



MC05X006RJLH

MC05 33053/2011

Naše Č. J.
OSU.Sm.p.1247-60691/2011-Hav-UR/Z

Vyřizuje / telefon / e-mail
Havelková Zdenka Ing.arch. /
257000119 /
zdenka.havelkova@praha5.cz

Praha
16.05.2011

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, po posouzení podle § 86 a § 90 stavebního zákona a § 3 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,

zamítá

podle ust. § 92 odst. 2 stavebního zákona žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané jako:

„Bytový dům Pod Brentovou – Pod Barvířkou“

na pozemku č.parc.1247 v k.ú. Smíchov v Praze 5, včetně napojení na inženýrské sítě a připojení na komunikaci, kterou podala dne 18.10.2010 společnost PRECO GROUP s.r.o, Na návsi 525/6a, 109 00 Praha 10, IČ:283 83 176, zastoupená na základě plné moci společností VIA NATURA, s.r.o., Na Květnici 742/22, 140 00 Praha 4, IČ: 282 55 330.

Odůvodnění

Dne 18.10.2010 podal žadatel - společnost PRECO GROUP s.r.o, Na návsi 525/6a, 109 00 Praha 10, IČ:283 83 176, zastoupená na základě plné moci společností VIA NATURA, s.r.o., Na Květnici 742/22, 140 00 Praha 4, IČ: 282 55 330., žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění ve výroku uvedené stavby. Uvedeným dnem bylo zahájeno územní řízení.

Charakteristika stavby:

Navrhovaná stavba je novostavbou bytového domu do proluky na nároží ulic Pod Brentovou a Pod Barvířkou s převažující funkcí bydlení, doplněná nebytovými prostory. Plocha pozemku je 543 m², zastavěná plocha domem v podzemní části je 539 m², v nadzemní části 465 m². Objekt je navržen téměř na celou plochu pozemku, má 6 nadzemních podlaží a 7 ustoupené. Objekt má 2 podzemní podlaží. V 1.NP jsou umístěny vstupy do objektu a nebytové prostory, určené pro komerční využití. Do 1.PP a 2.PP jsou umístěna garážová stání. Nadzemní podlaží jsou využita pro byty. Dispozičně je objekt navázán na jednu vertikální komunikaci se schodištěm a výtahem. Také parkování v garážích je řešeno pomocí výtahu. Vjezd do garáží je z ulice Pod Barvířkou. Výška římsy 6. podlaží je na úrovni +18,25 = 225,95 m.n.m. Bpv., přičemž ± 0,00 je na úrovni 207,70 m.n.m Bpv.

Záměr obsahuje (dle technické zprávy):

- 27 bytových jednotek v 1.-6.resp. 7NP

- 32 parkovacích stání ve 1.PP a 2.PP
- připojení na komunikaci
- přípojky a přeložky inženýrských sítí

Dokumentaci zpracoval: Ateliér 25, s.r.o, Na usedlosti 387/2, 147 00 Praha 4
 Zodpovědná osoba: Ing.arch. MgA Jiří Bíza, autorizovaný architekt (A1) ČKA č. 03 550

K řízení byla předložena nezbytná závazná stanoviska, rozhodnutí a vyjádření dotčených orgánů, souhlasy vlastníků pozemků dotčených stavbou a souhlasy správců a provozovatelů technické infrastruktury.

V řízení byly doloženy tyto doklady a podklady:

