

PETICE

dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod
a zákona č. 85/1990 Sb. o právu petičním, v platném znění

„ODMÍTNUTÍ PŘEDLOŽENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU „ĎÁBLICE DEVELOPMENT – BYDLENÍ V CIHELNÝCH BLOCÍCH“

My, níže podepsaní občané městské části Praha - Ďáblice prostřednictvím této petice odmítáme předložený stavební záměr společnosti GARTAL MIKORA ĎÁBLICE DEVELOPMENT – BYDLENÍ V CIHELNÝCH BLOCÍCH tak, jak byl prezentován na veřejném zasedání Městské části Praha Ďáblice dne 24.4.2024.

Důvody našeho nesouhlasu:

1) Záměr nerespektuje charakter stávající zástavby

Z hlediska platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je záměr situován převážně v zastavitelném území v ploše s využitím OB-C – čistě obytné a po obvodu lokality (ul. Ďáblická a K Lomu) typu OV-C – všeobecně obytné. Plocha OB-C je v současnosti v určeném prostoru zastavěna cca z 80 % a jsou zde výhradně rodinné domy převážně se šikmou střechou, s přízemím a obytným podkrovím. Navrhovaný záměr výstavby bytových domů a vila domů se 3 nadzemními podlažími v části OB-C a 4 nadzemními podlažími v části OB-V a plochými střechami naprosto nerespektuje stávající charakter zástavby, tak jak byl stanoven pro předchozí etapy výstavby v této lokalitě.

2) Záměr nespĺňuje podmínky pro použití nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch

Záměr počítá s využitím nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch, ale nespĺňuje podmínky pro jeho použití. Konkrétně nespĺňuje oddíl 7a odst. 14 body b) a c) Regulativů plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy. Z prezentovaných vizualizací, především z východního pohledu, je patrné, jak záměr pohledově narušuje celkový vesnický charakter MČ Praha – Ďáblice a jak je odlišný a nesourodý se stávající zástavbou.

3) Záměr koncentruje vysoký počet nových obyvatel na malé ploše

Požadujeme změnu projektu ve prospěch původního záměru, tedy výstavbu rodinných domů. Developerský projekt Ďáblice development – bydlení v cihelných blocích navrhuje bytové domy se 134 byty. To by představovalo až 400 nových obyvatel! Rozloha Ďáblic je uváděna hodnotou 7,38 km² a počet obyvatel v roce 2021 činil 3 750 osob. Výstavbou podle prezentovaného stavebního záměru by došlo rázem k navýšení počtu obyvatel Ďáblic o zhruba 10 % na necelých 12 000 m². Je to obrovská koncentrace lidí na malém místě přiléhajícím k rodinným domkům. Životní styl jejich obyvatel i život v navazujících ulicích by byl zřetelně ovlivněn touto vysokou koncentrací nového obyvatelstva “hned za plotem”.

4) Přetížení dopravou na malém území MČ

Vysoká koncentrace obyvatel také znamená vysokou koncentraci aut na malém prostoru. Při předpokladu 1,5 auta na bytovou jednotku v rámci plánovaného záměru spol. GARTAL MIKORA by došlo k navýšení počtu aut v přilehlé oblasti o cca 200, což je až dvojnásobek současného stavu na celé lokalitě až od ulice Ďáblická. Záměr přivádí dopravu na území ulic K Lomu, což bude pro tuto ulici znamenat obrovské dopravní zatížení, dá se tedy předpokládat i další využití ulic v oblasti a tedy celkové přetížení lokality dopravou. Navíc záměr navrhuje novou komunikaci za ploty zahrad domů v Březnové ulici, po které budou jezdit auta do podzemní garáže i na stání před bytovými domy. Tím pozbude lokalita svůj původně, Územním plánem zamýšlený, charakter klidné oblasti s rodinnými domy.

