



Dle rozdělovníku

Váš dopis zn.	Naše č.j	Vyřizuje / linka/e-mail	Praha
	OUR.Koš.p.842-57426/09-Za-vyr/41794/10	Zacharieva Taťána Ing.arch. / 178/ tatana.zacharieva@praha5.cz	11.8.2010

Vyrozumění o obsahu odvolání

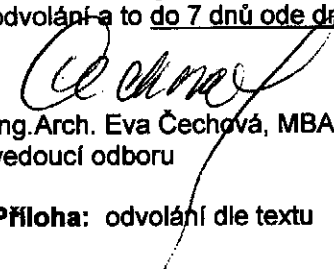
Úřad Městské části Praha 5, odbor územního rozhodování, vydal dne 22.6.2010 pod č.j.OUR.Koš.p.842-57426/09-Za-UR rozhodnutí, kterým umístil stavbu označenou Dům pro seniory „Nad Kavalírkou“. Proti tomuto rozhodnutí podali pod č.j. 41794/10 společné odvolání účastníci řízení:

- Občanské sdružení Sdružení ze krajinu kolem nás, Nad Kuliškou 462/6, 150 00 Praha 5
- MUDr. Milena Dvořáková, Nad Turbovou 1115/26, 150 00 Praha 5
- Libor Panenka, Lublaňská 146/46, 120 00 Praha 2
- Roman Panenka, Nad Turbovou 464/22, 150 00 Praha 5

S textem odvolání je možno se seznámit v informačním středisku Úřadu MČ Praha 5, Štefánikova 13-15, v těchto úředních hodinách:

Pondělí a středa 8 - 18
Úterý a čtvrtek 8 - 15.30
Pátek 8 - 15.

V souladu s § 86 odst.2) zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) vyzýváme k vyjádření k obsahu odvolání a to do 7 dnů ode dne doručení tohoto vyrozumění.


Ing. Arch. Eva Čechová, MBA
vedoucí odboru

Městská část Praha 5
Úřad městské části
Odbor územního rozhodování
nám. 14. října 4, 150 22 Praha 5
III/14/01

Příloha: odvolání dle textu

Rozdělovník:

- I. účastníci řízení (§ 85, odst. 1, SZ) – doporučeně do vlastních rukou
- 1) CENTRAL GROUP a.s., Jakub Brabenec, Na Strži 65, 140 00 Praha 4
 - 2) Hl.m.Praha, zast. URM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

II. Účastníci řízení (§ 85 odst.2 SZ) - veřejnou vyhláškou

- 3) MČ Praha 5 – úřední deska

Pro informování účastníků řízení na úřední desce po dobu 15 dnů a podání zprávy o zveřejnění.

Za správnost : Zacharievá
Stejnopis : spisy A/5

II Rozsah odvolání

Odvolání směřuje proti:

I. Rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru územního rozhodování, č.j. OUR.Koš.p.842-57426/09-Za-UR ze dne 22. 6. 2010, o umístění předmětné stavby, v celém jeho rozsahu.

II. Obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu státní správy, Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, č.j. S-MHMP-497975/2007/1/OOP/VI ze dne 21. 1. 2008, v části týkající se vlivu stavby na krajinný ráz.

III. Obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu státní správy, Hygienické stanice hlavního města Prahy, č.j. Z.HK 5970/55970/07 ze dne 18. 12. 2007 a souvisejícího sdělení č.j. Z.HK 2042/52042/08 ze dne 22. 5. 2008.

IV. Obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu státní správy, Úřadu městské části Praha 5, odboru dopravy a ochrany životního prostředí, č.j. ODŽ/8/2007/5730/wolfj ze dne 28. 1. 2008 v části týkající se dopravy a ochrany přírody a krajiny.

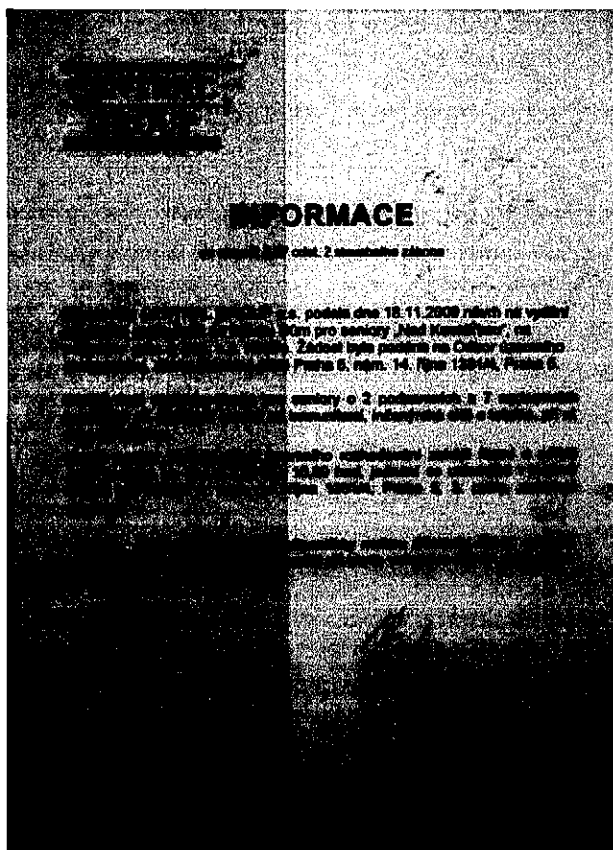
III Odvolací námítky

1. Stavební úřad svým rozhodnutím umístil stavbu v rozsahu, který nebyl s účastníky řízení řádně projednán. Opatřením č.j. OUR.Koš.p.842-57426/09-Za-ozn ze dne 5. 1. 2009 stavební úřad účastníkům oznámil zahájení řízení o umístění stavby Dům pro seniory „Nad Kavalírkou“ na pozemku parc.č. 842, k.ú. Košíře, včetně napojení stavby na komunikaci, inženýrské sítě a telefon, při ulici Nad Kavalírkou, Praha 5. Ve stejném rozsahu byla vyvěšena i informace na pozemku v místě stavby, což je dokumentováno fotografií dále v textu. Rozhodnutím proto nemůže být stavba umístěna pozemcích parc.č. 693/2, 836 a 2053/11, vše v k.ú. Košíře, protože o umístění stavby na těchto pozemcích nebylo podle doručeného oznámení a informace vyvěšené v místě stavby vedeno řízení. Rozhodnutím dále nemohou být umístěny objekty opěrných zdí, neboť tyto objekty neodpovídají charakteristice stavby uvedené v oznámení a nejsou ani vyznačeny v koordinační situaci stavby takovým způsobem, aby účastníci mohli rozpoznat, že je navrhováno umístění takových samostatných objektů.

K první části námítky odvolatelé dále uvádějí, že i druhé opatření stavebního úřadu č.j. OUR.Koš.p.842-57426/09-Za-ozn II ze dne 8. 4. 2009 se týkalo výhradně pozemku parc.č. 842, k.ú. Košíře.

K pozemku parc.č. 693/2, k.ú. Košíře pak upozorňují, že není ani předmětem žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby, podací razítko č.j. MC 05 57426/2009 ze dne 18. 11. 2009, neboť se v seznamu pozemků dotčených stavbou nenachází. Konečně ve spise není doložen souhlas s umístěním stavby na tomto pozemku a stavební úřad se touto otázkou ani nezabýval na straně 10 rozhodnutí, kde jinak popisuje způsob doložení souhlasu vlastníků požadovaných podle ust. § 86 stavebního zákona.

Podstata celé námítky souvisí s tím, že výčet jednotlivých staveb, které měly být předmětem řízení, se poprvé objevuje až v rozhodnutí stavebního úřadu. Takový výčet není (ani ve stručné formě) uveden ve formuláři žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Zde je uvedeno pouze „dům pro seniory“. Takové označení nelze extenzivně vyložit jako žádost o umístění libovolných dalších staveb mimo stavbu hlavní – např. samostatné stavby nového rozvodu 1 kV, ke kterému bude vlastní objekt domu pro seniory teprve připojen prostřednictvím nové skříně SR 502, a které jako podmiňující investici záměru bude případně realizovat PREdistribuce a.s. (viz stanovisko PRE, značka S 24 210/242/Vi/08, ze dne 20. 2. 2008; toto stanovisko je mimochodem prošlo).



Výčet staveb, pro které je požadováno územní rozhodnutí, není uveden ani v dokumentaci pro územní rozhodnutí. Přípojky technického vybavení, opěrné zdi a další stavby se sice v textové i výkresové části dokumentace místy zmiňují, nikoliv ovšem konzistentně a nikoliv tak, aby bylo zřejmé, v jakém rozsahu se jedná o předmět řízení. Např. žádné přípojky nejsou zakresleny na výkresu č. C 01 – Zákres do katastrální mapy. Dále např. opěrné zdi nejsou nijak identifikovány na výkresu C 04 – Koordinační situace, který má být v řízení zřejmě ověřen. Není zde ani uvedena jejich výška, dále např. opěrná zeď u hranice pozemku parc.č. 834, k.ú. Košíře je na výkrese C 01 ukončena kolmo na hranici pozemku, zatímco na výkrese C 04 pokračuje i podél hranice pozemku.

Odvolatelé jsou toho názoru, že bylo povinností žadatele jednoznačně vymezit předmět své žádosti. Pokud tak neučinil, nemůže tento nedostatek stavební úřad nahradit vlastním správním uvážením, na základě kterého určí, které všechny dílčí stavby umístí. A to zejména ne, pokud tím dojde k rozšíření počtu dotčených pozemků a stane se tak stane až v územním rozhodnutí. Zároveň tento nedostatek

žádosti nelze přičíst k tíži odvolatelům a nelze jim vyčítat, že si celého rozsahu stavby nebyli vědomi.

Odvolatelé nemají problém s většinou umístěných dílčích staveb, byť zasahují mimo původně oznámený pozemek. Nesouhlasí ale s umístěním již zmíněné stavby označené 14.g Elektroinstalace-silnoproud, která zasahuje až do těsné blízkosti nemovitostí ve vlastnictví odvolatelky č. 1, a o které je v dokumentaci pouze minimum informací. Tato zcela samostatná stavba navíc ani neřeší vlastní připojení objektu na síť NN, neboť je ukončena ve skříní SR 502 v oplocení na hranici pozemku (v této souvislosti není zřejmé, o jaké oplocení se má jednat). Přitom podle kapitoly 3.b.1.4 souhrnné technické zprávy se předpokládá, že pro připojení objektu bude existovat zřejmě další dosud neumístěná přípojka ukončená na fasádě objektu.

Odvolatelé dále nesouhlasí s umístěním zejména těch opěrných zdí, které jsou v blízkosti veřejných komunikací (např. stěna č. 5). Opěrné zdi se totiž budou nacházet na neoploceném pozemku a v principu proto budou přístupné. Přitom v rozhodnutí nejsou uvedena nebo navržena žádná opatření, která by zabránila pádu osob z těchto zdí.

2. Územní rozhodnutí neobsahuje povinnou náležitost ve smyslu ust. § 9 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 503/2006 Sb., kterou je základní údaj o kapacitě stavby. Popis způsobu využití stavby uvedený v podmínce č. 6 rozhodnutí je nekonkrétní a navíc je uveden pouze pro část stavby.

Podle uvedeného ustanovení č. 503/2006 Sb. obsahuje rozhodnutí o umístění stavby kromě dalších náležitostí „určení prostorového řešení stavby, zejména půdorysnou velikost, výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě“. Stavební úřad v rozhodnutí v zásadě uvádí pouze tolik, že objekt bude obsahovat byty různých velikostí, plochy pro služby a zdravotní a sociální zařízení a 130 parkovacích stání. To je zcela nedostatečné.

V podmínce č. 6 pak stavební úřad uvádí popis způsobu využití jednotlivých podlaží. Tento popis je ale uveden pouze pro podlaží do 4. NP. Navíc je nekonkrétní a umožňuje volně měnit rozsah jednotlivých prostor. Pro 5. – 7. NP není způsob využití vůbec uveden.

Obě namítané skutečnosti v podstatné míře zasahují do právní sféry účastníků, neboť není určeno, co vlastně bylo rozhodnutím umístěno.