- 1) Sitel spol.s.r.o.,č.j.:131002279, ze dne 28.4.2010
- 2) ČEPS a.s., č.j.:1340/10/CHD/Pi, ze dne 28.4.2010
- 3) Dopravní podnik hl.m. Prahy, Dopravní cesta Metro, ze dne 6.5.2010 razítko na situaci
- 4) Centro Net, a.s., ze dne 7.5.2010
- 5) České radiokomunikace a.s., č.j.:ÚPTS/OS/57260/2010, ze dne 10.5.2010
- 6) Suptel a.s.,č.j.:2100472, ze dne 4.5.2010
- 7) Planet A, a.s., ze dne 7.5.2010, razítko na situaci
- 8) Dopravní podnik hl.města Prahy, a.s. – Dopravní cesta Tramvaje, ze dne 4.5.2010, razítko na situaci
- 9) TSK 7100, ze dne 4.5.2010, razítko na situaci
- 10) T-Mobile ČR a.s., ze dne 28.4.2010 razítko na situaci
- 11) Kolektory Praha a.s., ze dne 28.4.2010 razítko na situaci
- 12) Dial Telecom a.s., ze dne 2.4.2010 razítko na situaci
- 13) Ministerstvo vnitra ČR, ze dne 21.4.2010 razítko na situaci
- 14) ČD-Telematika a.s.,č.j.:7657/10, ze dne 22.4.2010 razítko na situaci
- 15) Pražská teplárenská a.s., č.j.:1363/10, ze dne 22.4.2010 razítko na situaci
- 16) UPC a.s., ze dne 22.4.2010, razítko na situaci
- 17) ČEZ ITC Service a.s., č.j.:205, ze dne 28.4.2010 razítko na situaci
- 18) Letiště Praha a.s., č.j.:301/10, ze dne 28.4.2010 razítko na situaci
- 19) Star 21 Networks, a.s., ze dne 22.4.2010 razítko na situaci
- 20) Vodafone CR a.s., ze dne 22.4.2010, razítko na situaci
- 21) T-SystemsČR a.s.,č.j.:ÚR/32633/10-4, ze dne 28.4.2010
- 22) Pražská plynárenská a.s., ze dne 22.9.2010
- 23) Veolia a.s., č.j.:PVK N 16850/OTPC/10, ze dne 10.9.2010
- 24) PRE distribuce a.s., č.j.:S 24 210/1610/Fo/10, ze dne 16.9.2010
- 25) PRE distribuce a.s., č.j.:21 04882 10/1, ze dne 16.9.2010
- 26) Telefonica O2, a.s.,č.j.:107856/10, ze dne 3.9.2010
- 27) VUSS, č.j.-ÚP/101-4/101, ze dne 27.4.2010
- 28) Eltodo Citelum s.r.o., ze dne 21.9.2010, razítko na situaci
- 29) Hasičský záchranný sbor Hl.m.Prahy, č.j.:HSAA-10869-1938/ODVS-2010, ze dne 27.8.2010
- 30) TSK hl.m.Prahy, č.j.:TSK/32080/10/2200/Ve, ze dne 4.10.2010
- 31) TSK hl.m.Prahy, č.j.:1951/10/2600/Von, ze dne 16.9.2010
- 32) MHMP OSM, č.j.:OSM/VP/701191/2010/hl, ze dne 11.10.2010
- 33) MHMP OOP, č.j.:S-MHMP-0732132/2010/1/OOP/VI, ze dne 29.9.2010
- 34) MHMP OKP, č.j.:S-MHMP 380690/2010, ze dne 15.7.2010
- 35) Ú MČ Praha 5, ODŽ, č.j.:MC05/46964/2010/ODŽ/wolfj, ze dne 20.9.2010
- 36) Ú MČ Praha 5, ODŽ, č.j.:MC05-20670/010/ODŽ/Křeh, ze dne 12.4.2010
- 37) Hygienická stanice hl.m.Prahy, č.j.Z.HK. 4207/85207/10, ze dne 18.10.2010
- 38) Pražská plynárenská distribuce, a.s., č.j.:1042/Žá/ORDS/10, ze dne 23.9.2010
- 39) PVS a.s., č.j.:5168/10/2/02, ze dne 23.9.2010
- 40) MHMP OKŘ, č.j.:S-MHMP 923120/2010/OKR, ze dne 26.11.2010

ostatní doklady:

Výpis z obchodního rejstříku fy VIA NATURA, s.r.o
 Výpis z obchodního rejstříku fy PRECO GROUP s.r.o.
 Výpis z katastru nemovitostí
 Plná moc na spol. VIA NATURA s.r.o.

průzkumy a studie:

Studie denního osvětlení a oslunění
Doplněk studie denního osvětlení a oslunění
Akustický posudek
Dendrologický posudek
Radonový průzkum
Inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum

Účastníci řízení:

Podle § 85, odst. 1 stavebního zákona jsou účastníky řízení: a) žadatel, b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Podle § 85, odst. 2 správního řádu jsou účastníky řízení a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo jde-li o případ uvedený v písm. d), b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám, na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, d) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu; v případě, že společenství jednotek vlastníků podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech činí více než jednu polovinu.

