



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 22
STAROSTA MĚSTSKÉ ČÁSTI
Vojtěch Zelenka

Vaše značka :

Naše značka :
P22 2022/2019 SEK1 05

V Praze – Uhřetěvesi :
15. února 2019

Námítky MČ Praha 22, jakožto účastníka řízení v záměru společnosti FINEP CZ a.s., zastupující společnost Coctail Media s.r.o. o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Obytný soubor Kašperská“, Praha 22, vedeného pod sp. zn.: MC22 837/2018 OV 04 podané na základě oznámení č. j.: P22 585/2019 OV 04

Dne 28. 5. 2018 obdržel Úřad městské části Praha 22, odbor výstavby, od společnosti FINEP CZ a.s., IČ 26503387 Havlíčkova 1030/1, 1100 00 Praha 1, zastupující společnost Coctail Media s r.o. Havlíčkova 1030/1, 1100 00 Praha 1, IČ 27166589 žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Obytný soubor Kašperská“ - Praha 22, katastrální území Uhřetěves, bytových domů a bistra, včetně dopravní a technické infrastruktury na pozemcích č. parc. 956/3, 956/4, 957, 958/1 a dalších v katastrálním území Uhřetěves. Na základě této žádosti bylo zahájeno územní řízení.

Žádost vykazovala nedostatky, proto byl žadatel vyzván opatřením č. j. P22 5731/2018 OV 04 ze dne 2. 7. 2018 k jejich odstranění a současně bylo usnesením řízení přerušeno. Dne 19. 12. 2018 předložil zástupce žadatele revidovanou kompletní dokumentaci k umístění stavby (revize 09/2018 a 12/2018) a doplnil část požadovaných dokladů, včetně potřebných dokladů, které vyplynuly z revizí. Poslední požadovaný podklad odbor výstavby obdržel 7. 1. 2019.

Na základě výše uvedeného oznámení Vám jménem MČ Praha 22, která je účastníkem řízení zasíláme následující námítky ke jmenovanému řízení:

- 1) Žadatel navrhuje umístění pěti bytových domů označ. A až E na pozemcích, které dle Územního plánu SÚ hl. m. Prahy ve znění změny Z 2832/00 zasahují do funkční plochy SV-všeobecně smíšené s kódem míry využití území F. Tato funkční plocha je hlavním využitím vymezena pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Přípustné využití této funkční plochy je mj. pro polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše; podmíněně přípustné využití pak v odůvodněných případech pro monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP.

V případě návrhu na využití této smíšené funkční plochy neslučitelném s jejím hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování se jedná o využití nepřipustné.

MČ Praha 22 žádá, aby byl žadatelem respektován regulativ Územního plánu SÚ hl. m. Prahy a předložený záměr v navrženém rozsahu a struktuře z důvodu nepřipustného využití záměrem dotčené všeobecně smíšené funkční plochy nebyl povolen a tedy umístěn.

2) Dle stavební dokumentace projekt předpokládá umístění obslužné komunikace do funkčního využití DZ. Funkční využití DZ je následovné:

„Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro provoz železniční dopravy a terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Přípustné využití:

Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID včetně parkovišť P + R.

Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: kulturní zařízení.

Dále lze umístit: komunikace vozidlové, cyklistické stezky, garáže a parkovací a odstavné plochy, malé sběrné dvory. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování“

Předpokládaná komunikace ve funkční ploše DZ nemá sloužit stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití, ale má sloužit k obsluze bytového komplexu v území SV-F. Návrh této obslužné komunikace není v souladu s platným ÚP.

3) Území typu ZP neumožňuje zřízení parkovacích míst pozemku 956/4.

„Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Krematoria a obřadní síně. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů. Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.“

