

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor stavební úřad
Nám. 14. října 4
150 22 Praha 5

Č. j.: MC05 49172/2020
Spis. zn.: MC05/OSU/74446/2019/Šev/Koš.p.1838-36



Podatel: Spolek Cibulka, IČO: 72550121

Námítky účastníka územního řízení

Dne 14.7.2020 vydal odbor Stavební úřad MČ Praha 5 veřejnou vyhláškou oznámení č.j.MC05 49172/2020 o zahájení územního řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby pro stavební záměr Areál Tellus, (dále jen Záměr).

Areál Tellus sousedí z jihu a západu s přírodním parkem Košíře-Motol. Území bylo vyhlášeno přírodním parkem pro jeho přírodovědné a krajinné hodnoty. Důležitou součástí parku jsou i vodní prvky. Parkem protéká potok Cibulka. Výstavba na území parku a v jeho ochranném pásmu je omezena trvalou stavební uzávěrou a lze ji provádět pouze na místech schválených územně plánovací dokumentací. Ochranné pásmo chráněných území lze zrušit jen stejným postupem, jakým bylo vyhlášeno. V ochranném pásmu lze umísťovat nové stavby ve veřejném zájmu dle schválené územně plánovací dokumentace.

Jako spolek, který má ve stanovách ochranu přírody a krajiny vznášíme v zákonem stanovené lhůtě následující námítky:

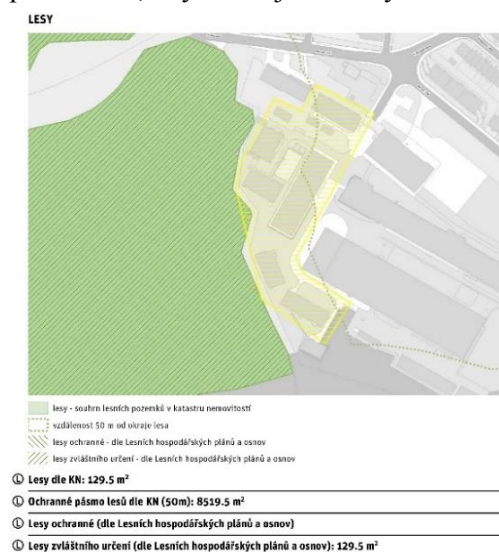
1. Namítáme, že Záměr nerespektuje krajinné a přírodní hodnoty daného území (jak tvrdí závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru ochrany prostředí ze dne 28. 1. 2019), a že nebylo žádným způsobem doloženo tvrzení, že záměr nepředstavuje rušivý vliv na zvláště chráněné území.

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY



hranice Chráněné krajinné oblasti Český kras	přírodní hodnotné lokality
maloplošná zvláště chráněná území	chráněné druby
ochranná pásma maloplošných zvláště chráněných území	významné krajinné prvky - registrované
památné stromy s ochranným pásmem	významné krajinné prvky ze zákona - vodní toky a plochy, lesy
přírodní parky	územní systém ekologické stability
Natura 2000 - evropsky významné lokality	ochranná zóna NRBK ÚSES
	bioregiony

