

Vyhodnocení námitek uplatněných k návrhu změny Z 3351 vlny 19 ÚP SÚ HMP, předkládaných k rozhodnutí ZHMP

Číslo změny	Městská část	Předmět změny	Namítající	Text námítky	Rozhodnutí o námítce
3351	Praha 5	záměr Delta Radlická	318 HEJNOVÁ JINDŘIŠKA	<p>Požadovaná změna koeficientu zastavitelnosti /VN/ na /SV-G/ je zcela v rozporu s okolní zástavbou kde mají většinou koeficient - OB, SV-OB, OB-B. Jsou to rodinné a činžovní vily pro které by linie nových vysokých staveb směrem na jih byla velmi problematická.</p> <p>Žádáme proto aby koeficient zastavitelnosti byl snížen na místně obvyklý koeficient, kterým je maximálně E.</p> <p>Odůvodnění uplatněné námítky: Radlice jsou rozmanitou městskou čtvrtí charakteristickou činžovními vilami, rozvolněnou zástavbou městského typu, velkými zahradami a parky. Domy jsou obvykle kreativně rozmístěny, s otevřenou nebo volnou uliční čarou a naprosto nikde se nejedná o kompaktní zástavbu městského typu.</p> <p>Okolní zástavba je charakteristická a omezená koeficienty zastavitelnosti do maximální výše E. Tento mají pozemky umístěné východně od uvažované zástavby. Pozemky na sever mají koeficient B, pozemky západně B+D.</p> <p>Již v rámci první etapy výstavby kancelářských budov byl vykácen park sousedící s budovou ČSOB. Schválením koeficientu G by byl projekt významně v rozporu s místně obvyklým podílem zeleně daným koeficientem zeleně. Z našeho pohledu musí město plnit svoji roli ochránce zeleně a nemůže schválit, tak významný zásah do krajinného rázu.</p> <p>Nesouhlasíme tedy s koeficientem G z dále uvedených důvodů. Tento je naprosto v rozporu s charakterem okolní zástavby, je významně vyšší než koeficienty zastavitelnosti okolní zástavby a bude znamenat významně nižší podíl zeleně než je místně obvyklé. Dále zcela znehodnotí severně umístěné rodinné domy a parcely, jejichž výstavba a podlažnost je striktně omezena koeficientem B.</p> <p>Při prezentaci projektu v Penta Real Estate dne 13.3. (což jsme hodnotili velmi pozitivně) nám bylo přislíbeno, že stavby které přiléhají přímo k našim pozemkům budou limitovány maximálně 4mi patry, takže koeficient E by byl zcela postačující.</p>	<p>Námítce nebude vyhověno. Území je součástí rozvojové oblasti okolo třídy Radlická, která je koncipována od objektů Obchodní banky až po komplex Waltrovka, včetně území jižně od předmětných ploch. Návrh změny je podložen územní studií, která je koncipována na změnu plochu s rozdílným způsobem využití /SV-G/. Plochy označené koeficientem /SV-G/ nejsou v nejbližším okolí, ale v území se vyskytují. Pro záměr a dotvoření území se jeví koeficient G vhodný také v návaznosti na protější zástavbu.</p> <p>Návrh změny by umožnil dotvoření městské třídy v jižní části a plynulé navázání na stávající zástavbu severně od řešeného území. Obytná vilová zástavba /OB/ je umístěna ve svahu, severně od daného území a uvedena lokalita, která se nachází v území se značnou částí ploch /SV/, /VN/ a /ZVO/, není její součástí. Transformací plochy /VN/ může dojít k pozitivní změně v území, v podobě zlepšení propustnosti území a zvýšení podílu zeleně. Konkrétní architektonické řešení bude ale předmětem následných řízení.</p>

Námitka:

Požadovaná změna koeficientu zastavitelnosti /VN/ na /SV-G/ je zcela v rozporu s okolní zástavbou kde stavby mají většinou koeficient - OB, SV-OB, OB-B. Jsou to rodinné a činžovní vily pro které by linie nových vysokých staveb směrem na jih byla velmi problematická. Žádáme proto aby koeficient zastavitelnosti byl snížen na místně obvyklý koeficient, kterým je maximálně E.

