



INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
příspěvková organizace

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 20

Doručeno: 24.03.2015

MCP20 004482/2015

listy: 1 přílohy:



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 20

24 -03- 2015

č.j.

Úřad městské části Praha 20
Odbor výstavby a územního rozvoje
Jívanská 647/10
193 21 Praha 20 – Horní Počernice

Váš dopis zn. Č. j. IPR
MCP20 017059/
2014/OVUR/Kr

Vyřizuje/kancelář/linka
Ing. arch. Riegrová/KPP/4728

Datum 23 -03- 2015

Věc: Námitka v územním řízení o umístění stavby „Bytové domy – Rezidence Čertousy“ při ulici Bártlova, Praha 20 – Horní Počernice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (zkráceně IPR Praha), se vyjadřuje v zastoupení hl. m. Prahy, které je účastníkem dle ust. § 85 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním rádu (dále jen stavební zákon). K zastupování jsme zmocněni zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/2 ze dne 7. 11. 2013 – článek VI. bod 2.7.

Na základě výše uvedeného podáváme tímto rádně a v zákonné lhůtě

n á m i t k u

do územního řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby s názvem „Bytové domy – Rezidence Čertousy“, na pozemcích parc. č. 73, 181, 182/1, 182/3, 182/5, 182/10, 182/11, 183, 184, 185, 186, 3945, 3946, 3947 a 3948/1, vše v katastrálním území Horní Počernice, žadatele Čertousy a. s., IČ 278 73 706 se sídlem Bártlova 82/11, Praha 20 – Horní Počernice, kterého v řízení zastupuje Ing. arch. Jiří Danda, nar. 30. 5. 1949, bytem Lukavecká 423/19, Praha 20 – Horní Počernice (dále jen „žadatel“), vedeným Odborem výstavby a územního rozvoje Úřadu Městské části Praha 20 (dále jen „stavební úřad“) sp. zn. SZ MCP20 007244/2014, oznámeným dopisem č. j. MCP20 017059/2014/OVUR/Kr ze dne 5. 2. 2015 doručeným IPR Praha dne 13. 2. 2015.

Záměr navrhuje umístit na výše uvedených pozemcích v k. ú. Horní Počernice, Praha 20 skupinu tří bytových domů s jedním podzemním, dvěma nadzemními podlažími a využitým podkrovím. Stavba obsahuje také související komunikace, vedení a zařízení technického vybavení – ČOV v suterénu a přízemí objektu C. V bytových domech je 132 bytů, 8 ubytovacích jednotek a 2 nebytové prostory pro komerční využití (188 m²) podél ulice Bártlova. V podzemním podlaží je parkování - 134 parkovacích míst, 18 stání je na povrchu.

Obytný soubor je umisťován do historické lokality Čertousy ve východní části Horních Počernic. Barokní zámeček z 18. století, který je součástí řešeného území, je pozůstatkem historické usedlosti – bývalého hospodářského dvora. Je spolu s částí bývalého parku na pozemcích parc. č. 185 a parc. č. 187 veden jako kulturní nemovitá památka zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek pod r. č. 41239/1-1977. Dotčené pozemky jsou v zastavěné části obce, ve stabilizovaném území, dle platného ÚPn hl. m. Prahy ve funkční ploše OB – čistě obytné (objekty A a B) a SV –

všeobecně smíšené (objekt C). Záměr se dotýká také funkční plochy ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy – přístupová osa k zámečku a funkční plochy LR – lesní porosty. Součástí realizace obytného souboru má být revitalizace původního parku - návrh těchto úprav by byl předmětem samostatného územního řízení. Dotčené pozemky se nachází v území historického jádra obce se stanovenou výškovou regulaci, kde podle Opatření obecné povahy č. 06/2009, oddíl 8, odst. 13 je pro dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí stanovena jednotná výšková regulace maximálně 2 NP a šikmá střecha s možností využití podkroví. Objekt C je umístěn v ploše SV, záměr je v této ploše nutno posuzovat jako výjimečně přípustný - funkce bydlení zde přesahuje 60% celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

K záměru výstavby na předmětných pozemcích v k. ú. Horní Počernice jsme se již několikrát vyjadřovali, a to nejdříve dopisem č. j. 2677/08, dále dopisem č. j. 8371/09, dopisem č. j. 5980/11, dopisem č. j. 6279/11, dopisem č. j. 11017/11, dopisem č. j. 4523/12, dopisem č. j. 9091/12 a naposledy dopisem č. j. 3536/2013 - všechna naše stanoviska byla zamítavá.

