

Magistrát hlavního města Prahy – Odbor stavební

prostřednictvím

Úřadu městské části Praha 5 – Odbor výstavby

nám. 14. října 4

150 00 Praha 5

V Praze dne 1.11.2011

dvojmo

Sp.zn.: OSU.Sm.p.2751/3-32461/2011-Za

Věc: odvolání do rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby

Jménem našich klientů, manželů **Jana Běbra**, narozeného 20. dubna 1970 a **Evy Běbrové**, narozené 20. srpna 1970, oba bytem na adrese: Ke Klimentce 2156/19, 150 00 Praha 5, a manželů **Radka Janaty**, narozeného 30. června 1970 a **Mgr. Magdaleny Janatové**, narozené 1. října 1969, oba bytem na adrese: Jiráskova 1638, 252 28 Černošice, vlastníků pozemku parc. č. 2751/3, zapsaného na LV č. 7057 pro k.ú. Smíchov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,

se tímto za výše uvedené jako žadatele odvoláváme do rozhodnutí č.j. **OSU.Sm.p.2751/3-32461/2011-Za-UR/Z** ze dne 14. října 2011 o zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Novostavba rodinného domu v proluce“ na pozemcích parc. č. 2751/3 a 2744 v k.ú. Smíchov, včetně přípojek inženýrských sítí a připojení pozemků parc. č. 2751/3 a 2744 v k.ú. Smíchov ke komunikaci Fráni Šrámka ze dne 9. května 2011 v plném rozsahu,

a navrhuje zrušení výše uvedeného rozhodnutí v plném rozsahu z důvodů uvedených níže.

Úřad městské části Praha 5 – Odbor výstavby (dále jen „**Stavební úřad**“) posoudil výše uvedenou žádost o vydání územního rozhodnutí a došel k následujícím závěrům, na jejichž základě zamítnul výše uvedenou žádost:

- a) stavba dle § 90 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále jen „**Zákon**“) narušuje zejména prostorové uspořádání území;

advokátní kancelář **Martin Bahleda**, advokát • Kozi 915/7 • 110 00 Praha 1 – Staré Město
Czech Republic • tel: 00420 299 142 201 • fax: 00420 299 142 203 • e-mail: mbahleda@bensongroup.eu
ID datové schránky: qw6x7w6

je součástí skupiny

- b) záměr nelze považovat za stavbu v proluce ve smyslu čl. 3 odst. 1 písm. l) vyhlášky č. 26/1999 Sb. HMP o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (dále jen „OTPP“);
- c) záměr nevyhovuje definici rodinného domu dle čl. 3 odst. 1 písm. m) OTTP;
- d) záměr je v rozporu s čl. 4 odst. 1 OTTP;
- e) v dokumentaci není prokázán soulad záměru s čl. 7 odst. 1 OTTP;
- f) v dokumentaci není prokázán soulad záměru s čl. 11 odst. 7 OTTP;
- g) záměr je v rozporu s čl. 13 odst. 1 OTTP;
- h) dokumentace vykazuje následující nedostatky:
 - i. v situaci koordinační v měřítku 1:500 jsou chybně uvedena čísla některých pozemků (poz. č. 2751);
 - ii. v dokumentaci chybí údaje požadované vyhl. č. 503/2006 Sb., příl. č. 4, C.2.e) – projednání návrhu přeložení kanalizační přípojky na pozemku parc. č. 2751/3;
 - iii. chybí zakres stavby povolené „Ubytovna Nad Bertramkou“ na pozemku parc. 2752/2, tak aby bylo možno posoudit soulad záměru s čl. 8 odst. 2 OTTP;
 - iv. přetrvává rozpor mezi dokumentací a závazným stanoviskem OPP MHMP č.j. S-MHMP 816615/2009;

K jednotlivým výše uvedeným bodům uvádíme následující:

- a) závěr podle tohoto bodu nemá oporu v předložených podkladech, závazných stanoviscích dotčených orgánů, zejména ve stanovisku odboru památkové péče MHMP č.j. S-MHMP 816615/2009 ze dne 4. srpna 2010 a v závazném stanovisku a vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP č.j. S-MHMP-0943400/2010/OOP/VI ze dne 22. listopadu 2010. Stavební úřad tímto nerespektuje ani souhlasné stanovisko k projektu vydané odborem Kanceláře architekta MČ Prahy 5 – MC05 59295/2010, KAR Sm.p.2751/3-259/10-Lam ze dne 11. 10. 2010, vydané po projednání projektové dokumentace v Komisi pro územní rozvoj příslušné MČ.

Prostorové uspořádání území není nikde nijak definováno. Odůvodnění dané Stavebním úřadem je v tomto bodě vágní. Pokud jde dle Stavebního úřadu o území se zástavbou solitérními bytovými domy v zahradách, není zřejmé, v čem narušuje solitérní rodinný dům v zahradě toto území.

Dále si dovoluujeme poukázat na skutečnost, že tvrzení Stavebního úřadu ohledně původního využití sousedního pozemku parc.č. 2753/1 je chybné. Předmětný pozemek nikdy nebyl sousedním bytovým domem č.p. 2666 legitimně využíván jako zahrada. Původní pozemek č. p. 2751 – proluka v zástavbě ulice Nad Bertramkou, byl vlastníku tohoto pozemku nezákonně odebrán, jeho část, oddělený pozemek 2571/3 s přístupem z ulice Fráni Šrámka navrácen – rozhodnutí MZ, pozemkového úřadu Praha č.j.: PÚ 2170/04, právní moc ze dne 21. 10. 2004.

- b) Definice proluky uvedená v odůvodnění Stavebního úřadu není přesná, Stavební úřad zde vychází z již neaktuálního znění právního předpisu, proto je jeho odůvodnění, že se nejedná o prostor v souvislé zástavbě vadné. Nařízením č. 7/2001Sb. hl. m. Prahy byl čl. 3 odst. 1 písm. l) OTPP rozšířen tak, že definice proluky zní: nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění; v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek (příp. pozemky) v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem. Záměr dle předložené žádosti tuto definici naplňuje. Jedná se o nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů, jež je platným územním plánem určen k zastavení. Domníváme se, že se jedná o subjektivní výklad Stavebního úřadu, který není opřen o žádný věcný argument, přičemž úřad opomíjí vývoj lokality, který nastavil pro předmětný pozemek parametry proluky.

Viz. Vyjádření architekta, autora návrhu, k námitkám a připomínkám účastníků řízení projektu, část první:

Námítka, že stavební pozemek není prolukou

Uvažovat o pozemku v původní (historické) parcelaci jako o proluce by bylo spekulativní. Historickým vývojem, tedy umístěním bytového domu na tento pozemek a znovu navrácením pozemku původnímu majiteli, vznikla nová situace. Vznikla proluka i co do formálních jejích znaků - včleněním nového pozemku s přístupovou cestou k němu. Lze tedy hovořit o proluce jak ve formálním, tak faktickém smyslu.

- c) rodinný dům je dle čl. 3 odst. 1 písm. m) OTPP definován jako *stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.* Stavební úřad ve svém odůvodnění vychází ze „standardního“ nadzemního podlaží, jež však není nikde závazně definováno. Sám Stavební úřad uvádí označení „standardní“ v uvozovkách a dále sám mluví o minimální světlé výšce. Maximální výška podlaží není nikde závazně stanovena, proto „přepočet“ podlaží dle Stavebního úřadu nemá oporu v právních předpisech a z toho důvodu je vadný. Záměr naplňuje definici rodinného domu dle OTPP.

Navíc se domníváme, že zpochybnění souladu projektu s definicí rodinného domu je zcela spekulativní. Autor projektu zdůvodňuje převyšené prostory uvnitř dispozice, kterými hájí zájmy urbanismu a lokality. Spekulace stavebního úřadu o možnostech jinak uspořádaného domu jsou z jeho pozice absurdně zavádějící. Stavební úřad v územním řízení posuzuje projekt dle předložené dokumentace, na základě které je vydáno rozhodnutí vztahující se k té konkrétní dokumentaci, nikoliv k jejím možným alternativám.

Volba úrovně +/-0,00m projektu není daná legislativou, je na zvážení projektanta, k čemu je v projektu vztahena, v tomto případě k úrovni vstupu na pozemek, tedy podlaze IPP. Výška objektu od úrovně

terénu tedy není 17, 34m, zároveň, i vzhledem ke svému členění, obytná věž neodpovídá 5-6 „standartním“ nadzemním podlažím. Všechny výškové úrovně navrženého domu jsou z přehledné okótované výkresové dokumentace patrné, navržená podlaží a jejich výškové úrovně ve výkresech doložené.

- d) závěr dle tohoto bodu opět neopodstatněně stojí proti předloženým závazným stanoviskům a kvalifikovanému názoru autora projektu. Urbanistický a architektonický charakter prostředí není nikde nijak definován a ani Stavební úřad tento charakter dále nepopisuje a nerozvádí, při své argumentaci neopírá své závěry o žádné legislativní či odborné podklady.
- e) pokud Stavební úřad považoval zde zmíněné průzkumy za nezbytné, měl dle § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, vyzvat žadatele k doplnění žádosti a poskytnout mu k tomu přiměřenou lhůtu. Vzhledem k tomu, že toto neučinil, nemůže v zamítavém rozhodnutí vycházet z neúplnosti žádosti.
- f) údaje o hydrologických podmínkách stavebního pozemku a návrh způsobu likvidace dešťových vod je součástí technické zprávy k předložené dokumentaci, nelze proto souhlasit s tvrzením Stavebního úřadu, že tyto údaje a návrh způsobu likvidace nebyly předloženy.
- g) Stavební úřad zde dochází k závěru, že stavba nereaguje vhodným způsobem na charakter a strukturu stávající zástavby. Jak již bylo uvedeno výše, tuto argumentaci nelze bez dalšího odůvodnění a odkazu na případnou zákonnou definici přijmout. Není možné mluvit o nevhodnosti reakce na charakter a strukturu stávající zástavby, aniž by bylo dostatečně vysvětleno, jaký je dle Stavebního úřadu charakter a struktura stávající zástavby a v čem konkrétně je spatřována nevhodnost záměru.

Dle Stavebního úřadu nebylo dále prokázáno, že odvod spalin z kotelny v 1. PP navrhovaného domu neovlivní negativně okolní obytnou zástavbu. Toto však dle platné legislativy a požadavků příslušných dotčených orgánů dostatečně prokázáno bylo - kladné závazné stanovisko a vyjádření Odboru dopravy a ochrany životního prostředí ÚMČ P5, č.j: MČ05/68816/2010/ODŽ/wolfj, ze dne 30. 12. 2010. Dle požadavku samotného stavebního úřadu byla nad rámec vyhlášky zpracována energetická bilance projektu s výslednými hodnotami nevyžadujícími ani vyjádření Státní energetické inspekce. V projektové dokumentaci je prokázáno, že projekt nenaplní parametry, kvůli kterým by bylo vyžadováno případné zpracování rozptylové studie dle zákona č. 86/2002 Sb. Takovýto požadavek stavebního úřadu je zcela neoprávněný a opět nepodložený.

- h) k jednotlivým bodům:

- a. jedná se o chybu v psaní a počtech, ve zbytku předložené dokumentace je již číslo předmětného pozemku uvedeno správně. Stavební úřad měl případně opět vyzvat k doplnění žádosti dle § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.
- b. i v tomto případě měl Stavební úřad postupovat v souladu s výše uvedeným § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu, a vyzvat žadatele k doplnění.
- c. Stavba je v současné době ve výstavbě. Z dokumentace přístupné k nahlédnutí na stavebním úřadě je objekt zakreslen do situačního výkresu, odstupová kóta obytné věže navrženého rodinného domu od nadzemní části budovy je 13, 190 m. (graficky přiloženo). Vlastník pozemku, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, byl o záměru informován, součástí dokladové části dokumentace projektu je souhlasné vyjádření Odboru správy nemovitého majetku, Oddělení ochrany územních zájmů VUSS, č.j.: 2243/47415-ÚP/2011-7103/44, ze dne 1. 3. 2011, v rámci kterého VUSS deklaruje svoje právo účastníka řízení a v rámci územního řízení námitky nevznáší.
- d. Komentář ke znění dokumentace předkládané k vyjádření OPP MHMP a dokumentace předkládané Úřadu MČ Praha 5, odboru stavební úřad je součástí Zprávy o zapracování závazných stanovisek dotčených orgánů, stanovisek a vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury. Oproti dokumentaci předkládané k posouzení OPP MHMP byl projekt upraven ve vnitřní dispozici obytné věže v souladu s čl. 3 OTTP. Parametry pro posouzení domu v úrovni územního řízení (dle Stavebního zákona - soulad s územním plánem, vliv stavby na životní prostředí, polohové a výškové umístění stavby, odstupy od hranic pozemku a sousedních staveb, výšky stavby, apod.) nebyly dotčeny, proto nebyla žádána revize stanoviska.