Odůvodnění:

Radlice jsou rozmanitou městskou čtvrtí charakteristickou činžovními vilami, rozvolněnou zástavbou městského typu, velkými zahradami a parky. Domy jsou obvykle kreativně rozmístěny, s otevřenou nebo volnou uliční čarou a naprosto nikde se nejedná o kompaktní zástavbu městského typu.

Okolní zástavba je charakteristická a omezená koeficienty zastavitelnosti do maximální výše E. Tento mají pozemky umístěné východně od uvažované zástavby. Pozemky na sever mají koeficient B, pozemky západně B+D.

Již v rámci první etapy výstavby kancelářských budov byl vykácen park sousedící s budovou ČSOB. Schválením koeficientu G by byl projekt významně v rozporu s místně obvyklým podílem zeleně daným koeficientem zeleně. Z našeho pohledu musí město plnit svoji roli ochránce zeleně a nemůže schválit, tak významný zásah do krajinného rázu.

Nesouhlasíme tedy s koeficientem G z dále uvedených důvodů. Tento je naprosto v rozporu s charakterem okolní zástavby, je významně vyšší než koeficienty zastavitelnosti okolní zástavby a bude znamenat významně nižší podíl zeleně než je místně obvyklé. Dále zcela znehodnotí severně umístěné rodinné domy a parcely, jejichž výstavba a podlažnost je striktně omezena koeficientem B.

Při prezentaci projektu v Penta Real Estate dne 13.3. (což jsme hodnotili velmi pozitivně) nám bylo přislíbeno, že stavby které přiléhají přímo k našim pozemkům budou limitovány maximálně 4mi patry, takže koeficient E by byl zcela postačující.

Námitce nebude vyhověno. Území je součástí rozvojové oblasti okolo třídy Radlická, která je koncipována od objektů Obchodní banky až po komplex Waltrovka, včetně území jižně od předmětných ploch. Návrh změny je podložen územní studií, která je koncipována na změnu plochu s rozdílným způsobem využití /SV-G/. Plochy označené koeficientem /SV-G/ nejsou v nejbližším okolí, ale v území se vyskytují. Pro záměr a dotvoření území se jeví koeficient G vhodný také v návaznosti na protější zástavbu. Návrh změny by umožnil dotvoření městské třídy v jižní části a plynulé navázání na stávající zástavbu severně od řešeného území. Obytná vilová zástavba /OB/ je umístěna ve svahu, severně od daného území a uvedena lokalita, která se nachází v území se značnou částí ploch /SV/, /VN/ a /ZVO/, není její součástí. Transformací plochy /VN/ může dojít k pozitivní změně v území, v podobě zlepšení prostupnosti území a zvýšení podílu zeleně. Konkrétní architektonické řešení bude ale předmětem následných řízení.

Jako majitel pozemku parcelní číslo 615/1 a domu číslo popisné 342 vše katastrální území Radlice jsme dotčenými osobami v případě navrhované změny územního plánu číslo 3351. Touto změnou mohou být významným způsobem dotčena naše práva. Změna v navrhovaném rozsahu změny charakter okolní zástavby a zastíní námi vlastněné nemovitosti.

Nesouhlasíme s navrženým koeficientem zastavitelnosti G, který je zcela v rozporu s okolní zástavbou. Žádám, aby koeficient zastavitelnosti byl snížen na místně obvyklý koeficient, kterým je maximálně E.

ODŮVODNĚNÍ

Oblast dotčenou změnou územního plánu je možné charakterizovat těmito základními vlastnostmi:

A. Radlice jsou rozmanitou městskou čtvrtí plnou činžovních vil, rozvolněnou zástavbou městského typu, velkými zahradami a parky. Domy jsou obvykle kreativně rozmístěny, s otevřenou nebo volnou uliční čarou a naprosto nikde se nejedná o kompaktní zástavbu městského typu.

B. Okolní zástavba je omezená koeficienty zastavitelnosti do maximální výše E. Tento mají pozemky umístěné východně od uvažované zástavby. Pozemky na sever mají koeficient B, pozemky západně B+D.