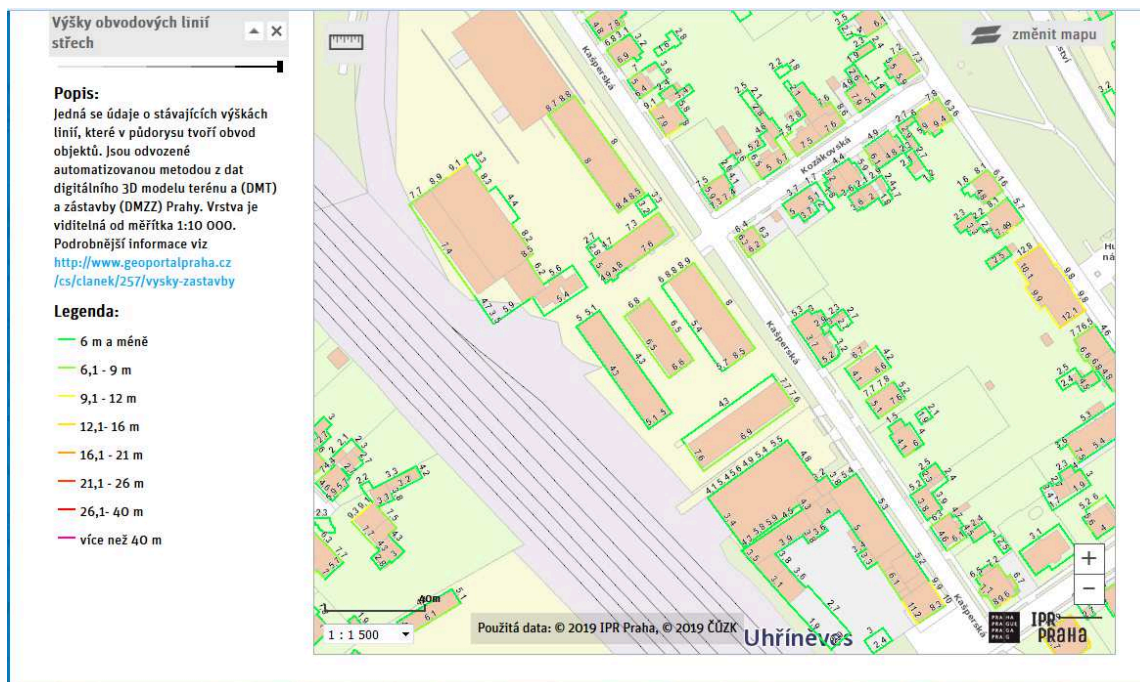
Předpokládaná budova „bistra“ by měla mít výjimku z regulativu ÚP, protože se jedná o Podmínečně přípustné využití území plochy ZP. Tento dokument nebyl dohledán.

- 4) V dokumentaci není uvedena informace, kde bude umístěno 9 ks vyhrazených stání pro tělesně postižené (dle vyhlášky č. 398/2009 Ministerstva pro místní rozvoj). Tato místa by neměla být umístěna na vázaných parkovacích místech zřízených dle Pražských stavebních předpisů par. 32 odst. 2b) „vázaná stání pro ostatní účely užívání a návštěvnická stání pro všechny účely užívání.“
- 5) Žadatel navrhuje vysokou podlažnost nových staveb, která značně převyšuje výšku stávající zástavby v Kašperské ulici a z urbanistického hlediska neodpovídá jejímu charakteru. Navíc zbytečně zvyšuje výšku budov garážemi, které jsou navrhována jako nadzemní. 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. V přílehlé Kašperské ulici je velká část domů nízké velikosti o 2NP, některé dokonce pouze přízemní s okny přímo do ulice a podlahou bytových prostor necelý metr nad terénem. Velký nepoměr mezi stávající domy a plánovanou výstavbou nejenže naruší charakter území, ale značně ovlivní kvalitu života stávajících obyvatel a sníží pohodu bydlení.

Předkládaná projektová skutečnost neodpovídá §20 odst. 1 Pražských stavebních předpisů, podle kterého musí být při umístování staveb přihlédnuto k charakteru prostředí, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

MČ Praha 22 žádá, aby výška plánované zástavby byla v proporčním souladu mezi stávající zástavbou a novými bytovými domy, tzn., aby záměrem navržené domy stávající zástavbu v ul. Kašperská převyšovaly max. o jedno nadzemní podlaží, tj. požaduje upravit záměr ve výšce bytových domů na max. tři nadzemní podlaží.

- 6) Dle § 25 odst. 2 Pražských stavebních předpisů se rozsah předpokládaných výšek v území stanovuje určením jedné nebo více hladin. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství. Uliční čáru tvoří objekty v ulici Kašperská na pozemcích 960/10, 960/11, 960/2 v k. ú. Uhřetěves. Dle územně analytických podkladů (závazného dokumentu) je výška budov v oblasti funkčního využití SV – F maximálně v kategorii maximálně 9,1 – 12 m. viz. obrázek. Dle §25 PSP se jedná o hladinu III 0 m – 12 m.



Podle oficiálního webu UAP (viz obr. výše) mají objekty v té SV-F výšku do 12 m (PSP par. 25 odst. 2 - výšková hladina III)

Žadatel se snaží výšku předpokládaných budov obhájit tak, že hledá budovy vyšší než 4 nadzemní podlaží v celé Uhřetěvesi. Na základě průzkumu celého katastrálního území zcela demagogicky určil, že v ulici Kašperská je třída VI (16 m – 26 m). V blízkém okolí projektu jsou však budovy charakterem stavby zcela odlišné s výškou maximálně 12 m. Projekt musí vycházet ze stávající výškové hladiny plochy s funkčním využitím SV - F. Žadatelem uměle vydedukované stanovení výškové třídy je účelové a zcela špatné. Stanovená výšková regulace projektu je zcela v rozporu s § 25 a § 26 Pražských stavebních předpisů. Navrhované řešení neplní požadavky PSP §25 až §27 protože navrhovaná výstavba (objekty D a E) přesahuje povolené limity výšky staveb v dotčeném území SV-F.

