



MC05 26629/2016

Naše č. j.
OSI.Koš.p.1992/25-14923/2015-No-vyr

Vyřizuje / linka / e-mail
Novotná Klára Bc. / 257000314 /
klara.novotna@praha5.cz

Praha
26.04.2016

Vyrozumění o obsahu odvolání

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, dále jen „stavební zákon“, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města, ve znění pozdějších předpisů, vydal dne 06.03.2016 pod čj. OSI.Koš.p.1992/25-14923/2015-No-UR, na základě žádosti společnosti **RS development s.r.o., IČ 26775468, Jeremiášova 2722/2a, 150 00 Praha 5, zastoupené na základě plné moci Ing. Karlem Skřivanem, nar. 17.8.1978, Loučimská 1052/1, 102 00 Praha 10,** (dále jen „žadatel“), územní rozhodnutí o umístění stavby s označením:

„Administrativní objekt Košířská brána“,

na pozemcích č. parc. 1992/10, 1992/25, 1992/26, 1992/27, 1992/28, 2001, 2003, 1239/1, 1239/4, 1992/37, 1992/38, 1992/39, 1305/2 (dle KN ostatní plocha), 1305/1, 1992/23, 1992/34 (dle KN zastavěná plocha a nádvoří) k. ú. Košíře, Praha 5.

Proti tomuto rozhodnutí podal dne 12.04.2016 odvolání účastník řízení: Ing. arch. Barbora Trojanová, Starokošířská 10, 10 00 Praha 5.

Odvolání čj. MC05 23409/2016 je přílohou tohoto dokumentu.

V souladu s § 86, odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) **stavební úřad účastníky řízení k vyjádření k obsahu odvolání do 7 dnů ode dne doručení tohoto vyrozumění.**

Ing. Ivana Jakoubková
vedoucí odboru stavebního a infrastruktury

Městská část Praha 5
Úřad městské části
Odbor stavební a infrastruktury
nám. 14. října 4, 150 22 Praha 5
III/15/07

Doručuje se:**I. účastníci územního řízení (§ 85 odst. 1 a odst. 2 písm. a) SZ)** – doporučeně do vlastních rukou

1. Ing. Karel Skřivan, Ke Zvonici 1801/10, 143 00 Praha 4
2. Hl. m. Praha, zast. IPM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2, ID DS: c2zmahu
3. Hlavní město Praha, zast. MHMP odbor evidence, správy a využití majetku, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, IDDS 48ia97h (SVM/VP/1764800/14/hl)
4. Ú MČ Praha 5, odbor správy majetku, zde
5. Dial Telecom, Křižíkova 237/36a, 186 00 Praha 8, IDDS p4vdqdt
6. PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5, IDDS vgsfsr3
7. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U Plynárny 500, 145 08 Praha 4, IDDS w9qfskt
8. T-Mobile Czech Republic, a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4, IDDS ygwch5i
9. O2 Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 266/2, 140 00 Praha 4, IDDS d79ch2h
10. SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, 140 00 Praha 4, IDDS 69779z9
11. Dopravní podnik
12. Pražská plynárenská, a.s., Národní 37/38, 110 00 Praha 1, IDDS au7cgsv

II. účastníci řízení (§ 85 odst. 2 písm. b), c) SZ) – v souladu s § 144 odst. 2 správního řádu) – veřejnou vyhláškou:**13. Pro informování účastníků řízení na úřední desce po dobu 15 dnů.****- vlastníci pozemků v k. ú. Košíře:**

č. parc. 1217, 1231, 1232/1, 1232/4, 1233/1, 1233/4, 1251, 1252, 1255, 1256, 1258, 1261, 1262, 1265, 1266, 1270, 1271, 1310/1, 1310/2, 1311, 1312, 1315, 1316, 1317, 1320, 1321, 1325, 1326, 1327, 1334, 1992/22, 1992/42, 1992/46, 1992/47, 1999

a staveb čp. 6, 36, 147, 157, 159, 168, 191, 195, 196, 197, 217, 218, 249, 259, 282, 449, 695, 1270

- osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis

Městská část Praha 5, zast. starostou, zde

Za správnost vyhotovení: Nová

Stejnopis: spisy

Spisový znak: 328.3 V5





MC05P00HVGEY

Věc: Odvolání proti územnímu rozhodnutí o umístění stavby s názvem „Administrativní objekt Košířská brána“ vydaném ÚMČ Praha 5 - odborem stavebním a infrastruktury dne 6.3.2016 pod č.j. OS.Koš.p. 1992/25-14923/2015-No-UR.