C. Pro celou oblast je typické vysoké zastoupení zeleně. Zde však již v rámci první etapy výstavby kancelářských budov byl vykácen park sousedící s budovou ČSOB. (fotografie přílohou).
NESOUHLASÍME S KOEFICIENTEM ZASTAVITELNOSTI G Z TĚCHTO DŮVODŮ:

A. Tento je naprosto v rozporu s charakterem okolní zástavby a může do rozmanitého okolí přinést kompaktní zástavbu městského typu, která se do této lokality naprosto nehodí

B. Navržený koeficient je značně vyšší než koeficienty zastavitelnosti okolní zástavby. Povoláním tak vysokého koeficientu přinese významné výškové rozdíly mezi budovami a bude znamenat zastínění okolních pozemků a budov.

Námitce nebude vyhověno. Území je součástí rozvojové oblasti okolo třídy Radlická, která je koncipována od objektů Obchodní banky až po komplex Waltrovka, včetně území jižně od předmětných ploch. Návrh změny je podložen územní studií, která je koncipována na změnu plochu s rozdílným způsobem využití /SV-G/. Plochy označené koeficientem /SV-G/ nejsou v nejbližším okolí, ale v území se vyskytují. Pro záměr a dotvoření území se jeví koeficient G vhodný také v návaznosti na protější zástavbu. Návrh změny by umožnil dotvoření městské třídy v jižní části a plynulé navázání na stávající zástavbu severně od řešeného území. Obytná vilová zástavba /OB/ je umístěna ve svahu, severně od daného území a uvedena lokalita, která se nachází v území se značnou částí ploch /SV/, /VN/ a /ZVO/, není její součástí. Transformací plochy /VN/ může dojít k pozitivní změně v území, v podobě zlepšení prostupnosti území a zvýšení podílu zeleně. Konkrétní architektonické řešení bude ale předmětem následných řízení.

3351	Praha 5	záměr Delta Radlická	321 KUDRNOVSKÁ IRENA	<p>C. Podíl zeleně v dotčeně oblasti bude významně nižší než je obvyklé v této oblasti. Z našeho pohledu musí město plnit svoji roli ochránce zeleně a nemůže schválit, tak významný zásah do krajinného rázu.</p>	<p>Námítka nebude vyhověno. Území je součástí rozvojové oblasti okolo třídy Radlická, která je koncipována od objektů Obchodní banky až po komplex Waltrovka, včetně území jižně od předmětných ploch. Návrh změny je podložen územní studií, která je koncipována na změnu plochu s rozdílným způsobem využití /SV-G/. Plochy označené koeficientem /SV-G/ nejsou v nejbližším okolí, ale v území se vyskytují. Pro záměr a dotvoření území se jeví koeficient G vhodný také v návaznosti na protější zástavbu. Návrh změny by umožnil dotvoření městské třídy v jižní části a plynulé navázání na stávající zástavbu severně od řešeného území. Obytná vilová zástavba /OB/ je umístěna ve svahu, severně od daného území a uvedená lokalita, která se nachází v území se značnou částí ploch /SV/, /VN/ a /ZVO/, není její součástí. Transformací plochy /VN/ může dojít k pozitivní změně v území, v podobě zlepšení přístupnosti území a zvýšení podílu zeleně. Konkrétní architektonické řešení bude ale předmětem následných řízení.</p>
				<p>Jako účastník řízení - majitel sousedícího pozemku č. 617 k. ú Radlice - nesouhlasím s návrhem na změnu územního plánu hl. m. Prahy číslo 3351/19 pro katastrální území Radlice.</p>	
				<p>Pro projekt Waltrovka III je navrhován koeficient zastavitelnosti "G", který je zcela v rozporu s okolní zástavbou. S tímto návrhem nesouhlasím a žádám, aby koeficient zastavitelnosti byl pro toto území stanoven diferencovaně podle okolní zástavby, tedy v severní části maximálně "B".</p>	
				<p>Odůvodnění -V této části radlického údolí jsou činžovní vily a rodinné domky s velkými zahradami a parky, vše s koeficientem "B". Nikde se nejedná o kompaktní výškovou zástavbu městského typu. - Východně od uvažovaného projektu Waltrovka III je koeficient "E". -Západně od uvažovaného projektu Waltrovka III je koeficient "B + D". -Koeficient "G" projektu Waltrovka III významně vybočuje z územního charakteru celé oblasti a bude znamenat mj. i významně nižší podíl zeleně než je místně obvyklé. -Schválení koeficientu "G" pro projekt Waltrovka III silně znehodnotí severně umístěné rodinné domy a parcely, kde je můj pozemek p. č. 617 k. ú. Radlice a kde je výstavba a podlažnost omezena koeficientem "B". Radlické údolí bylo silně postiženo již vykácením parku sousedícího s budovou ČSOB, další poškození životního prostředí schválením koeficientu "G" významně poškodí celou oblast. Magistrát hl. m. Prahy a Úřad městské části Praha 5 by měl plnit roli ochránce zeleně a neměl by schválit tak významný negativní zásah do krajinného rázu. Z výše uvedených důvodů vznáším námitku proti změně územního plánu č. 3351/19.</p>	
3351	Praha 5	záměr Delta Radlická	322 MARTINCOVÁ OLGA	<p>Nesouhlasím s návrhem na změnu územního plánu hl.m. Prahy číslo 3351/19 pro katastrální území Radlice.</p>	<p>Námítka nebude vyhověno. Území je součástí rozvojové oblasti okolo třídy Radlická, která je koncipována od objektů Obchodní banky až po</p>