2. Záměr Areálu Tellus přivádí do území další masivní automobilovou dopravu. Tím dojde v již dnes zatížené oblasti parku k výraznému zhoršení kvality ovzduší. Žadatel předložil údaje o nečistotách v ovzduší, přičemž vyšel z map pětiletých klouzavých průměrů koncentrací nečistot, které by měly být v místě stavby. Ze sledovaných nečistot je nadlimitní koncentrace rakovinotvorného benzo(a)pyrenu. Zcela opomenut však zůstává nárůst koncentrace znečišťujících látek v důsledku nově postaveného domu Aalto s garážemi a domu ve výstavbě Parvi.
3. Namítáme že Záměr Areálu Tellus je posuzován izolovaně bez ohledu na ostatní projekty v areálu Meopty. Firma Tellus spol. s.r.o. IČO 48041335 je dceřinou společností firmy YIT Stavo spol.s.r.o. 26420562 , dle obchodního rejstříku, proto se musí nahlížet na obě společnosti jako na jednoho investora. Postupné zastavování území areálu tedy má být posuzováno jako celek vůči jednomu investorovi - vztaženo k ploše, dopravě , koeficientům zastavěnosti, výšce, zeleni. HPP jsou vztaženy na pozemek, který vlastní Tellus s.r.o., respektivě YIT stavo.s.r.o., který však vlastnil celý areál s nynější novou zástavbou Aalto, už zkolaudovanou, vlastní i pozemek a rekonstruovanou budovou Parvi, přestavovanou z nebytového objektu na bytový, a nyní žádá o UR pro Areál Tellus.. Namítáme proti postupnému ‚odkrajování‘ pozemku a postupnému zastavování podle dílčích podmínek, které nejsou podřízeny celkovému koeficientu území E a celkovému koeficientu 1,1
4. Namítáme, že Záměr Areálu Tellus je posuzován izolovaně bez ohledu na ostatní projekty projekty v oblasti Cibulka-Šmukýřka a zároveň v bezprostředním sousedství přírodního parku. V ulici Na Pomezí jsou postaveny bytové domy Sakura, probíhá výstavba bytových domů TOP Residence Pomezí. Chystají se další projekty, změny ÚP. Všechny tyto záměry indukují automobilovou dopravu, dochází ke zhoršení kvality ovzduší, jsou zde zpevněné plochy, voda odtéká do kanalizace. Namítáme, že vzhledem k specifickému charakteru oblasti, celá oblast Koših má původní zástavbu v těsném sousedství přírodního parku, by mělo proběhnout zjišťovací zřízení posouzení vlivů na životní prostředí pro celou oblast Cibulek – Šmukýřky a jejího okolí až k ulici Plzeňská a to včetně emisí z dopravy. **Záměr je třeba posoudit komplexně z hlediska dopadů na životní prostředí a to včetně případných kumulací s okolními (již realizovanými či připravovanými) záměry.**
5. Namítáme, že Záměr umístí novou výstavbu 3 obytných domů E1, E2, E3 o 6 NP a společném 1 PP, s indukovanou automobilovou dopravou a to vše do ochranného pásma lesa. Není zdůvodněno, proč Záměr dostává výjimku, a je mu povoleno umístit nové stavby do ochranného pásma lesa, když stávající stavby v areálu jsou dvoupatrové a nepodsklepené.



Nadřazená dokumentace ZUR v kapitole 2.4.2. ukládá Ochranu krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel a zároveň ukládá:

a)respektovat vyhlášená velkoplošná i maloplošná zvláště chráněná území přírody i jiné významné přírodní výtvořy, památné stromy, významné krajinné prvky a skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES), chránit přírodní parky a rozvíjet zde pouze aktivity, které nenaruší přírodní rámeč prostředí,

j)respektovat a chránit stávající lesy, a to především pozemky určené k plnění funkcí lesa před jiným využitím.

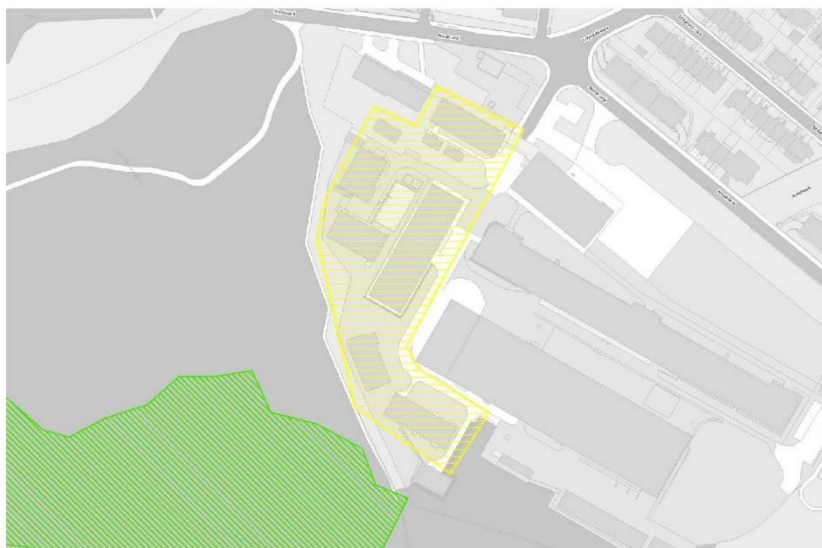
6. Namítáme, že Záměr umisťuje novou výstavbu 3 domů E1, E2, E3 o 6 NP a 1 PP, s indukovanou automobilovou dopravou a to vše do ochranného pásu přírodního parku Košíře-Motol. Ochranné pásmo slouží k ochraně přírodního parku, skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES), úřad by ho měl respektovat, nikoliv vydávat neodůvodněné vyjímky. Není zdůvodněna nutnost nové výstavby a navíc nepřiměřených objemů.