3. Z rozhodnutí nelze spolehlivě dovodit, na základě které dokumentace stavební úřad v řízení rozhodoval. Stavební úřad se v odůvodnění rozhodnutí odkazuje na dokumentaci s datem zpracování 10/2007 a její následnou aktualizaci datovanou 03/2010. Žádná dokumentace, jejíž vznik by jako celku bylo možno datovat do října 2007, ale nebyla účastníkům předložena. Všechny klíčové části (průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, výkresy) jsou novějšího data a byly v průběhu tohoto i předchozího řízení měněny. Tato skutečnost má vliv na zákonnost rozhodnutí, neboť udávaná existence dokumentace z října 2007 byla např. podkladem pro zamítnutí námítky č. 4.a). V této souvislosti není ani zřejmé, zda stavební úřad vyšel z aktuálních verzí jednotlivých částí dokumentace, když poslední doložená verze souhrnné technické zprávy pochází z 11. 11. 2009, tj. nelze ji datovat 10/2007, nicméně nebyla ani součástí aktualizace z 03/2007.

[a]

Odvolatelům je známo, že ve stejné nebo obdobné věci bylo již v minulosti vedeno územní řízení a to stejným stavebním úřadem pod značkou OUR.Koš.p.842-4890/08-SI. Odvolatelé jsou do určité míry seznámeni s obsahem obou správních spisů. Pro úplnost tedy uvedou data jednotlivých verzí klíčových částí dokumentace pro územní řízení tak, jak byly postupně žadatelem předkládány v obou řízeních.

K zahájení předchozího řízení byly předloženy tyto podklady:

1. Průvodní zpráva datovaná 4. 3. 2008
2. Souhrnná technická zpráva datovaná 4. 3. 2008
3. Výkresová dokumentace s jednotlivými výkresy označenými datem tisku 4. 3. 2008

Na základě námitek účastníků bylo v řízení dále předloženo:

4. Doplnění/náhrada části výkresové dokumentace s jednotlivými výkresy označenými datem tisku 6. 5. 2008 – 18. 7. 2008.

K zahájení probíhajícího řízení byly doloženy oba soubory výkresů (číslo 3 a 4) a dále pak:

5. Upravená a doplněná průvodní zpráva datovaná 11. 11. 2009
6. Upravená a doplněná souhrnná technická zpráva datovaná 11. 11. 2009

Na základě namítané neúplnosti průvodní zprávy a namítaných vad výkresů a zmatečnosti, když ve spise jsou bez rozlišení založeny původní i opravené výkresy, bylo dále doloženo:

7. Upravená a doplněná průvodní zpráva datovaná 1. 3. 2010
8. Úplný soubor aktuální výkresové dokumentace s výkresy označenými datem tisku 26. 3. 2010

Z výše uvedené chronologie lze učinit následující závěry:

- Účastníkům nebyla v tomto ani v předchozím řízení nikdy předložena dokumentace, kterou by bylo možno datovat do října 2007. Pokud stavební úřad takový podklad má k dispozici, pak s ním účastníky neseznámil.
- V řízení mělo být rozhodováno na základě podkladů 6 – 8, neboť textová část dokumentace se liší (srovnej např. kapitulu 2.a průvodní zprávy – účel užívání stavby) a výkresy byly částečně nahrazeny nebo opraveny (srovnej např. odstranění výkresu C22 a vložení výkresu C22b). Tyto podklady nepocházejí z října 2007 a v celku se nejedná ani o aktualizaci z března 2010.

Verze dokumentace, ze které stavební úřad vyšel, je proto nejistá a rozhodnutí nemůže vycházet ze spolehlivě zjištěného stavu věci.

[b]

S ohledem na výše uvedenou chronologii odvolatelé v námitce č. 4.a) uvedli, že závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy se nevztahují k předložené dokumentaci. Stanoviska vznikla v období listopad 2007 – únor 2008, přičemž klíčové části dokumentace předložené v tomto nebo předchozím řízení pocházejí až z března 2008. V době vzniku stanovisek tedy nemohly být k dispozici. Pokud např. existovala nějaká textová část, pak neměla ani rámcově stejný obsah. Vyplývá to např. ze stanoviska Hygienické stanice hl.m. Prahy č.j. Z.HK 5970/55970/07 ze dne 18.12.2007, které uvádí, že studie proslunění a denního osvětlení nebyla součástí PD. Tato studie je ale nyní zpracována přímo v souhrnné technické zprávě. Dále např. stanoviska Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, č.j. S-MHMP-497975/2007/1/OOP/VI ze dne 21. 1. 2008, a odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu, č.j. MHMP 16262/2008/Pok ze dne 18. 2. 2008, uvádějí, že navržená stavba má 6 NP. Ve skutečnosti má ale 7 NP, což je z předložené dokumentace zcela zřejmé. Závazná stanoviska tak vznikla na základě podkladů, jejichž povaha není blíže známa, a které ani ve stanoviscích nejsou většinou identifikovány.

Pokud k této věci stavební úřad argumentuje porovnáním dokumentace datované 10/2007 a 03/2010, tak je třeba říci, že jeho argumentace nemá v důsledku výše vysvětlených skutečností ve spisu oporu a to přinejmenším ve stavu spisu k datu posledního veřejného jednání. Pokud dále stavební úřad uvádí, že dotčené orgány byly o zahájení řízení a aktualizaci dokumentace informovány a mohly se tedy k věci vyjádřit, pak odvolatelé namítají, že v žádném oznámení nebyly dotčené orgány informovány o skutečnosti, že projednání stavby probíhá na základě dokumentace, které v době vydání jejich stanovisek neexistovala.

S ohledem na skutečnost, že tato situace zasahuje do právní sféry odvolatelů 1 – 3 již třeba tím, že závazná stanoviska mimo jiné vymezují limity přípustného zásahu do jejich pohody bydlení, považují odvolatelé nárok na spolehlivé zjištění stavu věci v této otázce za oprávněný a popsanou situaci za podstatnou vadu řízení.

Odvolatelé nejsou ochotni akceptovat čestné prohlášení žadatele, že se stavba od svého vzniku nezměnila, když byla v řízení mimo jiné použita vizualizace týkající se jiného než projednávaného řešení stavby (viz námitka č. 5 ze dne 9. 2. 2010, část týkající se výkresu C22, strana 18 nahoře), dále byly uváděny nepravdivé údaje o výškových poměrech v lokalitě (viz námitka č. 2.c) ze dne 9. 2. 2010, čtvrtý odstavec pod tabulkou na straně 9) a zároveň i deklarovanou snahu žadatele vytvořit zařízení sociálních služeb odvolatelé důvodně považují za nevěrohodnou (viz např. doplnění námitky 1.b) ze dne 11. 5. 2010, bod 2, od strany 2 dole, případně celá námitka 1.b)). V tomto smyslu žadatel svoji čest již z pohledu odvolatelů ztratil a nemůže se jí dovolávat.

4. Žadatel v řízení opakovaně deklaroval, že jeho snahou je vytvoření zařízení sociálních služeb ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 108/2006 Sb. a tato skutečnost je z jeho strany písemně doložena mezi podklady rozhodnutí. Stavební úřad tuto skutečnost nerespektoval a v území umístil stavbu polyfunkčního domu s převažující obytnou funkcí a bez specifikace využití ostatních prostor, když otázka jejich využití má být řešena až ve stavebním řízení. Tímto způsobem nejenom že umístil jinou stavbu, než o kterou žadatel žádal, ale současně ani nezabezpečil její soulad s územním plánem, neboť posouzení souladu s územním plánem není předmětem navazujících řízení. Stavební úřad se v této souvislosti také odmítl zabývat námitkou, že pokud je stavba vydávána za „dům pro seniory“, pak tento pojem nemá obecně srozumitelný ani právně závazný obsah a využití objektu jím není nijak zajištěno.

[a]

V průběhu obou veřejných ústních jednání, která byla ve věci vedena, žadatel opakovaně deklaroval, že jeho snahou je vytvoření zařízení sociálních služeb ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 108/2006 Sb.

V tomto směru spatřoval soulad svého záměru s územním plánem. Odvolatelé nemají možnost v této věci odkázat na protokol z obou jednání, neboť stavební úřad skutečnosti řečené na jednání nezaznamenával.

Pokud by nicméně žadatel výše uvedenou skutečnost např. ve svém vyjádření k odvolání popřel, pak odvolatelé požadují provedení důkazu výsledkem svědka, Zbyřka Krejčího, narozeného dne 28. 10. 1970, bytem Na Stárce 6, 150 00 Praha 5, který se jako osoba z řad veřejnosti obou jednání zúčastnil. Zároveň tato osoba pravděpodobně nemá žádný vztah k účastníkům řízení, takže její svědectví by mělo být nestranné.

Skutečnost, že žadatel usiluje o vytvoření zařízení sociálních služeb, je zároveň samotným žadatelem uvedena v doplnění dokumentace v dokumentu označeném „Vyjádření k námitkám:“ ze dne 15. 3. 2010. Hned v úvodní větě je zde uvedeno „Objekt je navržen jako zařízení sociální péče v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb.“.

Stavební úřad ale stavbu jako zařízení sociálních služeb ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb. neumístil, neboť pro takový závěr nelze ve výroku rozhodnutí nalézt oporu. Přitom např. i v odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1.b) stavební úřad uvádí, že „... ze žádosti včetně příloh je zřejmé, že žadatel žádá o umístění stavby zařízení sociální péče v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb. o sociální péči...“

Odvolatelům tak nezbyvá než konstatovat, že územní řízení je řízením o žádosti. Pokud stavební úřad umístil jinou stavbu, než o kterou žadatel žádal, pak zatížil své rozhodnutí podstatnou právní vadou.

[b]

Před dalším vyjádřením se odvolatelé v první řadě vrátí k námitce č. 1.c), ve které uvedli, že pojem „dům pro seniory“ nemá obecně srozumitelný ani právně závazný obsah a funkční využití jím není zajištěno

Neurčitost pojmu „dům pro seniory“ lze ukázat na věcně podobném případě dvojice bytových domů označovaných jako Botanica S a T a realizovaných v letech 2003 – 2006 v rámci I. etapy projektu Botanica. Jedná se o domy č.p. 744 na pozemku 1342/220 a č.p. 745 na pozemku 1342/216, vše v k.ú. Jinonice. Tyto domy jsou umístěny ve funkční ploše veřejného vybavení (VV; v době realizace domů VVZ) s vyhlášenou veřejně prospěšnou stavbou 10 / VZ / 5 – Praha 5 – Jinonice – domov důchodců.

Oba domy byly umístěny jako stavby pro bydlení seniorů a s tím spojené zdravotní a sociální služby v rámci záměru „Rezidenční čtvrť Nad Zámečkem“ zahrnujícího soubor obytných a rodinných domů, stavbu pro bydlení seniorů a administrativní objekt včetně nových komunikací, inženýrských sítí, parku a biokoridoru. Původní územní rozhodnutí bylo vydáno Magistrátem hlavního města Prahy, odborem územního rozhodování, dne 13. 5. 1999 pod č.j. 121046/99/OUR/JZ/Kat. Podmínkou č. 5 tohoto rozhodnutí bylo stanoveno: „Pro bydlení seniorů a s tím spojené zdravotní a sociální služby bude sloužit komplex staveb S1 a 2 a T1 – T3 jižně od prodloužené ul. Pekařské, západně od zámečku...“. Územní rozhodnutí bylo následně několikrát změněno, nicméně žádná změna se netýkala staveb pro bydlení seniorů a tedy ani podmínky č. 5.

Z dnešního pohledu je zřejmé, že se původní představa o využití objektů S a T nenaplnila. Již krátce po udělení stavebního povolení investor uváděl, že „... tyto domy jsou navrženy tak, aby vedle standardní nabídky kvalitního bydlení plně odpovídaly i potřebám seniorů a to včetně možnosti pečovatelské služby...“ (viz dokumenty v příloze č. 3 podání ze dne 9. 2. 2010). Později byly byty v těchto domech nabízeny k prodeji již jen jako „Bydlení vhodné i pro seniory“ (viz dokumenty v příloze č. 3). Objekty byly následně rozprodány po jednotlivých bytech a pro bydlení seniorů neslouží. Většina bytů je nabízena k pronájmu – na příslušných adresách sídlí přibližně 100 společností s ručením omezeným, převážně založených podle jednotného vzoru, které se zabývají pronájmem nemovitostí. Na nabídky pronájmu bytů v těchto domech lze běžně narazit např. na internetu. Ve veřejně dostupných registrech zároveň nelze nalézt žádné záznamy, které by dokládaly, že v domech jsou umístěny zdravotní či sociální služby. Umístění takových služeb nebylo

zjištěno ani při návštěvě na místě. Oba objekty jsou tak zjevně užívány v rozporu s účelem, který je uveden v územním rozhodnutí, a zároveň i v rozporu s územním plánem.

Stavební povolení pro oba objekty vydal Úřad městské části Praha 5, odbor výstavby, dne 21. 2. 2005 pod č.j. Vys.Jin.p.1342/13-277/05-Ko-R. Ve stavebním povolení se objekty označují jako „Domovy pro seniory – S, T“ – bydlení seniorů a s tím spojené zdravotní a sociální služby.

