcích, výměnou za cca 72 milionů na související investice (40 milionů na přestřešení kolejiště Masarykova nádraží, které bude realizovat Správa železnic, zbytek na revitalizaci veřejných prostranství). Úprava veřejných prostranství tak nepodléhá požadavkům města, ale potřebám developera (např. výběr povrchů a stromů probíhá tak, aby byly splněny koeficienty zeleně atd.), ze stejného důvodu (nutnost plnění koeficientů zeleně) probíhalo územní řízení na revitalizaci ulice Na Florenci a budovu Masaryk Centre 1 společně.

Jsme přesvědčeni, že povolení výstavby tohoto projektu je v rozporu se zájmy Prahy, definovanými ať již ve Strategickém plánu hlavního města, anebo stanovenými jako obecné principy rozvoje území, které by měly hledět na zájmy veřejnosti, ochranu hodnot a trvalou udržitelnost využití území. Naopak, projekt představuje pouze čisté zhodnocení zájmů soukromých subjektů a maximální komerční vytěžení nejcennějšího území v Praze privátním aktérem. Povolovací proces je zatížen nezákonností v samotném územním řízení i v podkladových závazných stanoviscích a vyjádřeních. Postup města je zatížen systémovou podjatostí. Je evidentní, že je snaha i přes rozpor s právními předpisy i strategickými dokumenty a veškerou kritiku odborné veřejnosti projekt co nejrychleji schválit. Ve prospěch silného investora jsou ohýbána pravidla a na ochranu veřejných zájmů není brán zřetel, jak upozorňuje i petice Masaryčka lidem nebo Pentě? a pořady České televize Nedej se!: Praha: město v defenzívě a Nedej se!: Veřejný zájem na prodej.

Dle našeho názoru byl porušen veřejný zájem na zachování hodnot městské památkové rezervace, na udržitelný rozvoj území umístěním stavby v rozporu se zásadami územního rozvoje a také veřejný zájem na příznivé životní prostředí v důsledku neposouzení vlivu na životní prostředí (EIA) a neposouzení vlivu stavby na krajinný ráz. V tomto ohledu i v přístupu samotného města je tato kauza dle našeho názoru velice podobná kauze Šantovka Tower, kterou Vaše kancelář veřejného obhájce práv úspěšně řešila.

Vážený pane ombudsmane, věříme, že tento postup nepatří do moderního města 21. století ani mezi principy kvalitní demokratické společnosti. Jsme toho názoru, že váš úřad usiluje o obranu těchto principů a o ochranu veřejných zájmů. **Žádáme Vás tímto o pomoc v popisované kauze a věříme, že tento nekalý postup lze s Vaším přispěním zastavit a o budoucnosti území rozhodnout v rámci skutečně demokratického povolovacího procesu, který zajistí obranu jedinečných historických hodnot Prahy.**

Srdečně děkujeme za čas, který této prosbě věnujete, a budeme rádi, rozhodnete-li se v ní aktivně angažovat. Jsme připraveni Vám poskytnout veškeré nám dostupné podklady, zajistit přípravu podnětu žaloby ve veřejném zájmu nebo právní posouzení kauzy či být ve věci jakkoli jinak nápomocni.

Arnika – Centrum pro podporu občanů
Dělnická 13, 170 00 Praha 7
e-mail: cepo@arnika.org
www.arnika.org/cepo
GSM: 774 406 825
datová schránka: 3zhki2e
IČ: 709 472 61
DIČ: CZ70947261
bankovní účet: 240 011 79 79/2010
FIO Praha 1, Senovážné nám.

S pozdravem

Mgr. Václav Orcígr
tel.
Arnika – Centrum pro podporu občanů
Datová schránka: 3zhki2e

Ing. arch. Anna Vinklárková
tel.
Klub Za starou Prahu, z. s.
Datová schránka: ny4e65u

Mgr. Michal Lehečka
tel.
AutoMat - Laboratoř udržitelného urbanismu (LAB)
Datová schránka: 79ztquz

Pavel P. Ries
Asociace pro ochranu a rozvoj kulturního dědictví ČR, z.s.
e-mail: prezidium@asorkd.cz

Pavel Šremer
Společnost pro trvale udržitelný život
Datová schránka: hbq5t9
e-mail: sremer@seznam.cz