5) Se záměrem nesouhlasí městská část Praha - Ďáblice

Zastupitelstvo MČ Praha – Ďáblice svým usnesením č. 90/24/ZMČ ze dne 24.4.2024 (viz příloha) předkládaný záměr a navrhovanou smlouvu o spolupráci zamítlo a pověřilo vedení MČ postupovat v souladu s doporučením Komise a výstavby a dopravy, tj. požadovat, aby nebyl překročen nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch 0,5, aby byl respektován stávající charakter zástavby rodinnými domy, a aby byla respektována stávající a v projednávaném Metropolitním plánu předpokládaná výše dvou nadzemních podlaží.

Za petiční výbor i obyvatele lokality děkujeme.

petiční výbor:

Jitka Franzová, Prosinčová 938/2, Praha-Ďáblice

oprávněna zastupovat petiční výbor při jednání se státními orgány, e-mail: Franzova.Jitka@seznam.cz

Jaroslav Vondrášek, Prosinčová 919/4, Praha-Ďáblice

Jiří Toman, Březnová 933/6, Praha-Ďáblice

Tomáš Moravec, Zářijová 1074/18, Praha-Ďáblice

PETICE: „ODMÍTNUTÍ PŘEDLOŽENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU ĎÁBLICE DEVELOPMENT – BYDLENÍ V CIHELNÝCH BLOCÍCH“

Zastupující petiční výbor při jednáních se státními orgány je Jitka Franzová, Prosinčová 938/2, Praha-Ďáblice, (klauzule vyžadovaná §5, písm. 1 zák. č. 85/1990 Sb.)

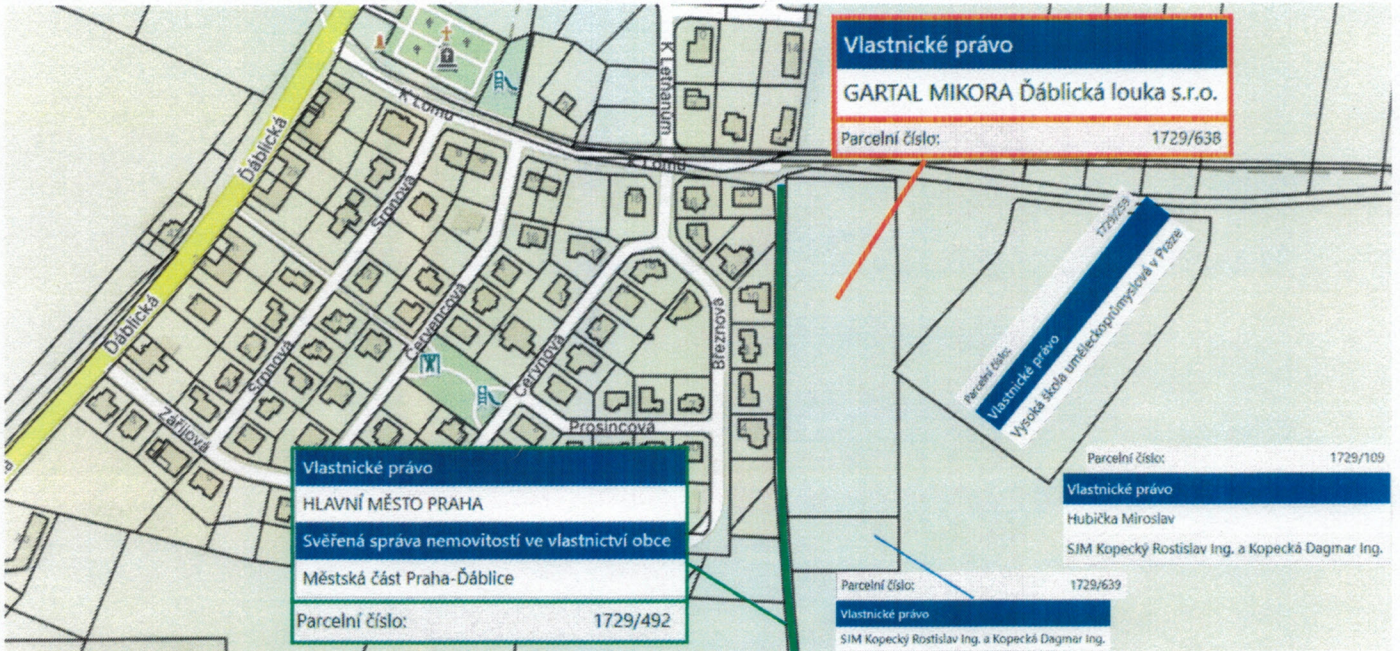
PŘÍLOHY:

1. Doplňující informace k PETICI
 - 1.1. Nejsou vyřešeny majetkoprávní vztahy
 - 1.2. Územní plán a popisovaná lokalita
 - 1.3. Původní regulace pro stavebníky v navazující části lokality na prezentovaný záměr
 - 1.4. Vybrané informace z předloženého záměru společnosti GARTAL MIKORA
 - 1.5. Usnesení č. 90/24/ZMČ (Zastupitelstva Místní Části Praha Ďáblice) ze dne 24.4.2024
2. Podpisové archy s podpisy občanů záměrem dotčené části MČ Praha Ďáblice

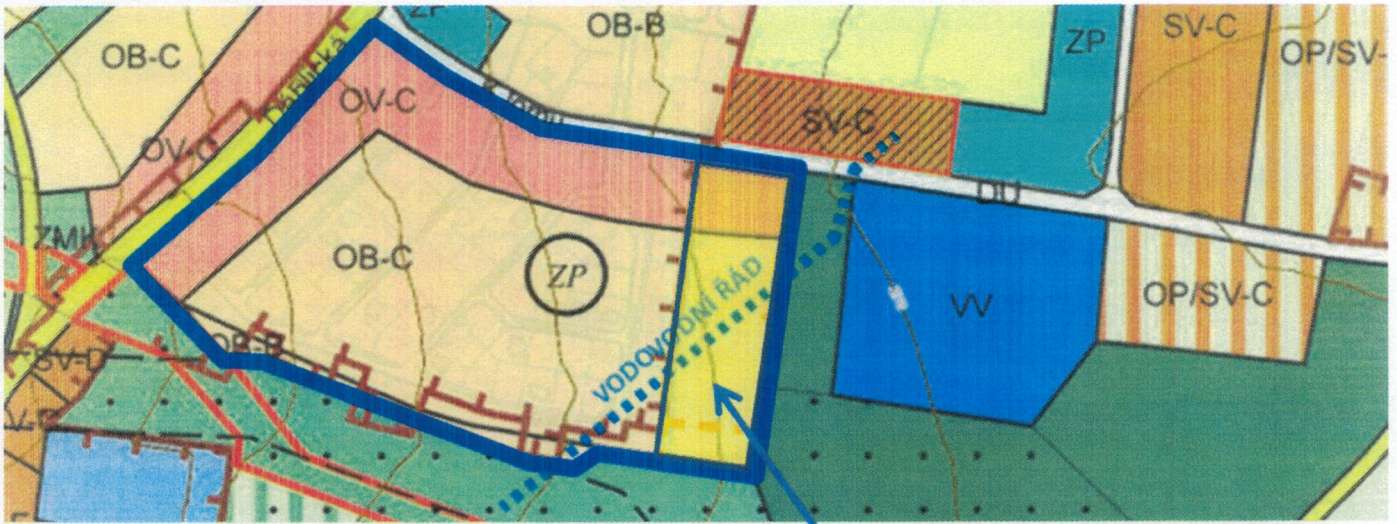
Příloha č. 1 Doplňující informace k PETICI

1.1. Nejsou vyřešeny majetkoprávní vztahy

Přestože MČ Praha – Ďáblice s navrhovaným záměrem nesouhlasí, záměr počítá s dopravním napojením záměru přes pozemek parc. č. 1729/492 v k. ú. Ďáblice, ve vlastnictví Hlavního města Prahy, který je ve svěřené správě MČ Praha – Ďáblice, a dle katastru nemovitostí se jedná o ornou půdu. Je pro nás naprosto nepřijatelné, aby investor plánoval po tomto pozemku hlavní příjezdovou komunikaci pro celé navrhované území v jeho záměru:



1.2. - Územní plán a popisovaná lokalita



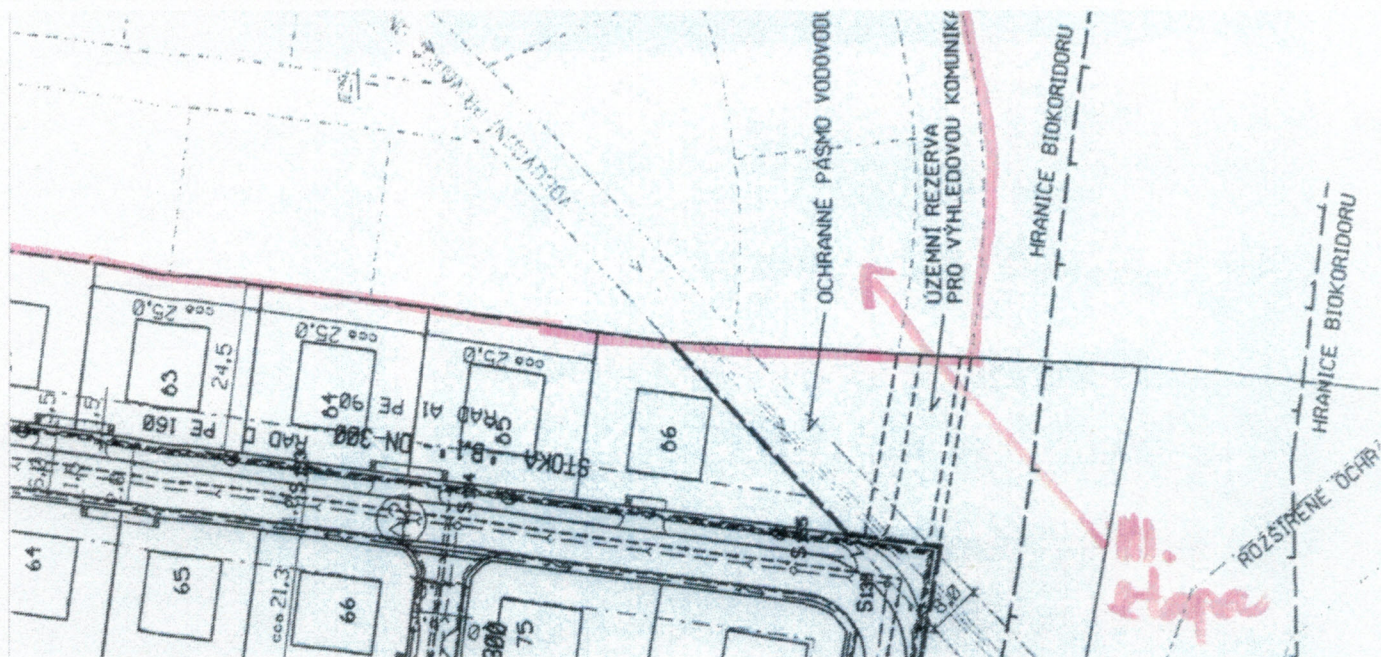
prezentovaný záměr společnosti GARTAL MIKORA

PETICE: „ODMÍTNUTÍ PŘEDLOŽENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU ĎÁBLICE DEVELOPMENT – BYDLENÍ V CIHELNÝCH BLOCÍCH“

Zastupující petiční výbor při jednáních se státními orgány je Jitka Franzová, Prosincová 938/2, Praha-Ďáblice, (klauzule vyžadovaná §5, písm. 1 zák. č. 85/1990 Sb.)

1.3. - Původní regulace pro stavebníky v navazující části lokality na prezentovaný záměr

Každá etapa výstavby v dané lokalitě se řídila platným územním plánem a také souvisejícím vydaným Rozhodnutím o umístění stavby, které určovalo povinnosti pro stavebníky na daném území. Pro druhou etapu nabylo Rozhodnutí právní moc 1.3.2001. Mělo číslo jednací MHMP/130904/00/OUR/S/W. Rozhodnutí v souladu s územním plánem rozdělilo zástavbu na Rodinné domy izolované (území OB-C) a Rodinné domy s podnikáním (území OV-C). Rozhodnutí také obsahovalo koordinační situaci, která v souladu s územním plánem zobrazila i představu o třetí etapě zástavby tohoto území:



Pro oba typy zástavby OB-C a OV-C byla stanovena základní pravidla, která museli stavebníci bezpodmínečně dodržet, jako je vsakování dešťových vod, výšky a typy oplocení pozemků, nebo celkovou výšku zástavby. Pro rodinné domy izolované (OB-C) to bylo max. 2 NP se šikmou střechou s možným využitím podkroví. Domy v Březnové ulici musely mít směrem k zamýšlené III. etapě výstavby ploty průhledné v maximální výšce 1,6 m opatřené podezdívkou pro zajištění vsakování dešťových vod na svých pozemcích. Důvodem byla předpokládaná dostavba III. etapy, tedy výstavby rodinných domů, které by sousedily s pozemky v Březnové ulici zahradami jako všechny domy v lokalitě, tedy ne silnicí, jak navrhuje nově prezentovaný záměr.

1.4. - Vybrané informace z předloženého záměru společnosti GARTAL MIKORA

Vizualizace návrhu záměru (celá lokalita dle Územního plánu byla námi označena na vizualizaci modrou čarou):



PETICE: „ODMÍTNUTÍ PŘEDLOŽENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU ĎÁBLICE DEVELOPMENT – BYDLNÍ V CIHELNÝCH BLOCÍCH“

Zastupující petiční výbor při jednáních se státními orgány je Jitka Franzová, Prosinčová 938/2, Praha-Ďáblice, (klauzule vyžadovaná §5, písm. 1 zák. č. 85/1990 Sb.)

Následující situace uvádí návrh počtu parkovacích stání celkem 167. Z toho vázaných k objektům 151 a návštěvnická 16. To samo představuje značnou dopravní zátěž pro danou oblast a zcela extrémní pro ulici K Lomu. Jde o navýšení počtu aut v přilehlé oblasti až na dvojnásobek současného stavu. Navíc nově navržené území je obsluhováno nově navrženou komunikací, která je však vedena v záměru po pozemku, který v katastru nevlastní navrhovatel, přímo za ploty zahrad domů v Březnové ulici:

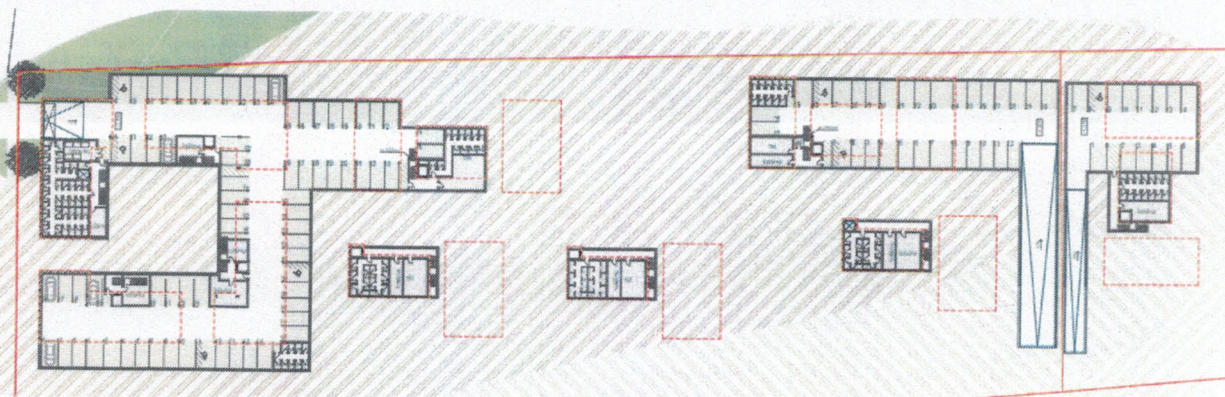
SITUACE

	parc. A	parc. B	parc. A+B
Výměra pozemků	11 620 m ²	1 912 m ²	13 442 m ²
úchytka pozemků (plocha)	8 196 m ²	1 219 m ²	9 415 m ²
SPV	0,748	0,679	0,720
Čepič	6 402 m ²	1 061 m ²	7 463 m ²
KZ	0,882	0,889	0,897
Parkovací prostory počet PS	729	29	758
vázané PS	169	18	187
návštěvnická PS	19	7	26
Parkovací návrh počet PS	489	22	511
vázané PS	102	16	118
návštěvnická PS	12	4	16