Kolaudační rozhodnutí vydal Úřad městské části Praha 5, odbor výstavby, dne 27. 11. 2006 pod č.j. Vys.Jin.p.1342/13-4440/06-Šti-R. V kolaudačním rozhodnutí jsou oba objekty popsány jako bytové domy bez omezení na jejich využití a bez jakýchkoliv prostor pro zdravotní a sociální služby.

Ve snaze objasnit tento rozpor byla podána žádost o informaci, která je v příloze č. 3. Odpověď na tuto žádost je v příloze č. 4. K pojmu bydlení pro seniory a kolaudaci obou objektů jako bytových domů se zde uvádí následující interpretace:

Tzv. „bydlení pro seniory“, pokud je investuje soukromý investor, je svým záměrem novým druhem stavby, které v současnosti vznikají na základě klientské poptávky. Nejedná se o zařízení, které by funkčně nahrazovalo tzv. domovy důchodců a fungovalo podle zákona o sociálních službách, ale o zařízení umožňující potřeby bydlení i pro seniory. Neliší se úplně od standardního bydlení, ale pouze tím, že je tam (vč. některých bytů) navržen bezbariérový přístup a v části plochy jsou navrženy služby (např. ordinace, služby, ale také třeba cukrárna, kavárna, obchody i kanceláře) s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení.

Odbor výstavby ÚMČ Praha 5, jako příslušný stavební úřad, zkolaudoval rozhodnutím ze dne 27. 11. 2006 v souladu s vydaným stavebním povolením bytový dům S s celkem 52 malometrážními byty, z toho 6 bytových jednotek provedeno jako bezbariérové, 22 parkovacích stání v garáži, z toho 6 míst pro osoby s omezenou možností pohybu a orientace, technické vybavení (sklady, prádelna, sušárna, kotelna, místnost pro úklid), recepce domu, sklad pro údržbu domu, kancelář a bytový dům T s celkem 85 malometrážními byty, z toho 9 bytových jednotek provedeno jako bezbariérové, 38 parkovacích stání v garáži, z toho 9 míst pro osoby s omezenou možností pohybu a orientace, technické vybavení obdobné jako u objektu S.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že stavební úřad při kolaudaci těchto objektů nezpochybnil a nezkolaudoval jiné stavebně technické řešení a účel stavby, než byl uváděn v územním a následně stavebním řízení, jak ve své předložené žádosti uvádíte. Kolaudací uvedených objektů je umožněno jejich využití pro bydlení seniorů...

Z toho je zřejmé, že např. Úřad městské části Praha 5, odbor výstavby, chápe bydlení pro seniory resp. domov pro seniory jako běžné bytové domy (neboť i ty musejí splňovat požadavky na bezbariérový přístup) s tím, že část prostor je vyhrazena pro v podstatě libovolné obchody či služby. Zároveň není vadou ani absence prostor pro zdravotní či sociální služby. Na takové prostory jsou totiž kladeny odlišné požadavky než např. na kancelář, což by se v popisu objektu v kolaudačním rozhodnutí muselo projevit. Absence těchto prostor je tak ve své podstatě z kolaudačního rozhodnutí patrná.

Odbor výstavby tak objekt označený jako bydlení pro seniory resp. domov seniory v případě, kdy ho realizuje soukromý investor, chápe jako libovolný objekt, který umožňuje bydlení seniorů. Takto minimalistický požadavek v zásadě splňuje jakákoliv stavba pro bydlení. Zároveň lze takový postoj jen obtížně napadnout, protože uvedené pojmy nemají žádný skutečný obsah.

Z těchto důvodů nelze akceptovat stav, kdy předkládaný záměr žadatele je označen jako „dům pro seniory“, neboť tento pojem nemá žádný právně závazný ani obecně srozumitelný obsah. Stejně tak je nutno odmítnout stav, kdy převážná většina prostor v objektu je označena jako „běžné jednotky pro seniory“, což je podobně neurčitý a nezávazný pojem. Námitka zároveň nepředkládá protiprávní jednání žadatele.

nicméně poukazuje na skutečnost, že opakování podobné situace je nutno podmínkami územního rozhodnutí zamezit.

Stavební úřad ve výroku rozhodnutí námitce nevyhověl, přičemž ale v odůvodnění uvádí, že o ní nerozhodoval, neboť se zabývá úvahami o názvu stavby. Jeho rozhodnutí je proto samo o sobě vnitřně rozporné. Námitka se zároveň nezabývá úvahami o názvu stavby, neboť v žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby, podací razítko č.j. MC 05 57426/2009 ze dne 18. 11. 2009 žadatel na straně 4 tímto způsobem označuje druh zamýšlené stavby. Námitka se týká právní sféry odvolatelů, neboť bez jasného určení druhu a účelu navržené stavby odvolatelé nemohou v potřebném rozsahu vyhodnotit zásah do svých hmotných práv. Stavební úřad z těchto důvodů postupoval v rozporu se zákonem, když vypořádání námitky odmítl.

[c]

Pokud tedy stavbu domu pro seniory nelze automaticky označit za stavbu veřejného vybavení, pak nezbyvá než se zabývat popisem stavby, který stavební úřad v rozhodnutí uvedl. Stavba je tomto ohledu umístěna jako „polyfunkční dům, který bude obsahovat byty pro seniory, služby a zařízení z oblasti sociální péče“.

Stavební zákon ani jiné právní předpisy přitom neznají pojem „byty pro seniory“. Jedná se tedy o byty. K umístění dalších služeb a zařízení z oblasti sociální péče odvolatelé odkazují, že specifikace využití nebytových prostor byla odložena do stavebního řízení, čímž se stavební úřad vzdal možnosti funkční využití usměrnit.

V konečném důsledku tedy stavební úřad závazně umístil pouze polyfunkční dům se zřejmě převažující bytovou funkcí a nebytovými prostory. Taková stavba ale není v souladu s přípustným funkčním využitím v ploše veřejného vybavení.

Posouzení souladu s územním plánem je dále věnována i část odůvodnění na stranách 12 a 13 rozhodnutí.

K bodu 3 tohoto posouzení, kde stavební úřad dovozuje, že navrhovaná stavba bude obsahovat ubytování pro seniory spojené s přímou pečovatelskou službou a ubytovací jednotky zvláštního určení odvolatelé upozorňují, že žádné ubytovací jednotky zvláštního určení nebyly rozhodnutím umístěny a specifikace využití nebytových prostor byla odložena do stavebního řízení.

Proti bodu 4. posouzení, kde stavební úřad odkazuje na souhlasné stanovisko Městské části Praha 5, odvolatelé staví názor obce – hl. m. Prahy, která v rámci svého vyjádření citovaného v závěru zjišťovacího řízení (viz stanovisko S-MHMP-467027/2007/OOP/VI/EIA/496-2/Pac ze dne 12. 2. 2008) uvedla:

Nesouhlasíme s předloženým záměrem z důvodu zachování pozemku pro účely školství a možnosti jeho doplnění v budoucnosti o další sportovní vybavení. Domníváme se, že zachování pozemku pro účely školství je správné, neboť k vybavenosti kapacitní střední školy patří velké hřiště a možnost jeho doplnění by neměla být do budoucna zablokována výstavbou.

K bodu 5. posouzení, kde stavební úřad odkazuje na to, že pozemek je v soukromém vlastnictví, odvolatelé připomínají, že územní plán nerozlišuje možné využití podle typu vlastnictví. Pokud stavební úřad cituje žadatele, že podobná zařízení vznikají na základě průzkumů klientské poptávky, pak odvolatel č. 4 dodává, že klientská poptávka existuje v jiných segmentech trhu a to buď po místech v opravdových zařízeních sociálních služeb (která ale z ekonomických důvodů téměř nestavějí), anebo v levnějších projektech, které se v důsledku cen pozemků realizují mimo širší centrum města.

Na Praze 5 jsou v této chvíli přinejmenším dva případy zneužitých pozemků veřejně prospěšných staveb pro seniory, kde dnes stojí běžné byty (8/VZ/5 a 10/VZ/5). Kromě toho v současné době existuje celkem 7 projektů domů pro seniory nebo podobně označených záměrů v různé fázi realizace. Z toho jeden se v době

ještě před přijetím změny Z1000 bez dalších změn přejmenoval na „Studentský dům“. Všechny záměry se nacházejí ve funkčních plochách veřejného vybavení, většinou na pozemcích, kde je intenzivně žádáno o změnu územního plánu. Asi v polovině případů s částečným úspěchem, když v konceptu nového územního plánu bylo již využito území změněno. Pouze u jednoho záměru byl žadatel schopen popsat svoji představu o způsobu provozování objektu a tento záměr také jako jediný působí věrohodně. Příslušný žadatel má o klientskou poptávku velké obavy. Ostatní žadatelé svoji představu o záměru vesměs nejsou schopni popsat, nicméně obavy o komerční stránku projektu nemají. Odvolatel by tvrzené skutečnosti mohl podrobně doložit, ale považuje takovou informaci pro odvolání za nepodstatnou.

Rozhodnutím byl z výše uvedených důvodů umístěn polyfunkční bytový objekt, u kterého funkční využití odpovídající veřejnému vybavení není vůbec zajištěno. Tato vada představuje podstatný zásah do práv odvolatelů č. 1 – 3, neboť právě umístění odlišné funkce považuje stavební úřad za jeden z hlavních důvodů pro přijatelnost objemné stavby v území.

5. Přestože stavební úřad ve smyslu předchozí námitky stavbu neumístil jako zařízení sociálních služeb podle zákona č. 108/2006 Sb., odvolatelé z opatrnosti namítají, že existují důvodné pochyby o tom, zda záměrem žadatele vůbec může být vznik zařízení sociálních služeb podle uvedeného zákona. Tyto pochybnosti nebyly v řízení vyvráceny. Stavební úřad zároveň k namítaným skutečnostem nezaújal žádné stanovisko. Odvolatelům proto nezbyvá než uplatnit namítané skutečnosti v odvolání a současně navrhnout zajištění nového důkazu – stanoviska Ministerstva práce a sociálních věcí jako garanta oblasti sociální péče.

V doplnění námitky č. 1.b) ze dne 11. 5. 2010 odvolatelé uvedli, že záměr žadatele není ze stavebně technického hlediska v podstatě odlišitelný od běžného polyfunkčního domu a vzbuzuje důvodné pochybnosti o své skutečné povaze (viz též dále). Za těchto okolností nelze otázku záruk týkajících se využití objektu odkládat do stavebního řízení, které k tomu ostatně ani není příslušné. Funkční využití objektu je naopak nutno beze zbytku vyřešit v rámci probíhajícího územního řízení.

K závěru, že skutečným záměrem žadatele není vytvoření zařízení sociálních služeb, nás vedou následující důvody:

1. Záměr je z významné části určen pro samostatné seniory.

Uvedená námitka byla uplatněna již k datu předchozího veřejného jednání, které se konalo dne 9. 2. 2010. V průběhu veřejného jednání byla tato skutečnost potvrzena i zástupci žadatele, což v případě potřeby mohou dosvědčit další účastníci jednání a což se ostatně i stalo předmětem bezprostředně uplatněného vyjádření nadiktovaného do protokolu.

Takové zaměření sociální služby dle ust. § 49 zákona č. 108/2006 Sb. (zákon o sociálních službách) je v přímém rozporu s ust. § 49 odst. 1 tohoto zákona, podle kterého je příslušná služba zaměřena na osoby, které mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku a jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby. Pokud žadatel předpokládá využití objektu přinejmenším zčásti i pro samostatné seniory, pak se zaměřuje na jinou cílovou skupinu.

2. Za současného stavu věci je vytvoření zařízení sociálních služeb dle ust. § 49 zákona o sociálních službách ztrátová aktivita, kterou nelze provozovat bez dotací a příspěvků z dalších veřejných zdrojů. Vytvoření takového zařízení by pro žadatele znamenalo bezprostřední ztrátu ve výši cca 250 miliónů Kč (náklady na pozemek a realizaci budovy), přičemž provoz záměru by bylo nutno dále dotovat příspěvky ve výši desítek miliónů Kč ročně. Není přitom reálné, že by žadatel takové prostředky byl schopen získat z veřejných zdrojů, neboť jeho záměrem je vznik nadstandardního zařízení (viz velikost jednotek, bazén apod.) a celkový objem veřejných prostředků vynakládaných na oblast sociálních služeb v zásadě nedostačuje ani pro zajištění standardní péče. Tvrzení žadatele, že o realizaci takového záměru přesto

usiluje a de facto tak usiluje o provádění ztrátové aktivity, je nevěrohodné, a vzbuzuje důvodné pochybnosti o jeho skutečném záměru. Žadatel se v takovém případě ocitá v rozporu s ust. § 2 zákona č. 513/1991 Sb. (obchodní zákoník), který stanoví, že podnikáním se rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Představitelé žadatele zároveň porušují i další ustanovení obchodního zákoníku, která jim ukládají postupovat s péčí řádného hospodáře.