Odvolávám se proti výše uvedenému územnímu rozhodnutí a nesouhlasím s umístěním výše uvedené stavby z následujících důvodů:

Návrh je v rozporu s územním plánem a především s jeho regulativy:

- Velikost navržené administrativní budovy není řádně ověřena vzhledem k možnostem a kapacitě dotčených pozemků. Limity dané územním plánem – kód míry využití území byl dokládán pouze pro pozemky dotčené stavbou. V podané projektové dokumentaci **nebyl doložen výpočet koeficientů pro celou funkční plochu se započítáním stávající zástavby a tím nebylo ověřeno dodržení kódu míry využití území G pro funkční využití OV - všeobecně obytné**. Administrativní budova byla v rozvojovém území umístěna územním rozhodnutím bez ověření max. kapacity funkční plochy zda není míra využití území současnou zástavbou (nový bytový komplex a stávající bytové domy) již vyčerpána.
- Navržená zastavěnost pozemku neumožňuje na volných plochách umístění kvalitnější plochy zeleně popř. stromořadí podél ulice Starokošířská, které v místě s hustou obytnou zástavbou a mezi dvěma velmi frekventovanými ulicemi Plzeňskou a Vrchlickou vytvoří alespoň částečné zlepšení ovzduší a eliminaci prachu a hluku pro stávající obyvatele.
- V podmínce č. 5 se umísťuje výšková úroveň akustické zástěny, která je navržena do výšky +17,74 (2,5 m nad úroveň střechy +15,14 m). V doplněné dokumentaci ze dne 23.12.2015 byla v řezu akustická zástěna zastřešena. V územním rozhodnutí se zastřešení nezmiňuje a tím se i nadále umísťuje objekt se 4.NP. Výpočet koeficientu hrubých podlažních ploch (KPP) je hmotový koeficient a proto nadále považujeme umístěnou akustickou ustoupenou zástěnu (účelová změna za navrženou konstrukci v původně podané dokumentaci) za 5.NP vč. zastřešeného komunikačního jádra za konstrukce, **které mají být do HPP započítány. Jedná se o rozpor záměru s územním plánem.**
- V podmínce č. 11 se umístěnou změnou stávajícího způsobu parkování kolmo k severní hraně ulice Starokošířská na podélné parkování a umístěním dvou vjezdových obousměrných ramp do podzemních garáží sníží počet stávajících parkovacích stání o 25 míst. Touto úpravou ve prospěch soukromého investora a na úkor možnosti parkování stávajících obyvatel, dochází ke zhoršení kvality veřejného prostředí v lokalitě, která již dnes nevytváří pro stávající obyvatele pohodu bydlení a zdravé životní prostředí. Úkolem stavebního úřadu je chránit veřejné zájmy a posuzovat míru zátěže pro okolí. Posouzení návrhu „*že stavba ač umístěna místy na hranici pozemku neznemožňuje způsob zástavby sousedního pozemku (v majetku téhož investora) v ulici Starokošířská*“ je z hlediska ochrany veřejných zájmů bezpředmětné.
- V projektové dokumentaci nebyla předložena dopravní studie, která by prokázala, že úbytek parkovacích stání je v předmětné lokalitě možný.
- Dle vyhl. č. 503/2006 Sb., §9 odst. 1 písm. d) rozhodnutí má obsahovat určení prostorového řešení stavby, zejména půdorysnou velikost, max. výšku a tvar a základní údaje o kapacitě – toto text postrádá a tím je **územní rozhodnutí nejednoznačné a zmatečné.**

Městská část Praha 5 Úřad městské části nám. 14. října 1981/4	
Datum doručení:	12-04-2016
Číslo jednací:	HC05 23409/2016
Počet listů přilož:	Počet listů: 4

- Ve výroku je uveden výčet umísťovaných staveb a jednou z nich je i úprava stávajících komunikací, ačkoliv „úprava“ jako taková se neumísťuje. Naopak nejsou ve výroku uvedeny rampy, které se přitom umísťují.
- Nebylo doloženo stanovení radonového indexu.
- Nejsou přesně ocitovány podmínky stanovené ve vyjádření Hygienické stanice hl.m.Prahy.
- Není stanovena podmínka obnovy povrchů narušených stavbou.
- Posouzení souladu stavby s čl. 4 vyhl.č. 26/1999 Sb., „že stavba navazuje na stávající zástavbu ulice Plzeňská a využívá koncept samostatných budov na zvýšeném soklu přízemí tvořeného garážemi a opěrnými stěnami“, v ulici Starokošířská, kde vznikne největší zatížení není tento princip stavby na garáži nikde uplatněn. Současně svou výškou a hmotou bude vytvořena pohledová bariéra a v žádném případě se nedá konstatovat, že navazuje a reflektuje stávající zástavbu. Konstatování, „že objekt zaplňuje mezeru mezi objekty v Plzeňské ulici obdobně jako zbouraná zástavba na pozemcích“ lze opravdu chápat tak, že posouzení vzhledem k ulici Starokošířská nebylo vůbec uvažováno.
- Stavební úřad špatně stanovil okruh účastníků řízení: v rozdělovníku není uveden jako účastník řízení spol. PVS a.s., která zastupuje hl. m Prahu jako vlastníka vodovodní sítě, tím pádem bylo chybně doručeno.
- V rozdělovníku chybí jako dotčený orgán UZR – MHMP.
- V odůvodnění rozhodnutí není uvedeno, jak byly informovány spolky a že se žádný spolek nepřihlásil nebo naopak příp. přihlásil.

