



MC05P00B7I1V

Magistrát hl.m. Prahy

odbor stavební

prostřednictvím

Městská část Praha 5Úřad městské části
odbor stavební úřad
nám. 14. října 1381/4
150 22 Praha 5

Městská část Praha 5 Úřad městské části nám. 14. října 1381/4	
Datum doručení:	- 6 -02- 2012
Číslo jednací:	MC05 8441/2012
Počet listů příloh:	Počet listů: 2

Seč/8.2.12

V Praze dne 6.2.2012

Věc: Odvolání žadatele o vydání územního rozhodnutí - společnosti CENTRAL GROUP Smíchov s.r.o., IČ 27906787, Na Strži 65, Praha 4, zastoupené společností CENTRAL GROUP a.s., IČ 63999102, Na Strži 65, Praha 4, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru stavební úřad, č.j. OSU.Sm.p.2308-55063/2010-Za-UR/Z ze dne 19.1.2012 (dále též Rozhodnutí), kterým byla zamítnuta žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby bytového domu s názvem „Rezidence Na Zatlane, Praha 5 – Smíchov“

Předmětem žádosti o vydání územního rozhodnutí byla stavba bytového domu na pozemcích č. parc. 2308, 2309/2, 2309/3, 2310/2,6,7,8,9,10,11,12 a 2310/13 v k.ú. Smíchov při ulicích Ostrovského a Na Zatlane.

Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby podaná dne 22.9.2010 stavební úřad rozhodnutím ze dne 19.1.2012 zamítl (po uplynutí 209 dnů po odečtení dob přerušení) z důvodů, které dále shrneme pod body a) – h):

- a) nesoulad s cíly a úkoly územního plánování
- b) rozpor s čl. 4 odst 1 vyhlášky č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP),
- c) rozpor s čl. 10 odst. 3 OTPP,
- d) rozpor s čl. 13 odst. 1 OTPP,
- e) rozpor (nesoulad) s čl. 14 odst. 1 OTPP,
- f) rozpor s čl. 23 odst. 2 a 4) OTPP
- g) neúplná žádost

Proti tomuto rozhodnutí podáváme v zákonné lhůtě odvolání – rozhodnutí nám bylo doručeno dne 23.1.2012.

Odvoláváme se proti rozhodnutí jako celku, se zamítnutím žádosti nesouhlasíme. Žádný z bodů tvrzených v části odůvodnění rozhodnutí stavebním úřadem nepovažujeme za důvodný.

ad a)

Stavba je ve smyslu § 90 písm. a) stavebního zákona v souladu s územním plánem sídelního útvaru hl.m. Prahy, a to po stránce funkčního využití i míry využití území, jak sám stavební úřad uvádí na str. 3 Rozhodnutí.

Soulad s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických hodnot ve smyslu § 90 písm. b) stavebního zákona, stavební úřad vyhodnotil („obecně“) tak, že „*charakterem architektonického a urbanistického řešení záměr navazuje na novou zástavbu při severním chodníku ulice Ostrovského - bytové domy při ulicích Astlova a Randova*“, tedy soulad posoudil souhlasně.

Z hlediska architektonické koncepce konstatuje narušení prostorového uspořádání v lokalitě s klasickou blokovou zástavbou, a to zejména v západní části záměru, kde má budova tvar písmene „U“ s atriem s parkovou úpravou otevřeným směrem k ulici Astlova. „*Rušící prostorové uspořádání*“ shledává stavební úřad v nepřiměřeně hlubokých dispozicích navržených za účelem maximálního využití pozemku, a dospěl k závěru, že záměr nerespektuje stávající uspořádání staveb v lokalitě a není tedy v souladu s výše citovaným ustanovením stavebního zákona.

Se závěrem stavebního úřadu nesouhlasíme. O snaze o maximální využití pozemku stavby by stavební úřad mohl polemizovat v případě, kdyby se stavba umísťovala do stabilizovaného území, kde z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Posuzovaný záměr se však nachází v rozvojovém území, kde je zpravidla stanovena míra využití území, zde KPP 3,2 a KZ 0,25. Tuto míru využití území záměr respektuje a dokonce vykazuje hodnoty nižší - KPP=2,95, resp. vyšší - KZ = 0,27. S ohledem na skutečnost, že tato míra využití nebyla stanovena pořizovatelem územního plánu „odhadem“, ale na základě studie, posouzené v procesu provádění úpravy územního plánu, lze se oprávněně domnívat, že stanovenou míru využití lze vyčerpat, což dovozujeme i z Přílohy A odůvodnění OOP č. 6/2009 - bodu 3 „*Náležitosti podnětu na pořízení úpravy ÚP SÚ hl.m.Prahy*“, odstavce A. 3., podle kterého lze úpravu využít pouze tehdy, pokud dokumentace pro územní rozhodnutí je totožná (nebo modifikovaná a takto odsouhlasená pořizovatelem) se studií, která byla podkladem pro provedení úpravy. (Úprava se obvykle modifikuje v případě, jestliže z projednávání DUR vyplýne, že záměr je třeba upravit v návaznosti na závazné stanovisko některého dotčeného orgánu.) Dále upozorňujeme, že i v pokynu pořizovatele k podání žádosti o úpravu je uvedeno, že „úprava se vztahuje pouze ke konkrétně předloženému projektu stavby a s jeho změnou pozbývá platnosti“. Protože dokumentace pro územní řízení (dále též DUR) pro posuzovaný záměr byla podkladem pro provedení úpravy č. 0900/2010, v průběhu pořízení byla projednána s vybranými účastníky pořizování úprav (odbor ochrany prostředí MHMP, odbor památkové péče MHMP, městská část a další), a protože DUR nedoznala při svém projednání žádné změny, a v neposlední řadě byla v územním řízení doložena souhlasem úřadu územního plánování (OUP MHMP), který je dotčeným orgánem v územním řízení z hlediska uplatňování záměrů územního plánování, oprávněně se domníváme, postup stavebního úřadu s nepřesvědčivým, nekonkrétním a nepodloženým odůvodněním nelze potvrdit.

Pro úplnost poznamenáváme, že pozemek stavby není „zelenou loukou“ ale prolukou ve stávající zástavbě, a svým tvarem neumožňuje jednoduché řešení, což obojí stavební úřad v odůvodnění Rozhodnutí konstatuje.

ad b)

Stavební úřad hodnotí záměr jako nepřiměřený a urbanisticky nevhodný, tedy neodpovídající urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení. Tento názor opírá o porovnání výšek domů při křižovatce ulic Ostrovského a Na Zatlance, uvedených v absolutních kótách.

S odůvodněním nesouhlasíme jednak z důvodů uvedených již v předchozím bodě, a dále proto, že pouhé porovnání výšek nárožních staveb na křižovatce, provedené posouzením výšek atik v absolutních kótách, nemá v kopcovitém terénu vypovídací schopnost. Podstatné je i to, že stavební úřad neuvádí, že převažující kóta atik posuzovaného záměru je 232,90 m n.m., což je průměrná výška staveb, na které se stavební úřad odvolává.

Narušení pohody bydlení je stavebním úřadem pouze konstatováno, bez uvedení, v čem stavební úřad toto narušení spatřuje.

ad c)

Stavební úřad uvádí, že parkovací, tj. návštěvnická stání musí být veřejně přístupná (jedná se o 18 stání) a nad rámec tohoto požadavku (čl. 10 odst. 3 OTHP) dovozuje, že skutečnost, že všechna návštěvnická stání budou v hromadné garáži, jen potvrzuje názor stavebního úřadu, že záměr je předimenzovaný.

K tomu uvádíme, že zmíněná vyhláška pouze požaduje veřejnou přístupnost parkovacích stání, což záměr řeší, ale již neurčuje, kde tato stání mají být. Posuzovaný záměr je umístěn v nárožní proluce husté městské zástavby, kde lze odstavná a parkovací stání umístit pouze v hromadné garáži. Případně umístění na pozemku záměru by bylo možné jedině v ploše určené pro zeleň, resp. v klidové části zástavby navrhované i stávající – při ulici Astlova, což by bylo řešení nesporně méně vhodné. Veřejnou přístupnost návštěvnických stání záměr řeší, kromě toho stavební úřad tento požadavek může zdůraznit podmínkou ve výroku rozhodnutí. Ostatně i ve stavebním řízení bude soulad stavby s čl. 10 OTHP znovu ověřován.

ad d)

Tímto bodem stavební úřad pouze opakuje již dříve uvedené důvody zamítnutí, tedy za negativní vliv na životní prostředí považuje urbanistické a architektonické řešení záměru.

S tímto názorem nesouhlasíme, odůvodnění viz předchozí body, zejména ad a) a b).

ad e)

Stavební úřad vytýká dokumentaci pro územní řízení neuvedení podrobností k řešení staveniště a zařízení staveniště.

K tomu sdělujeme, že se jedná o podmínku stavebně technickou, nikoliv územně technickou. Pokud snad stavební úřad v tomto smyslu shledal nedostatky v DUR, pak by to ale nebylo důvodem k zamítnutí žádosti, ale důvodem pro výzvu k jejímu doplnění.

ad f)

Stavební úřad zamítá žádost mimo jiné proto, že ze světelně technické studie, doložené k žádosti a zpracované s využitím těch ustanovení norem, která zohledňují umístění stavby v proluce, nevyplývá, zda navrhovaná stavba ovlivní či nikoli světelně technickou pohodu v bytech stávající zástavby. Upozorňuje, že využití normových ustanovení pro stavby v proluce lze využít pouze tehdy, když doplněná budova zachovává půdorysný rozsah a výškovou úroveň zástavby sousedních budov.

K tomu namítáme, že, pokud stavební úřad takovou informaci postrádá, není to důvodem pro zamítnutí žádosti, ale pro výzvu k jejímu doplnění.

ad g)

Stavební úřad dále vyjmenovává všechny nedostatky žádosti, které shledal, a to nejednoznačné členění budovy na jednotlivé části, absenci odůvodnění souladu záměru s OTHP v průvodní zprávě, vedení kabelu 1 kV po pozemku bez projednání s jeho vlastníkem, nepřesnosti v kótách odstupů, absenci autorizačních razítek na doložených studiích a odkazy na nesprávné předpisy v průvodní zprávě DUR.

K tomu sdělujeme, že všechny vyjmenované nedostatky měl stavební úřad uvést už v první výzvě k doplnění žádosti, tedy dne 25.10. 2010, nikoliv v odůvodnění Rozhodnutí, kterým v roce 2012 žádost zamítl.

Vzhledem ke shora uvedenému **n a v r h u j e m e** vyhovět odvolání a zamítavé rozhodnutí pro řadu pochybení zrušit a vrátit k novému projednání a odstranění vytýkaných nedostatků.

CENTRAL GROUP Smíchov, s.r.o.

Zast. CENTRAL GROUP a.s. , Na Strži 65, Praha 4

Zast. pověřeným zaměstnancem Renatou Procházkovou, bytem Březí 130, Říčany u Prahy

CENTRAL GROUP a.s.

Na Strži 65/1702, 140 00 Praha 4

IČ: 63999102