Pro srovnání uvádíme provozní údaje týkající se dvou skutečných zařízení sociální péče, které jsou podobně velkého rozsahu, jako je záměr žadatele:

- a) Domov pro seniory Praha 4 – Háje
Zřizovatel: Hlavní město Praha
K Miličovu 734, 149 00 Praha 4 – Háje
IČO: 708 75 111
- b) Domov pro seniory Chodov
Zřizovatel: Hlavní město Praha
Donovalská 2222, 149 00 Praha 4 – Chodov
IČO: 70876606

V prvním případě se jedná objekt, který nabízí 200 míst v 74 jednolůžkových, 44 dvoulůžkových, 6 třílůžkových a 5 čtyřlůžkových pokojích. V roce 2008 bylo z celkových nákladů na zajištění sociální služby ve výši 53.817 tisíc Kč cca 47% hrazeno z dotace Ministerstva práce a sociálních věcí a z příspěvku zřizovatele. V roce 2009 se očekávaného celkového rozpočtu ve výši 52.382 tisíc Kč předpokládalo, že cca 49% bude uhrazeno stejným způsobem. Viz příloha č. 2 podání ze dne 11. 5. 2010.

Ve druhém případě se jedná objekt, který nabízí 260 míst ve 100 jednolůžkových, 53 dvoulůžkových a 18 třílůžkových pokojích. V roce 2008 bylo z celkových nákladů na zajištění sociální služby ve výši 56.382 tisíc Kč cca 34% hrazeno z dotace Ministerstva práce a sociálních věcí a z příspěvku zřizovatele. V roce 2009 se z očekávaného celkového rozpočtu ve výši 57.520 tisíc Kč předpokládalo, že cca 36% bude uhrazeno stejným způsobem. Viz příloha 3 podání ze dne 11. 5. 2010.

Důvodem, proč je nutno provoz podobných zařízení dotovat, je především skutečnost, že platby za poskytování základní dvojice služeb, tj. 1. ubytování včetně souvisejících provozních nákladů; 2. stravování; jsou ze zákona omezeny vyhláškou č. 505/2006 Sb. na 180 Kč resp. 150 Kč denně, tj. v součtu na 9.900 Kč měsíčně (za 30 dní). K tomu lze případně přičíst ještě příspěvek na péči podle části druhé zákona o sociálních službách. Skutečné náklady na tuto péči jsou ale vyšší. Svědčí o tom i příklady poměrně konzervativních soukromých projektů, kde jsou podobné služby poskytovány bez dotací, byť je celé zařízení provozováno téměř jako neziskové. Viz např. SENIOR centrum Nechanice, kde nedotovaná platba za péči začíná na částce 18.540 Kč měsíčně (<http://www.senior-centrum.cz/soukromy-domov-duchodcu/cenik/>). U dalších podobných záměrů jsou příslušné platby ještě vyšší.

Za těchto okolností nemůže žadatel počítat s návratností své investice a naopak musí předpokládat, že případné provozování objektu bude ztrátové. Žadatel nicméně není ochoten vysvětlit, jak se hodlá s touto situací vypořádat. Jeho záměr tak působí přinejmenším nevěrohodně.

3. Zvolený pozemek je pro umístění podobné služby nevhodný.

Záměr je dle tvrzení žadatele v docházkové vzdálenosti od MHD. Pozemek záměru se nicméně nachází v kopci ve vzdálenosti cca 500 m od nejbližší zastávky tramvaje a autobusu. S přihlédnutím ke skutečnosti, že předpokládanými obyvateli objektu mají být senioři, jejichž situace vyžaduje

pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby, představuje toto umístění značnou překážku. Pokud by chtěl žadatel skutečně realizovat podobný záměr, pak by ve svém vlastnictví našel řadu vhodnějších pozemků.

4. Řešení dopravy v klidu neodpovídá navrhovanému účelu, ale bytovému domu.

Sociální služba dle ust. § 49 zákona je přímým pokračovatelem objektů dříve označovaných jako domovy důchodců. Za těchto okolností měly být požadavky na dopravu v klidu odvozeny od bodu 1.2 přílohy č. 2 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy (OTPP). Místo toho jsou ale odvozeny od potřeb pro bytový dům.

Stavební úřad k těmto skutečnostem nezaujal v rozhodnutí o námitce žádné stanovisko.

Odvolatelé proto požadují, aby odvolací orgán v této věci rozhodl a zároveň zajistil důkaz, kterým bude vyjádření Ministerstva práce a sociálních věcí jako garanta oblasti sociální péče a to k následujícím dvěma otázkám:

- Zda zařízení, jehož významná část bude určena pro samostatné seniory, může být v celém rozsahu považováno za zařízení sociálních služeb podle ust. § 49 zákona č. 108/2006 Sb. a může pro tyto účely získat potřebou registraci.
- Jaké podmínky musí nově vytvářené zařízení splnit, aby mohlo být považováno za zařízení sociálních služeb podle ust. § 49 zákona č. 108/2006 Sb.

Odvolatelé zároveň požadují, aby případně sdělené podmínky byly vhodným způsobem začleněny do rozhodnutí tak, aby byl zajištěn soulad záměru s územním plánem a to v celém rozsahu objektu, nikoliv např. pouze v jeho části.

6. U obytné zástavby v okolí navržené stavby jsou již dnes překročeny hygienické hlukové limity pro venkovní chráněný prostor staveb. Umístění záměru situaci dále zhorší. Záměr tak nevyhovuje požadavku ust. čl. 4, odst. 1 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy (OTPP), neboť zasahuje do práva odvolatelů č. 1 – 3 na zajištění pohody bydlení.

Ve své námitce č. 7 odvolatelé poukázali na skutečnost, že podle rozsudku Nejvyššího správního soudu čj. 2 As 44/2005-116, ze dne 2. 2. 2006, publikovaném též ve sbírce rozhodnutí NSS č. 850, 5/2006, je pohodou bydlení nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

V dalším textu odkázali na námitku č. 4.d) ze dne 9. 2. 2010. Plný text této námítky je začleněn do jiné části odvolání a v této chvíli postačí jeho stručné shrnutí. Odvolatelé v zásadě poukázali na to, že ve vnějším chráněném prostoru sousedních staveb je překročen hygienický limit $L_{Aeq,p} = 55 \text{ dB(A)}$ pro denní dobu i $L_{Aeq,p} = 45 \text{ dB(A)}$ pro noční dobu. V dalším textu vysvětlili důsledky tohoto stavu a nezákonnost jeho dalšího zhoršování. V námitce uvedli, že Hygienická stanice hl. m. Prahy se ve svém stanovisku situací nezabývala. Ve smyslu platné a zcela přiléhavé judikatury proto požádali, aby tento nedostatek stanoviska stavební úřad ve spolupráci s Hygienickou stanicí hl. m. Prahy napravil.

V námitce č. 7 pak dále konstatovali, že pohoda bydlení je v okolí záměru narušena z důvodu překročení hygienických hlukových limitů. Případné umístění záměru tuto situaci dále zhorší a to zejména působením odrazů hluku od navrženého objektu. Umístění záměru tak není v souladu s uvedeným požadavkem OTPP.

Stavební úřad v první řadě špatně posoudil námitku č. 4.d), když ji vyhodnotil jako námitku proti hlukové situaci u navrženého objektu a v důsledku této skutečnosti a s odkazem na další vyjádření dotčeného orgánu námitku zamítl. Námitka se nicméně týkala okolních staveb (a tedy zejména staveb ve vlastnictví odvolatelů). V důsledku chybného postupu stavebního úřadu tak nebyla namítaná vada stanoviska odstraněna.

Ve vypořádání námitky č. 7 pak stavební úřad mimo jiné vyšel z tohoto vadného stanoviska a dále odkázal na vlastní posouzení otázky zásahu do pohody bydlení. Ve vlastním posouzení žádnou nadlimitní (a tedy ani hlukovou) zátěž v území nezjistil. Takový závěr ale nemá oporu v předložených podkladech, neboť nadlimitní hluková zátěž v území je zřejmá z doložené akustické studie číslo 2-0807-593 z října 2007, zpracované Ing. Otakarem Hacklem a Ing. Davidem Kailem. Viz např. tabulky na stranách 26 a 27 studie, hluk z dopravy u výpočtových bodů 22 – 25 ve srovnání s hygienickými limity $L_{Aeq,p} = 55$ dB(A) pro denní dobu i $L_{Aeq,p} = 45$ dB(A) pro noční dobu.

O přiměřenosti zásahu do pohody bydlení odvolatelů v souvislosti s nadlimitní hlukovou zátěží v území proto nebylo zákonným způsobem rozhodnuto.

7. Navržená stavba představuje s ohledem na poměry v území mimořádně hmotný objekt, který neodpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru svého okolí. Stavba tak nevyhovuje požadavkům vyplývajícím z ust. oddíl 8 čl. 3 opatření obecné povahy hl. m. Prahy č. 6/2009, dále ust. čl. 4, odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy (OTPP) a ust. § 90 odst. b) stavebního zákona. Neadekvátní měřítko objektu bylo odvolateli namítáno a podrobně odůvodněno již v průběhu řízení, přičemž stavební úřad se s námitkami odvolatelů v tomto směru zčásti vůbec nevypořádal a zčásti je jeho rozhodnutí nepřesvědčivé a trpí nedostatkem důvodů.

Odvolatelé v této souvislosti považují za potřebné v první řadě uvést, že nespochybňují pravomoc stavebního úřadu o začlenění navržené stavby do okolí na základě správního uvážení rozhodnout. Tato pravomoc ale není absolutní. Účastníci řízení mají právo v této věci vznášet námitky a mají právo i na to, aby se namítanými skutečnostmi a navrhovanými důkazy stavební úřad zabýval a námitky řádně a přezkoumatelně vypořádal. Odvolatelé v této souvislosti odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20.5.2009, čj. 1 As 16/2009 - 115, www.nssoud.cz, ve kterém se uvádí:

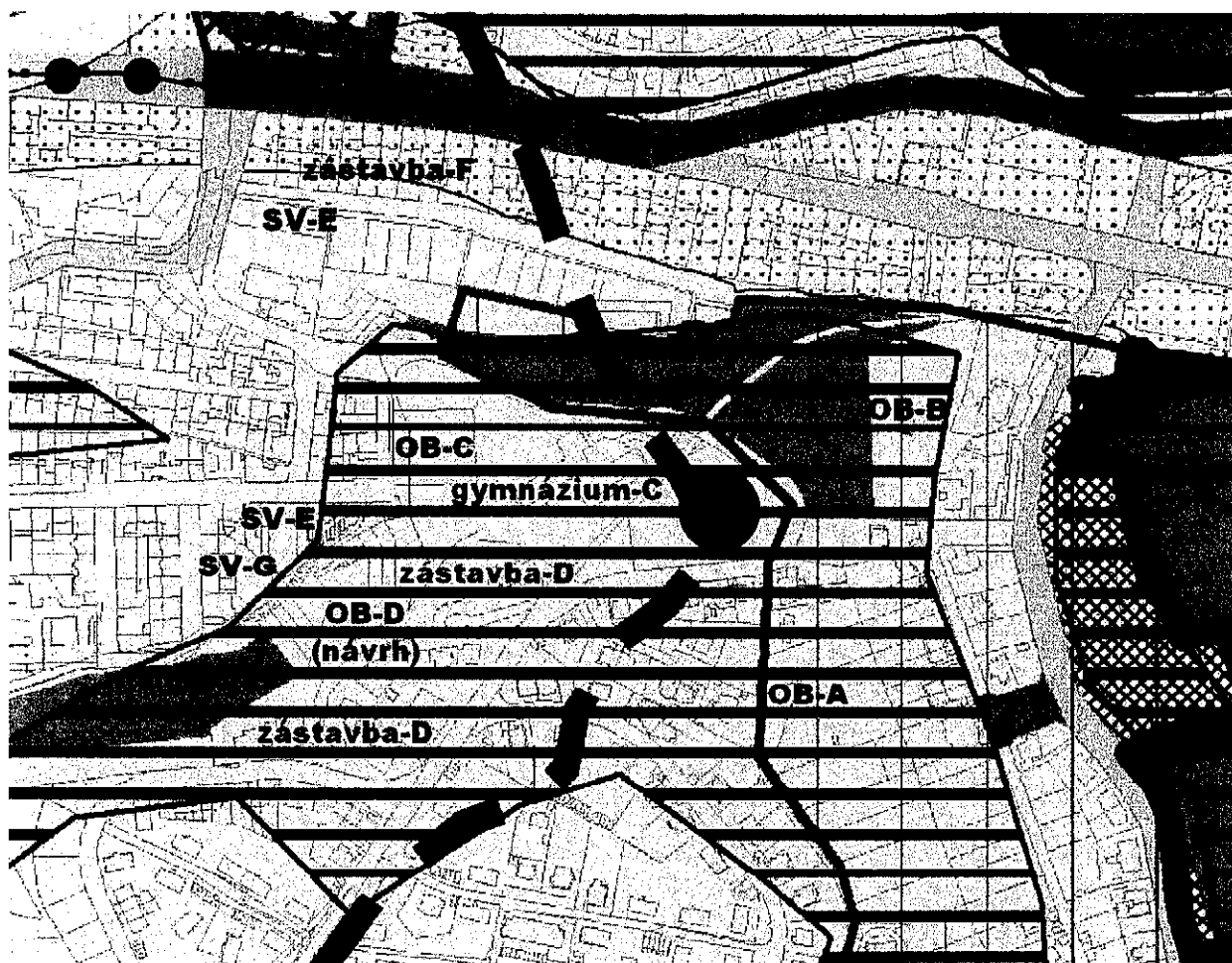
...Na námitku týkající se narušení klidové zóny a architektonického charakteru zástavby žalovaný odpověděl, že z žádného právního předpisu nevyplývá žalobcům právo hodnotit estetickou úroveň stavby nebo se vyjadřovat k jejímu architektonickému ztvárnění a začlenění do území. Taková úvaha je zcela mylná. Nejvyšší správní soud se ztotožňuje s názorem krajského soudu, že žalobci měli právo zásah do architektonických charakteristik dané zástavby namítat a žalovaný byl povinen ve smyslu § 4 odst. 1 vyhlášky č. 137/1998 Sb., toto architektonické hledisko hodnotit a vypořádat se s námitkami žalobců...

