

┌

Stavební úřad ÚMČ Praha 5

nám. 14. října 1381/4

150 22 Praha 5

└

V Praze 20. 9. 2016

Věc: Námitky MČ Praha 5 do územního řízení stavby označené jako „Obytné domy Werichova“

Dne 30.8.2016 vyvěsil Stavební úřad ÚMČ Praha 5 na své úřední desce **Oznámení o zahájení územního řízení stavby označené jako „Obytné domy Werichova“** na pozemcích č.parc. 1191/1, 1184/9, 1184/37, 1184/11, 1184/70, 1184/25, 1184/89, 1184/16, 1184/63, 1798/13, 1798/86, 1798/4, 1184/59 v k.ú. Hlubočepy, při ulici Werichova, Praha 5 – Hlubočepy, a nařídil veřejné ústní jednání.

Městská část Praha 5, zastoupená Ing. arch. Petrem Marešem, pověřeným vedením OÚR MČ Praha 5, pověřeným k zastupování MČ Praha 5 ve věcech územních řízení, která je účastníkem územního řízení dle stavebního zákona, podává tyto námitky do územního řízení s následujícím odůvodněním:

1. Stavba není v souladu s ÚP SÚ HMP

Odůvodnění:

- MČ Praha 5 je toho názoru, že navrhovaná výstavba je v přímém rozporu s urbanistickou koncepcí rozvoje Barrandova, jak je popsána v ÚP hl. m. Prahy. Urbanistická koncepce zakládá Werichovu ulici s tramvajovou tratí jako městskou osu širšího rozvojového území s kombinací bydlení, nebytových funkcí a obytným parterem, což je kodifikováno funkční plochou SV v intenzitě H. V bezprostředním okolí předloženého projektu jsou další rozvojové plochy, u nichž se předpokládá, že jejich obyvatelé budou své potřeby saturovat právě v území zastavovaném předkládaným projektem.

Investor v předmětné ploše již realizuje jeden čistě obytný soubor (Výhledy Barrandov) prakticky o stejném objemu HPP (278 bytů). Při umístění navrhovaného souboru Werichova je tak nutné zohlednit, že již tímto předchozím záměrem investor vyčerpá prakticky 50% čistě obytné funkce v rámci celé funkční plochy SV-H. Přitom oba obytné soubory je nutné chápat jako jeden stavební záměr. Navrhovanou stavbou tak investor zásadním způsobem překračuje limity dané ÚPn a plně vyčerpává kapacitu vymezené plochy s rozdílným způsobem využití (SV-H). MČ je současně toho názoru, že investorem navrhované řešení ani neumožňuje pozdější adaptaci budov na jiné využití. Z tohoto důvodu považujeme za nepřijatelné umožnit investoru realizaci projektu v režimu výjimečně přípustného využití. Výjimečně přípustné využití podle našeho názoru znamená "v zásadě nepřípustné využití, které lze ve výjimečných

případech umožnit". MČ Praha 5 se domnívá, že Stavební úřad by měl prověřit, zda již při stavbě Výhledy Barrandov investor žádal o výjimečnou přípustnost čistě obytné funkce v ploše SV či zda dokládal, že stavba Výhledy Barrandov vyčerpá možnost obytného využití v ploše SV a následující stavba v této ploše SV bude využita pro funkce občanské vybavenosti.

Využití plochy OV-D pouze pro komunikace považujeme z hlediska souladu s územním plánem za problematické, protože umisťuje doplňkové využití (dopravní plochy a plochy pro nakládání srážkovými vodami) plochy SV-H do jiné plochy s rozdílným způsobem využití (OV-D), což nelze z hlediska územního plánu hl. m. Prahy považovat za správné řešení.

Investor navíc v popisu chybně uvádí, že výstavbu realizuje na plochách SV-D a OV-H.

Pokud měl investor zájem stavět čistě obytné soubory, měl pro své záměry využít plochy s rozdílným způsobem využití, které takové záměry umožňují. Takových ploch je v bezprostředním okolí záměru dostatečná rozloha.

MČ Praha 5 žádá, aby investor doložil soulad s ÚPn v rámci všech svých záměrů v území, resp. ve funkční ploše SV (včetně stavby Výhledy Barrandov).

2. Stavba není v souladu s urbanistickou koncepcí ÚP SÚ HMP

Odůvodnění:

- Řešení parteru do ulice Werichova je pro uliční prostor bulváru Werichova naprosto destruuující. Způsob řešení 1NP (polopatro nad stropem podzemních garáží a vstup do budov z vnitrobloků, tedy mimo uliční prostor) vytváří z hlavní městské třídy naprosto mrtvý dopravní kanál. Parter stavby degraduje potenciál komunikace Werichova jako městské třídy. Prostupnost skrz rezidenční projekt do krajinného zázemí Sídliště Barrandov je prakticky vyloučený (přes poloveřejné prostory vnitrobloků a ramp nad podzemním parkovištěm).

MČ Praha 5 žádá, aby investor doložil, stavba je koordinována se stavbou TT Barrandov – Slivenec – Holyně.

3. Stavba neřeší problémy s odvodem dešťových a odpadních vod

Odůvodnění:

- Způsob, jakým investor řeší vyrovnání srážkových odtoků do kanalizace, je velmi technicistní a nevyužívá krajinářský potenciál vody. Možnost napojení objektů na stávající kanalizační síť považujeme za problematickou, alespoň na základě informací od společnosti VaK Praha.

Ing. arch. Petr Mareš
pověřen vedením OÚR MČ Praha 5