MČ Praha 22 dle § 26 odst. 2. trvá na maximální 12 m výšce budov v celém transformačním území.

- 7) Žadatel zbytečně zvyšuje celkovou výšku domů tím, že umísťuje garáže nad úroveň stávajícího terénu, zřejmě s úmyslem ušetřit náklady na výstavbu a dosáhnout lepší ekonomické efektivity výstavby. Přitom pro jejich umístění používá pojem „podzemní podlaží“ a to přesto, že z ulice Kašperská bude podlaha garáží na úrovni stávající komunikace.

Žadatel je v tomto případě veden snahou pro lepší výpočet Hrubé podlažní plochy (HPP), protože si je dobře vědom faktu, že plocha garáží, pokud je vedena v podzemních podlažích, se podle metodiky Územního plánu do HPP započítává pouze částmi využitými hlavní funkcí. Pro míru využití území F je akceptovatelný koeficient podlažních ploch 1,40 a tento parametr je nepřekročitelný. Podle definice v ÚP je podzemní podlaží takové, které má úroveň podlahy nebo její větší část níže než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby. Záměrem tvůrce pravidel pro ÚP určitě nebyla myšlenka, že žadatel z jedné strany úplně otevře garáže do Kašperské ulice s úrovní podlahy ve stejné výšce jako

komunikace, a z druhé strany domu navrší „hromadu hlíny“ o výšce alespoň 0,8 metru a tím se garáž stane Podzemním podlažím.

MČ žádá, aby toto podlaží s garážovými stáními bylo vedeno jako nadzemní, a to včetně zohlednění této úpravy do součtu hrubých podlažních ploch a jejich porovnání s kódem míry využití území a z něho vyplývající maximální míry využití území záměrem.

- 8) V dokumentaci je uvedeno, že podzemní voda se nachází v hloubce 0,4 až 1,45 m pod terénem, přičemž hlouběji se voda nachází v severozápadní části lokality. Na pozemku by tedy mělo být možné v severozápadní části srážkové vody vsakovat. Dále se v dokumentaci uvádí, že „mělká jámka“ o hloubce 1,70 m u severní části zájmového území je suchá a tedy by vsakování srážkových vod by zde mělo být bezproblémové. Žadatelem navrhované řešení na likvidaci srážkových vod neplní požadavek PSP § 38 odst. 1. aby srážkové vody byly likvidovány vsakováním na pozemku. Žadatel předpokládá retenci a následný odtok do srážkové kanalizace. Záměr je v rozporu s § 38 odst. 1b). „Není prokazatelně možné vsakování.“ V dokumentaci a výše jsou uvedené důvody, proč je možné vsakování.

S ohledem na neustále se snižující úroveň podzemních vod a s ohledem na § 38 odst. 1a) Pražských stavebních předpisů, který stanovuje, že srážkové vody mají být přednostně likvidovány vsakem, MČ Praha 22 nesouhlasí s návrhem žadatele likvidovat srážkové vody po jejich retenci do srážkové kanalizace.

- 9) Na základě schválené Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu žádáme o to, aby investor realizoval v rámci svého projektu taková opatření, která budou maximálně vycházet ze závěru výše uvedené strategie adaptace.

- 10) Výstavba těchto staveb způsobí porušení §1013 odst. 1 Občanského zákoníku, kdy se vlastník zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Při výstavbě domů o 5NP a 8NP v blízkosti nízkých rodinných domků (viz předchozí námitka) dojde k zásadnímu porušení tohoto pravidla, a to v oblasti zaslunění a v oblasti ztráty soukromí stávajících obyvatel.

Přestože se jedná o občanskoprávní námitku je Stavební úřad podle § 89 odst. 6 a § 114 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. povinen se jí také zabývat čili hodnotit musí též soulad stavby s požadavky občanského práva. Tato povinnost Stavebního úřadu byla potvrzena i šetřením veřejného ochránce práv ze dne 5. 8. 2011 sp. zn. 1960/2011/VOP/KČ, podle kterého argument, že ve správním řízení (územním řízení) není na úvahy soukromoprávního charakteru prostor, je nezákonný.

MČ Praha 22 žádá, aby výška plánované zástavby byla v proporčním souladu mezi stávající zástavbou a novými bytovými domy, tzn., aby záměrem navržené domy stávající zástavbu v ul. Kašperská převyšovaly max. o jedno nadzemní podlaží, tj. požaduje upravit záměr ve výšce bytových domů na max. tři nadzemní podlaží. Záměr musí respektovat stávající pohodu bydlení a dopady na tento institut musí být minimalizovány.

11) Kapacita školních zařízení v MČ je momentálně na hraně svých kapacitních možností. Předkládaný projekt způsobí příliv nových obyvatel do MČ, kde je, však kapacita školských zařízení je zcela vyčerpána.

Na základě výše uvedených námitek požaduje MČ Praha 22 zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí.

Úřad městské části Praha 22
odbor výstavby
Nové náměstí 1250
104 00 Praha 10