Odvolatelé č. 1 – 3 zároveň dovozují, že právě v důsledku skutečnosti, že navržený objekt je mimořádně hmotný, dochází k nepřiměřenému zásahu do jejich právní sféry. V důsledku mimořádné hmoty stavby a s tím související neúměrné kapacity totiž bude ve smyslu ust. § 127 odst. 1 zákona č. 40/1965 Sb. docházet k obtěžování odvolatelů nad míru, které je přiměřená poměrům. Toto obtěžování se projeví formou nárůstu hlukové zátěže (která je v území již nyní nadlimitní; viz též samostatná odvolací námitka) ale např. i světlem ze stavebních otvorů umístěných v protějším stěně navrženého objektu nebo pachem z produkovaných odpadů. Dále dojde i k zásahu do pohody bydlení uvedených odvolatelů a práva pokojně užívat svůj majetek to zejména narušením soukromí při jeho užívání, neboť nemovitosti odvolatelů včetně klidových částí zahrad budou nově vystaveny pohledům desítek (možná stovek) dalších obyvatel a uživatelů

Ve světle těchto skutečností považují odvolatelé vznesení námitek proti hmotě stavby a jejímu začlenění do území za legitimní.

V podání ze dne 9. 2. 2010 ve své námitce č. 2.a) odvolatelé namítli, že míra využití území (koeficient podlažních ploch G) u navržené stavby je příliš vysoká a neodpovídá charakteru území; v pohledovém kontextu záměru se nachází zástavba s mírou využití odpovídající nejvýše koeficientu D.

Pohledový kontext záměru je zřejmý např. z výkresů, které jsou součástí Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, a kteřé jsou ve smyslu ust. § 25 stavebního zákona podkladem pro rozhodování v území. Výřez z výkresu č. 1 – Hodnoty území – je spolu s vyznačením skutečné nebo navržené míry využití území v okolí záměru na obrázku níže.



Modrým bodem je vyznačeno místo záměru. Zelené podélné šrafování vyznačuje pohledově exponované svahy, žluté svislé šrafování vyznačuje přírodní park a červená čárkovaná čára vyznačuje pohledový horizont II – území viditelné z Pražské památkové rezervace a jejího ochranného pásma.

Míra využití území pro zástavbu na pohledově exponovaném svahu v okolí záměru je vyznačena modrým textem. Jedná se o následující objekty nebo území:

1. Pozemky u konce ulice Nad Kuliškou – navržena míra využití A.
2. Usedlost Turbová – navržena míra využití B.
3. Gymnázium Nad Kavalírkou – dle DUR je míra využití C.
4. Pozemky u ulice Musílkova směrem k budově gymnázia – navržena míra využití C.
5. Bytové domy u ulice Nad Turbovou – dle DUR je míra využití D.
6. Bytové domy u ulice Na Stárce – dle DUR je míra využití D.
7. Pozemek u ulice Nad Turbovou, který je dotčen návrhem změny územního plánu Z1201 – navržena míra využití D.

V pohledovém kontextu záměru se tak nenachází žádné území nebo zástavba, kde by míra využití území stanovená podle koeficientu podlažních ploch překračovala hodnotu D. Navržený koeficient G je o tři úrovně vyšší (číselně je to 225% obvyklé hodnoty v území) a proto se jeví jako naprosto neadekvátní.

Stavební úřad při vypořádání námítky odkázal na strany 12 – 15 rozhodnutí. Lze se domnívat, že měl na mysli text bodu č. 2 na začátku strany 13, případně text v prvním odstavci na straně 14, kde se uvádí:

Po posouzení doložených výpočtů lze konstatovat, že dosažená hodnota KPP pro navrhovanou stavbu převyšuje hodnoty KPP vypočítané pro stávající stavbu gymnázia. Přesto, s ohledem na nesporně kvalitní architektonické řešení a vhodné začlenění stavby do území, stavební úřad navrhovanou stavbu na tomto konkrétním místě považuje za akceptovatelnou a posuzuje záměr jako stavbu, která dotváří a rehabilituje stávající urbanistickou strukturu v lokalitě.

...
Navrhovaná stavba bude nesporně hmotnější než stavby v okolí, přesto, s ohledem na její architektonické kvality a s ohledem na vizualizaci prokázané začlenění navrhované stavby do lokality, stavební úřad hodnotí stavbu jako záměr, který bude pro lokalitu přínosem.

Z argumentace lze vyčíst tři hlavní důvody, proč stavební úřad považuje stavbu za přijatelnou a to přesto, že ji sám hodnotí jako nesporně hmotnější než stavby v okolí:

1. Jedná se o nesporně kvalitní architekturu.
2. Stavba dotváří a rehabilituje stávající urbanistickou strukturu v lokalitě.
3. Záměr bude pro lokalitu přínosem.

Stavební úřad nicméně blíže nevysvětlil, jakými úvahami se při posuzování situace řídil. Přitom se ale nejedná o skutečnosti, které by byly nesporné. Odvolatelé k tomu uvádějí následující:

Ad 1.

Hodnocení kvality architektury není jednoduchá otázka. V této souvislosti lze nicméně přihlídnout ke trojici jednoduchých kritérií: zda je stavba stabilní a neohrožuje své okolí; nakolik vyhovuje účelu, pro který byla navržena; nakolik splňuje určitá estetická kritéria. V tomto směru stavba zejména nevyhovuje účelu, který je žadatelem deklarován. Pozemek záměru se totiž nachází v poměrně ostrém kopci ve vzdálenosti cca 500 m od nejbližší zastávky MHD, objektů služeb apod. S přihlédnutím ke skutečnosti, že předpokládanými obyvateli objektu mají být senioři, představuje toto umístění značnou bariéru. Pro seniory se sníženou schopností pohybu bude objekt představovat ghetto, ze kterého se nebudou moci samostatně dostat k jiným obchodům, službám, apod., což bude pouze zvyšovat jejich závislost na pomoci dalších osob. Pokud by chtěl žadatel skutečně realizovat podobný záměr zohledňující potřeby seniorů, pak by ve svém

vlastnictví pro tyto účely nalezl řadu vhodnějších pozemků. K estetickým kritériím lze subjektivně konstatovat, že se jedná o běžnou funkční architekturu, která asi nebude aspirovat na získání nějakých ocenění.

Ad 2.

Dotčené území představuje harmonickou městskou a příměstskou krajinu (k tomu podrobněji odvolací námitka č. 8). Pozemek záměru byl přinejmenším donedávna využíván jako hřiště pro potřeby sousedního gymnázia a je tak možná využíván doposud (viz např. ustanovení 1.2 kupní smlouvy k pozemku parc.č. 842, k.ú. Košíře, uzavřené společnostmi Newton Management, a.s. a Central Group a.s. dne 12. 3. 2008, která je součástí spisu). Přiměřeně způsobu svého využití a stavu vlastnických práv je pozemek udržován. Na části pozemku se podle provedených průzkumů nachází zeleň se značnou hodnotou (4 188 034,- Kč) přičemž se podle výkresu č. 37 územního plánu jedná o pozemek se zvýšenou ochranou zeleně. Pozemek ani jeho okolí tak nelze hodnotit jako zanedbané nebo znehodnocené území. Není proto zřejmé, v čem by mělo umístění nové stavby přispět k rehabilitaci území. Stavba také nemůže dotvořit stávající urbanistickou strukturu, když její měřítko přesahuje měřítko veškerých staveb v jejím pohledovém kontextu. V tomto směru se naopak stavba vůči stávající struktuře vymezuje. Zároveň i sám stavební úřad v bodě 1 na straně 12 připouští, že souvislost s převažující urbanistickou strukturou v území ani nehledal, takže její dotvoření ani nemohl posoudit. Pro úplnost odvolatelé dávají, že podle jejich názoru neumožňují citovaná ustanovení právních předpisů převládající urbanistickou strukturu v území při posuzování záměru opominout.

Ad 3.

Přínos záměru pro lokalitu zdaleka není zřejmý. Z hlediska odvolatelů č. 1 – 3 a zásahu do jejich pohody bydlení jsou rozpoznatelná zejména negativa záměru (pro ilustraci viz např. nepoměr stavby ve vlastnictví odvolatelky č. 1 a navrhované stavby na výkrese C21c; zde je myšlen skutečný řez a nikoliv stejně označený sklopný řez). Jako výrazné negativum lze vnímat likvidaci funkčního hřiště u kapacitní střední školy. Stejného názoru je i obec hl. m. Praha, která v rámci svého vyjádření citovaném v závěru zjišťovacího řízení (viz stanovisko S-MHMP-467027/2007/OOP/VI/EIA/496-2/Pac ze dne 12. 2. 2008) uvedla:

Nesouhlasíme s předloženým záměrem z důvodu zachování pozemku pro účely školství a možnosti jeho doplnění v budoucnosti o další sportovní vybavení. Domníváme se, že zachování pozemku pro účely školství je správné, neboť k vybavenosti kapacitní střední školy patří velké hřiště a možnost jeho doplnění by neměla být do budoucna zablokována výstavbou.

Stejného názoru je přibližně dalších 700 obyvatel z širšího okolí, kteří ve smyslu zachování školního hřiště uplatnili prostřednictvím institutu zástupce veřejnosti námitku ke konceptu nového územního plánu.

Odůvodnění přijatelnosti záměru s ohledem na jeho nesporně vysokou míru využití území tak je nepřesvědčivé a trpí nedostatkem důvodů.

[b]

V námitce č. 2.b) odvolatelé uvedli, že objekt vhodným způsobem nereaguje ani na jednu sousední funkční plochu a související charakter zástavby

Záměr se navrhuje na pozemek, který sousedí se třemi typy funkčních ploch:

1. Na západě pozemek navazuje na zbytek funkční plochy veřejného vybavení, ve které je umístěna funkcionalistická budova Gymnázia Nad Kavalírkou. Gymnázium tvoří lokální dominantu, která uvozuje zástavbu svahu nad Košířským údolím – viz též následující obrázek.



Gymnázium je tvořeno čtyřmi hmotami, přičemž ve třech případech počet jejich podlaží nepřesahuje 3 NP. Čtvrtá hmota má 5 NP; tato hmota je umístěna na cca 25% z celkové zastavěné plochy. Budova se srovnatelným objemem obestavěného prostoru se v okolní zástavbě již nevyskytuje.

