

Úřadu městské části Praha 5
Stavební odbor
nám. 14. října 1381/4
150 22 Praha 5

V Praze dne 20. listopadu 2017

- Účastník č. 1:** Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III, IČO: 27441881, sídlem Praha 5, Werichova 1145/33, PSČ 15200
- Účastník č. 2:** Radim Bártla, nar. 25. 7. 1958., bytem Wassermannova 1145/11, Hlubočepy, 152 00 Praha 5
- Účastník č. 3:** Ing. Milan Cejnek, nar. 9. 5. 1977, bytem Kovářikova 1145/15, Hlubočepy, 152 00 Praha 5
- Účastník č. 4:** Bc. Vilém Hodek, nar. 17. 4. 1979, bytem Nade Mží 685/12, Skvrňany, 318 00 Plzeň
- Účastník č. 5:** SEA SIDE, SE, IČO: 24165387, sídlem Purkyňova 74/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

dále jen „Účastníci“

Námítky účastníků řízení k územnímu řízení MC05 50914 "Obytné domy Werichova" v k.ú. Hlubočepy

Dne 29. 4. 2016 zahájil Úřad městské části Praha 5, odbor Stavební úřad řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby "Obytné domy Werichova" v k. ú. Hlubočepy (dále jen „stavba“) na základě žádosti, kterou podala společnost EKOSPOL a.s. se sídlem Praha 7, Dukelských hrdinů č. p. 747/19 (dále jen "žadatel"). Dne 09. 10. 2017 vydal výše uvedený úřad oznámení o pokračování územního řízení z důvodů doplnění žádosti.

Účastníci jsou účastníky řízení a jako účastníci předmětného územního řízení podávají k této žádosti o územní rozhodnutí následující námítky:

1. Nezdůvodněná výjimečná přípustnost stavby.

Požadujeme, aby žádost o územní rozhodnutí byla zamítnuta pro nesoulad s územním plánem.

Zdůvodnění:

Navrhovaná stavba je umístěna ve funkční ploše SV-H, tedy do území se smíšenou funkcí, a proto žádná z funkcí nesmí být větší než 60% HPP. I když došlo ze strany investora k přepracování projektu a projekt nově počítá s

umístěním 392 m² kanceláří a 1952 m² komerčních prostor, požadavek aktuálně platného územního plánu není stále naplněn, neboť nebytové prostory tvoří v součtu necelých 12% HPP. Navíc výjimečná přípustnost této stavby není žádným způsobem žadatelem zdůvodněna.

S ohledem na umístění stavby podél budoucí tramvajové tratě, která má vytknout osu budoucího bulváru, nevidíme žádný důvod, proč by měla být výjimečná přípustnost této stavby povolena. Územní plán zde logicky stanovuje smíšenou zónu s požadavkem kombinovat komerční a obytné prostory a investor by měl tyto požadavky respektovat. Byla to právě poslední výstavba investorů FINEP a EKOSPOL, která za tolerance Stavebního úřadu institutem výjimečné přípustnosti požadavky územního plánu v této lokalitě obcházela a investorům tak pomohla zvýšit ziskovost na maximum. Výstavba západního Barrandova se tak dostala do situace, kdy zůstává pouhých 700 m² komerční plochy v záměrech jiného investora. Tím, že jsou Stavebním úřadem povolovány stavby výjimečně přípustné, došlo v této oblasti k redukci komerčních ploch z původních 33 280 m² (představuje 26,5% HPP) na pouhých 700 m² (0,56% HPP).

Tuto skutečnost považujeme za alarmující, a proto požadujeme, aby Stavební úřad plnil svoje poslání ochrany zájmů stávajících i budoucích obyvatel této lokality a nadále netoleroval tento způsob obcházení platného územního plánu. Absence komerčních prostor a občanské vybavenosti požadované územním plánem dává Západnímu Barrandovu do vínku punc noclehárny, která není určena k plnohodnotnému životu jeho obyvatel. Základní potřeby obyvatel jako mít si kde nakoupit a vyřídit drobné pochůzky tak zůstávají nenaplněny. Stejně jako sídliště typu noclehárna nenabízí žádné možnosti zaměstnání, kulturního vyžití, vzdělání a sportu.

