



MC05X005NKT3

MC05 68915/2010

Naše č.j
OSU.Sm.p.4198/112-59019/10-
Hav-R

Vyřizuje / linka/e-mail
Ing.arch.Havelková Zdenka / 119
zdenka.havelkova@praha5.cz

Praha
22.11.2010

ROZHODNUTÍ

o povolení výjimky z OTPP

Společnost Zahrady Hřebenka s.r.o., IČ 28433700, se sídlem Janáčkovo nábřeží 157/53, 150 00 Praha 5, zastoupená dle plné moci společností Architektonickým Ateliérem Radana Hubičky s.r.o., IČ: 26764326, se sídlem Wenzigova 17, 120 00 Praha 2, (dále žadatel), podala dne 8.10.2010 žádost o povolení výjimky z ustanovení čl. 8 odst.2), vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy o obecně technických požadavcích na výstavbu /OTPP/, ve znění změn a doplňků, pro stavbu nazvanou

„Bytový dům Zahrady Hřebenka“,

o snížení odstupových vzdáleností mezi konstrukcemi protilehlých stěn bytového domu na pozemcích č.parc. 4198/112, 4198/53, 4198/86 k.ú. Smíchov, Praha 5, a objekty č.p.3169, č.p.2848, č.p.815 a rozestavěným objektem na parcele č.4195/1, k.ú.Smíchov.

1) Odstupová vzdálenost mezi BD ZAHRADY HŘEBENKA a objektem č.p. 3169 (bytový dům)

Max. výška fasády č.p. 3169 = 15,75 m
Max. výška fasády navrhované stavby = 17,5 m
Požadovaná odstupová vzdálenost dle OTPP = $\geq 17,5$ m
Navrhovaná odstupová vzdálenost = 17,15 m

2) Odstupová vzdálenost mezi BD ZAHRADY HŘEBENKA a objektem č.p. 2848 (rodinný dům)

Max. výška fasády č.p. 2848 = 8,65 m
Max. výška fasády navrhované stavby = 17,5 m
Požadovaná odstupová vzdálenost dle OTPP = $\geq 17,5$ m
Navrhovaná odstupová vzdálenost = 12,25 m

3) Odstupová vzdálenost mezi BD ZAHRADY HŘEBENKA a objektem č.p. 815 (bytový dům)

Max. výška fasády č.p. 815 = 18,5 m
Max. výška fasády navrhované stavby = 21,8 m
Požadovaná odstupová vzdálenost dle OTPP = $\geq 21,8$ m
Navrhovaná odstupová vzdálenost = 20,45 m

4) Odstupová vzdálenost mezi BD ZAHRADY HŘEBENKA a objektem na parcele 4195/1 (rozestavěný rodinný dům)

Max. výška fasády rozestavěného rod. domu = 8,73 m
(vychází z provedeného geodetického zaměření výšky stropní desky nad 1.PP a z dokumentace DSP, potvrzené stavebním úřadem ÚMČ Prahy 5)
Max. výška fasády navrhované stavby = 18,0 m
Požadovaná odstupová vzdálenost dle OTPP = $\geq 18,0$ m

Požadovaná odstupová vzdálenost dle OTHP = $\geq 18,0$ m

Navrhovaná odstupová vzdálenost = 6,8 m

Úřad MČ Praha 5, 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 hl.m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, podle § 169, odst. 2 stavebního zákona a podle čl. 63 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m. Praze, ve znění změn a doplňků /OTHP/

výjimku z čl. 8, odst.2) vyhl. OTHP povoluje

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

Námitkám účastníků řízení, kteří se obsahově ve svých námitkách shodují, Lenky Naxerové a Daniela Naxery, uplatněné písemně dne 22.10.2010, Ing. Petry Sokolové, Lenky Chuchmové, zastoupených Ateliérem pro životní prostředí o.s., uplatněné písemně 11.11.2010, Ing. arch. Hany Urbanové a Ing. Vladimíra Urbana. CSc., podané písemně 11.11.2010, Ing. Naděždy Bartošové, uplatněné písemně 27.10.2010, Ing. Hany Winklerové, zastoupené JUDr. Filipem Chytrým, uplatněné písemně 1.11.2010, Jiřího Kozojeda, uplatněné písemně 11.11.2010, týkajících se toho, že:

1. výstavbou BD Zahrady Hřebenka dojde k narušení pohody bydlení, ke ztrátě soukromí stávajících uživatelů sousedních staveb, k porušení výhledu, ke zhoršení možnosti údržby staveb, stínění, ztrátě zeleně a k obtěžování hlukem, se nevyhovuje,

2. výstavbou budou narušeny geotechnické podmínky podloží, které jsou v této oblasti pro výstavbu nevhodné (doloženo vyjádřením Prof. Ing. Jiřího Bartáka, Dr.Sc., autorizovaného inspektora a soudního znalce ze dne 20.6.2010) a že dojde k narušení statiky stávajících objektů se nevyhovuje.

3. by mělo být rozhodnutí o umístění stavby zrušeno a věc vrácena k novému projednání společně s odstupovými vzdálenostmi, nelze vyhovět.

Odůvodnění:

U odboru stavební úřad Ú MČ Praha 5 bylo dne 8.10.2010, dnem podání žádosti, zahájeno řízení o povolení výjimky uvedené ve výroku rozhodnutí. Stavební úřad zahájení řízení o povolení výjimky oznámil účastníkům řízení dle §144 zákona č.500/2004 Sb. veřejnou vyhláškou, a to vyvěšením na úřední desce od 18.10.2010 do 2.11.2010 a stanovil lhůtu 10 dní pro možnost vyjádření se účastníků řízení k žádosti.

Odbor stavební úřad Úřadu MČ Praha 5 zkoumal předloženou žádost o povolení výjimky včetně odůvodnění a konstatoval:

ad 1) Navrhovaná stavba je umístěna ve svahu pod stávajícím sousedním objektem č.p. 3169. Proti přilehlé fasádě tohoto sousedního bytového domu (max. v = 15,75 m) je protilehlá severozápadní fasáda (max. v = 17,5 m).

Z celkové maximální výšky 17,5 m je 3,14 m zahlobeno oproti patě fasády sousedního objektu a z tohoto důvodu je skutečně protilehlá část fasády navrhované stavby pouze na výšku 14,36 m.

Navrhovaná odstupová vzdálenost obou fasád (17,15 m), která je předmětem žádosti o výjimku, je větší než výška vyšší fasády posuzovaných objektů (sousedního objektu 15,75m).

ad 2) Navrhovaná stavba je umístěna ve svahu pod stávajícím sousedním objektem č.p. 2848.

Přilehlá fasáda sousedního rodinného domu je tvořena 2 prostorově oddělenými stěnami, pro posouzení odstupové vzdálenosti je určující stěna s okny obytných místností (max. v = 8,65 m), která je zároveň blíže k navrhované stavbě. Proti této stěně je protilehlá fasáda severozápadní (max. v = 17,5 m) s proměnnou výškou podle terasovitého uspořádání přilehlého terénu.

Rodinný dům je umístěn úhlopříčně proti nároží severozápadní fasády. Výška fasády na nároží je 10,5 m a odstupová vzdálenost obou fasád (12,25 m), která je předmětem žádosti o výjimku, je větší než tato výška fasády.

Maximální výška severozápadní fasády 17,5 m je naopak v nejvzdálenějším bodě od fasády rodinného domu.

ad 3) Navrhovaná stavba je umístěna ve svahu jihozápadně od stávajícího sousedního objektu č.p. 815.