Navrhovaná budova nereaguje na budovu gymnázia, ale pokouší se jí „přebít“. Tato skutečnost se projevuje v podstatě ve všech aspektech:

- a) Budova je navrhována na pohledově nepoměrně exponovanější pozemek – jakýsi vyvýšený ostroh. Navržená budova se tak bude uplatňovat i ve vztahu k Pražské památkové rezervaci. Budova bude viditelná např. z domů na protějším nábřeží Vltavy.
 - b) Budova má více než dvojnásobnou hrubou podlažní plochu, z čehož dovozujeme, že i zhruba dvojnásobný objem. Připomínáme, že již objem budovy gymnázia je v dané oblasti atypický.
 - c) Míra využití pozemku domu pro seniory je více než trojnásobná ve srovnání s pozemkem a budovou gymnázia.
 - d) Pokud bereme v potaz pouze plochu zastavěnou nadzemními hmotovými sekcemi, pak na více než 70% této plochy přesahuje počet podlaží domu pro seniory 3 NP a na více než 50% plochy přesahuje počet podlaží i 4 NP. Toto architektonické ztvárnění neodpovídá charakteru budovy gymnázia, kde je hmota s počtem podlaží přesahujícím 3 NP zastoupena minoritně, což přispívá k lepšimu začlenění budovy gymnázia mezi navazující zástavbu. Navrhovatel naopak vše směřuje pouze k porovnání se středovou nejvyšší sekcí gymnázia.
 - e) Budova má i nepřipustný vliv na denní osvětlení v učebnách sousední budovy gymnázia a to především díky své nadměrné výšce. Viz též samostatná námitka.
2. Na jihovýchodě pozemek funkčně navazuje na obytné území obsahující nízkopodlažní zástavbu. Návrh tuto skutečnost ignoruje a to jak navrženou výškou stavby, tak vlastním objemem. Dobře je to patrné např. z řezu C21c (je zde míněn skutečný řez a nikoliv stejně označený sklopený řez), kde jsou objem a výška navazujícího objektu č.o. 26 nepatrné v porovnání s objemem a výškou navrhované budovy.

Z výkresu C16 je pak zřejmé, že adekvátní hmotou k navazující nízkopodlažní zástavbě by byla spíše stavba o výšce střední propojovací sekce, maximálně ještě s jedním ustoupeným podlažím. Právě tato střední sekce v pohledu již téměř zakrývá navazující nízkopodlažní objekty. Z objektů jsou po zakrytí viditelné pouze hřebeny střech. Jednotlivé věže navrhované stavby pak výškové poměry posouvají mimo rozumný rozsah.

3. Na severovýchodě pozemek funkčně navazuje na plochu s lesním porostem. Jedná se o nezastavitelné území, které je součástí přírodního parku Košíře – Motol, ustanoveného vyhláškou 3/1991 hl. m. Prahy. Ani v případě, že by dané území bylo zastavitelné, nešlo by zde umístit navrhovanou budovu nebo budovu podobného typu. Statut přírodního parku totiž připouští pouze umístění nízkopodlažní zástavby. Návrh na tuto skutečnost opět nijak nereaguje a jeho umístění na hranici přírodního parku je proto minimálně nevhodné.

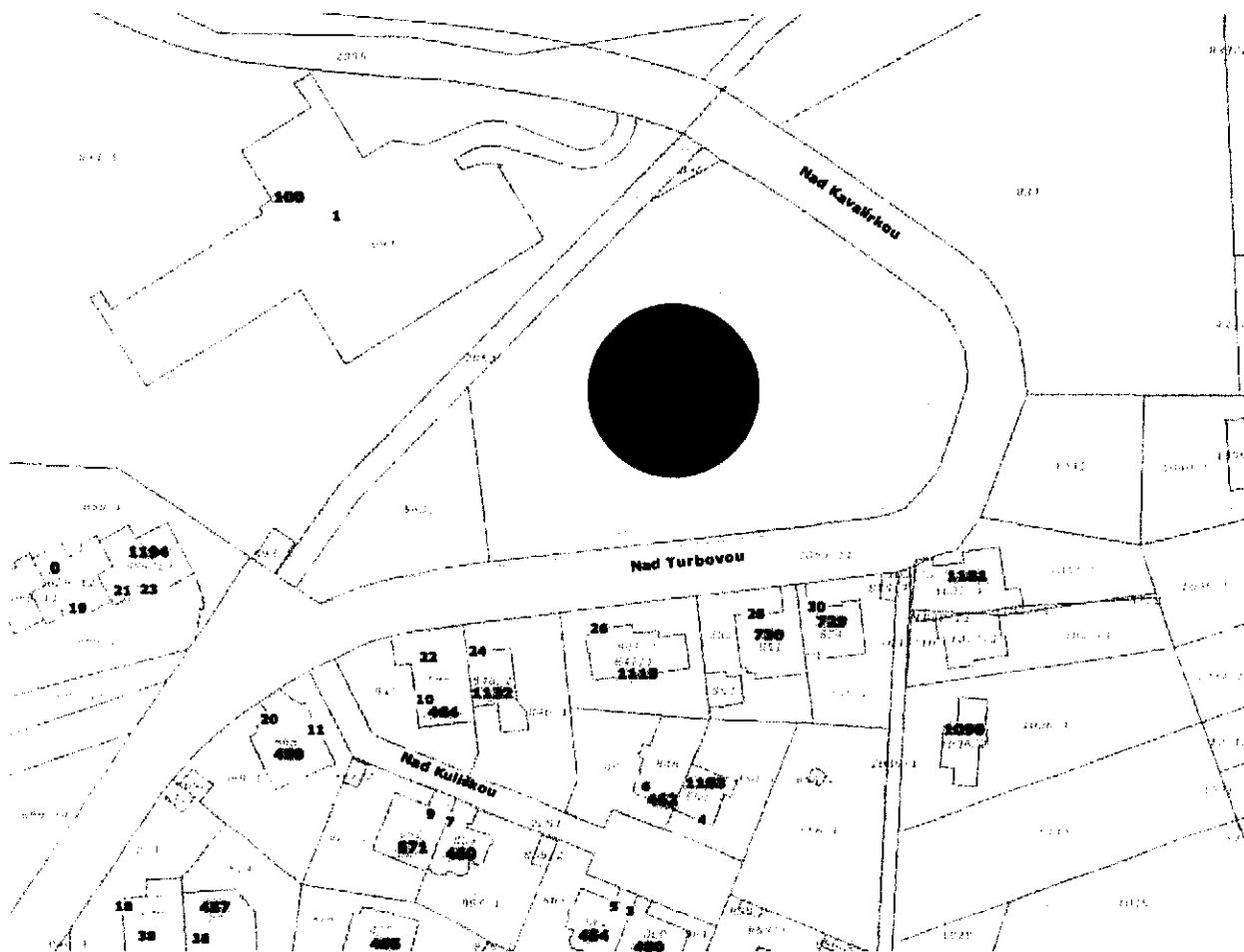
Obsah námítky míří zejména na tu část ustanovení čl. 13 odst. 1, která uvádí, že „U staveb umísťovaných do prostředí již existující zástavby musí urbanistické a architektonické řešení vhodným způsobem reagovat na charakter a strukturu této zástavby“.

Stavební úřad i v tomto případě odkázal na strany 12 – 15 rozhodnutí. V odůvodnění souladu záměru s ust. čl. 13 OTPP ale nelze dovodit, že by se stavební úřad uvedeným požadavkem vůbec zabýval. Námitka tak věcně nebyla vypořádána.

[c]

Ve námítce č. 2.c) ze dne 9. 2. 2010 odvolatelé uvedli, že navržený objekt výrazně převyšuje všechny okolní budovy a v území tak nejsou respektovány výškové poměry

Parcelní mapa a územní identifikace je zachycena na následujícím obrázku:



Výšky jednotlivých budov v okolí pozemku parc.č. 842 jsou uvedeny v následující tabulce. Hodnoty jsou převzaty z dokumentace pro územní řízení. Nejsou uvažovány komíny, technická nástavba na budově

gymnázia a technická nástavba na domu pro seniory sloužící pro vyústění komínů a vzduchotechniky. V posledním sloupci tabulky je uveden výškový rozdíl vzhledem k domu pro seniory.

Budova	Výška	Rozdíl vůči DpS
východní část domu pro seniory (6 NP)	292,3 m	—
západní část domu pro seniory (7 NP)	295,5 m	—
č.p. 1181	280,0 m (odhad)	-12,3 m
č.p. 729, 730	285,5 m	-6,8 m
č.p. 1115	286,2 m	-9,3 m
č.p. 464, 1132	291,2 m	-4,3 m
č.p. 100 (křídla budovy)	282,2 m	-13,3 m
č.p. 100 (středová část)	289,2 m	-6,3 m

Výškové rozdíly jsou uvažovány vůči té části komplexu domu pro seniory, která je dané budově nejbližší. V případě budov č.p. 729, 730, 1181 se jedná o východní část komplexu; v případě ostatních budov o západní část komplexu.

Dále je nutno upozornit, že zástavba se nachází ve svahu a např. budovy č.p. 464 a 1132 mají svou úroveň $\pm 0,00$ o cca 6 m výše ve svahu než je úroveň $\pm 0,00$ domu pro seniory. Proto zde výškový rozdíl vypadá o něco přijatelněji, byť vlastní výška budov je podstatně odlišná.

Na základě uvedených skutečností je zřejmé, že navrhovaná budova domu pro seniory výrazně převyšuje všechny sousední budovy a to až o 12 m.

Stavební úřad se namítanou skutečností nezabýval. Na stranách 12 – 15 rozhodnutí, na které odkazuje, totiž k této věci nelze nalézt žádné hodnocení.

[d]

Ve své námitce č. 2.d) odvolatelé uvedli, že navržený objekt překračuje prostorové regulativy navržené v konceptu nového územního plánu

Pro území záměru není stanovena míra využití území. Posuzovaný záměr lze nicméně porovnat s regulativy navrženými v Konceptu územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, který byl veřejně projednán v loňském roce. Dotčené území je zde řešeno ve dvou variantách dle obrázků (výřezů z výkresu č. 3) níže.



V základní variantě se předpokládá zachování plochy pro veřejné vybavení. V tom případě by platil regulativ V1-5/40, tj. volná zástavba s výškovou hladinou do 5 podlaží a podílem zeleně na rostlém terénu 40%.

V alternativní variantě se předpokládá přiřazení plochy k navazujícímu obytnému území. V tom případě by platil regulativ V-1,0/3/35, tj. volná zástavba s koeficientem podlažních ploch max. 1,0, výškovou hladinou do 3 podlaží a podílem zeleně na rostlém terénu 35%.

Navržený objekt má koeficient podlažních ploch 1,78, podlažnost 8 až 9 podlaží (do podlažnosti se počítají i podlaží ve svahu či ustoupená), a podíl zeleně na rostlém terénu 35%. Svoji podlažností a koeficientem podlažních ploch tak navržené regulativy výrazně překračuje.

Stavební úřad meritorní vypořádání námítky odmítl s odkazem, že při posuzování záměru vychází z platné legislativy, přičemž koncept územního plánu nepředstavuje platnou legislativu. Takový postup nemá zákonnou oporu. Urbanistické a architektonické začlenění stavby do území je subjektivní otázkou, pro jejíž posouzení neexistují zákonem stanovená přesná pravidla. Koncept územního plánu v tomto směru představuje relevantní odborný názor na rozvoj území. Skutečnost, že se nejedná o závazný podklad, znamená pouze tolik, že stavební úřad není navrženými regulativy vázán. Stavební úřad tak nemusí k obsahu námítky přihlídnout, pokud se ovšem s namítanou skutečností přesvědčivě věcně vypořádá. To se v tomto případě nestalo.

[e]

V podání ze dne 11. 5. 2010 pak k námitce č. 2 odvolatelé dále uvedli, že záměr je navrhován do funkční plochy bez určení míry využití území. Tato skutečnost znamená, že se jedná o území stabilizované. Ve smyslu ust. oddílu 8, čl. 3 opatření obecné povahy hl. m. Prahy č. 6/2009, pak platí:

Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Navržený záměr přitom svou hrubou podlažní plochou přesahuje součet hrubých podlažních ploch všech staveb, se kterými přímo sousedí. Jako takový proto neznamena dotvoření stávající urbanistické struktury, ale naopak představuje rozsáhlou stavební činnost, která je ve stabilizovaném území nepřipustná.

Tato část námítky zůstala ze strany stavebního úřadu bez povšimnutí. Stavební úřad se posouzením namítané skutečnosti nezabýval ani v části rozhodnutí věnované posouzení souladu záměru s územním plánem, ač mu tato povinnost vyplývá z ust. § 90 odst. a) stavebního zákona.

8. Závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, č.i. S-MHMP-497975/2007/1/OOP/VI ze dne 21. 1. 2008 v části týkající se vlivu stavby na krajinný ráz zcela pomíjí exponovanou polohu území, do kterého je záměr navržen. Záměr je navržen na pohledově exponovaný pozemek – vyvýšený ostroh nad Košířským údolím a údolím Jinonické ulice, který se zároveň nachází na hranici přírodního parku. Navržená stavba přitom svým oblemem, výškou a mírou využití území výrazně přesahuje měřítko okolní zástavby. Stavba tak narušuje harmonické měřítko a vztahy v krajině v místě, které je z hlediska krajinného rázu významné. Umístění stavby proto nevyhovuje požadavkům vyplývajícím z ust. § 12 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny.

