

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Podání námítky MČ Praha 5 do spojeného řízení o změně územního rozhodnutí a stavebního řízení pro stavbu nazvanou "Bytový areál Skalka"

Dne 19.10.2015 bylo na úřední desce MČ Praha 5 (pod Čj. OSI.Sm.p.4741 – 52082/2014-Kaj-ozn) vyvěšeno Oznámení o zahájení spojeného řízení o změně územního rozhodnutí a stavebního řízení pro stavbu nazvanou "Bytový areál Skalka, Praha 5". Z úřední desky bylo oznámení svěřeno dne 4.11.2015, námítky do tohoto řízení je třeba podat do 15 dnů od svěšení. Žadatelem je společnost Les Marrons, a.s., Pod Harfou 938/40, 190 00 Praha 9.

Námítky do spojeného řízení:

Z porovnání původní dokumentace k územnímu rozhodnutí z roku 2008 a nyní předkládané dokumentace ke změně územního rozhodnutí je zřejmé, že nejde pouze o navýšení počtu bytů a změnu umístění retenční nádrže, jak uvádí Oznámení, ale že stavební změny areálu jsou mnohem rozsáhlejší.

1. Kromě zvýšení počtu bytů z 16 na 33 dochází k navýšení počtu parkovacích stání ze 48 na 70. Za tímto účelem je ve 2PP v severozápadním rohu doplněno celé křídlo budovy s osmi parkovacími stánkami a střední komunikací. V 1PP na stejném místě je menší křídlo značně rozšířeno. Navýšení projíždějících automobilů je podstatné a negativně ovlivní dopravu na přístupových cestách do areálu. Odbor dopravních agend MHMP ani Odbor dopravy ÚMČ Praha 5 se k danému navýšení parkovacích stání a vlivu na dopravní situaci nijak nevyjadřují, což je patrně dáno tím, že o této skutečnosti nebyli informováni. Žádáme proto, aby v této věci byla vyžádána nová stanoviska.
2. Dle názoru MČ Praha 5, jako účastníka řízení, podlažní plochy a celkové objemy jednotlivých obytných budov jsou oproti původnímu projektu z roku 2008 větší. Je to patrné z již zmíněného rozšíření obou suterénů o další parkovací plochy. V 1NP objektu A přibyla v severozápadní části (od osy 3 na západ) celá část podlaží s pobytovými místnostmi (původně zde byly jen základy). Dále v objektu A ve 3.NP ve východní části je hmotové uskočení mnohem méně výrazné, to jest, dům je asi o 6m delší, než původně. Stejný případ je u hmotového uskočení ve 4NP objektu A – na západní i východní straně je dům delší. Ve hmotovém řešení domů již nejsou na fasádě jednotlivé balkony či lodžie, ale objekty jsou obestavěny průběžnými lodžiami. Tyto lodžie jsou uzavřeny stěnami kolmými k fasádě i rovnoběžnými s fasádou a objem budov zvětšují, je to patrné i porovnáním výkresů situací. Další podstatnou změnou je přemístění bazény ze suterénu na střechu 3NP objektu A (východní části) a nově umístění objektu schodiště a strojovny bazény na této střeše. Bazénem není veden žádný řez, nicméně je zřejmé, že jeho hloubka a roznášecí konstrukce pod ním přidají na střeše podstatné objemy. Všechny tyto změny se nepříznivě projevují zejména vedle původní památkově chráněné usedlosti, kdy hmota novostavby A, navíc s delším a vyšším 3NP, se dostává do její těsné blízkosti. Dům A se takto bude rušivě uplatňovat i v dálkových pohledech, neboť jeho východní část je na hraně terénního lomu, na nejexponovanější, zdaleka viditelné části obytného souboru, kterému měla dominovat zrekonstruovaná památková usedlost na zalesněném návrší přírodní památky Skalka. Proto žádáme, aby se k této změně projektu vyjádřily všechny znovu dotčené orgány státní správy, především orgán památkové péče a orgán ochrany životního prostředí.
3. Vzhledem k výše popsaným změnám žádáme, aby investor předložil výpočet hrubých podlažních ploch navrhované a změněné stavby a znovu prokázal soulad stavby s územním plánem (při dodržení koeficientu D). Dle názoru účastníka řízení dojde u hrubých podlažních ploch budovaného bytového areálu k navýšení HPP kvůli přidané ploše v západní části 1NP objektu A; kvůli větší obytné ploše na úkor garáží v 1PP objektu A; kvůli větší ploše ustupujících pater objektu A; kvůli novým objemům na střeše objektu A (strojovna a schody); kvůli jednotlivým změnám v patrech a obklopení objektů lodžiami, přičemž nově navržené vestavěné lodžie je třeba

zahrnout do podlažních ploch (HPP). Vzhledem k celkové náročné situaci žádáme, aby k souladu navrhované stavby s územním plánem, a zejména pak k navrhované změně stavby, bylo vyžádáno stanovisko Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

4. Přístupová komunikace do bytového areálu z východu vede přes pozemek ležící ve funkční ploše ZMK (zeleň městská a krajinná), obslužná komunikace ze západu pak přes pozemek ležící ve funkční ploše NL (louky, pastviny). V obou těchto plochách je využití pro komunikaci, která obsluhuje jinou funkční plochu, uvedeno jako výjimečně přípustné pro danou funkci. Žádáme, aby tato výjimečná přípustnost byla v obou případech znovu posouzena, a to i s ohledem na větší dopravní zatížení.
5. Městská část Praha 5 jako účastník řízení má jednoznačný zájem na tom, aby bytový areál zůstal volně průchozí a aby v území byly zachovány, respektive obnoveny všechny původní pěší stezky, umožňující pobyt v přírodní památce Skalka. Zároveň má zájem na tom, aby v místě zůstalo v maximální možné míře zachováno přírodní prostředí.
6. Navržený areál a přístupová komunikace, jakož i obslužná komunikace pro IZS a pro zařízení stavby se týkají velkého množství pozemků. Vzhledem k tomu, že v posledních letech došlo v území k mnoha majetkovým změnám, požaduje účastník řízení – MČ Praha 5, aby investor předložil aktualizovaný souhlas majitelů všech dotčených pozemků s užitím těchto přístupových komunikací k realizaci předmětné stavby.
7. Dle informací z úřední desky MČ Prahy 5 bylo poslední prodloužení územního rozhodnutí v dané věci vydáno 5.9.2012, a to do 31.12.2013. S ohledem na tuto skutečnost má účastník řízení zato, že původní územní rozhodnutí z roku 2008 včetně následných oprav, změn a prodloužení pozbylo své platnosti a proto nelze žádat jeho změnu ani na něj navazovat stavebním řízením. Pokud nebylo původní územní rozhodnutí v patřičném termínu prodlouženo, má účastník řízení zato, že v předmětné věci musí stavebník požádat o zahájení zcela nového územního řízení se všemi patřičnými aktualizovanými stanovisky a vyjádřeními.

Přílohy:

1. Historické foto usedlosti Skalka
2. Vizualizace - návrh