

Důvodová zpráva

Projektant požádal městskou část o stanovisko k umístění výjimečně přípustné stavby nazvané „Polyfunkční dům Levského“ na pozemcích parc.č. 4400/35 a 4400/36 v k.ú. Modřany. Výjimečně přípustné je v daném území umístění funkce bydlení v kapacitě větší než 60 % kapacity stavby. Předmětná stavba bude sloužit k bydlení (cca 87 %) a částečně pro občanskou vybavenost (cca 13 %). Jedná se o objekt o rozměrech cca 62 x 22 m a výškou cca 21,5 m. Ve dvou podzemních podlažích jsou umístěny garáže (119 parkovacích míst), skladové a technické zázemí stavby, v přízemí jsou nebytové prostory (716 m²) a ve 2.-7. NP jsou bytové jednotky (89 bytů – 11 x 1+kk, 73 x 2+kk, 5 x 3+kk). Poslední podlaží je ustupující. Na terénu je navrženo 5 parkovacích stání. Odstranění plotu umožní průchod kolem navrhovaného objektu.

Vjezd a výjezd ze staveniště bude stávajícím vjezdem na pozemek. Po dobu výstavby bude zajištěn zákaz stání v části ulice Levského. V případě, že dojde k nahromadění vozů pro odvoz zeminy (20.000 m²), budou tyto vozy pomocí vysílačky nechány k odstavení v ul. Levského (v části jdoucí podél lesoparku).

Stavba, byť je tak nazvaná, není polyfunkčním domem, neboť polyfunkčním objektem je stavba, která sdružuje dvě nebo více funkcí, z nichž žádná nemá výrazně převažující charakter. Nová stavba navíc nezlepší občanskou vybavenost dané oblasti, neboť výměra nebytových ploch bude ve srovnání se současným stavem snížena (dnes cca 1275 m², nově cca 716 m²).

Záměr neodpovídá původnímu urbanistickému konceptu sídliště, který je založen na tom, že osmi až 12 podlažní domy podél ulic Levského, Mladenovova a Vitošská vytváří prstenec, uvnitř něhož se nachází nejvýše 4-podlažní obytné domy. O navržené stavbě nelze říci, že by doplňovala ucelenost území z hlediska bytové zástavby, jak je uvedeno v projektové dokumentaci. Stavba občanům ani lokalitě nic pozitivního nepřináší, zahušťuje stávající zástavbu a zhoršuje životní prostředí. Dopravní obslužnost stavby během výstavby i po dokončení bude vzhledem ke stávající situaci problematická. Pozemek uprostřed stávající výstavby a vzrostlé zeleň není vhodný pro stavbu takto vysokého bytového objektu.

Stavba omezí výhled části bytů ve stávajících bytových domech č.p. 3201 (odstup cca 61,6 m), č.p. 3413 (odstup cca 40 m) a zastíní byty ve čtyřpodlažních bytových domech č.p. 3195-3200, které jsou situovány severně od stavby ve vzdálenosti cca 36,7 m a jejich přízemí jsou navíc na nižší úrovni než navrhovaný objekt. Zcela jistě dojde k omezení i přilehlé MŠ, která je ve vzdálenosti pouhých 24 m.

Městská část obdržela petici s podpisy 677 občanů, kteří nesouhlasí s aktuální verzí projektu. Také proběhl průzkum veřejného mínění, z kterého vyplynulo, že pro občany se jako nejschůdnější jeví realizace čtyřpatrové budovy s dvoupatrovým podzemním parkovištěm, které by částečně sloužilo občanům této lokality. Z 1000 distribuovaných dotazníků bylo během několika málo dní odevzdáno 233 dotazníků.

Komise územního rozvoje nebyla usnášeníschopná. S umístěním výjimečně přípustné funkce bydlení, která přesahuje více než 60% kapacity stavby v území SV – všeobecně smíšeném souhlasí 2 členové, nesouhlasí 10 členů, 3 se zdrželi hlasování. Komise doporučuje seznámit s upraveným projektem občany.

Komise životního prostředí nesouhlasí s umístěním výjimečně přípustné stavby – funkce bydlení nad 60% ve funkční ploše SV – všeobecně smíšené. Současně komise žádá prověřit smlouvu, která zajišťovala v této kauze předkupní právo pro MČ a informovat komisi, proč nebylo předkupní právo realizováno a kdo byl za to zodpovědný. (18 pro – jednomyslně)

Komise dopravy nepřijala usnesení (pro – 0, proti – 10, zdrželo se – 5); komise nesouhlasí – problém staveništní dopravy a následné navýšení nové dopravy bude za stávajících dopravní obslužnosti a šířkovým uspořádáním komunikací vždy velký.

Odbor životního prostředí z hlediska sledovaných zájmů nemá připomínky.

Architekt MČ: Na předmětných pozemcích byla v roce 2001 schválena změna ÚP č. Z 0055/01, kterou byla původní funkční plocha VVS – mateřské, základní a střední školy změněna na funkční plochu SVM – smíšené městského typu (dnes SV – všeobecně smíšené). Na základě schválené úpravy ÚP č. U 0831/2010 byl na předmětných pozemcích zvýšen stanovený kód míry využití území z původního kódu A na kód F. S původním záměrem i navrhovanou úpravou RMČ usneseními č. 84.58.09 a 109.24.10 nesouhlasila. Projektová dokumentace, která je součástí schválené úpravy, byla modifikována - místo původních dvou budov je navržena pouze jediná, výška stavby byla snížena o 1 podlaží, změnila se i orientace stavby. Útvar rozvoje hl. m. Prahy s modifikací dokumentace k výše uvedené úpravě souhlasí, zároveň souhlasí s udělením výjimečné přípustnosti k záměru. Navrhovaná stavba nerespektuje regulativ uvedený v konceptu nového ÚP, který v předmětné lokalitě stanovuje max. počet 5 podlaží.

Z urbanistického hlediska je umístění pouze jednoho objektu vhodnější než dvě původně uvažované stavby. Z hlediska územního rozvoje se však jedná o stavbu uvnitř sídlištní zástavby, která vzhledem k navrženému objemu a kapacitě s sebou bude přinášet především negativa – zahušťování sídliště, větší zatížení komunikací, snížení komfortu bydlení stávajících obyvatel apod. Případné zvětšení plochy nebytových prostor na 40% kapacity stavby by však mohlo znamenat ještě větší dopravní zatížení celé oblasti, neboť nové funkce mohou přilákat zákazníky z širšího okolí.

Závěr: Vzhledem k problematické akceptovatelnosti navrženého záměru pro občany i životní prostředí a zároveň s ohledem na výsledky výše uvedeného průzkumu veřejného mínění se jeví jako možné změnit záměr na nižší (čtyřpatrový), který by zároveň přinesl majitelům okolních domů kompenzaci jim vzniklé újmy. Záměr by v každém případě měl být s občany projednán.

Přílohy: žádost, situace, vizualizace stavby, související usnesení RMČ, petice, předběžné výsledky průzkumu