Nadřazená dokumentace ZUR v kapitole 2.4.2. ukládá Ochranu krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel a zároveň ukládá:

a)respektovat vyhlášená velkoplošná i maloplošná zvláště chráněná území přírody i jiné významné přírodní výtvořy, památné stromy, významné krajinné prvky a skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES), chránit přírodní parky a rozvíjet zde pouze aktivity, které nenaruší přírodní rámeč prostředí,

7. Namítáme, že Záměr u budov E1, E2, E3 navrhuje stavební jámu pro stavbu podzemního podlaží pro budovy E1, E2, E3 a o ploše cca 2.000 m², která je umístěná v pramenné vrstvě Cibuleckého potoka. Přitom stávající stavby v areálu jsou dvoupodlažní, nepodsklepené. Navíc v těsném sousedství Záměru je místo aktivního sesuvu většího rozsahu viz geologická mapa

GEOLOGIE



poddolovaná území - menšího rozsahu	poddolovaná území - většího rozsahu
sesuvy aktivní - menšího rozsahu	Ložiska nerostných surovin
sesuvy ostatní - menšího rozsahu	
stará důlní díla	bilancovaná ložiska (výhradní)
sesuvy aktivní - většího rozsahu	evidovaná ložiska (nevýhradní)
sesuvy ostatní - většího rozsahu	nebilancovaná ložiska
chráněná ložisková území	schválené prognózní zdroje nerostů
dobývací prostory	

Namítáme, že Záměr mj. u budov E1, E2, E3 počítá se stavbou rozsáhlého podzemního podlaží cca 2.000 m² v prameništi Cibuleckého potoka. Nebylo prokázáno, že stavební jámou nebude narušena pramenná vrstva. Zásahem do této vrstvy, vyhloubením stavební jámy do hloubky cca 5 m, může dojít ke ztrátě vody a vysychání potoka Cibulka a okolního lesa. Do revitalizace Cibuleckého potoka již investovalo HMP od roku 2009 částky v hodnotě téměř 10 milionů Kč. Tato investice z veřejných zdrojů by pak byla zcela znehodnocena. V žádném případě nesmí dojít

k zániku pramene. Vodní prvky jsou důležitou součástí památkově chráněného parku Cibulka, který patří do přírodního parku Košíře-Motol. Záměr neřeší výskyt pramene Cibulka na hranici řešeného území, a stavět v prameništi je navíc v rozporu s Implementačním plánem Adaptační strategie hl. m. Prahy na klimatickou změnu (Specifický cíl D Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu). Zájem ochrany přírody a krajiny je veřejným zájmem.



8. Vodu jímanou v místě je potřeba dostat do lesa, nikoliv s ní zalévat květníky v areálu Tellus. Zároveň je potřeba se věnovat problematice nakládání s dešťovými vodami a doplnit opatření maximalizaci vsakování dešťových vod a jejich využívání.
9. způsob výpočet a návrh zeleně

Výpočet zeleně je neúměrně navýšen popínavou zelení a objemnými střešními květináči. Vrstva zeminy 0,9m na střeších parkingů na zahrádkách k bytům - na úkor rostlé zeminy, kterou nadměrně zabírají stavby, zpevněné plochy. K tomu se připočítává na výjimku zkrácená vzdálenost od hranice lesa k umístění stavby. Stávající stromy byly dle dendrologického posudku zařazeny do kategorie 3 a níže, včetně vzrostlých lip na zeleném pruhu, který se nachází v ZMK dle územního plánu s možností dle projektanta je ponechat či pokácet dle návrhu.

V součtu těchto aspektů se zacházení se zelení v projektu jeví jako velice poplatné maximu výtěžnosti pro investora oproti veřejnému zájmu občanů a ekologii. Veřejný zájem, tvorba nárazníkového pásma k přírodnímu parku a zacházení se zelení je důležitější než splněný výpočet, Měla by být preferována tvorba zeleného přirozeného a estetického prostředí, v kterém by byly navrženy adekvátní domy a více prostoru na rostlou zezeň zvláště v místě, kde je zezeň to hlavní přínosné pro obyvatele Košíř. Proč i v této oblasti Prahy se jde na úplnou výpočtovou hranu zeleně s extrémně započítanou zelení na střeše a s popínavými rostlinami, které se dají započítat dle rozhodnutí projektanta 600% nebo 100% a nejsou nijak původní s okolní zelení, neodpovídají prostředí přírodního parku, jsou spíše plevelné než přínosné? V návrhu se popínavé rostliny vyskytují velice různě po terénu. Popínavá rostlina má důvod být při stěně například parkingu, kde se může opravdu popínat.
10. Namítáme rozpor s nadřazenou plánovací dokumentací ZUR jak z hlediska urbanistické koncepce, tak rozpor s ochranou krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel Prahy.