Pro projekt území Waltrovka III je tu navrhován koeficient zastavitelnosti G, který je zcela v rozporu s okolní zástavbou. Žádám, aby koeficient zastavitelnosti byl pro toto území diferencován podle okolní zástavby, tedy v severní části maximálně B.

Odůvodnění
Radlice jsou rozmanitou městskou čtvrtí, v této části radlického údolí jsou činžovní vily a rodinné domky velkými zahradami a parky. Nikde se nejedná o kompaktní zástavbu městského typu.

Okolní zástavba je charakteristická a omezená koeficienty zastavitelnosti do maximální výše koeficientu E.
Koeficient E mají pozemky umístěné východně od uvažované zástavby Waltrovka III. Pozemky na sever mají koeficient B, pozemky západně B+D.

Koeficient G na území Waltrovka III bude znamenat významně nižší podíl zeleně než je místně obvyklé. Dále zcela znehodnotí severně umístěné rodinné domy a parcely, jejichž výstavba a podlažnost je striktně omezena koeficientem B.

Již v rámci první etapy výstavby kancelářských budov byl vykácen park sousedící s budovou ČSOB. Schválením koeficientu G by byl projekt Waltrovka III významně v rozporu s místně obvyklým podílem zeleně daným koeficientem zeleně.

Z našeho pohledu musí Magistrát hl. m. Prahy a Úřad městské části Praha 5 plnit svoji roli ochránce zeleně a nemůže schválit, tak významný zásah do krajinného rázu.

Z výše uvedených důvodů, jako majitel sousedících pozemků č. 619 a 618 k. ú. Radlice, vznáším námitku proti změně územního plánu 3351/19.

komplex Waltrovka, včetně území jižně od předmětných ploch. Návrh změny je podložen územní studií, která je koncipována na změnu plochu s rozdílným způsobem využití /SV-G/. Plochy označené koeficientem /SV-G/ nejsou v nejbližším okolí, ale v území se vyskytují. Pro záměr a dotvoření území se jeví koeficient G vhodný také v návaznosti na protější zástavbu. Návrh změny by umožnil dotvoření městské třídy v jižní části a plynulé navázání na stávající zástavbu severně od řešeného území. Obytná vilová zástavba /OB/ je umístěna ve svahu, severně od daného území a uvedená lokalita, která se nachází v území se značnou částí ploch /SV/, /VN/ a /ZVO/, není její součástí. Transformací plochy /VN/ může dojít k pozitivní změně v území, v podobě zlepšení prostupnosti území a zvýšení podílu zeleně. Konkrétní architektonické řešení bude ale předmětem následných řízení.