Se záměrem v předkládané podobě nesouhlasíme z těchto důvodů:

Návrh obytného souboru výrazně převyšuje kapacitní možnosti území a nerespektuje stávající urbanistickou strukturu v městě. Navržená kapacita 140 bytových a ubytovacích jednotek je velice problematická z hlediska míry využití území, je v rozporu s požadavkem na dotvoření a rehabilitaci stávající zástavby. Poměr zastavěné a nezastavěné plochy je neakceptovatelný vzhledem ke kontextu lokality s památkově chráněnou zónou historického jádra Čertous. Přestože dokumentace byla v průběhu projednávání upravována a bytové objekty postupně snižovány až na stanovenou úroveň 2 NP a využité podkroví, struktura navrhovaných staveb se nadále vymyká stávající zástavbě v okolí. Svou polohou je navrhovaná rezidence izolovaná, v takto velkém rozsahu by v území způsobila značný sociodemografický problém - je předpokládaný velký nárůst počtu obyvatel, v rámci projektu není dostatečně zajištěné odpovídající veřejné vybavení, výjimečná přípustnost většího podílu bydlení než 60% ve funkční ploše SV je tedy z našeho pohledu neakceptovatelná.

Dotčené funkční plochy OB a SV jsou ve výkrese č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně vyznačeny jako území se zvýšenou ochranou zeleně, ve funkční ploše OB je umístěna značka zeleně vyžadující zvláštní ochranu. Všechny dřeviny v dotčeném území jsou navržené k odstranění, dendrologický průzkum je nedostačující - není možné souhlasit s plošným odstraněním veškeré stávající zeleně. Severní část bytového souboru leží v těsné blízkosti lesní plochy LR, která je součástí celoměstského systému zeleně, umístění objektu A nerespektuje ochranné pásmo lesa.

S ohledem na polohu lokality, obsluhu území veřejnou dopravou, navržený počet parkovacích stání a počet bytů/obyvatel lze předpokládat, že dopravní záťež v území bude oproti současnosti výrazně zvýšená. Předložený záměr reprezentuje objem dopravy, s jakým platný ÚPn vzhledem k regulativům stabilizovaného území neuvažuje. V širších vztazích bude stávající dopravní zatížení ulice Bártlova tímto jedním záměrem dále významně navýšeno, dopravní situace vyvolává potřebu úprav křižovatky Bártlovy ulice s ulicí Náchodskou. Nadále platí naše doporučení neumisťovat autobusové zastávky do zálivů – prostorové podmínky v městě jsou stisněné, zastávky by byly vhodnější přímo v jízdních pruzích s úpravou neumožňující objetí stojícího autobusu.

Vzhledem k umístění navrhovaných objektů v lokalitě s historickým charakterem považujeme přístupovou centrální osu k budově barokního zámečku za významný místotvorný prvek. Tomu je třeba přizpůsobit charakter a formu objektů, které tento nástupní koridor k zámku vymezují. V předložené dokumentaci není tato skutečnost zohledněna.



INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
příspěvková organizace

V dokumentaci pro ÚR není zpracován návrh revitalizace přilehlého lesoparku, tato část záměru tedy ve správném řízení nebude posuzována jako součást umisťované stavby. Neexistuje tedy záruka, že v současnosti zdevastovaný lesopark bude opravdu upraven a začleněn do území.

Záměr je stavba, která změní krajinný ráz, chráněný dle par. 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zasáhne do všech jeho charakteristik. Její vliv byl vyhodnocen jako středně silný, přesto stavba zcela znehodnotí neopakovatelnou krajinnou scenérii tvořenou historickými objekty (dominantní objekt velkostatku Hotel Čertousy a zámeček Čertousy) a přírodními prvky (zejména rybník a parkové úpravy kolem, bývalý zámecký park).

Z uvedených důvodů s umístěním stavby nesouhlasíme. Požadujeme, aby dle §92, odst. (2) stavebního zákona stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítnul.

S pozdravem



Ing. arch. Jan Hladík

IPR PRAHA
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2
IČ : 70883858 - příspěvková organizace

/9

Příloha:
1/ Plná moc

Rozdělovník:
2/ Adresát + příloha
3/ IPR – SŘ
4/ IPR – KPP 1
5/ MHMP – Odbor stavební a územního plánu, Jungmannova 29, 11 21 Praha 1
6/ ÚMČ Praha 20 – Odbor výstavby a územního rozvoje, Jívanská 647/10, 193 21 Praha 20
7/ IPR – spisovna + spis