**Úřad městské části Praha 15**

odbor stavební

Boloňská 478/1  
109 00 Praha 10

**k sp.zn. 37935/2018/OST/JSo**

**k č.j. ÚMĆ P15 60530/2018/OST/JSo**

jméno, příjmení ………………………..

datum narození …………………………

bytem …………………………………..

V Praze dne ……… 2019

**Námitky účastníka řízení k žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění „Obytného souboru „Praga“**

Dne 20. 12. 2018 bylo, po posledním doplnění žádosti společnosti Rezidence Pragovka, s.r.o., IČO 27397866, se sídlem Vladislavova 1390/17, Praha-Nové Město (dále jen "žadatel") ze dne 3. 12. 2018, zahájeno Úřadem městské části Praha 15, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“) řízení o žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Obytný soubor Praga“. Jako účastník předmětného územního řízení s žádostí o umístění obytného souboru Praga zásadně nesouhlasím a podávám k výše uvedené žádosti tyto námitky.

**II.**

**Skutečnosti zakládající postavení účastníka**

Jsem účastníkem územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.

Jsem vlastníkem bytové jednotky č. ……. v bytovém domě č. p. … stojící na pozemku parc. č. …….  k.ú. ……, obec Praha.

Bytová jednotka v mém vlastnictví (resp. dům č. p. …….. a pozemek parc. č. ……….. je situována v blízkosti záměru plánované stavby.

**III.**

**Důvody podání námitek**

Námitky k žádosti o umístění obytného souboru podávám z důvodů *obav o  významné, trvalé zvýšení dopravního zatížení lokality osobní automobilovou dopravou ze strany nových vlastníků realizovaných bytů, nájemníků a dalších osob. Námitky k žádosti o umístění obytného souboru podávám též z důvodu obav o nepřiměřený zásah do krajinného a urbanistického rázu lokality (celkový objem záměru stavby a zastavěné plochy) a zhoršení stavu životního prostředí*. Namítám, že umístěním obytného souboru dojde k zásahům do mého práva na ochranu vlastnictví, práva na ochranu zdraví a práva na příznivé životní prostředí.

**IV.**

**Námitky proti umístění stavby**

1. ***Zastavěnost a charakter území***

*Nesouhlasím s celkovou hmotovou a výškovou kapacitou záměru. Záměr nereaguje vhodně na stávající charakter a krajinný ráz území, jak jej v sousedství definuje zástavba obytného souboru Na Groši. Střešní linie navržených objektů podél Pražské ulice se předpokládá stále zhruba až o 15 m výše než např. u bezprostředně sousedících domů v ulici Pražská č. 57, 59, 61, nemluvě o přímo sousedícím administrativním domě č. 63 nebo továrních objektech na protějších pozemcích. Pro účinek horizontu ve smyslu výšky i hmoty navržených objektů A–E, a tím i celkové kapacity záměru, považuji zvolené řešení za zcela neadekvátní. Nic na tom nemění ani skutečnost, že se navržené objekty směrem k jihu kaskádovitě snižují.*

*Horizont nově navržené zástavby bude působit negativně nejen při pohybu v samotné Pražské ulici, ale bude mít dopad i na porušení krajinného rázu při dálkových pohledech z vyvýšených míst Prahy 15 (zejména Košík, stará Hostivař). Veškerá obhajoba navržené hmotové a výškové kapacity záměru vyplývá pouze ze snahy oznamovatele maximálně využít kapacitu území danou příslušnými koeficienty využití funkčních ploch dle územního plánu. Přitom je nepochybné, že každé snížení navržené budoucí kapacity HPP by mělo vliv na snížení dopadu záměru na životní prostředí, dopravní zatížení oblasti a krajinný ráz území.*

*Stavba je umísťována do stabilizovaného území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou se stabilizovanou hmotovou strukturou. V tomto území územní plán nepředpokládá významný rozvoj, pouze doplnění stávající urbanistické struktury. Jedná se tedy o území s charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami. Navrhovaná stavba narušuje stávající urbanistickou strukturu a není, co se týče zastavěnosti, dle mého názoru v souladu se stávajícím charakterem lokality.*

1. ***Snížení kapacity a utvoření veřejného prostoru***

*V souladu s navrhovaným snížením dopadu záměru na životní prostředí prostřednictvím snížení jeho kapacity a ve smyslu tvorby kvalitního veřejného prostoru navrhuji vypustit ze záměru plánovaný objekt F. Vzniklo by tím skutečné náměstí, o němž investor hovořil pouze v souvislosti s okolím budovy E. Naplnila by se zároveň deklarace investora, že „cílem řešení je všestranně kultivovaná autonomní městská čtvrť“. Podle mého názoru k naplnění tohoto cíle kvalitní ústřední veřejné prostranství patří. Nehomogenní prostor mezi objekty E a F, označovaný investorem jako „náměstí“, je vymezen předpolími dvou objektů a páteřní průjezdnou komunikací. Zejména z důvodu dopravní bezpečnosti nelze takto koncipované prostranství označit za kvalitativně výhodnější oproti situaci, kdy by městotvornou funkci náměstí plnilo semknuté území uvolněné po vypuštění objektu F, do něhož by komunikace vůbec nezasahovala*.