[a]

Na podporu svého tvrzení odvolatelé odkazují např. na posouzení oblastí a míst krajinného rázu na území hlavního města Prahy, které je součástí Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2008 (ÚAP kraj a obec hl. m. Praha), které byly projednány v Zastupitelstvu hl. m. Prahy dne 29. 1. 2009 usnesením zastupitelstva č. 23/28 (viz http://www.urm.cz/cs/uzemne_analyticke_podklady). Přílohou územně analytických podkladů je studie „Jev 17 - Oblast krajinného rázu a její charakteristika a Jev 18 - Místo krajinného rázu a jeho

Podle výkresu č. 2 (Místa krajinného rázu hlavního města Prahy) je záměr navržen na místo, které představuje exponovanou polohu míst krajinného rázu. Viz též výřez z výkresu níže; pozemek záměru je uprostřed červeného kroužku.



Zároveň se podle téhož výkresu jedná o místo s významnou krajinářskou hodnotou, přičemž podle kapitoly „Vnitřní krajinářská hodnota v KvC“, str. 40 studie, toto hodnocení odpovídá harmonické městské a příměstské krajině. Z obou těchto důvodů má posouzení zásahu do krajinného rázu své opodstatnění a nelze automaticky dovodit, že jakýkoliv zásah zde bude přijatelný.

[b]

Odvolatelé k zásahu do tohoto místa odkazují na návrh způsobu hodnocení zásahu do krajinného rázu popsany v kapitole „Hodnocení snesitelnosti zásahu do místa krajinného rázu“, str. 40–41 studie. V kontextu této kapitoly představuje projednávaný záměr spíše zásah jiného typu oproti matici (či ohraničení) KvC a to z následujících důvodů:

Pohledovým i logickým kontextem záměru je svah nad Košířským údolím a údolím Jinonické ulice. Zástavbu v tomto území lze charakterizovat jako rozvolněnou zástavbu městského typu, ve které jsou umístěny samostatné stavby a dále pak menší skupiny staveb (dvojdomy, řadové domy). Přirozenou dominantou je funkcionalistická budova gymnázia umístěná v popředí svahu – viz též obrázek v části [b] odvolací námítky č. 7. K posouzení navržené stavby v tomto kontextu lze říct následující.

1. Z hlediska dotčeného území se jedná o mimořádně hmotnou stavbu, která je svými měřítky jen řádově srovnatelná se stávající singularitou – budovou gymnázia. Ve skutečnosti ji prakticky ve všech aspektech znatelně přesahuje, v čemž lze odkázat na plný text odvolací námítky č. 6.
2. Navržená stavba se navíc nachází na zřejmě nejexponovanějším pozemku v celém souboru mezi budovou gymnázia a navazující vilovou zástavbou. Nepokouší se v tomto místě vytvořit nějaký jednotící přechodový prvek. Místo toho se zejména vůči vilové zástavbě dále vymezuje a zvyšuje kontrast a disharmonii a heterogenitu v území. K tomu lze odkázat na řez C21c (je myšlen skutečný řez, nikoliv stejně označený sklopný řez)
3. Nová stavba navíc potlačuje stávající výraz celku, kterým je singularita + obytný celek na jakousi hradbu + za ní schovaný obytný celek. V tomto směru se ruší i stávající výraz ostrohu nad Košířským

údolím a údolím Jinonické ulice, kde zelené svahy pozvolna přecházejí do zástavby drobného měřítka.

[c]

Pokud se jedná o zásah jiného typu, pak je podle studie třeba zjistit, zda dochází ke změně k horšímu nebo k lepšímu. Pozemek je součástí veduty v SvC, takže v něm zhoršení není přípustné.

Podle názoru odvolatelů v blízkých a pravděpodobně i středně vzdálených pohledech bude začlenění záměru zřetelně vnímáno jako zhoršení a to v důsledku zcela rozdílných měřítek navazujících staveb (viz opět již zmíněný řez C21c). Toto začlenění je zároveň zcela jiné než u budovy gymnázia, kde stavba není umístěna na ostrohu ale v rámci svahu a jedním ze svých křídel vcelku dobře a plynule navazuje na porovnatelnou hmotu řadových bytových domů.

Z hlediska dálkových pohledů bude navržená budova viditelná z řady míst od protějščího břehu Vltavy, přes centrum Smíchova až po Motol. V rámci údolí Motolského potoka pak ze svahů na obou stranách. Pokud byla předložena jediná vizualizace, navíc bez porovnání se stavem bez záměru, tak tuto otázku asi nelze spolehlivě posoudit. Nicméně na rozdíl od budovy gymnázia, která je k okolní zástavbě vstřícná a v podstatě ji nezakrývá, bude navržený objekt zakrývat téměř celou navazující řadu vilových domů a to přesto, že tyto domy jsou většinou v průměru výše ve svahu. Odvolatelé se nicméně domnívají, že ani z hlediska dálkových vztahů se nebude jednat o změnu k lepšímu ale v nejlepším případě o změnu neutrální.

Při celkovém posouzení je podle odvolatelů třeba zohlednit všechny vztahy, tj. jak blízké, tak vzdálené pohledy. Přestože tedy z hlediska dálkových pohledů situace možná není zcela jasná, blízké pohledy předurčují celkové hodnocení k tomu, že lze hovořit o zhoršení. Záměr by tak neměl být v území připuštěn.

[d]

Odvolatelé se zároveň domnívají, že otázka zásahu do krajinného rázu si v každém případě zasloužila ze strany orgánu ochrany přírody a krajiny více pozornosti a nikoliv pouze vydání naprosto povrchního stanoviska, které by se v principu mohlo týkat jakéhokoliv místa v Praze.

Podle jejich názoru možná určitá akceptace záměru vznikla již v průběhu zjišťování vlivu stavby na životní prostředí a je založena na nepřesných tvrzeních. V dokumentaci pro tento proces, která je k dispozici na <http://www.cenia.cz/eia>, kód záměru PHA496, je např. na straně 15 uvedeno a zvýrazněno, že hmota navrhovaného objektu výškou nepřevyšuje zástavbu okolních objektů. Takový údaj je ale realitě dosti vzdálen, což je podrobně vysvětleno v bodě [c] odvolací námítky č. 7

Dále je v oznámení několik hodnotících tvrzení, která jsou spíše zavádějící. Například v úvodu oznámení se uvádí, že *záměrem bylo vytvořit hmotově – prostorový přechod mezi zástavbou rodinných domů a objektem gymnázia na severozápadě*. Takový text může působit, že se architekt snažil nějakým způsobem vypořádat s rozdílností zástavby gymnázia a rodinných domů. Ve skutečnosti z něj není srozumitelné, že hmota navrženého objektu zůstane zcela neúměrná sousední zástavbě.

K vlivu stavby na přírodu a krajinu se pak uvádí, že *navrhovaný záměr představuje změnu stávajících estetických parametrů vlastního zájmového území – jejich výrazné zlepšení*. Takový záměr je přinejmenším sporný, k čemuž odkazujeme např. na text začínající Ad.2... v bodě [a] odvolací námítky č. 7.

Odvolatelé zároveň odkazují i na skutečnost, že na základě velmi dobré znalosti území poukázali i na zkreslující a nepřesné prvky ve výkresech, což v předchozím i tomto řízení vedlo k výměně a doplnění výkresů včetně výměny např. doloženého zákresu do fotografie. I zkreslující prvky v původních výkresech přitom mohly vzbuzovat dojem zdánlivě lepšího začlenění záměru.

Ze všech výše uvedených důvodů odvolatelé požadují, aby závazné stanovisko dotčeného orgánu státní správy, Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, č.j. S-MHMP-497975/2007/1/OOP/VI ze dne 21. 1. 2008 bylo v části týkající se vlivu stavby na krajinný ráz posouzeno nadřízeným správním orgánem ve smyslu ust. § 149, odst. 4 správního řádu. Odvolatelé zároveň navrhuji změnu stanoviska na nesouhlasné.

9. Závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m. Prahy (HS HMP) č.i. Z.HK 5970/55970/07 ze dne 18. 12. 2007 a souvisejícího sdělení č.i. Z.HK 2042/52042/08 ze dne 22. 5. 2008 nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci a nezohledňuje situaci v území. HS HMP si nevyžádala studii oslunění a denního osvětlení a nemohla tak v potřebném rozsahu posoudit vliv navržené stavby na své okolí a to zejména vliv na denní osvětlení učeben sousedního gymnázia. Ve stanovisku také není zohledněna hluková zátěž v území. Stávající nadlimitní stav je pouze konstatován, ale není žádným způsobem řešen.

[a]

Odvolatelé namítají, že závazné stanovisko nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci, neboť orgánu ochrany veřejného zdraví nebyla předložena k posouzení studie oslunění a denního osvětlení a to jak ve vztahu k navrženému objektu, tak i k okolní zástavbě.

Uvedená skutečnost vyplývá ze závěru závazného stanoviska, kde je uvedeno „*Studii proslunění a denního osvětlení zpracovala Ing. Jitka Ondráčková, na základě výsledků studie jsou místo neprosluněných bytů navrženy ateliéry. Studie nebyla součástí PD*“.

Část studie osvětlení je nyní součástí dokumentace pro územní řízení, konkrétně souhrnné technické zprávy (kapitola 2.a.5). Nejedná se ovšem o úplnou studii, neboť v textu se např. uvádí, že „*Umístění posuzovaných místností v novostavbě je vyznačeno v půdorysech v příloze*“ a dále že „*Umístění posuzovaných místností okolní zástavby je vyznačeno ve schematických situacích v protokolech výpočtů*“. Žádné související půdorysy, schematické situace, ani protokoly výpočtů ale nejsou doloženy. Studie proto není úplná a uváděné výsledky nejsou ověřitelné.

Souhrnná technická zpráva je datována 11. 11. 2009. Obdobná souhrnná technická zpráva byla předložena i v předchozím, posléze zastaveném, řízení. Tato zpráva je datována 4. 3. 2008. Závazné stanovisko dotčeného orgánu bylo nicméně vydáno již 18. 12. 2007. Ani výše zmíněná neúplná studie proto nemohla být při jeho vydávání k dispozici.

Podle názoru odvolatelů orgán ochrany veřejného zdraví pochybil, když na předložení studie oslunění a denního osvětlení před vydáním svého závazného stanoviska netrval.

[b]

V závěru studie oslunění a denního osvětlení (kapitola 2.a.5 souhrnné technické zprávy) se uvádí, že „*stavba nemá negativní vliv na stávající okolní zástavbu z hlediska proslunění a denního osvětlení*“.

To je ovšem v rozporu s obsahem studie. Podle údajů uvedených v kapitole 2.a.5.5 souhrnné technické zprávy dojde po případné realizaci stavby ve všech 7 sledovaných učebnách ve východním křídle budovy gymnázia k omezení plochy, která má vyhovující denní osvětlení. Zatímco ve stávajícím stavu je denní osvětlení všech učeben v budově gymnázia vyhovující, po umístění navrhované stavby by se využitelná plocha učeben v průměru snížila asi o 25%.

Dochází tak k nedodržení požadavku ust. § 7, odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. (zákon o ochraně veřejného zdraví). Prováděcím předpisem k tomuto ustanovení je vyhláška č. 410/2005 Sb. Ustanovení § 12, odst. 1 vyhlášky určuje, že ve vnitřních prostorech budov zařízení pro výchovu a vzdělávání a provozovnách pro

výchovu a vzdělávání, určených k dlouhodobému pobytu žáků, musí být vyhovující denní osvětlení odpovídající normovým hodnotám.

Nedodržení tohoto požadavku přitom není dáno stávajícím stavem v území. Tato situace bude vyvolána až případným umístěním neúměrně vysoké a objemné nové stavby. Přitom ze základních principů umísťování staveb vyplývá, že je to právě záměr žadatele, který musí respektovat stávající poměry v území a přizpůsobit se jim. Nikoliv naopak. V daném případě je tento princip zakotven např. v ust. čl. 8 odst. 1 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy (OTPP), které určuje, že vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky na denní osvětlení a oslunění. Dále např. v ust. čl. 23, odst. 2 OTPP, které určuje, že všechny byty a pobytové místnosti v navrhované stavbě a ve stavbách navrhovanou stavbou ovlivněných musí mít dostatečné denní osvětlení odpovídající normovým hodnotám. Kromě výše zmíněného požadavku vyplývajícího ze zákona o ochraně veřejného zdraví tak nejsou respektována ani citovaná ustanovení OTPP.