V neposlední řadě je požadavek výjimečné přípustnosti v rozporu s platnými Zásadami Územního rozvoje hl. m. Prahy, které pro rozvojovou oblast Barrandova ukládají: „... Předpokládá se zde výstavba **plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí navazujících na Pražský okruh a ulici K Barrandovu.**“ Povolováním výjimečně přípustných staveb tohoto cíle bohužel nelze dosáhnout.

2. Nesoulad žádosti o územní rozhodnutí s urbanistickou studií a s požadavky zákona o ochraně krajiny a přírody

Požadujeme, aby územní rozhodnutí nebylo vydáno v jakékoli podobě před dokončením/schválením Urbanistické studie.

Zdůvodnění:

V současné době je pro oblast západního Barrandova na žádost městské části zpracována urbanistická studie. Odklad vydání územního rozhodnutí pro oblast, pro kterou je zpracovávána urbanistická studia, je tedy nutnou podmínkou pro dosažení kvalitního vývoje městské části a logickým vyústěním situace, která hrozí živelnou výstavbou vedoucí k nefunkčnímu městu. Oblast západního Barrandova představuje rozsáhlé rozvojové území s výstavbou na „zelené louce“, které nemůže být regulována pouhým územním plánem a obecnými stavebními předpisy, ale vyžaduje širší urbanistickou regulaci. Toto je důležité zejména proto, že se jedná o územní rozhodnutí pro lokalitu budoucího centra západního Barrandova. Fakt, že žadatel navrhuje stavbu čistě obytnou s polozapuštěnými garážemi a velmi omezeným obchodním parterem svědčí o tom, že žadatel se urbanistickou funkcí stavby vůbec nezabýval. Navíc již předešlý projekt realizovaný žadatelem ukázal, že žadatel přistupuje k lokalitě a jejímu krajinnému rázu, který je dán blízkostí k přírodně cennému a chráněnému území Prokopského

a Dalejského údolí, velmi necitlivě. Svoji naddimenzovanou a do výšky hnanou výstavbou tak nechá zmizet Prokopské údolí za betonovým valem. Tím dochází k negativnímu ovlivnění krajinného rázu celé lokality a nenávratně devastaci ekologické a rekreační funkce Prokopského a Dalejského údolí. Apelujeme proto na Stavební úřad, aby žádost posuzoval i z tohoto hlediska a naplnil tak zajištění ochrany přírody a krajiny dané zákonem 114/1992 Sb v § 2g) spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení s cílem prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny. Dále požadujeme, aby Stavební odbor nadřadil dokončení urbanistické studie před vydáním rozhodnutí k této žádosti. Jde nejen o společenský zájem kvalitního rozvoje Barrandova, ale i ekonomický zájem MČ, která do urbanistické studie investovala nemalé finanční prostředky.

3. Nesoulad žádosti s povinností koordinace záměru s chystanou stavbou prodloužení tramvajové trati.

Požadujeme, aby územní rozhodnutí nebylo vydáno z důvodu chybějící koordinace s připravovanou stavbou prodloužení tramvajové trati.

Zdůvodnění:

I když oproti předchozí žádosti došlo ze strany žadatele k úpravě dokumentace a zohlednění stavby „Výhledy Barrandov“, i budoucí tramvajové trati, se kterou má žadatel povinnost svůj záměr koordinovat, přesto je žádost ve věci koordinace s vedením budoucího prodloužení tramvajové tratě velmi stručná a to jak z hlediska křížení tratě s plánovanými komunikacemi, tak i z hlediska protihlukových opatření plánované stavby. Vzhledem k tomu, že výstavba tramvajové tratě nenávratně změní danou lokalitu ve smyslu nárůstu hlukové zátěže a zvýšených nároků na bezpečnost obyvatel pro obyvatele okolních domů, nelze v současné době bez provedení řádné analýzy a následné koordinace s připravovanou stavbou prodloužení tramvajové trati ÚR vydat.

4. Neřešená dopravní obslužnost

Požadujeme, aby Stavební úřad před vydáním územního rozhodnutí analyzoval vliv plánované stavby na dopravní situaci v této oblasti.

