

Úřad městské části Praha 5
odbor stavební úřad
nám. 14. října 1381/4
150 22 Praha 5

Za lepší Barrandov z.s.

Voskovcova 1075/61, 152 00 Praha 5

IČO: 03166929

E-mail: LepsiBarrandov@gmail.com

Datová schránka: 8yfssd3

jednající Ondřejem Blahou, předsedou

podává níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedené

NÁMITKY V ÚZEMNÍM ŘÍZENÍ

„BARRANDOV KASKÁDY 1.etapa – objekty F, G, H, I“ v k.ú. Hlubočepy, Praha 5

Podané podle § 89 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona

I. Aktivní legitimace podatele

Podatel je účastníkem předmětného územního řízení v souladu s § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona ve spojení s § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992, o ochraně přírody a krajiny (jeho účelem je dle stanov zejména ochrana přírody, životního prostředí a architektonických hodnot na území Městské části Praha 5) a jako takový podává podle § 89 odst. 1 stavebního zákona ve veřejném zájmu níže uvedené námitky. V předmětném řízení hrozí negativní dopad na zájmy ochrany přírody a krajiny.

II. Popis předmětného řízení

Dne 11. 8. 2016 zahájil Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury (dále jen „stavební úřad“) řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „BARRANDOV KASKÁDY 1. etapa – objekty F, G, H, I“ (dále jen „stavba“), na základě žádosti, kterou podala společnost FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Praha 1, Václavské nám. 1/846, PSČ 110 00 (dále jen „žadatel“).

Dne 27. 12. 2016 bylo na úřední desce shora nadepsaného stavebního úřadu zveřejněno usnesení Úřadu městské části Praha 5, odbor Stavební úřad ze dne 14. 12. 2016, č. j. MC05 63745/2016, kterým je oznámeno zahájení stavebního řízení a zároveň nařízeno ústní jednání.

III. Obsah námitek

a) Rozpor s platným územním plánem

Žadatel navrhuje čistě obytné stavby G, H, I v území, kde je územním plánem stanovena funkční plocha SV-H. Dle regulativu platného územního plánu nesmí žádná z funkcí přesáhnout 60% celkové kapacity území. Stavby jsou proto navrhovány jako výjimečně přípustné. Výjimečná přípustnost však není v tomto případě zdůvodněná ani zdůvodnitelná.

Odůvodnění:

V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu:

- S vydanou územně plánovací dokumentací;
- s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území.

Navrhované stavby nesplňují ani jednu z výše uvedených podmínek. Rozvojové území ohraničené ulicemi Wassermanova, Werichova, U Náhonu a K Barrandovu je určeno pro obytnou výstavbu. Územní plán (dále také „ÚP“) zde určuje plochy OV, SV, VV, SP a ZMK. Podle čl. 4 odst. 1 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy umístění staveb a míra zastavění pozemku musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, dostupností služeb, veřejného vybavení, kvalitním řešením obslužné dopravy i dopravy v klidu a přiměřeným množstvím pracovních příležitostí.

Návrh žadatele však významně narušuje rovnováhu mezi jednotlivými funkcemi ve prospěch obytné funkce na úkor doplňkových funkcí a to nejen ve funkční ploše SV-H, ale v celém území. Díky benevolenci stavebního úřadu byla v předmětné lokalitě až dosud vydávána územní rozhodnutí pro výjimečně přípustné stavby na pouhé „oznámení“ investora.