Dle sdělení starosty MČ Praha 5 MUDr. Radka Klímy (text v příloze odvolání) v reakci na petici občanů bylo sděleno, že pro toto dotčené území mezi ulicemi Plzeňská a Vrchlického bude zpracována urbanistická studie, která má ověřit koncepci budoucí zástavby a stanovit možnosti rozvoje tohoto území. I z tohoto důvodu se domníváme, že by umístění takového záměru, jakým je návrh administrativní budovy „Košířská brána“ a ještě k tomu na části pozemků ve vlastnictví hl.m. Prahy (veřejných pozemcích) mělo být ověřeno min. v koordinaci s touto urbanistickou studií.

Územní řízení musí chránit práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení a umístěním navrhované stavby dojde ke snížení hodnoty nemovitosti a sníží se kvalita života obyvatel okolních nemovitostí. Já jako účastník řízení ve svém odvolání opět opakuji své námitky, se kterými se stavební úřad dosud dostatečně nevypořádal. Územní rozhodnutí vykazuje nejen rozpor s ÚPn a pochybení v posuzování, ale i špatně stanovený okruh účastníků a proto z těchto i výše uvedených důvodů navrhuji, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí zrušil.

V Praze dne 12.4.2016.....



Ing.arch. Barbora Trojanová
Starokošířská 10, 15000 Praha 5 - Košíře

Příloha :
text odpovědi starosty MČ Praha 5 na Petici občanů



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5
MUDR. RADEK KLÍMA
STAROSTA



□ Vážená paní
Ing. Arch. Barbora Trojanová
Starokošířská 6/11
150 00 Praha 5

□

Vyřizuje
Dita Lampová

Datum
16.02.2016

Vážení petenti,

obdržel jsem v postoupení Vaši petici týkající se záměru stavby „Košířská brána“, na pozemcích č.parc. 1992/10, 1992/25, 1992/26, 1992/27, 1992/28, 1305/1, 1305/2, 1239/1, 1239/4, 2001, 2003, 1992/23, 1992/38, 1992/39, 1992/37, 1992/34 v k.ú. Košíře při ul. Plzeňská. Velmi si vážím Vašeho zájmu a děkuji Vám za tento podnět. Plně si uvědomuji, že se tato problematika dotýká obyvatel lokality, jak je zřejmé i z přiložených podpisových archů.

Pozemky, na kterých je stavba umísťována, se nachází v území zastavitelném a umístění administrativní stavby je v souladu s funkčním využitím území. Územní plán zde nestanovuje míru využití území a předpokládá zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Umístění staveb a míra zastavění pozemku má odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí.

Uvědomujeme si, že v současné době se na uvedených pozemcích nachází vzrostlá zeleň, která je vnímána obyvateli této lokality jako park v hustě zastavěné centrální části Prahy 5. Jedná se tedy o velmi citlivé a rozporuplné téma.

MČ Praha 5 se pravidelně seznamuje se záměry připravovaných staveb týkající se území naší městské části a odborně je posuzuje. MČ Praha 5 projednala záměr stavby v odborných a poradních orgánech městské části. Na základě posouzení záměru a po důkladném zvážení všech hledisek nakonec Rada MČ Praha 5 souhlasila s umístěním stavby.

Avšak z této diskuze vyplynula potřeba vypracovat koncepci řešení celého území. MČ Praha se proto rozhodla vypracovat studii pro oblast vymezenou ulicemi Vrchlická a Plzeňská, která prověří jednotlivé možnosti rozvoje území, stanoví posloupnost rozvoje jednotlivých částí i pozemků, včetně stavebních záměrů a veřejných prostranství. Studie následně bude podkladem ve všech stupních rozhodování v území. V současné době je již vybrán zhotovitel této studie, která by měla být dokončena do konce července tohoto roku. Zároveň se zpracováním této studie pravděpodobně proběhne participační proces, ve kterém by mohli obyvatelé lokality vyjádřit své potřeby a představy o budoucnosti tohoto území.

Dle dostupných informací v současné době probíhá územní řízení stavby. V probíhajícím územním řízení zkoumá stavební úřad soulad záměru stavby s platnými předpisy hájícími veřejný zájem, které musí respektovat žadatel, stavební úřad, dotčené orgány i ostatní účastníci řízení. V pravomoci MČ Praha 5 zasahovat do průběhu probíhajícího řízení nebo jiným způsobem ovlivňovat činnost státní správy není. Je proto nezbytné vyčkat rozhodnutí stavebního úřadu.

MČ Praha 5 bude na základě Vašeho oznámení bedlivě sledovat průběh územního řízení.

S úctou



MUDr. Radek Klíma
starosta ÚMČ Praha 5