



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 22
STAROSTA MĚSTSKÉ ČÁSTI
Vojtěch Zelenka

Vaše značka :

Naše značka :
P22 10902/2018 SEK1 05

V Praze – Uhřetěvesi :
29. listopadu 2018

Věc: Námitky MČ Praha 22, jakožto účastníka řízení k řízení vedeného pod sp. zn. MC22 1373/2018 OV 04 podané na základě oznámení č. j. P22 10401/2018 OV 04

Na základě výše uvedeného oznámení Vám jménem MČ Praha 22, která je účastníkem řízení vedeného pod sp. zn. MC22 1373/2018 OV 04 zasíláme následující námitky ke jmenovanému řízení:

1. Námitka k postupu OV ÚMČ Praha 22

Doplnění dokumentace k projednávanému záměru žadatelem dne 12. 11. 2018 má za následek zásadní změnu záměru, která vede k rozšíření souboru pozemků přímo dotčených záměrem o pozemek č. 1900/1 v k. ú. Uhřetěves. Kvůli rozšíření pozemků přímo dotčených záměrem o pozemek č. 1900/1 v k. ú. Uhřetěves by současně měl být i rozšířen okruh účastníků řízení a dále by měl Stavební úřad po žadateli požadovat aktualizaci závazných stanovisek vystavených k záměru.

Při takto zásadní změně záměru není možné akceptovat postup Stavebního úřadu, kdy úřad obešle jednotlivé instituce, které vydaly svá stanoviska k původnímu záměru s žádostí o doplnění nebo rozšíření záměru. Následně úřad pracuje s předpokladem, že pokud se obeslané instituce k obsílce nevyjádří, automaticky je předpokládáno, že vyjádření je i nadále platné.

Požadujeme, aby jakékoliv stanovisko vydané před zásadním doplněním bylo považované Stavebním úřadem za nadále platné pouze, pokud platnost tohoto stanoviska v nezměněné podobě vydávající instituce vysloveně písemně žadateli potvrdí.

2. Námitka k zásadním nedostatkům v dokumentaci předložené žadatelem k záměru

Samotné doplnění žadatele o polozavřená parkovací stání prokazuje, že jím dříve předložená dokumentace nesplňovala požadavky stanovené právními předpisy. Neplnění požadavků Závazného stanoviska nebylo uvedeno v Průvodní zprávě. V Průvodní zprávě také chybí informace, že nejsou plněny požadavky závazné vyhlášky č.10/2016 Sb. HMP (dále jako PŠP) a že záměr tak, jak byl žadatelem předložen před doplněním dne 12. 11. 2018, nesplňuje požadavky PSP par. 33 odst 5, tím, že 6 ks vázaných exteriérových parkovacích stání není umístěno v uzavřené nebo polootevřené garáži.

3. Námitka k vyloučení některých vlastníků pozemků nebo staveb, které bezprostředně sousedí s kterýmkoliv pozemkem, který je vyjmenován mezi pozemky dotčenými záměrem

Žádáme o prověření, zda Stavební úřad správně stanovil účastníky řízení. Existuje podezření, že majitelé některých pozemků, se kterými přímo sousedí pozemky vyjmenované v záměru, byli kráceni na svých právech coby účastníci řízení. Nesprávně stanovený výčet účastníků řízení může být důvodem pro soudní napadení rozhodnutí.

Tato nesprávnost se týká stavby na pozemku č. 572/8 v k. ú. Uhřetěves, kde v oznámení není mezi pozemky přímo sousedící s pozemky dotčenými záměrem vyjmenován pozemek č. 565 přesto, že tento pozemek přímo sousedí s pozemky dotčenými záměrem. Přitom umístění pozemku č. 565, jehož vlastníci mezi účastníky řízení zahrnutí nebyli, je podobné jako pozemku č. 567, jehož vlastníci naopak mezi účastníky řízení byli zahrnutí.

Tím, že v oznámení nejsou vyjmenovány všechny pozemky přímo sousedící s pozemky dotčenými záměrem, může docházet ke krácení práv vlastníků těchto bezprostředně sousedních pozemků. Z výše uvedeného důvodu žádáme, aby mezi účastníky řízení byli zařazeni vlastníci všech pozemků nebo staveb, které přímo sousedí s jakýmkoliv pozemkem dotčeným záměrem.

4. Námítka spočívající v požadavku na veřejné projednání záměru

Ve svém oznámení Stavební úřad uvádí, že „Stavební úřad upustil od ústního jednání a místního šetření, neboť jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru.“ Protože se v tomto případě jedná o záměr, rozkládající se na velkém území, které se navíc nachází skoro v centru MČ, žádáme, aby Stavební úřad v návaznosti na možnost, kterou mu dává Stavební zákon par. 87 odst. 2 Stavební úřad, ve věci nařídil veřejné ústní jednání.