Situace v oblasti západního Barrandova v současnosti spěje ke kritickému bodu, z kterého již nebude návratu a místo plnohodnotné městské čtvrti vznikne v této oblasti „noclehárna“. Celkem se jedná o plochu 23,3 ha, ve které platný územní plán vymezuje funkční plochy čistě bytové výstavby OV-D a smíšené výstavby SV-D, SV-G a SV-H. Celková hrubá podlažní plocha je limitována stanovenými regulativy na 239 000 m². Z toho může být 190 000 m² bytů a 49 000 m² (tedy cca. 20 % celkové plochy) staveb pro jiné než bytové využití, tj. obchody, služby a jiné komerční využití. Oblast je postupně zastavována od roku 1998 a trend je následující:

Do roku 2000 vzniklo 1 625 m² komerční plochy v objektu Kaskády. Dalších 562 m² resp. 717 m² komerčních ploch přibýlo do roku 2005 na základě staveb Kaskády II resp. Kaskády III. Přepočtem z čisté podlahové plochy na hrubou podlažní plochu (dále také „HPP“) zjistíme, že v současnosti v lokalitě existuje

přibližně 3 200 m² ploch pro komerční využití. Od té doby jsou nové stavební projekty umísťované na plochu SV zásadně navrhovány, v předmětných řízeních povolovány a následně realizovány jako „výjimečně přípustné“, neboť neobsahují prostory určené pro jinou než bytovou funkci.

Žadatel ve svém projektu zdůrazňuje urbanistickou funkci budoucího Osvobozeného náměstí u nové tramvajové zastávky. Přesto je ve funkční ploše SV-G navrženo pouhých 190 m² HPP komerčních prostor což tvoří 0,8 % funkční plochy a ani zdaleka nesplňuje regulativ stanovený ÚP. Jedná se o oblast, kde bude žít cca 10 000 obyvatel a pokud by měl současný trend pokračovat, zůstalo by z původních 48 000 m² komerčních prostor stanovených ÚP pouhých 3 400 m², tj. 7 %. Zastavěním funkčních ploch SV v okolí Osvobozeného náměstí čistě bytovými domy by se celkový podíl nebytových ploch v této oblasti uzavřel na pouhém 1,5 % celkové plochy a navždy znemožnil plnohodnotné bydlení v předmětné lokalitě.

Pro výjimečně přípustnou – čistě bytovou – stavbu v této potencionálně exponované lokalitě není nejmenší důvod. Argument žadatele, že v okolí byl v roce 2013 dostatek komerčních prostor a nové se prodávají hůře než malometrážní byty, je nezbytné odmítnout jako zcela mimochodný, pokud jde o cíle a nástroje územního plánování. ÚP je dokumentem stanovujícím dlouhodobé využití území, který nelze ani obcházet a měnit na zakázku s cílem navýšit zisky jednotlivého komerčního subjektu na úkor současných i budoucích obyvatel.

b) Nedostatečný počet parkovacích míst

Žadatel v dokumentaci navrhuje nedostatečný počet parkovacích stání vzhledem k poloze lokality a současnému stupni automobilizace v hl. městě Praze a tuto skutečnost se snaží zakrýt podvodným návrhem dispozice budoucích bytových jednotek, která má být po získání potřebných povolení a před prodejem předmětných jednotek změněna.

Odůvodnění:

Předmětná dokumentace k územnímu řízení byla žadatelem zpracována a podána záměrně tak, aby časově spadala do přechodného ustanovení § 85 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016, pražské stavební předpisy, a byla tedy posuzována podle mezitím již zrušené vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999. Tímto krokem se žadatel snaží docílit posouzení koeficientu počtu parkovacích míst podle uspořádání bytů, resp. počtu místností a nikoliv podle hrubé podlahové plochy, jak stanovuje dnes již platné nařízení.

V druhém kroku, aby *prima facie* dosáhnul souladu s předmětnou vyhláškou, uplatňuje žadatel následující taktiku: V projektu je navržena zcela neobvyklá skladba bytů. V tomto případě 232 bytů 1+kk, 19 bytů 3+kk a 31 bytů 4+kk. Za pozornost stojí, že není navrhován ani jeden byt 2+kk i když jsou to podle dostupných statistik byty v hlavním městě nejprodávanější. Vysvětlení je nasnadě. Z oněch 232 bytů 1+kk je 170 stavebně připraveno jako 2+kk a to jak celkovou plochou tak nedokončenou příčkou a elektroinstalací. Stačí jen drobná stavební úprava a byt může být následně nabízen a prodán jako 2+kk. Fakt že pro těchto 170 bytů je připraveno pouze 85 parkovacích stání, se však už nikdy nezmění.