Nelze přece tvrdit, že by realizace tohoto Záměru, zejména budov E1, E2, E3, a nástavby na budově C dotvořila urbanistickou strukturu, která je tvořena stávajícím areálem bývalé továrny Meopta“ (viz závazné stanovisko MHMP, Odboru územního rozvoje z 29. 5. 2020). V areálu MEOPTY bylo kromě budovy továrny jen několik nízkopodlažních budov, většinou skladišť. Okolní bytová zástavba je dvou max. čtyř podlažní.

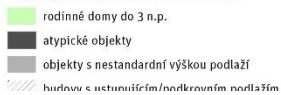
Mapa podlažnosti budov, © IPR Praha 2015



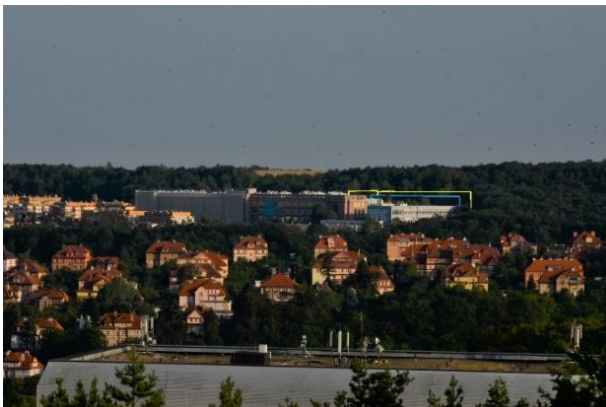
Počet podlaží po římsu



Objekty bez určeného počtu podlaží



Výstavba Záměru budov E1, E2, E3 a nástavba na budově C v ochranném pásmu pražské památkové rezervace by byla patrná v dálkových pohledech od Strahovské plošiny až po Bílou Horu, zelené svahy by byly narušeny další hmotou, nerespektující stávající urbanistickou strukturu a památkově chráněná budova továrny zcela zanikne v hmotě nových staveb a nástaveb. Realizace Záměru stojí proti podmínkám ZUR a jeho povolení nerespektuje úkoly, které mj. ukládají vytvořit nárazníkové pásmo z důvodu ochrany přírody a krajiny



PAMÁTKY



2.2.2 Urbanistická koncepce

t) vytvořit podmínky pro ochranu prostorové scény města, zejména se zřetelem na pohledově exponovaná území viditelná z historického centra města a jeho ochranného pásma, Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci

d) pro ochranu panoramatu města, zejména s ohledem na Památkovou rezervaci v hl. m. Praze, a pro ochranu dalších exponovaných pohledových horizontů zajistit účinnou prostorovou regulaci nové zástavby,

4.3.4 Vidoule-Cibulka-Motol (SP/4)

...V území se střetávají požadavky na rekreační využívání, požadavky na ochranu přírody a krajiny a silné investorské tlaky na zástavbu území.

Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:

b) respektování náhorní plošiny Vidoule jako území, které je významné pro panoramatické dálkové i blízké pohledy,

c) ochrana panoramatu města před umístěním nevhodných aktivit,

d) zachování nezastavitelnosti svahů tvořících zelenou kulisu okolní zástavbě,

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: a) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze v přírodním parku a jeho specifickým podmínkám, b) navrhnout vytvoření nárazníkového pásma mezi okolními intenzivně obydlenými oblastmi a plochami vyžadujícími nižší zátěž z důvodů ochrany přírody a krajiny.

Záměr Areál Tellus je třeba posoudit komplexně z hlediska dopadů na životní prostředí a to včetně případných kumulací s okolními (již realizovanými či připravovanými) záměry. Požadujeme po městské části Prahy 5 zpracování EIA pro celou oblast Košíř/Cibulka-Šmukýřka, neboť současné a budoucí záměry zcela zdeformovaly a ještě deformují dosavadní užití oblasti.

.....