



MC22P004VH34

Přeloha zápisu M. MČ

Zastupitelstvo MČ Praha 22
Nové náměstí 1250
104 00 Praha 10

Úřad MČ Praha 22		
Doslo dne	10-09-2018	OKVO
Č.j.		
Přílohy	H10	

Problémy s umístěním a realizací stavby společnosti FINEP nazvané „Obytný soubor Kašperská“, Praha 22

Dne 28. 5. 2018 obdržel Úřad městské části Praha 22, odbor územního plánování a stavební úřad, od společnosti FINEP CZ a.s., IČ 26503387 Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, zastupující společnost Cocktail Media s r.o. Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, IČ 27166589 žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Obytný soubor Kašperská“ - Praha 22, katastrální území Uhříněves, bytových domů a bistra, včetně dopravní a technické infrastruktury na pozemcích č. parc. 956/3, 956/4, 957, 958/1 a dalších č. j. P22 5731/2018 OV 04, sp. zn. MC22 837/2018 OV 04.

Na základě této žádosti bylo zahájeno územní řízení.

Vážení zastupitelé,

jako občané Uhříněvsi, z nich většina žije v oblasti, která bude tímto projektem zasažena, vidíme problémy, které projekt přinese.

Proto jsme formou petice požádali o veřejné projednání toho záměru.

Prosíme Zastupitelstvo MČ Praha 22, aby požádalo Stavební odbor MČ, aby se našimi připomínkami zabýval.

Cílem petice a veřejného projednání není v žádném případě výstavbu zastavit, ale pouze nastavit parametry projektu tak, aby byly přijatelnější pro stávající i nové obyvatele.

Námítky k projektu:

1) Finep žádá o výjimečnou přípustnost funkčního využití území v poměru 99%/1%
Dle regulativu platného územního plánu nesmí žádná z funkcí přesáhnout 60% celkové kapacity území. Stavby jsou proto v tomto případě navrhovány jako výjimečně přípustné v poměru 99%/1%.

Z hlediska komerčního využití Finep odkazuje na Nové náměstí, které je vzdáleno 900m, což je nereálná představa vzhledem k plánovaným téměř 1000 nových obyvatel.

Sice se v blízkém okolí počítá s novou prodejnou potravin, ale komerční využití plochy nelze vztahovat pouze na toto.

Na výjimku vznikají v naší MČ téměř všechny projekty, což je proti smyslu tohoto regulativu Územního plánu.

Je potřeba uvážit například služby České pošty, které již v tuto chvíli nejsou schopny uspokojit stávající obyvatele MČ.

Žádáme, aby žadatel dodržel regulativ Územního plánu a nebyla povolena výjimečná přípustnost nebo byla její hodnota nastavena nějakým rozumnějším poměrem. (např. 70%/30%).

2) Nedostatečný počet parkovacích míst

Finep v dokumentaci plánuje výstavbu 341 bytových jednotek, v nichž má bydlet 992 lidí.

Pro tento počet obyvatel navrhuje 374 parkovacích míst.

Vzhledem k rostoucí životní úrovni obyvatel a vzhledem k tomu, že většina rodin má více než jeden automobil, bude tento počet naprosto nedostatečný. Důležité je také zmínit i fakt, že výjezd z garáží bude pouze na ulici Podleská a zejména v ranních hodinách, zde bude z projektu nereálné vyjet.

Následkem toho dojde k využívání parkovacích míst v ulici Kašperská, Kozákovská a Husovo náměstí, které budou přeplněny parkujícími vozy.

Tyto ulice jsou již v současné době významně využívána jako „záchytné parkoviště“ pro obyvatele okolí Prahy, kteří zde a v přilehlých ulicích ponechávají své automobily a do centra pokračují vlakem. Této situaci dle našeho názoru nepomůže ani výstavba nového parkoviště u nádraží, protože auta parkující v této oblasti jsou většinou z přilehlého Středočeského kraje.

Prosíme, aby byl tento nesoulad nějakým způsobem řešen.



Stávající stav parkování v ulici Kašperská

3) Neúměrná výška staveb způsobující zastínění a snížení pohody bydlení

Přímo v ulici Kašperská je plánováno 6 domů, v nichž má být nadzemní garáž a 4 nadzemní podlaží, tedy celkem 5 podlaží nad úrovní terénu.

Za nimi jsou plánovány dva vysoké domy, v nichž má být nadzemní garáž a 7 nadzemních podlaží, tedy celkem 8 podlaží nad úrovní terénu.

Nic na tom nemění fakt, že Finep označuje garáže jako podzemní (PP), protože kolem nich bude navážka 0,8 m nad úroveň podlahy, což je definice, kterou umožňuje Územní plán.

Faktem je skutečnost, že z ulice Kašperská bude úroveň podlahy na úrovni současné ulice, čili výška garáže bude z tohoto pohledu odpovídat jednomu patru.

Finep navrhuje garáž jako nadzemní kvůli úspoře nákladů na výstavbu a také kvůli tomu, že přízemní byty, které by vznikly zabudováním garáže do země, se hůře prodávají.

Výška plánovaných domů, které přiléhají ke Kašperské, bude 16,6 metrů s odstupem od stávající zástavby 20,85 metrů a od vystupujících arkýřů jen 19 metrů.

V přilehlé Kašperské ulici je velká část domů nízké velikosti o 2NP, některé dokonce pouze přízemní s okny přímo do ulice s podlahou bytových prostor necelý metr nad terénem.

Viz foto.

Návrh Finep v tomto případě vůbec nepřihlíží k výšce stávající zástavby.

Metropolitní plán, jakkoli není zatím schválen, v této oblasti navrhuje pouze 2 patrovou zástavbu.

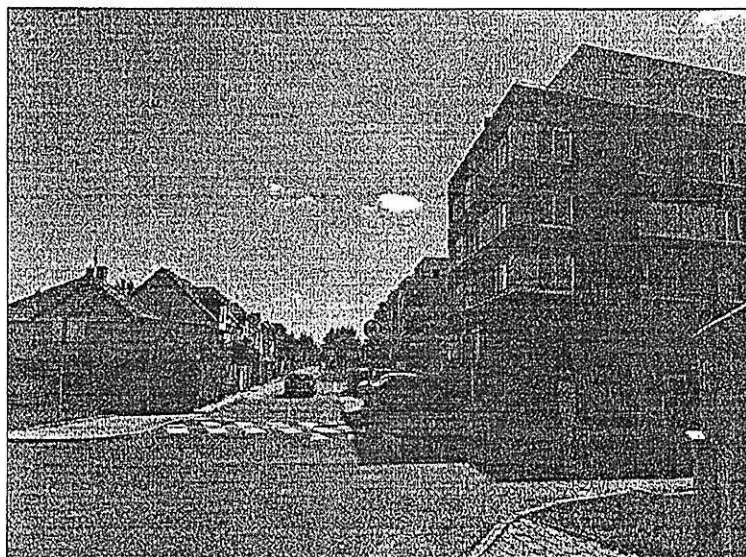
Následkem výstavby dojde k zastínění domů v Kašperské ulici, takže někteří obyvatelé v zimním období téměř neuvidí slunce, protože nová výstavba bude orientována na jihozápad.

Projekt bude znamenat i narušení soukromí stávajících obyvatel tím, že výška přilehlých domů umožní jejich novým obyvatelům vidět na pozemky stávající zástavby.

Žádáme, aby Finep zabudoval garáže do podzemí a snížil z výše uvedených důvodů výšku domů o jedno patro a zvětšil odstup vrchních podlaží alespoň na hodnotu 2,8 metru.



Výška stávající zástavby v ulici Kašperská



Podobná situace v již realizované výstavbě v ulici Nad Volyňkou