Tento podvodný postup žadatel již dříve uplatnil při stavbě Kaskád IV a V. Na přiložených obrázcích č. 1 a č. 2 lze porovnat dispozice bytů uvedených v žádosti o vydání územního rozhodnutí pro tyto stavby a dispozice uváděné v přílohách smlouvy při samotném prodeji bytů. Praktickým dopadem tohoto postupu bylo téměř okamžité přeplnění všech parkovišť v okolí po nastěhování obyvatel do novostaveb.

O tom, že žadatel hodlá tuto taktiku opakovat, svědčí nejen téměř identický půdorys budovy F (obr. 3), ale i dispozice bytů 1+kk v budově H, kde jsou do jediné místnosti navrhovány dvojce dveře těsně vedle sebe (obr. 4). Důvod této stavební speciality – dvojitych dveří – žadatel neuvádí.

Žádáme proto, aby stavební úřad při vyrovnání se s touto námitkou postupoval s odvoláním na ustanovení § 6 a § 8 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tj. nepřipustil ochranu zjevně nepoctivého jednání. Vyhodnocení skutečně odpovídajícího počtu rezidentských parkovacích míst musí být provedeno v souladu s platnými předpisy a s ohledem na celospolečenské potřeby, aby se zabránilo parazitování nové výstavby již vybudované veřejné parkovací kapacity a v důsledku podstatnému zhoršení kvality života pro stávající rezidenty přilehlých budov.

c) Zahušťování a zvyšování podlažnosti staveb

Žadatel podvodným způsobem manipuluje v architektonické části s podlažností staveb. Dosahuje tak k nepřípustnému zahuštění výstavby vzhledem k platnému ÚP z urbanistického hlediska tím dochází ke znehodnocení městského parteru domů.

Odůvodnění:

Architektonické 1. podzemní podlaží je v požární části označeno jako 1. nadzemní podlaží. Bezbariérový přístup do domů je kupodivu pouze z prvního podzemního podlaží.

Současně je z obou na sebe kolmých svislých řezů budovy G resp. I zjevně patrné, že vyvýšení terénu kolem domů nemůže být souvislé, evidentně se jedná se o umělé navržení terénu jen v některých místech a jeho jedinou funkcí je obejít stavební předpisy v části týkající se definice 1. podzemního podlaží.

Žádáme proto, aby stavební úřad tuto situaci vyhodnotil s ohledem na ochranu urbanistických hodnot v území. Polozapuštěné garáže nevratně znehodnocují ve funkční ploše SV parter v okolí budoucího náměstí a tramvajové zastávky a páteřní pěší zóny barrandovského sídliště.

Plánovaná dominanta 17-podlažního věžového domu, která má mít podle projektu žadatele orientační funkci, by obyvatelům vzkazovala následující: „Sem ani nechoďte, tady pro Vás stejně nic není – v parteru jsou jen klece s parkujícími auty“.

d) Nefunkční dopravní řešení

Dopravní řešení navrhovaného záměru nebude funkční z dopravního, ale i hlediska zaručeného přístupu požárních vozidel a vozidel záchranné služby před dokončením komunikace vedoucí podél tramvajové tratě.

Odůvodnění:

Totožná podmínka byla vznesena Krajským ředitelstvím policie ČR již v průběhu územního řízení na budovy C, D a E. Dosud však nebyla splněna a záměr žadatele tuto komunikaci i nadále nezahrnuje. Požadujeme proto, aby úřad případné územní rozhodnutí podmínil dokončením této komunikace před případnou kolaudací staveb.

e) Nesoulad s urbanistickou studií

Záměr je nesouladný s platnou i aktuálně připravovanou urbanistickou studií Barrandov a porušuje základní povinnosti při ochraně přírody a krajiny.