Stavební úřad posoudil okruh účastníků územního řízení tak, že účastníkem tohoto řízení ve smyslu § 85 odst. 1 stavebního zákona jsou žadatelé a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. hlavní město Praha, které v řízení zastupuje Útvar rozvoje hl.m. Prahy.

Při vymezení okruhu účastníků podle § 85 odst. 2 stavební úřad vycházel z místa stavby. Účastníky řízení jsou vlastníci stavbou dotčených pozemků a vlastníci sousedních staveb a sousedních pozemků a staveb na nich. Vzhledem k zamítnutí žádosti stavební úřad konkrétní jména a příjmení účastníků ve smyslu § 69 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb. (správní řád), neuvádí.

Postavení účastníka územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona, s odkazem na § 18 odst. 1 písm. i) zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, má i Městská část Praha 5.

Stavební úřad posoudil soulad záměru s veřejnými zájmy, a to**I. podle § 90 písm. a) stavebního zákona - soulad s vydanou územně plánovací dokumentací.**

Stavební úřad posoudil soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl.m. Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn a opatření obecné povahy včetně OOP č.6/2009 – Z1000/00 účinného od 12.11.2009, a to:

a) z hlediska funkčního využití území ve smyslu ustanovení přílohy č. 1 oddílu 4 odst. 1b) OOP č. 6/2009. Navrhovaná stavba bytového domu, včetně inženýrských sítí, je umístěna do plochy s funkcí OV – území všeobecně obytné. S funkčním využitím území je posuzovaná stavba v souladu.

b) z hlediska míry využití území a prostorového uspořádání ve smyslu ustanovení přílohy č. 1 oddílu 8 odst. 3) OOP č. 6/2009. Jedná se o stabilizované území, pro které 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.

Předložená dokumentace neobsahuje porovnání míry využití území stávající zástavby a míry využití pozemků dotčených navrhovanou stavbou, a tím není prokázáno, že míra využití (koeficient podlažní plochy, zeleně, zastavěné plochy) odpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. Stavební úřad nepovažuje navrhovaný homogenní nárožní objekt s hlubokou dispozicí, zastavující 86% pozemku, o výšce šesti, resp. sedmi nadzemních podlaží (výška atiky směrem do ulice je navržena +18,250 m), za dotvoření stávající urbanistické struktury. Stávající zástavba v bezprostředním okolí navrhované stavby dosahuje max. 4 - 5 podlaží, v části, kde stavba navazuje na stávající zástavbu v ulici Pod Brentovou jsou domy 2-3 podlažní. Navíc je hmota celé budovy umocněna vykonzolidováním vyšších podlaží nad chodníky v obou přilehlých ulicích. Zmíněná hluboká dispozice objektu pak necitlivě uzavírá stávající vnitroblok, dochází ke kolizi navrhovaného objektu v oblasti schodiště a napojení objektu na dům na parcele č.parc.1246, k.ú Smíchov a dále v dvorní

partii, kdy objekt půdorysně přesahuje dvorní „uliční“ čáru. Z hlediska ustanovení Přílohy č. 1 oddílu 8 odst. 3) OOP č. 6/2009 je dle posouzení stavebního úřadu záměr v rozporu s územním plánem.

II. podle § 90 písm. b) stavebního zákona - s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Úkolem územního plánování, jehož nástrojem je i územní rozhodnutí, je mimo jiné i stanovovat resp. posuzovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Stavební úřad považuje stavbu předmětného bytového domu s ohledem na charakter stávající zástavby za nevhodnou, tedy v rozporu s cíli územního plánování. Navrhovaný objekt svým objemem, hloubkou traktu i výškou nerespektuje charakter území, z důvodů uvedených v předchozím bodě.