Proti přilehlé fasádě tohoto sousedního bytového domu (max. v = 18,5 m) je protilehlá severovýchodní fasáda (max. v = 21,8 m), která je plná bez oken. Terénními úpravami pozemku je tato fasáda zasypána a její výška je téměř po celé délce 17,0 m, maximální výška 21,8 m je pouze na nároží s jihovýchodní fasádou. Výška fasády sousedního bytového domu je 18,5 m.

Navrhovaná odstupová vzdálenost obou fasád (20,45 m), která je předmětem žádosti o výjimku, je větší než výška vyšší fasády posuzovaných objektů (sousedního objektu 18,5 m).

Maximální výška severovýchodní fasády 21,8 m je naopak v nejvzdálenějším bodě od fasády sousedního bytového domu.

ad 4) Navrhovaná stavba je umístěna severně od rozestavěné stavby rodinného domu na parcele 4195/1.

V přilehlé fasádě rozestavěného domu nejsou dle schválené DSP okna obytných místností. Proti budoucí přilehlé fasádě tohoto sousedního rodinného domu je protilehlá jihozápadní fasáda s proměnou výškou podle průběhu svažitého terénu (max. v = 18,0 m). Tato fasáda má okna obytných místností, ale ta jsou umístěna ve vyšší části fasády, mimo prostor protilehlosti s fasádou rozestavěné stavby. Proti rozestavěné stavbě je umístěna nižší část fasády navrhované stavby, která je plná bez oken. Maximální výška této části fasády je 6,7 m.

Navrhovaná odstupová vzdálenost obou fasád (6,8 m), která je předmětem žádosti o výjimku, je větší než výška části fasády (6,7 m), která je protilehlá s rozestavěnou stavbou sousedního rodinného domu.

V dokumentaci pro ÚR navrhované stavby BD ZAHRADY HŘEBENKA byly prověřeny podmínky z hlediska ovlivnění oslunění a osvětlení sousedních objektů a z hlediska požárních odstupů. Kladná stanoviska dotčených orgánů s návrhem stavby jsou součástí Dokladové části DÚR.

Vzhledem k tomu, že vyhláška č.26/1999 Sb. OTPP výjimku z ustanovení čl.8, odst.2, čl. 63 umožňuje, stavební úřad po posouzení dokumentace a na základě znalosti místa stavby v tomto konkrétním případě výjimku **povoluje**.

Odůvodnění námitek účastníků řízení:

Námítkám účastníků řízení, týkajících se toho že:

1. výstavbou BD Zahrady Hřebenka dojde k narušení pohody bydlení, ke ztrátě soukromí stávajících uživatelů sousedních staveb, k porušení výhledu, ke zhoršení možnosti údržby staveb, stínění, ztrátě zeleně a k obtěžování hlukem, se nevyhovuje, neboť k narušení pohody bydlení dojde v přípustných mezích daných normovými hodnotami měřitelných technických parametrů (oslunění, osvětlení, hluk ze stacionárních zdrojů apod.) a neměřitelné hodnoty jako sousedské vztahy, omezení výhledu, stavební zákon nezkoumá. Tyto hodnoty jsou předmětem občansko právních vztahů.

2. výstavbou budou narušeny geotechnické podmínky podloží, které jsou v této oblasti pro výstavbu nevhodné (doloženo vyjádřením Prof.Ing.Jiřího Bartáka, Dr.Sc.,autorizovaného inspektora a soudního znalce ze dne 20.6.2010) a že dojde k narušení statiky stávajících objektů se nevyhovuje, neboť geotechnické posouzení oblasti není předmětem řízení o udělení výjimky a je podkladem pro řízení o rozhodnutí o umístění stavby, které bylo v rámci odvolacího řízení postoupeno na stavební odbor Magistrátu hl. m. Prahy včetně veškeré dokumentace a podkladů.

3. by mělo být rozhodnutí o umístění stavby zrušeno a věc vrácena k novému projednání společně s odstupovými vzdálenostmi, nelze vyhovět, neboť rozhodnutí o umístění stavby bylo v rámci odvolacího řízení postoupeno na stavební odbor Magistrátu hl. m. Prahy včetně veškeré dokumentace a podkladů.