Jak jsou navrhována jednotlivá podlaží? Pro oblast OB-C jsou v záměru navržena tři nadzemní podlaží a jedno podzemní. Tedy je zde navrhováno o jedno nadzemní podlaží více než je určeno pro zástavbu v oblasti OB-C! Vizualizace podzemního a třetího nadzemního podlaží podle celého záměru:

1.PP



3.NP



PETICE: „ODMÍTNUTÍ PŘEDLOŽENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU ĎÁBLICE DEVELOPMENT – BYDLENÍ V CIHELNÝCH BLOCÍCH“

Zastupující petiční výbor při jednáních se státními orgány je Jitka Franzová, Prosinčová 938/2, Praha-Ďáblice, (klausule vyžadovaná §5, písm. 1 zák. č. 85/1990 Sb.)



Městská část Praha – Ďáblice

Zastupitelstvo městské části

12. zasedání
dne 24.4.2024

USNESENÍ č. 90/24/ZMČ

**k Návrhu Smlouvy o spolupráci – GARTAL MIKORA Ďáblická louka s.r.o.
a představení studie**

Zastupitelstvo městské části po projednání

I. bere na vědomí

představenou studii a předložený návrh Smlouvy o spolupráci s investorem, společností GARTAL MIKORA Ďáblická louka s.r.o., Kovářská 2537/5, 190 00 Praha 9 – Libeň, IČO: 09675761.

II. zamítá

předložený návrh Smlouvy o spolupráci se společností GARTAL MIKORA Ďáblická louka s.r.o., Kovářská 2537/5, 190 00 Praha 9 – Libeň, IČO: 09675761.

III. pověřuje

vedení Městské části Praha-Ďáblice, aby v dalších jednáních se společností GARTAL MIKORA Ďáblická louka s.r.o. postupovalo podle doporučení Komise pro výstavbu a dopravu ze dne 23.6.2023, které je přílohou tohoto usnesení.

Jaroslav Lehovec
místostarosta

Martin Tumpach
starosta

DOPORUČENÍ KOMISE VÝSTAVBY A DOPRAVY

Ďáblice development – Březnová

J.M. a Ing. arch. J.K. představili upravený projekt Ďáblice development, podél ulice Březnové, zpracovaný Studiem Reaktor v 06/2023. Komise doporučuje požadovat, aby nebyl překročen nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch 0.5 daný regulativy územního plánu. Komise dále doporučuje požadovat, aby byl respektován stávající charakter zástavby rodinnými domy, a aby byla respektována stávající a v projednávaném metropolitním plánu předpokládaná výše dvou nadzemních podlaží.

Podpisový arch k petici

Kompletní text petice je umístěn na první straně této složky, případně v těsné blízkosti tohoto podpisového archu. Dle §4 zák. č. 85/1990 Sb., o právu petičním, uvádíme, že podpisový arch se týká petice **odmítnutí předloženého stavebního záměru společnosti GARTAL MIKORA ĎÁBLICE DEVELOPMENT – BYDLENÍ V CIHELNÝCH BLOCÍCH** tak, jak byl prezentován na veřejném zasedání Městské části Praha Ďáblice dne 24.4.2024.

Dotčená lokalita MČ Ďáblice, na které byly sesbírány podpisy občanů byla pro jejich sběr rozdělena do následujících částí. Jednotlivé podpisové archy nesou stejné označení:



Celkový počet obyvatel lokality, kteří vyjádřili své souhlasné stanovisko s peticí na jednotlivých podpisových arších:

Část	počet podpisů
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
CELKEM:	

PETICE: „ODMÍTNUTÍ PŘEDLOŽENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU ĎÁBLICE DEVELOPMENT – BYDLENÍ V CIHELNÝCH BLOCÍCH“

Zastupující petiční výbor při jednáních se státními orgány je Jitka Franzová, Prosinčová 938/2, Praha-Ďáblice, (klauzule vyžadovaná §5, písm. 1 zák. č. 85/1990 Sb.)

