

Městská část Praha 5
Odbor stavební a infrastruktury
Nám. 14. října č. 4
150 22 Praha 5

KOTIE
ZASLAHO S PODESKOU
16.1.2013

Praha 15.1.2013

K č.j. OST.Radl.p.233/1 -62853/2012-Kam-ozn

Připomínky veřejnosti k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby k záměru „Novostavba bytových domů Na Farkáně v Praze 5, Radlicích“

Níže podepsané osoby podávají společné připomínky k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby, které lze shrnout následovně:

Navrhovaný bytový komplex sestávající ze dvou domů o třech nadzemních a jednom podzemním podlaží s celkovou kapacitou 33 bytů a 36 parkovacích míst v podzemních garážích se do daného místa nehodí. Jeho kapacita je s ohledem na charakter lokality nacházející se ve stabilizovaném území a rozlohu pozemku stavby nadměrně vysoká. Míra zastavění pozemku neodpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí.

V důsledku nadměrné kapacity je záměr v rozporu jak s územním plánem, tak i s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (dále OTHP).

Pozemky ve vlastnictví navrhovatele jsou nedostatečné a nevhodné pro výstavbu bytového komplexu v navrhovaném rozsahu. Neposkytují dostatečný prostor pro řešení dopravy v klidu na pozemku navrhovatele.

V důsledku obslužné dopravy vyvolané záměrem s kapacitou 36 parkovacích míst dojde k výraznému zvýšení automobilového provozu na doposud klidných ulicích Na Farkáně I a Na Farkáně II, což nevratně poškodí pohodu bydlení všech obyvatel uvedených ulic.

Další odůvodnění k otázkám souladu s územním plánem a zajištění dopravy v klidu je obsaženo v níže uvedených bodech.

1. Záměr není v souladu s územním plánem a s OTHP.

Záměr „Bytové domy Na Farkáně“ nerespektuje stávající urbanistickou strukturu a představuje rozsáhlou stavební činnost na pozemku ve stabilizovaném území, který je pro navrhované stavby nedostatečný.

V důsledku nedostatečnosti pozemku pro navrhovaný záměr je výrazně překročena v místě obvyklá míra využití území daná stávající zástavbou. Ta sestává vesměs z rodinných domů, resp. dvojdomů. Dva rozměrné bytové domy navržené v jejich bezprostředním sousedství představují cizorodý prvek a přílišné zatížení území.

Nadměrné využití pozemku stavby prokazuje kromě jiného stupeň zastavění pozemku stavby. V okolí se vesměs vyskytují rodinné domy nebo dvojdomy. Pokud by na pozemku stavby měl být vystavěn další rodinný dům, jak by odpovídalo charakteru a struktuře dosavadní zástavby území, pak by zastavěná plocha nesměla přesáhnout 30 % výměry pozemku. Návrh ovšem představuje zastavěnou plochu 50 % při uvažování nadzemní části a dokonce 70 % při uvažování podzemní části. Z původní plochy zbývá tedy pouze 30 % rostlé půdy, zbytek je zastavěn podzemními garážemi.

Na nadměrné využití kapacity pozemku stavby poukazuje rovněž skutečnost, že pro návštěvnícká parkovací stání nezbývá místo na povrchu a navrhovatel je tak nucen je řešit v podzemních garážích. Veřejná přístupnost návštěvníckých parkovacích stání v uzavřených podzemních garážích je však obecně velmi problematická. Je otázkou, zda by toto řešení bylo skutečně využíváno a zda by tak plnilo svůj účel. Lze totiž důvodně očekávat, že zejména při krátké návštěvě by byla preferována možnost odstavení vozidla na přilehlých komunikacích. To je ovšem v rozporu s účelem návštěvníckých stání, který je sledován čl. 10 OTPP.

Nadměrnou kapacitu stavby osvědčuje i to, že navržené řešení dopravy v klidu v podzemních garážích objektů A a B je nedostatečné – viz bod 2.

Nadměrnou kapacitu stavby konečně prokazuje i to, že stávající NTL plynovody v ulicích Na Farkáně I a Na Farkáně II kapacitně nedostačují pro připojení požadovaného odběru.

Záměr je tedy v rozporu s územním plánem, který ve stabilizovaném území nepředpokládá rozsáhlou stavební činnost. Bytový komplex s celkem 33 bytovými jednotkami a 36 parkovacími místy je předimenzovanou stavbou, jejíž zátěž není území schopno unést.

2. Záměr nemá zajištěnu dopravu v klidu.

Podzemní garáže jsou vzhledem k nadměrné kapacitě stavby vůči rozloze pozemku navrženy maximálně úsporně. V důsledku toho není možno plně využít nominální kapacitu garáží a oba objekty tak mají faktický deficit několika parkovacích stání oproti počtům vyplývajícím z čl.10 OTPP.

Vzhledem k stísněným poměrům v podzemních garážích je důvodné předpokládat, že obyvatelé bytových domů budou do garáží zajiždět pouze při dlouhodobém odstavení vozidla. Komplikovaný manévr spojený s vyjetím a zajetím na parkovací místo je povede k tomu, aby při krátkodobém odstavení svá vozidla parkovali na okolních komunikacích. To ovšem znamená, že podzemní garáže nebudou plnit účel sledovaný čl.10 OTPP a že komunikace Na Farkáně I a Na Farkáně II budou zaplněny parkujícími vozy.

V podzemních garážích navíc není pamatováno na vyhrazený prostor pro otočení parkujících vozidel, která by v některých případech byla nucena z garáže vyjíždět couváním na okolní komunikace. To je z hlediska bezpečnosti provozu nevhodné a nepřipustné.

Návrh tedy nemá zajištěnu dopravu v klidu a je tak v rozporu s čl.10 OTPP.

3. Stav a kapacita veřejného vodovodního řadu v oblasti neumožňuje napojení navrhovaného bytového komplexu.

Veřejný vodovodní řad DN100 LT byl vybudován ještě před druhou světovou válkou. Jeho stav a kapacita odpovídá době vzniku, což se projevuje již dnes v podobě nedostatečného tlaku vody v objektech podél ulic Na Farkáně I a II., zejména v 2. a vyšších nadzemních podlažích. Připojení navrhovaného bytového komplexu s 33 byty by tento stav ještě výrazně zhoršilo. Správce infrastrukturní sítě tyto okolnosti zjevně nevzal v úvahu.

Podatelé žádají, aby případné rozhodnutí o umístění bytových domů bylo podmíněno kompletní rekonstrukcí vodovodních řadů v oblasti.

Závěr

Zásadní vadou záměru je rozpor s územním plánem a s OTHP.

Kapacitně předimenzovaný záměr přivede do klidné oblasti rozsáhlou automobilovou dopravu a naruší pohodu bydlení.

Žádáme proto, aby žádost o vydání územního rozhodnutí byla zamítnuta.

S pozdravem

Údaje o podatelích jsou uvedeny na připojených podpisových arších.

Na vědomí: Ing. Miroslav Zelený, starosta, MČ Praha 5