Odůvodnění:

Existující, stejně jako vznikající urbanistická studie Barrandov předpokládají harmonický rozvoj lokality, diverzifikaci městských funkcí, ochranu biokoridorů a m.j. postupné snižování výškové hladiny objektů obytných budov Kaskád směrem na západ k Holyni a směrem na sever k Prokopskému údolí. Žadatel však tento záměr nerespektuje a naopak zvyšuje podlažnost budov dominantním 17-patrovým domem. Nerespektováním urbanistické studie, zvyšováním a zahušťováním obytné výstavby dojde k negativnímu ovlivnění krajinného rázu zejména z hlediska ochrany Prokopského údolí a k devastaci jeho ekologické a rekreační funkce.

Tímto záměr žadatele maří zájem ochrany přírody a krajiny stanovený zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Povinností stavebního úřadu je prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny. Jak se již nedávno prokázalo v praxi v případě obdobného stavebního záměru (stavba Výhledy Ekospol), masivní ani výšková výstavba se do této lokality nehodí a významně negativně narušuje krajinný ráz.

f) Nedostatky hlukové studie

Hluková studie opomíjí zásadní skutečnosti.

Odůvodnění:

Součástí dokumentace pro územní řízení je i podrobně zpracovaná hluková studie. Studie však nezahrnuje vliv vibrací šířící se podloží z provozu chystané tramvajové tratě, a to jak na stávající, tak na případnou novou výstavbu. Pro vlastní hluk tramvaje nebyl vzata hodnota naměřená na stejně provedeném drážním tělese, ale nižší vypočtená hodnota z měření na zatravněném tělese na barrandovské trati.

Za nejdůležitější část studie považujeme vliv výstavby na byty ve stávající zástavbě. Celková plánovaná doba výstavby je 38 měsíců, tedy více než tři roky, po které zásadním způsobem negativně ovlivní život stávajících obyvatel.

Základním nedostatkem studie je nezahrnutí výstavby budov C, D, a E do celkové bilance hluku generovaného stavbou, a to přesto, že o zamýšlené stavbě jak žadatel, tak zpracovatel studie nepochybně věděli. Mezi další námitky patří evidentní podhodnocení předpokládaného počtu a jízd nasazovaných strojů na stavbě (kompresorů, jízdy TNA, mixů atd.), a dále že navrhované plné oplocení ve výši 3m nebude dostatečnou protihlukovou clonou pro vyšší patra přilehlých budov.

Požadujeme proto, aby byla hluková studie doplněna o vliv souběžně chystané výstavby objektů C, D a E a výstavby tramvajové tratě. Dále požadujeme, aby vzhledem k dlouhé době výstavby bylo již v rámci územního rozhodnutí stanoveno omezení pracovní doby na stavbě a to v sobotu 8 – 14 hod.; v neděli a svátky by se pak na stavbě nepracovalo vůbec.

g) Nezaručená dodávka požární vody

Není zaručena kontinuální dodávka požární vody.

Odůvodnění:

V doloženém vyjádření PVK je uvedeno, že PVK nezaručuje kontinuální dodávku požární vody. To však není řešeno ani v projektu, ani ve vyjádření HZS. Vzhledem k navrhované výškové budově požadujeme doplnit jak projekt žadatele, tak vyjádření HZS.

h) Provizorní řešení kanalizace

V záměru je kanalizace řešena pouze provizorně.

Odůvodnění:

Kanalizace je řešena pouze provizorně a její napojení na stoku do Klukovic není součástí záměru žadatele. Vzhledem k výškovým poměrům musí být podstatná část (>75 %) splaškové vody přečerpávána z kanalizace ve Werichově ulici. Projekt dokládá výpočet objemu splaškové vody, nikoliv však volnou kapacitu stávající provizorní přečerpávací stanice, jejíž současný provoz je problematický, neboť bývá zdrojem zápachu, na který si obyvatelé okolních budov již dříve stěžovali. Žádáme proto, aby územní rozhodnutí na tuto stavbu bylo podmíněno dokončením chybějící část kanalizace do páteřní stoky v Klukovicích.

i) Nesoulad uváděného počtu bytů

Uváděný počet bytů neodpovídá počtu bytů na základě výkresové dokumentace.