1. ***Dopravní napojení***

*Požaduji uplatnit takovou variantu dopravního napojení záměru, kdy bude zaslepen navržený jihovýchodní výjezd do Strašnické ulice (resp. ponechán pouze pro bezmotorovou dopravu), ponechán navržený severní výjezd do téže ulice a vybudován výjezd do Pražské ulice mezi bytovými domy C a D. Důvodem je snaha zmírnit zhoršení již nyní problematické dopravní situace na Strašnické ulici. Jedná se o místní komunikaci III. třídy, na rozdíl od Pražské ul. (II. třída), a přesto na ni investor umisťuje polovinu nové dopravní zátěže ze záměru. Mnou navrženou variantu lze považovat za kompromisní, neboť by odhadem mohla přinést 75% zátěž pro Pražskou ulici a 25% pro Strašnickou.*

*Jednoznačně nesouhlasím se zvažovaným ponecháním jihovýchodního výjezdu do Strašnické ulice. Není žádoucí ponechat řešení tohoto výjezdu na pozdější vyhodnocení dopravní situace a následné úpravy dopravním značením, neboť v mezidobí si velká část obyvatel obytného souboru zvykne tento výjezd používat, a při případných dopravních komplikacích zde bude nesnadné zdůvodňovat a nařizovat nový režim. Stejně tak by efekt napojení souboru na Pražskou ulici byl snížen, protože lze očekávat, že obyvatelé plánovaných domů J a L–P v jihovýchodní části areálu by do značné míry upřednostňovali právě východní výjezd na Strašnickou ulici.* *Zároveň by ponechání jihovýchodního výjezdu podněcovalo vyšší automobilový provoz v Záveské a Strašnické ulici od východu. Žádám proto, aby tato tzv. třetí varianta dopravního napojení (na Pražskou a Strašnickou ulici bez využití jihovýchodního výjezdu na Strašnickou) byla v závazném stanovisku zařazena do podmínek pro fázi přípravy.*

*Zároveň upozorňuji na chybný výpočet jízd vozidel, uvedený v popisu kapacity záměru, kde je uvedeno: „Po dostavbě všech objektů v areálu lze předpokládat navýšení objemu dopravy ve výši cca 1 439 osobních vozidel a 14 pomalých vozidel v každém směru (celkem se tedy bude jednat o 2 096 jízd v obou směrech)“. Nicméně: 1439 \* 2 = 2 7887 + 2\*14 = 2906, nikoli uváděných 2096.*

*Umístěním záměru a jeho následným provozem by nemělo být nad přípustnou míru obtěžováno okolí, zejména v obytném prostředí a ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých pozemních komunikacích.*

1. ***Nesprávné doložení dodržení koeficientu podlažních ploch***

*Domnívám se, že investor nesprávně doložil dodržení koeficientu podlažních ploch KPP: Celková výměra funkční plochy OV-G činí 36 783 m2. Z toho činí započitatelná výměra FP podle investora 35 101,0 m2. (Na pozemcích stavebníka se prý nachází 34 545 m2 a 556 m2 činí část komunikace Strašnické, která bezprostředně přiléhá k pozemkům stavebníka) Celková výměra funkční plochy OV-F činí 31 393 m2. Z toho započitatelná výměra FP podle investora činí 27 617,0 m2 (Na pozemcích stavebníka se prý nachází 24 852 m2 a 2 765 m2 činí část komunikace Strašnické, která bezprostředně přiléhá k pozemkům stavebníka). Investorem uváděná celková výměra HPP navržená v rámci FP OV-G činí 63 138 m2. Investorem uváděná celková výměra HPP navržená v rámci FP OV-F činí 38 663 m2. Při takto uváděných hodnotách pro plochu OV-G vychází KPP = 63 138 / 35 101 = 1,799 (max. 1,8) a pro plochu OV-F vychází KPP = 38 663 / 27 617 = 1,399 (max. 1,4).*

*Nevidím žádné oprávnění k tomu, aby investor do výměry FP započítával v obou případech rovněž části komunikace ve Strašnické ulici. Tyto se nenacházejí v jeho vlastnictví, podobně jako pozemky jiných majitelů ve stejných funkčních plochách,* *které rovněž nejsou započítány. Jediným důvodem je započítání takového množství metrů čtverečních plochy, aby investorovi zcela přesně vyšlo dodržení koeficientu podlažních ploch pro výstavbu v rozsahu dle jeho představ.*

1. ***Nedoložení platného souhlasu vlastníka***

*Podle mého názoru investor nedoložil platný souhlas vlastníka s dotčením pozemků ve svěřené péči MČ Praha 15 parc. č. 1740/70, 1761/58, 1761/59, 1761/61, 1761/62 a 1761/149 v k.ú. Hostivař výstavbou. Pokud je za tento souhlas snad považováno stanovisko Odboru majetkového ÚMČ Praha 15 ze dne 16. 5. 2018, pak upozorňuji, že zmíněný odbor neměl k udělení takového souhlasu pravomoc. Usnesením RMČ Praha 15 č. R-1129 ze dne 2. 11. 2016 (viz příloha tohoto dopisu) byla tato pravomoc pro případy výstavby, k nimž patří také předmětný záměr, svěřena právě Radě městské části.*

1. ***Zásah do pohody bydlení***

*Umístění staveb a míra zastavění pozemku by obecně měla respektovat urbanistický a architektonický charakter prostředí a požadavky na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Umístění navrhované stavby bude v důsledku celkového objemu stavby, počtu nových rezidentů a z toho pramenícího nárůstu individuální automobilové dopravy a všech jejích důsledků znamenat nepřípustný zásah do mého práva na zachování pohody bydlení.*

**V.**

**Závěr**

**Se shora uvedených důvodů požaduji, aby stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění „obytného souboru Praga“ v této podobě zamítl.**

Podpis.……………………………………

*Přílohy:*

*1, Usnesení Rady městské části Praha 15 č. R-1129 ze dne 2. 11. 2016*

*2, Příloha usnesení R-1129 – „Závazný postup pro udělování souhlasu za MČ Praha 15“*