Účastníci řízení:

Mudr. Rachais Radko
Rachaisová Manuela
Doc.Mudr.Urbánek Richard, Csc
Urbánková Jiřina
Ing. Jan Lysý
Ing. Lysá Michaela
Ing. Lemer Václav
Lemerová Alexandra
Ing. Rákosník Josef
Ing. Rákosníková Monika
Hradecký Martin
Hradecká Anna
Mgr. Šmíd Jan
Ing. Šmídová Gabriela
Bachtíková Věra
Mericková Alena
Pertlíková Jaroslava
Petříková Eliška
Sinecká Marie
Šedivý Josef
Ing.Mrnušík Jiří
Ing. Bachtík Marek
Rndr. Kočovský Pavel
Judr. Hodková Iveta, Csc.
Chuchmová Lenka
Ing.Sokolová Petra
PhDr. Rodný Tomáš
Ing. Naxera Daniel
Naxerová Lenka
Dostálek Jan
Petříková Michaela
ATB Praha, S.R.O.
Heřmánek Karel
Heřmánková Hana
Matěj Milan
Matějová Oldřicha
Ing. Machek Vladimír, Csc.
Mgr. Machková Ilona
Ing. Navrátil Oldřich
Navrátilová Eva
JUDr. Johanes Vladimír
Ing. Johanesová Anna
Ing. Lemer Václav
Lemerová Alexandra
Gerschpacher Thomas
Gerspacherová Markéta
Ing. Holeček René
Ing. Holečková Ilona
Mgr. Kosička Tomáš

Kosičková Dana
Mgr. Vlasák Petr
Mgr. Vlasáková Zuzana
Ehrenberger Pavel
Ehrenbergerová Kamila
Drahota Jan
Mgr. Drahotová Miroslava
Winklerová Věra
Turčan Jan
Gasche Jean Laurent Marie
Ing. Bobrov Alexander
Bečková Jana
Simek Andreas
Ing. Knížková Dana
Ing. Bartošová Naděžda
Oliveauová Daniela
Vydra Mark
Aardoom Sander
Lochmanová Sylvie
Kowalski Ivanka
Mgr. Vlasák Petr
Ing. Čapková Jana
Ing. Čapek Jan
Ing. Winklerová Hana
Rajlichová Radka
Kerle Marek
Libánská Lenka
Galishnikova Yekaterina
Matoušková Michaela
Ujřaluši Tomáš
Mořovská Kateřina
Mgr. Kalhousová Martina
Bc. Vaněk Martin
Smejkalová Tereza
MIELE CENTER STOPKA s.r.o.
I.F.REAL a.s..
PATRIA COMPANY s.r.o.
Anglo-Německá Obchodní Akademie A.S.
UNITREDING s.r.o.
Pod Lipami s.r.o.
McKendry Consulting, s.r.o.
General European Consulting, s.r.o.
HREBENKA PROPERTIES s.r.o.
GAMA 28 s.r.o.
ABHOR, a.s.
Ost-West Agro, s.r.o.
MANCO CAPAC, s.r.o.
TRIOMIPEX, Spol. s.r.o.
Ing. Urban Vladimír
Ing.Arch. Urbanová Hana
Kozojed Jiří

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat odvolání do 15ti dnů ode dne doručení k Magistrátu hl.m.Prahy, odboru stavebnímu, Jungmannova 29, Praha 1, podáním u zdejšího odboru územního rozhodování.



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



Doručuje se:

- 1) Architektonický Ateliér Radana Hubičky s.r.o., Wenzigova 17, 120 00 Praha 2, IDDS: gz4m46i
- 2) Ú MČ Praha 5 – úřední deska - účastníkům řízení podle §144, odst.(6) Správní řád

Za správnost: ing.arch. Zdenka Havelková
Stejnopis: spisy, plány
Spis.zn. A/5