Odůvodnění:

Projekt v textové části uvádí počet bytů 279, z výkresové dokumentace však vyplývá, že celkový počet bytů je 282. Požadujeme tento rozpor vysvětlit a v případech, kdy byl nesprávný počet bytů použit pro vydání stanoviska některého z úřadů, doplnit stanovisko nové.

j) Zmatečné části žádosti o územní rozhodnutí

Řada dokumentů v rámci dokumentace pro územní rozhodnutí je nerelevantních.

Odůvodnění:

Žadatel uvádí ve své žádosti řadu nerelevantních dokumentů či nesprávných údajů. V části stanovisek úřadů jsou přiloženy dokumenty, které se netýkají této žádosti, ale žádosti předchozí, kterou žadatel o své vůli stáhnul a přepracoval. Tato stanoviska proto nemohou být k dané záležitosti relevantní. V textové části a výpočtu splnění regulativů územního plánu pro funkční plochu SV-H je nesprávně uvedeno, že výjimečná přípustnost pro budovu C je již povolena. To mohlo vést posuzovatele záměru k mylným závěrům. Žádáme proto, aby všechna nerelevantní vyjádření úřadů a institucí byla Žadateli vrácena k doplnění.

IV. Shrnutí a závěr

Z výše uvedených skutečností zjevně vyplývá, že předložený záměr vykazuje celou řadu zásadních a v některých případech neodstranitelných nedostatků z hlediska souladu s platnými právními předpisy v oblasti ochrany přírody a krajiny, územního rozvoje a urbanismu. Jeho realizace v předložené podobě by zásadním způsobem negativně ovlivnila kvalitu života nejen stávajících, ale i případných budoucích obyvatel předmětné rozvojové lokality a ohrozila i další právem chráněné zájmy. Jsme přesvědčeni, že úřad by měl záměr ve svém celku zamítnout.

V Praze dne 14. února 2017

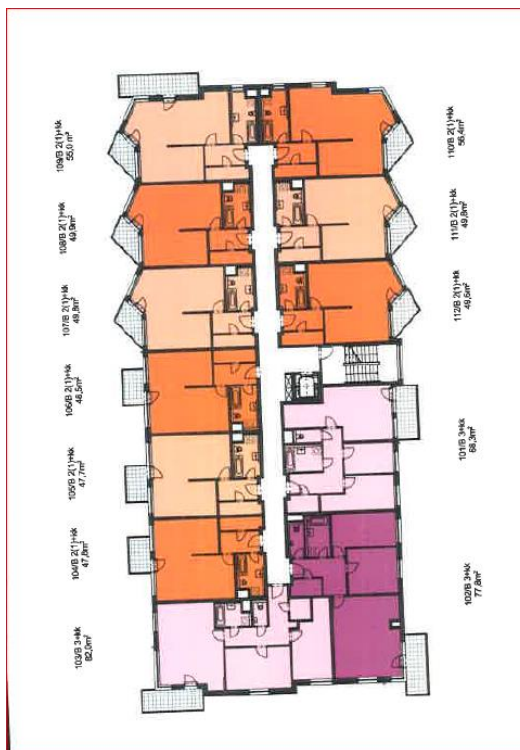
.....
Ondřej Blaha

předseda Za lepší Barrandov z.s.

PŘÍLOHY



Obr.1 DUR stavby Kaskády IV, V



Obr.2 Kaskády IV,V příloha kupní smlouvy bytu



Obr. 3 Kaskády F – DUR, dispozice bytů 1+kk



Obr.4 Kaskády H – příklad dispozice bytů 1+kk