[c]

Záměr je zároveň projednáván v podobě, ve které zřejmě není pro orgán ochrany veřejného zdraví akceptovatelný. Podle sdělení Hygienické stanice hl.m. Prahy č.j. Z.HK 2042/52042/08 ze dne 22. 5. 2008 se dispozice objektu bude muset v dalších fázích změnit, když se v tomto sdělení uvádí:

Vzhledem k vypočtené hlukové zátěži území, která překračuje hyg. limit 55/45 dB/A/eq. stanovený pro tuto lokalitu (bez přítomnosti frekventované komunikace v sousedství), bude nutno upravit PD dispozičně tak, aby chráněné prostory byly situovány na tichou stranu – řešení tohoto problému včetně konečného návrhu vnitřních dispozic bude předmětem PD v dalším stupni řízení.

Podobná skutečnost nepřímo vyplývá i z podmínky č. 2 závazného stanoviska tohoto dotčeného orgánu č.j. Z.HK 5970/55970/07 ze dne 18. 12. 2007:

2. Dále předložte akustickou studii řešící hlučnost stacionárních zdrojů a navrhující způsob ochrany vnitřních chráněných prostor i venkovního chráněného prostoru stavby.

Problémy s hlukovou situací jsou ostatně známy již ze závěru zjišťovacího řízení č.j. S-MHMP-467027/2007 /OOP/VI/EIA/496-2/Pac ze dne 12. 2. 2008, ve kterém se jako jedna z podmínek pro navazující řízení uvádí

S orgánem ochrany veřejného zdraví řešit v dalších fázích projektové přípravy stavby požadavek na dodržení hygienických limitů ve venkovním chráněném prostoru stavby.

Ochrana stavby před hlukem je nicméně otázkou, kterou je nutno vyřešit v územním řízení. Vyplývá to z požadavků na dokumentaci pro územní řízení podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb. – část C. Souhrnná technická zpráva, bod 3. Základní údaje o provozu, popřípadě výrobním programu a technologii, písm. i) řešení ochrany proti hluku. Daná otázka se zároveň ve stavebním řízení již nezkoumá, neboť ve smyslu ust. § 111 odst. 2 stavebního zákona se v tomto řízení zkoumají zejména účinky budoucího užívání stavby.

Kromě toho změna dispozice objektu nepředstavuje formální úpravu. Žadatel např. může dotčené prostory formálně označit za ateliéry na místo bytových jednotek. V takovém případě by ale došlo k podstatnému nárůstu administrativních ploch, přičemž ovšem administrativní plochy jsou ve funkční ploše veřejného vybavení přípustné pouze výjimečně a pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí. Lze pochybovat, že by zbytek záměru nebo sousední gymnázium vyvolávaly takovou potřebu vzniku nových administrativních ploch. Záměr by se tak pravděpodobně dostal do nesouladu s územním plánem.

Jakákoliv další představitelná změna dispozice zřejmě povede ke změně počtu bytových jednotek, popřípadě ke změně vnějšího vzhledu objektu. Z důvodu projednání těchto otázek může být potřeba se

vrátit zpět do fáze územního řízení, takže odkládání této otázky všechny účastníky řízení včetně žadatele zbytečně zatěžuje, a je i v rozporu s principy ekonomie řízení.

Podle názoru odvolatelů by otázka hlukové zátěže ve vnějším chráněném prostoru navržené stavby v tomto případě řešena být měla. Ač tomu odvolatelé příliš nevěří, stavba je deklarována jako zařízení pro seniory a to včetně těch, kteří vyžadují pravidelnou pomoc dalších osob. Na zájmy takových skupin obyvatel by dotčené orgány měly v principu zvláště dbát, neboť se jedná o skupiny obyvatel, které mohou mít menší možnosti jak hlukové zátěži čelit.

[d]

Záměr je navržen do silně zatíženého území, kde jsou překročeny hygienické hlukové limity. Potvrzuje to i akustická studie číslo 2-0807-593 z října 2007 zpracovaná Ing. Otakarem Hacklem a Ing. Davidem Kailem. Ze studie vyplývá, že ve vnějším chráněném prostoru sousedních staveb (včetně staveb ve vlastnictví odvolatelů) je překročen hygienický limit $L_{Aeq,p} = 55$ dB(A) pro denní dobu i $L_{Aeq,p} = 45$ dB(A) pro noční dobu. Umístěním navržené stavby by došlo k dalšímu zhoršení situace.

Podle údajů Světové zdravotnické organizace dlouhodobá expozice hlukem nad 55 dB znamená vážné obtěžování a může nastartovat vznik řady onemocnění. Nadměrný hluk je chronickým stresorem, vede k poruchám spánku, zvyšuje rizika kardiovaskulárních onemocnění a onemocnění imunitního systému. Zhoršuje studijní a pracovní výkon, působí negativně na mezilidskou komunikaci, nepříznivě ovlivňuje sociální chování a lidé si na něj nezvykají ani po několika letech jeho působení.

Právní úprava v této oblasti je přitom následující: Zákon č. 2/1993 Sb. (listina základních práv a svobod) ve svém čl. 35 odst. 1 přiznává každému právo na příznivé životní prostředí. Je to rovné právo pro všechny. Listina to říká ve svém čl. 1 jednoznačně: „*Lidé jsou svobodní a rovní v důstojnosti i v právech. Základní práva a svobody jsou nezadatelné, nezcizitelné, neproměnitelné a nezrušitelné.*“ Příznivé životní prostředí není definováno jako antropogenně nedotčené prostředí - to ve střední Evropě už prakticky vymizelo - ale jako prostředí antropogenně zatěžované pouze podlimitně, tedy prostředí znečišťované a zatěžované důsledky lidské činnosti včetně všemožných fyzikálních, chemických či biologických emisí a činitelů způsobem, jež nedosahuje stanovených mezních hodnot a limitů.

Tuto základní ústavní myšlenku dále rozvíjí zákon č. 17/1992 Sb. (zákon o životním prostředí). V ust. § 5 definuje únosné zatížení území: „*Únosné zatížení území je takové zatížení území lidskou činností, při kterém nedochází k poškozování životního prostředí, zejména jeho složek, funkcí ekosystémů nebo ekologické stability.*“

Dále definuje znečišťování životního prostředí v ust. § 8 odst. 1: „*Znečišťování životního prostředí je vnášení takových fyzikálních, chemických nebo biologických činitelů do životního prostředí v důsledku lidské činnosti, které jsou svou podstatou nebo množstvím cizorodé pro dané prostředí.*“ Toto znečišťování může být podlimitní, tedy dovolené, nebo nadlimitní, tedy protiprávní.

Dále definuje poškozování životního prostředí v ust. § 8 odst. 2: „*Poškozování životního prostředí je zhoršování jeho stavu znečišťováním nebo jinou lidskou činností nad míru stanovenou zvláštními předpisy.*“ Poškozování prostředí je již jednoznačně pouze nadlimitní a tedy protiprávní.

V ust. § 11 tento zákon stanoví, že: „*Území nesmí být zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení.*“

V ust. § 12 pak uvádí „*Přípustnou míru znečišťování životního prostředí určují mezní hodnoty stanovené zvláštními předpisy; tyto hodnoty se stanoví v souladu s dosaženým stavem poznání tak, aby nebylo ohrožováno zdraví lidí a aby nebyly ohrožovány další živé organismy a ostatní složky životního prostředí.*“

Mezní hodnoty musejí být stanoveny s přihlédnutím k možnému kumulativnímu působení nebo spolupůsobení znečišťujících látek a činností."

Z uvedeného je zřejmý zákonný zákaz zatěžování kteréhokoli území nad přípustnou míru. U nových záměrů je proto nutno trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existující zátěže. V českém právním řádu tak není právní opora pro to, aby byl umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s existujícím zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich překračování dále zvýší.

Z textu stanoviska přitom není zřejmé, zda orgán ochrany veřejného zdraví uvedené skutečnosti vůbec zvažoval a zda přesto považuje umístění záměru a tím i zhoršení situace u obydlí odvolatelů č. 1 – 3 za únosné. Stanovisko je tak v tomto směru nepřekoumatelné.

Ze všech výše uvedených důvodů odvolatelé požadují, aby závazné stanovisko dotčeného orgánu státní správy, Hygienické stanice hlavního města Prahy, č.j. Z.HK 5970/55970/07 ze dne 18. 12. 2007 bylo včetně souvisejícího sdělení č.j. Z.HK 2042/52042/08 ze dne 22. 5. 2008, posouzeno nadřízeným správním orgánem ve smyslu ust. § 149, odst. 4 správního řádu. Odvolatelé zároveň navrhuji změnu stanoviska na nesouhlasné.

10. Závazné stanovisko dotčeného orgánu státní správy, Úřadu městské části Praha, odboru dopravy a ochrany životního prostředí, č.j. ODŽ/8/2007/5730/wolfi nezohledňuje místní podmínky a to zejména povolenou rychlost v místě připojení vjezdu/výjezdu ze 2. PP a nevhovující stav chodníku podél pozemku žadatele.

[a]

Rozhledové poměry u vjezdu a výjezdu z 2. PP jsou stanoveny pro rychlost pohybu vozidel na komunikaci 30 km/h. Rychlost na komunikaci ale není touto hodnotou ve směru od budovy gymnázia omezena, neboť z tohoto směru se jedná pouze o doporučení. Podle subjektivního pozorování se zdá, že ani vozidla jedoucí z opačného směru uvedenou rychlost nedodržují. Při uvážení skutečnosti, že

1. v okolí se pohybují studenti sousedního osmiletého gymnázia,
2. uživatelé objektu mají být senioři, tj. osoby se zhoršenými a pomalejšími schopnostmi reakce (a to jak jako chodci, tak jako řidiči)
3. výjezd je v blízkosti mírné zatáčky a za ní se nachází přechod pro chodce,

se rozhledové poměry jeví jako nedostatečné. Bezpečnost provozu by proto měla být zvýšena např. instalací zrcadel proti vjezdu na druhé straně komunikace, případně jinými opatřeními, která situaci zpřehlední nebo omezí rychlost provozu na komunikaci.

[b]

Podél severní a východní strany pozemku žadatele se nachází relativně úzký chodník. V pravidelných intervalech jsou uprostřed tohoto chodníku umístěny stojany veřejného osvětlení, které velmi omezují možnost průchodu po chodníku např. s kočárkem, případně třeba invalidním vozíkem bez nutnosti vstupu do vozovky. Vzhledem k tomu, že umístěním nového vjezdu do objektu žadatele dochází ke snížení přehlednosti situace, měla by být tato situace vyřešena tak, aby nedocházelo k ohrožování bezpečnosti chodců. Možným řešením je např. rozšíření chodníku směrem na pozemky žadatele nebo přeložka stojanů veřejného osvětlení.

[c]

Odvolatelé se zároveň domnívají, že z hlediska ochrany chodců by místa, kde nově navržené vjezdy budou vedeny přes stávající chodníky, měla být barevně nebo materiálově odlišena tak, aby si jak chodci pohybující se po chodníku, tak i vjíždějící či vyjíždějící řidiči, byli vědomi možného střetu. Odvolatelé se domnívají, že v místech, kde se budou pohybovat zejména senioři, případně studenti osmiletého gymnázia, je takový požadavek odůvodněný.

Ze všech výše uvedených důvodů odvolatelé požadují, aby závazné stanovisko dotčeného orgánu státní správy, Úřadu městské části Praha, odboru dopravy a ochrany životního prostředí, č.j. ODŽ/8/2007/5730/wolfj ze dne 28. 1. 2008, bylo v části týkající se dopravy posouzeno nadřízeným správním orgánem ve smyslu ust. § 149, odst. 4 správního řádu. Odvolatelé zároveň navrhuji změnu stanoviska na souhlasné při doplnění podmínek, kterými bude zajištěno:

- Zlepšení rozhledových poměrů u výjezdu z 2.PP.
- Vyřešení otázky průchodnosti chodníku při severní a východní straně pozemku parc.č. 842, k.ú. Košíře.
- Zvýšení ochrany chodců na místech, kde nové vjezdy a výjezdy přecházejí přes stávající chodník.

IV Návrh

Odvolatelé navrhuji, aby Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební, zrušil rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru územního rozhodování, č.j. OUR.Koš.p.842-57426/09-Za-UR ze dne 22. 6. 2010 a věc vrátil k novému projednání orgánu prvního stupně.

S přátelským pozdravem



Mgr. František Gemperle
gefa@atlas.cz

za „Sdružení za krajinu kolem nás“
Nad Kuliškou 462/6, 150 00 Praha 5
IČO: 22727922

a uvedené další účastníky řízení