V závěru si dovoluujeme poukázat na skutečnost, že Stavební úřad se nikterak nezabýval jednotlivými námitkami vznesenými účastníky řízení v souladu s ustanovením § 114 Stavebního zákona.

Na základě výše uvedených skutečností proto účastník řízení žádá, aby odvolací orgán ve smyslu § 90 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb. o správním řízení zrušil v celém rozsahu zrušil rozhodnutí Stavebního úřadu Úřadu Městské části Praha 5 č.j. OSU.Sm.p.2751/3-32461/2011-Za ze dne 14.10.2011.


Martin Bahleda
advokát

Přílohy: jednoduchá kopie písné moci

advokátní kancelář Martin Bahleda, advokát • Kozl 915/7 • 110 00 Praha 1 – Staré Město
Czech Republic • tel: 00420 299 142 201 • fax: 00420 299 142 203 • e-mail: mbahleda@bensongroup.eu
ID datové schránky: qw6x7w6

je součástí skupiny

|B|G| 

PLNÁ MOC

Níže podepsaní

manželé: Jan Bébr, r.č.: 700420/2084, Eva Bébrová, r.č.: 705820/0699, oba bytem na adrese: Ke Klimentce 2156/19, 150 00 Praha 5

a

manželé: Radek Janata, r.č.: 700630/0081, Mgr. Magdalena Janatová, r.č.: 696001/0200, oba bytem na adrese: Jiráskova 1638, 252 28 Černošice

(dále jen „Zmocnitelé“)

jako vlastníci pozemku parc. č. 2751/3, zapsaného na LV č. 7057 pro k.ú. Smíchov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

tímto udělují tuto plnou moc s právem substituce

Mgr. Martinovi Bahledovi, advokátovi zapsanému v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou v Praze pod evidenčním číslem 09541, se sídlem v Praze 1, Starém Městě, Kozí 915/7, PSČ 110 00

(dále jen „Zmocněnec“)

k tomu, aby Zmocnitelé, jakožto stavebníky, zastupoval ve všech právních věcech, a to jak hmotněprávních, tak i procesněprávních, týkajících se územního řízení o umístění novostavby „Rodinný dům v proluce“ na pozemcích 251/3, 2744, 4891 v katastrálním území Smíchov, vedeného před Úřadem Městské části Praha 5 - Odborem výstavby pod sp. zn.: OSU.Sm.p.2751/3-32461/2011-Za-ozn a aby za Zmocnitelé v těchto věcech vykonával veškeré právní úkony, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky, námitky nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, nahlížel do spisů Zmocnitelů vedených osobami a orgány veřejné správy České republiky, činil z nich fotokopie a tyto přebíral, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tuto plnou moc udělují Zmocnitelé Zmocněnci i v rozsahu práv a povinností občanského soudního řádu, správního řádu, trestního řádu, exekučního řádu, občanského zákoníku, obchodního zákoníku, zákoníku práce, a to i jako zvláštní plnou moc v případě, kde je této plné moci dle právních předpisů zapotřebí s tím, že veškeré právní úkony budou prováděny v zájmu Zmocnitelů.

Zmocnitelé berou na vědomí, že Zmocněnec je oprávněn si za sebe ustanovit zástupce a pokud jich ustanoví více, Zmocnitelé souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

Tato plná moc je časově neomezena.

V Praze dne 14. září 2011

Jan Bébr

Radek Janata

Eva Bébrová

Mgr. Magdalena Janatová