Zdůvodnění:

Projekt neřeší vliv stavby na intenzitu automobilové dopravy a propustnost přilehlých komunikací a to jak po dokončení, tak v průběhu výstavby. Obslužnost Barrandovského sídliště je zajišťována výhradně ulicí K Barrandovu (Barrandovskou radiálou), která je současně i hlavní spojkou mezi Jižní spojkou a Pražským okruhem. Otevřením tunelu Blanka vzrostla intenzita dopravy na Barrandovském mostě do té míry, že dochází v ulici K Barrandovu k pravidelným dopravním zácpám. Průjezdná doprava se pak rozlévá Wassermanovou ulicí do Voskovcovy a Werichovy ulice a představuje tak výrazné zhoršení kvality bydlení pro stávající obyvatele.

Již dnes dochází k pravidelným dopravním kolapsům v ulici k Barrandovu a tato situace se každou nově dokončenou stavbou zhoršuje a to nejen v dopravních špičkách. Stavební odbor bohužel rozhoduje „salámovou“ metodou a příspěvek každé nové stavby je posuzován samostatně bez ohledu na stávající situaci a bez jakéhokoliv ohledu na (i již známé a schválené) rozvojové plány dotčené lokality a je vždy bez jakékoli připomínky akceptován. Kapacita ulice K Barrandovu je však konečná a vzhledem ke geografickým poměrům ji nelze navyšovat. Pa-

nuje proto obava, že v době dokončení předmětné stavby budou obyvatelé čelit každodenním dopravním kolapsům. V plánu není ani rozšíření již nyní přetížené komunikace Werichova, u níž má být plánovaná stavby situována. Aktuální dopravní analýza je proto nezbytná před vydáním rozhodnutí o umístění stavby.

5. Nedostatečný počet parkovacích stání

Požadujeme, aby Stavební úřad zamítl žádost z důvodu nedostatečné kapacity odstavných míst a parkovacích stání.

Zdůvodnění:

Projekt navrhuje celkem 371 parkovacích a odstavných stání. Projektovaný počet obyvatel navrhovaných budov je 752. Dle statistické ročenky TSK připadal v r. 2014 v Praze 584 osobní automobily na 1000 obyvatel. Při správném zaokrouhlování to odpovídá koeficientu stupně automobilizace 1,5 nikoliv 1, 25 jak uvádí DUR žadatele. Současně byl ve výpočtu žadatele nesprávně použit koeficient redukce 0,6, který dle čl. 14.1.4 použité normy ČSN 73 61 10 se pro bytové domy neuplatňuje. Celkový počet parkovacích míst by proto měl být 453.

Záměr proto z hlediska projektovaných odstavných stání a parkovacích míst nevyhovuje platné legislativě.

6. Nedostatečná kapacita kanalizace a nutnost přečerpávání splaškové i dešťové vody.

Požadujeme, aby Stavební úřad přezkoumal způsob řešení splaškové kanalizace a retence dešťových vod.

Zdůvodnění:

Jak je Stavebnímu úřadu jistě známo, není v západní části Barrandovského sídliště dokončena kanalizace a veškeré nové stavby tak řeší odvod dešťové a splaškové vody náhradním způsobem.

Přečerpávání splaškových vod s retenční rezervou pouhých 7,5 hod považujeme za hazard, kdy i při existenci záskokového čerpadla může dojít k ekologické katastrofě. I když je běžně technické řešení staveb předmětem až stavebního povolení a žadatel technické detaily přečerpávací stanice v DUR neuvádí, jde v tomto případě o zásadní parametr klíčový pro územní rozhodnutí. Žádáme proto o doplnění DUR o detailní technické řešení přečerpávací stanice splaškových vod včetně uvedení výrobce a typu projektovaných čerpadel, jejich spolehlivostních parametrů, řešení záskokové elektroniky, zajištění náhradních dílů po dobu životnosti stavby a nepřetržitého servisu s definovanou dobou jejich opravy.

Dále je výpočet velikosti retenční nádrže je v části komunikace podhodnocen a velikost retenční nádrže je proto poddimenzována.

Závěr

Je povinností Stavebního úřadu jako správního orgánu posuzovat žádost v kontextu místních i časových souvislostí. Povolení výjimečně přípustné stavby, která není v souladu s UP, nemá dostatečně řešenu hlukovou zátěž, opomíjí komplikovanou dopravní obslužnost rozvojové lokality a nereflektuje problematiku a kapacitně nedostačující kanalizaci jsou pádnými důvody k zamítnutí žádosti.

Vydání ÚR pro tuto stavbu by naopak nevratně znehodnotilo urbanismus této části Barrandova a negativně dopadlo nejen na stávající, ale i budoucí obyvatele.

.....

Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova