

Úřad Městské části Praha 8
Odbor územního rozvoje a výstavby
Zenklova 35/1
180 48 Praha 8

V Praze dne

K č. j.: MCP8 301687/2024
sp. zn.: MCP8 249462/2023/OV.Hra

Věc: **Námítky proti povolení odstranění stavby objektu občanské vybavenosti č. p. 1347 a 1348 Praha, Kobylisy, Střelničná ul.**

V řízení o povolení odstranění stavby objektu občanské vybavenosti č. p. 1347 a 1348 Praha, k.ú. Kobylisy, Střelničná, na pozemcích parc. č. 2466, 2467, 2636 v katastrálním území Kobylisy (zahájení tohoto řízení bylo zveřejněno oznámením Úřadu městské části Praha 8, Odbor územního rozvoje a výstavby, ze dne 24. 7. 2024, č. j. MCP8 301687/2024), vznáším jako účastník řízení tyto námítky proti povolení odstranění daných staveb:

I. Zásadní odmítnutí

S odstraněním stávajících staveb nesouhlasím principiálně, protože slouží jako objekty občanské vybavenosti a obyvatelé spádové oblasti jich tak v plném rozsahu využívají.

Územní studie sídliště Ďáblice schválená 24.05.2023 a zařazená do územně plánovacích podkladů v Odboru územního rozvoje MHMP připouští na tomto místě zástavbu o výšce max. 2 NP nadále s funkcí občanské vybavenosti a zachovává stávající veřejné prostranství.

Zbourání stávajících staveb by bylo opodstatněné pouze tehdy, kdyby bylo vynuceno havarijním stavem. Tomu ale tak není. Ve smyslu územní studie sídliště Ďáblice by bylo odůvodněné tehdy, kdyby současné objekty měly být nahrazeny novou výstavbou v rozsahu, jak je v územní studii předurčeno. Investor však požadavek na odstranění uplatňuje ve spojení se záměrem postavit na daných pozemcích obytný dům o výšce 8 – 12 NP; to je v rozporu jak s územní studií, tak s územním plánem hl. m. Prahy, který celé sídliště definuje jako stabilizované území.

Uvádí-li developer jako důvod pro demolici špatný technický stav objektů, pak je nutno poukázat na to, že je to výsledek jím samotným cíleně zanedbávané péče a údržby v pozici dlouhodobého vlastníka těchto staveb v mikro- i v makroměřítku. Lze uvést dva přímo demonstrativní příklady.

V r. 2017 přistoupil svévolně ke zbourání unikátního architektonického prvku v podobě portálů vymezuje veřejné prostranství na pozemku parc. č. 2636. Srovnávací znalecký posudek z 26.09.2017 uvádí jako havarijní pouze opadávající omítku podhledu zákrytových desek; u některých dalších prvků je diagnostikována potřeba opravy, ocelové pilíře jsou staticky hodnoceny bez jakýchkoli závad. Developer však v intencích svých záměrů uskutečnil totální demolici.

Další nezastíraný krok programové devastace následoval v říjnu 2022, kdy pod záminkou odvodnění prostranství na pozemku 2636 byl zbourán obrubník kolem vnitřní zelené plochy. Tím jakákoli úprava skončila; velkoformátová dlažba veřejné průchozí plochy zůstává v neuspořádaném stavu a bez sebemenšího náznaku snahy o vyspádování a odvodnění.

II. Námitky vyplývající z hodnocení předložených podkladů

1. Nakládání s materiálem

Ohlášení odstranění stavby z 26.06.2023 bylo investorem CPI Reality a.s. podáno dne 3.07.2023; podání bylo přiděleno podací číslo MCP8 249462/2023. V ohlášení investor v bodě VIII. uvádí, že vybouraný materiál bude tříděn a přednostně použit pro následující výstavbu.

Přiložená Dokumentace bouracích prací – Technická zpráva na str. 15 v bodě 5.3) h.2) odst. c) uvádí: „Na staveništi nebude demoliční materiál drcen ani strojně tříděn a bude odvezen na určenou skládku“.

Další přiložená Dokumentace pro odstranění stavby – D 1.1. Technická zpráva na str. 4 uvádí: „Materiál z demontáže a demolice bude trvale tříděn se snahou o jeho maximální využití nebo zhodnocení např. drcením betonu“.

Námitka:

Různé části dokumentace téhož podání obsahují protichůdné údaje. Drcení betonu na místě je absolutně nepřipustné.

Bez vyřešení uvedeného nelze odstranění stavby povolit.

2. Ochrana před zatížením hlukem

Součástí podkladů je dokument Hlukové posouzení AKMEST – Vladimír Zúber, Jugoslávských partyzánů 24, Praha 6 z 22.01.2023. Posudek odkazuje na limit hlukové zátěže podle nařízení vlády 272/2011 Sb. platný pro daný případ ve výši 65 dB/A v denní době 7:00 – 21.00 hod. a na str. 4 a 5 uvádí předpoklad nasazení mechanismů s rozpětím hlučnosti 65 – 83 dB/A. Na str. 6 a 7 je uveden teoretický výpočet hladin akustického tlaku dovozující, že limit 65 dB/A nebude překročen.

Posudek sám připouští, že údaje a hodnoty jsou předpokládány. Některé jsou přímo v rozporu s realitou. Například: bourací stroj nebude umístěn jen na straně staveniště přilehlé k ulici Střelnická (tj. více vzdálen od obytného domu Tanvaldské), protože z povahy práce vyplývá, že se musí pohybovat po celé pracovní ploše (viz str. 5); práce se sbíjecími kladivky, pilami, vrtačkami nebudou probíhat uvnitř bouraných budov pokud možno za zavřenými okny a dveřmi (viz str. 9), když samotná činnost vyvolá opačný stav. Výsledky posudku jsou aproximativní i v rozsahu časového nasazení mechanismů, přičemž časová expozice hluku je významným faktorem pro hodnocení hlukové zátěže; i v tom je posudek nepřipustně relativní (viz str. 9).

Technická zpráva z Dokumentace bouracích prací na str. 16 a 17 pouze opakuje limity hlukové expozice podle obecných předpisů, jejichž připuštění je vzhledem k bezprostřední blízkosti obytných budov nepřipustné. Uvádí, že předpokládaný pracovní režim je sedmidenní pracovní týden! Technická zpráva neuvádí konkrétní časové omezení výkonu prací.

Námitka:

V povolení musí být uvedeny konkrétní limity hlukové zátěže a časové vymezení pracovního režimu zohledňující místní podmínky čistě obytného území a bezprostřední blízkosti bytových domů. Musí být respektována práva v místě žijících občanů.

Bez vyřešení uvedeného nelze odstranění stavby povolit.

3. Nakládání s azbestem

Dokumentace pro odstranění stavby – D 1.1. Technická zpráva na str. 2 obsahuje samostatný odstavec „Návrh technologického postupu pro demolice objektů při potvrzení výskytu asbestu v konstrukcích“, avšak pouze jak možný alternativní postup. Přítomnost či absenci asbestu dokumentace žádným způsobem nespecifikuje. Předpoklad přítomnosti azbestu je uveden pouze v ohlášení o zahájení řízení o povolení odstranění stavby vydaném samotným stavebním úřadem.

Námitka:

Průzkum výskytu materiálů s azbestem nelze činit až po povolení odstranění dané stavby. Průzkum je nutno učinit před případným povolením odstranění dané stavby tak, aby bylo možno stanovit konkrétní podmínky a postupy práce s přihlédnutím k místu a formě jeho výskytu ve stavbě. Odklad na fázi již v průběhu prací není možný. Dokumentace musí obsahovat podmínky pro nakládání s tímto odpadem tak, aby bylo prokázáno splnění požadavků § 43 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016.

Bez doložení a vyřešení uvedeného nelze odstranění stavby povolit.

4. Zábór veřejných ploch

Technická zpráva na str. 14 uvádí požadavek na zábór veřejných ploch podél hranice staveniště po dobu provádění demoličních prací u hranice pozemku, které by byly ohrožením bezpečnosti. Na zabrané plochy má být přeneseno ochranné oplocení výšky 2 metry (viz str. 7, bod 4.4.1.1. odst. b)). V textu není šířka záboru uvedena, z příslušného výkresu v měřítku 1:500 vyplývá, že má být 4 metry.

Námitka:

V případě přilehlých chodníků ve Střekovské a Tanvaldské ulici to znamená zábór celých chodníků. Odkaz uvedený na str. 14 v bodu g), že pěší obchodní trasa bude vedena po stávajících zpevněných komunikacích je vágní a nedostatečný. V obou případech by to znamenalo buď plochu frekventované silnice nebo chodník u protějšího domu; chodníky nejsou propojené. Na vozovkách ulic Střekovská, Tanvaldská a Taussigova nejsou vyznačeny odpovídající přechody pro chodce, které by odpovídaly vynucené obchodní trase. Zábór přináší zvýšené nebezpečí chodců, mezi něž patří i školní děti.

Vnější plocha podél východní hranice pozemku parc. č. 2467 proti průčelí domu Třebeňická 1284 – parc. č. 2638/9 – slouží jako parkoviště osobních automobilů. Náhrada není řešena; záměr znamená úbytek rezidenčních parkovacích míst, jejichž nedostatek je trvale kritický.

Bez vyřešení uvedeného nelze odstranění stavby povolit.

5. Odvodnění

Dokumentace bouracích prací - Technická zpráva uvádí:

str. 9 bod b.1): Dešťové a odpadní vody z buňkoviště budou přes sedimentační nádrž odčerpávány do stávající kanalizace.

str. 9 bod b.2): Bourané objekty ve svém půdorysu budou odvodněny (srážkové vody) zasakováním a následným odparem. Zpevněné plochy v areálu budou odvodněny stávajícím způsobem. Po jejich odstranění budou odvodněny zasakováním a následným odparem.

str. 10 bod 1.1.4): Před vjezdem na veřejnou komunikaci musí být vozidla očištěna, předpokládá se použití myčky.

str. 12 bod d.2.1) odst. b): Staveniště bude zabezpečeno tak, aby nebyla splavována zemina či jiné nečistoty do kanalizace.

Námitka:

Podmínky pro odvodnění jsou stanoveny vágně a nedůsledně.

ad b.1): Přečerpávání odpadních bude zdrojem zápachu. Je třeba zamezit jeho šíření. Není řešeno.

ad b.2): Celková plocha je ve spádu; odstranění stávajícího krytí, ať již v podobě budov nebo dlažeb, vytvoří hlinitý povrch. Předpoklad, že pro odvedení srážkových vod bude postačující vsáknutí do podloží je chybný, voda znečištěná zeminou bude plošně přetékat do okolí. Není konkretizováno plnění požadavku uvedeného v bodě d.2.1. odst. b).

ad 1.1.4) Instalace myčky při výjezdu vyžaduje speciální opatření pro nakládání s kontaminovanou vodou – není nijak řešeno.

Bez vyřešení uvedeného nelze odstranění stavby povolit.

6. Právo průchodu pozemkem parc. č. 2636

Pozemek parc. č. 2636, který tvoří stávající piazzettu, je od 4.05.2010 zatížen platným věcným břemenem. Břemeno spočívá v právu průchodu pro veřejnost. Oprávněným je hl. m. Praha.

Námitka:

Podklady předložené investorem se touto věcí nijak nezabývají, není řešeno. Průchod piazzettou slouží jako frekventovaná severojižně orientovaná pěší trasa pro velkou část obyvatel přilehlé spádové oblasti sídliště. Je používána také školními dětmi, navazujícím pokračováním je podchod pod hlavní komunikací Střelničná a v prodloužení směřuje k základní škole Na Slovance. Uzavření znamená obcházku kolem celého staveniště a navíc je zamýšleno jako trvalé – viz též bod 8. a 9. těchto námitek.

Bez vyřešení uvedeného nelze odstranění stavby povolit.

7. Umělecké dílo na pozemku parc. č. 2636

Na pozemku parc. č. 2636 se nachází kamenná plastika, jejímž autorem je akademický sochař Antonín Kalvoda. Umělecké dílo pochází z r. 1974. Jedná se o plastiku abstraktního tvaru provedenou v pískovci; umístěna je na betonovém podstavci. Tvoří součást souboru výtvarných prvků, kterými bylo sídliště Ďáblice vybaveno v době svého vzniku, jimiž se vymyká ze standardu českých sídlištních útvarů a je proto také vysoce hodnoceno.

Námitka:

Podklady předložené investorem přítomnost uměleckého díla vůbec nezmiňují. Dílo patří ke kulturnímu dědictví sídliště a má být sídlišti Ďáblice zachováno.

Bez vyřešení uvedeného nelze odstranění stavby povolit.

8. Oplocení

Technická zpráva na str. 7 v bodu 4.4.1.1) v odst. e) v poslední větě uvádí: Po ukončení bouracích prací bude oplocení zachováno pro další výstavbu.

Námitka:

Ponechat oplocení po ukončení prací na místě na zcela neurčitou dobu je nepřípustné. Tento úmysl znamená naprostou degradaci prostoru, který byl v koncepci sídliště naopak určen jako jeden z reprezentativních vstupů do sídliště.

Bez zamítnutí tohoto záměru nelze odstranění stavby povolit.

9. Stav pozemku po odstranění stavby

Dokumentace pro odstranění stavby – D 1.1. Technická zpráva na str. 2 uvádí Návrh technologického postupu pro demolice objektů, kde poslední bod 18) zní:

18) Hrubé urovnání terénu

Dokumentace pro odstranění stavby – D 1.1. Technická zpráva na str. 3 v odstavci Návrh postupu bouracích prací v poslední větě prvního odstavce uvádí:

„Po ukončení demolice bude staveniště vyklizeno od zbytků sutě a okolí bude uvedeno do původního stavu.“

Dokumentace podaná investorem se nikde jinde stavem pozemku po ukončení prací žádným způsobem nezabývá. Jedinou výjimku tvoří záměr ponechání oplocení – viz předchozí bod 8. těchto námitek.

Námitka:

Deklarovaný záměr hrubého urovnání terénu je bez zabezpečení proti prašnosti, zabahnění a ošetření povrchu nepřípustný. Je nutno projednat úpravu předmětných pozemků po odstranění stavby a zajistit, aby jejich stav nenarušoval veřejný zájem, se zvýšeným přihlédnutím k zájmům vlastníků sousedních nemovitostí. Odkaz na budoucí stavební činnost je irelevantní, na místě není jiná stavby povolena. Je třeba zajistit, aby pozemky byly upraveny tak, aby navazovaly na strukturu sídliště a nenarušovaly jeho vzhled, kvalitu prostředí a hodnoty daného území a životní prostředí v obytném celku.

Bez doložení a vyřešení uvedeného nelze odstranění stavby povolit.

Závěr

Bez vyřešení a zajištění výše uvedeného nelze odstranění stavby objektu občanské vybavenosti č. p. 1347 a 1348 Praha, Kobylisy, Střelničná, povolit.

K věci dále uvádím, že jsem vlastníkem sousedních nemovitostí – bytu č. v domě Tanvaldská č. p. a spoluvlastníkem společných částí tohoto domu Tanvaldská 1334-1339 v k.ú. Kobylisy. Povoláním odstranění předmětných staveb bude mé vlastnické právo přímo dotčeno, a to v mnoha ohledech, které vyplývají z výše uvedených námitek i které jsou uvedeny níže.

K dotčení mých práv dojde zejména v důsledku negativních vlivů demoličních prací. Zejména se jedná o hluk, prašnost a vibrace; to bude působit též narušení pohody bydlení a zhoršení životního prostředí v daném místě. Ke zhoršení životního prostředí povede i zvýšení dopravní zátěže v důsledku staveništní dopravy, zejména při odvozu sutí a dalších odpadů. Při manipulaci s odpady, zvláště nebezpečnými, případně včetně azbestu, též může dojít k ohrožení zdraví.

podpis

jméno a příjmení: _____

datum narození: _____

adresa bydliště: _____