III. podle § 90 písm. c) stavebního zákona - s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména **soulad s obecnými požadavky na využívání území,** tj. s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP)

a) záměr je v rozporu s čl. 4 odst. 1 vyhl. o OTTP, neboť umístění stavby a míra zastavění pozemku neodpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního stylu. Stávající urbanistický charakter prostředí navrhovaný objekt svým celkovým objemovým řešením nepřiměřeně zahušťuje. Pozemek dotčený stavbou je z 86% zastavěn a není dán prostor pro vnitroblok, ve kterém je předepsána zvýšená ochrana zeleně. Z hlediska pohody bydlení a zdravého životního stylu doložená světelně technická studie pro vliv stavby na okolní objekty sice prokazuje v měřených bodech splnění normových hodnot osvětlení, nicméně tyto hodnoty klesají k normou definovanou dolní hranici.

b) záměr je v rozporu s ust. čl. 4 odst. 4 vyhl. o OTTP, neboť umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemku nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněn způsob zástavby sousedního pozemku podle územně plánovací dokumentace nebo územního rozhodnutí. Předložený záměr z pohledu výstavby na pozemcích č.parc.1246 a 1237, k.ú.Smíchov, blokuje jejich rozvoj či stavební úpravy či dispoziční změny, neboť stavba příliš zasahuje do vnitrobloku a vznikají tak ve vztahu k sousedním budovám neosvětlené kouty, které se dají charakterem přirovnat ke světlíkům. Jakákoliv rehabilitace těchto domů by umístěním domu v této podobě byla citelně omezena.

c) záměr je v rozporu s ust. čl. 10 odst. 3, podle kterého musí být stavby vybaveny zařízením pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání).

Dle odst.4 se základní počet stání potřebný pro jednotlivé funkce stavby stanoví v závislosti na jejich kapacitě podle přílohy č. 2 této vyhlášky. V doloženém výpočtu bilance dopravy v klidu je chybný algoritmus výpočtu počtu požadovaných stání pro tzv. ateliéry o velikosti 3+kk a rozloze cca 68 m², které jsou však v projektu uváděny jako *byty, které nemají dostatečné oslunění.* (viz str.19, kapitola Dispoziční řešení. Průvodní a Souhrnné technické zprávy). Stavební zákon pojem ateliér nedefinuje a vzhledem k tomu, že tyto prostory v domě navržené, nesplňují požadavky na oslunění, považuje je stavební úřad za prostory nebytové, které nejsou specifikovány. Z toho důvodu není prokázáno, že na tyto nebytové prostory postačí 1 parkovací stání na 1 jednotku.

Záměr je dále v rozporu s tím, že *stání pro návštěvníky dle odst. 5 písm.a) bodu 2. musí být veřejně přístupná.* Pokud budou dveře výtahu ovládány dálkově, není zajištěn přístup návštěvníkům do domu. Z hlediska zachování pohody bydlení je poněkud komplikovaně řešen i provoz garáží, kdy obě suterénní podlaží věnovaná parkování jsou obsluhována 1 výtahem, do kterého se v prostorách obou garáží musí nacouvat.

f) záměr je v rozporu s ust. čl. 13 odst.1 vyhl. o OTTP. Stavba je umísťována do prostředí již existující zástavby, přičemž její urbanistické ani architektonické řešení strukturu této zástavby nezohledňuje. Architektonické ztvárnění stavby, resp. navrhovaná uliční průčelí s předsazením vyšších podlaží před půdorysnou stopu přízemního podlaží, nevychází ze souladu stavby s jejím významem (obytná funkce) ani umístěním. Okolní zástavba se vyznačuje členěním průčelí fasád drobnými detaily, výjimečně předsazenými arkýři, nikoli předsazením celého objemu vyšších podlaží. Předsazení navíc opticky zužuje profil komunikace a zhoršuje světelně technické podmínky okolních bytů. Stavba je tak neúměrně hmotná, snaha o navýšení a maximální vytěžení půdorysné plochy neodpovídá velikosti pozemku a architektonickým ztvárněním není respektován charakter okolní zástavby.

g) záměr je v rozporu s ust. čl. 23 odst. 2 vyhl. o OTTP, podle kterého všechny byty a pobytové místnosti v navrhované stavbě musí mít dostatečné denní osvětlení odpovídající normovým hodnotám. V dokumentaci jsou za byty počítány 4 byty 3 + kk tzv. ateliéry, které nemají dle Souhrnné zprávy dostatečné osvětlení, neboť jsou orientovány k severu, osvětlení denním světlem není ani k těmto problematickým „bytům – ateliérům“ doloženo. Stejně tak chybí výpočet denního osvětlení v nebytových jednotkách v přízemí, kde nejsou definovány pobytové prostory.

i) záměr je v rozporu s ust. čl. 24 odst. 1 vyhl. o OTTP, podle kterého musí být prosluněny všechny byty a ty pobytové místnosti, které to svým charakterem a způsobem využití vyžadují. Není prokázán soulad s tímto ustanovením OTTP zejména pro ty byty, jejichž okna obytných místností jsou umístěna na sever tzv. ateliéry, deklarované v textu Souhrnné technické zprávy jako byty 3 + KK o velikosti průměrně cca 68 m². Nejsou definovány pobytové prostory v nebytových jednotkách v přízemí.

Odbor stavební úřad Úřadu MČ Praha 5 konstatuje, že navrhovaná stavba není v souladu s územním plánem SÚ hl. m. Prahy v části týkající se stabilizovaných území, není v souladu s cíly a úkoly územního plánování, je v rozporu s vyhláškou o OTTP ust. čl. 4 odst. 1, 4, čl. 10 odst. 3, čl. 13 odst. 1, čl. 23 odst. 2, čl. 24 odst. 1

Na základě tohoto posouzení stavební úřad rozhodl, jak je ve výroku uvedeno.

Odůvodnění námitek a připomínek účastníků řízení:

Stavební úřad vzal podané námítky a připomínky na vědomí, ale vzhledem k tomu, že žádost o vydání územního rozhodnutí zamítl, o podaných námítkách nerozhodoval.

Stavební úřad byl v průběhu řízení veden snahou dosáhnout dostupnými prostředky možnosti umístění projednávané stavby. Po zvážení průběhu řízení, dopadů umísťované stavby na okolí, předložené dokumentace vč. dokladové části a dalších podkladů, které byly stavebnímu úřadu dostupné, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebnímu Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 29/35, Praha 1, podáním u zdejšího odboru územního rozhodování, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Ing. arch. Eva Čechová, MBA
vedoucí odboru stavební úřad



Rozdělovník:

I. účastníci řízení (§ 85, odst. 1, SZ) – doporučeně do vlastních rukou

- 1) Žadatel - VIA NATURA, s.r.o., Na Květnici 742/22, 140 00 Praha 4 – DS
- 2) Hl.m.Praha, zast. ÚRM, Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2, IDDS:c2zmahu

II. účastníci řízení – informace veřejnou vyhláškou: (§85, odst. 2 SZ)

- 3) Ú MČ Praha 5 – **úřední deska**, pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15ti dnů

III. dotčené správní úřady

- 4) MHMP OKP, Mariánské nám. 2, 110 01, Praha 1, (S-MHMP 380690/2010) IDDS:48ia97h
- 5) MHMP OOP, Mariánské nám. 2, 110 01, Praha 1, (S-MHMP-0732132/2010/1/OOP/VI) IDDS:48ia97h

- 6) MHMP OKŘ, Mariánské nám. 2, 110 01, Praha 1, (S-MHMP 923120/2010/OKR) IDDS:48ia97h
- 7) HS hl.m. Prahy, Štefánikova 17, Praha 5, (Z.HK. 4207/85207/10),IDDS: zpqai2i
- 8) Ú MČ Praha 5 OŽP, zde
- 9) Ú MČ Praha 5, ODP, zde

Za správnost vyhotovení: Ing.arch. Zdenka Havelková
Stejnopis: spisy, plány
Spisový znak: 328 A5