5. Nesoulad poměrů velikostí ploch HPP a zastavěnou plochou pro území s rozdílným typem využití tj. SV-E a OB-C

Lze předpokládat, že BD SO-01 stojí jak v území SV-E, tak v OB-C (z dokumentace k záměru to není bohužel zřetelně patrné). Pak pokud by v záměru nedocházelo k přelivu maximální povolené rozlohy hrubé podlahové plochy mezi plochami s funkčním využitím OB-C a SV-E, pak by s ohledem na skutečnost, že všechny 4 podlaží stavby SO-01 stojí přímo nad zastavěnou plochou, měl poměr HPP pro stavbu SO-01 odpovídat poměru zastavěné plochy objektem SO-01 tj. v poměru OB-C: SV-E=189,1 : 512,7. Naopak z tabulky na straně č. 24 Průvodní zprávy pro výpočet HPP je patrné, že poměr HPP pro OB-C: SV-E pro objekt SO-01 je 25,1 m² : 2038,2 m², což je v hrubém nepoměru k poměru v jakém je objekt SO-01 umístěn v území funkčního typu OB-C a SV-E.

Navíc v tabulce na straně č. 24 Průvodní zprávy pro výpočet HPP je patrné zcela nesprávně uvedeno, že v území SV-E se nacházejí RD č. SO-04 RD-C a č. SO-05 RD-D). RD C4 přitom vůbec v území funkčního typu SV-E není umístěn. Z RD je v území SV-E umístěn RD C7 a RD-D6 a možná i (částečně nebo zcela) RD-C6 a RD-D5 (jak to přesně je a kde je hranice území pro jednotlivé funkční využití ve vztahu k stavebním objektům není z dokumentace jednoduchým způsobem patrné). Plochu získanou na základě koeficientu míry využití území není možné souhrnně sečíst a následně libovolně přesouvat mezi jednotlivými typy území podle toho, jak žadateli vyhovuje.

Žádáme, aby bylo v rámci posouzení záměru žadatele Stavebním úřadem prověřeno, zda v rámci projektu žadatele nedochází k účelovému „přelivu“ hrubé podlahové plochy mezi funkčními plochami s rozdílným typem funkčního využití (tedy zda HPP vzniklá na základě plochy území s funkčním využitím SV-E není uplatňována v území OB-C a nebo naopak).

Dále žádáme, aby tabulka Výkaz ploch (HPP) v Průvodní zprávě na str. 24 byla upravena podle skutečnosti tj. tak, že výměry k jednotlivým typům funkčního využití budou přiřazeny podle toho, jak bude záměr realizován. Současně žádáme, aby v celé dokumentaci byl používán stejný způsob identifikace jednotlivých staveb (např. v tabulce na straně č. 24 Průvodní zprávy pro výpočet HPP je použito pro identifikaci objektu „SO04-RC“ zatím co ve výkresu je objekt patrně označen „RD C4“.

6. Námítka k chybějící zásadní informaci v předložené dokumentaci

I přesto, že záměr plánuje využití ploch, které se nacházejí v oblastech s různým funkčním typem, dokumentace žádným přehledným tabulkovým způsobem neuvádí, jaká plocha z konkrétních pozemků včetně rozdělení podle funkčního využití má být záměrem dotčena. To brání účastníkům řízení v posouzení záměru a případnému podání námitek. Z dokumentace tedy není jasné, jak ke konkrétní ploše pozemků o rozloze 7720 m², které mají být využity pro realizaci záměru, žadatel dospěl. Žádáme, aby dokumentace byla doplněna o přehlednou tabulku výměr využití jednotlivých pozemků včetně rozdělení dle funkčního využití.

7. Nedostatečná informace o vsakování srážkových vod

Na základě § 38 odst. 3 PSP je nutné vyřešit vsakování srážkových vod. Veškeré srážkové vody mají být vsakovány na pozemku investora. Z důvodu odpovědného nakládání se srážkovou vodou je nezbytné řešit vsakovací nádrže i u rodinných domů v předkládaném záměru. Konkrétní způsob vsakování musí být součástí předkládané dokumentace.

8. Posouzení kapacit dopravy a Kapacita silničních komunikací v MČ Praha 22

Předkládaný záměr využívá data o intenzitě automobilové dopravy z publikace vydané v březnu roku 2009. Pro záměr, který přivede do oblasti nemalé množství vozidel, není možné využívat téměř deset let staré údaje, zvláště v tak dynamické MČ jakou je Praha 22.

Současná kapacita silničních komunikací v MČ Praha 22, včetně komunikace Ke kříži, která má být používána k zajištění dopravní obslužnosti záměru je naprosto nedostatečná a zcela vyčerpána. I během dne se na komunikaci Ke kříži tvoří směrem k Novému náměstí stojící kolny vozidel.

9. Kapacita školských (MŠ a ZŠ) zařízení

Kapacita školských zařízení v MČ je momentálně vyčerpána.

Dále podotýkáme, že stanovisko č. j. MHMP 1190547/2018, které vydal Odbor územního rozvoje MHMP dne 6. 8. 2018 je protizákonné protože nerespektuje požadavek stanovený regulativem ÚP, který byl platný v okamžiku podání žádosti. Požadavek nerespektuje regulativu pro území typu SV, kde žádná z funkcí nesmí bez schválení výjimky přesáhnout 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí (v tomto případě limit je překročen u ploch určených pro bydlení, kde žadatel plánuje využití 100%). Záměr tedy neměl být vyhodnocen jako přípustný, ale jako výjimečně přípustný. To má za následek, že žadatel musí požádat o výjimku. Pokud, o výjimku nepožádal, pak je zapotřebí se záměrem postupovat tak, že záměr nesplňuje požadavky regulativu ÚP.

ÚMČ Praha 22
odbor výstavby
Nové náměstí 1250
104 00 Praha 114
V Praze dne 29. 11. 2018

