

DOLEŽALOVÁ & HRUŠKA

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

LAW OFFICE/ANWÄLTE

TÁBORSKÁ 619, 140 00 PRAHA 4

TEL. +420 241 404 199, +420 241 401 128 FAX +420 241 409 142

E-MAIL: hruška@ak.cz

Městská část Praha 5 Úřad městské části nám. 14. října 1381/4	
Datum doručení:	20-07-2011
Číslo jednání:	
Počet listů přiložen:	Počet listů:

V Praze, dne 20.7.2011

Magistrát hl.m. Prahy

stavební odbor

prostřednictvím

Městská část Praha 5

Úřad městské části Praha 5

odbor stavební úřad

nám. 14. října 1381/4

150 22 Praha 5

K č.j. OSU.Koš.p.775-56358/2010-Pka – UR

Žadatel:

Six & Others, s.r.o., IČ: 267 32 416

se sídlem Jankovcova 1522/53, 170 00 Praha 7

Účastník:

Košíře office park a.s., IČ: 279 29 655

se sídlem Praha 5, Malátova 461/17, PSČ 150 00

Zastoupen:

JUDr. Filipem Hruškou, advokátem advokátní kanceláře

Doležalová & Hruška, Tábořská 619, Praha 4, PSČ: 140 00

Odvolání účastníka řízení proti územnímu rozhodnutí

Elektronicky se zaručeným podpisem

Plná moc založena ve spise

I.

Společnost Košíře office park a.s. je účastníkem na rubrice uvedeného územního řízení z titulu vlastnictví pozemků č. parcelní 779 a 781, vše zapsáno na LV č. 705 pro k.ú. Košíře.

Společnost Košíře office park a.s. jako účastník řízení podává v zákonné lhůtě odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby označené jako „novostavba multifunkčního objektu HELLBOY“ vydanému na žádost společnosti Six&Others, s.r.o. dne 22.6.2011 Úřadem městské části Praha 5, odborem stavební úřad pod shora uvedeným č.j., a to v plném rozsahu pro jeho dále specifikované rozpory s právními předpisy.

Napadeným rozhodnutím byla na pozemku č. parc. 775 a dalších v k.ú. Košíře a Smíchov umístěna stavba ve výroku rozhodnutí popsána jako polyfunkční dům s významně převažující administrativní funkcí.

Jako účastník řízení a vlastník sousedního pozemku se odvolatel cítí být umístěním stavby Hellboy přímo dotčen na svých vlastnických právech, což dále upřesňuje, nicméně za naprosto podstatnou považuje odvolatel vadu rozhodnutí spočívající v umístění stavby Hellboy zcela nesporně a prokazatelně v rozporu s územním plánem, na což poukazoval již v průběhu územního řízení.

II.

Rozpor s územním plánem.

V odůvodnění napadeného rozhodnutí prvoinstanční stavební úřad uvádí, že stavba Hellboy je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále též ÚPn), neboť se jedná o polyfunkční stavbu, která je navržena v ploše s funkčním využitím „SV-S, všeobecně smíšené“, k čemuž odkazuje na kladné vyjádření Útvaru rozvoje hl. m. Prahy čj. URM 8212/10 ze dne 17.8.2010 a na stanovení funkčních ploch a koeficientů míry využití území úpravou ÚPn č. U 0504/2007, kterou byl pozemek č. parc. 775 k.ú. Košíře zahrnut do plochy SV a úpravou ÚPn č. U 0879/2010, kterou byla navýšen kód K na kód S odpovídající KPP = 5,24 a KZ = 0,04.

Toto odůvodnění nemůže obstát, stavba Hellboy je umístěna v rozporu jak s funkčním, tak i s prostorovým uspořádáním území ve smyslu platné územně plánovací dokumentace, tj. ÚPn, schváleného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhlášky č. 32/1999 Sb., hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů a opatření obecné povahy (dále též OOP), tedy především OOP č. 6/2009, kterým byla vydána změna č. Z 1000/00 – účinnost od 12.11.2009.

Z hlediska f u n k č n í h o v y u ž í t í ú z e m í je stavba Hellboy umístěna:

- v polyfunkčním území SV – všeobecně smíšeném a

- v ploše S4 – ostatní dopravně významné komunikace (ul. Plzeňská) a
- v ploše S2 – sběrné komunikace městského významu (ul. Vrchlického).

Stavba Hellboy, jak je uvedeno v podmínce č. 1 napadeného rozhodnutí, „bude vycházet ze tvaru pozemku č. parc. 775, k.ú. Košíře“. Z grafické přílohy – situace v měř. 1:1000, která je určena k ověření po případném nabytí právní moci územního rozhodnutí, je naprosto jednoznačně zřejmé, že stavba využívá celou plochu pozemku č. parc. 775 a kromě toho je umístěna i nad částí pozemku č. parc. 1992/32 v k.ú. Košíře¹, a to jakousi blíže nespecifikovanou „kulovou konzolou ve 3. NP“.

Ze základního výkresu č. 4 ÚPn, a to i z jeho poměrně malého měřítka 1:10000² je zřejmé, že pozemek č. parc. 775 pro umístění stavby Hellboy významně překračuje hranice funkční plochy SV do ploch S2 a S4. Ve funkční ploše SV se tak nachází přibližně polovina výměry pozemku č. parc. 775. Přesah pozemku č. parc. 775 do ploch S2 a S4 je natolik zřejmý, že nelze odkazovat na přílohu č. 1 OOP č.6/2009, oddíl 7 – Rozsah závazné části – odst. 5, podle kterého *„Výjimečně přípustná je oprava zřejmé nepřesnosti kresby hranic funkčních ploch ve vztahu k hranicím pozemků. Zřejmou nepřesností kresby hranic se rozumí případ, kdy hranice funkční plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje. Maximální akceptovatelná nepřesnost hranice funkční plochy od hranice pozemku je odchylka max. 1,0 mm na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy“*. Na podporu tohoto tvrzení odvolatel uvádí, že hranice funkční plochy neměla vést po hranici pozemku č. parc. 775, jak je zřejmé z vedení ploch S2 a S4, a dále i fakt, že dle ÚPn je celková výměra dotčené plochy SV 1641 m² a pozemek č. parc. 775 je v grafickém vyjádření pouze zlomkem této plochy, nikoliv čtvrtinou, jak by odpovídalo jeho velikosti.

Stavba pro administrativu je podle ÚPn přípustná z funkčního hlediska v ploše SV, plochy S2 a S4 slouží pouze pro provoz automobilové dopravy.

Z výše uvedeného plyne, že **stavba Hellboy je v rozporu s funkčním využitím stanoveným ÚPn.**

Tento závěr je výslovně uveden též ve vyjádření Útvaru rozvoje hl. m. Prahy čj. URM 8212/10 ze dne 17.8.2010, ve kterém je konstatováno, že záměr se nalézá v ploše „vybraná komunikační síť – S2, S4“. Útvar rozvoje hl. m. Prahy nedal tímto vyjádřením souhlas s umístěním stavby s výjimečně přípustným funkčním využitím, ač je takový souhlas zmíněn v odůvodnění napadeného rozhodnutí, pouze upozornil, že je projednávána změna ÚPn č. U 0879/2010.³

¹ V textu územního rozhodnutí i v situacích je uvedeno nesprávně č. parc.1992/1 – katastrální situace, která má tvořit ověřenou grafickou přílohu rozhodnutí, je z 26.6.2008

² kde lze přesto dohledat např. pozemek pod „modrou poštou“ – č. parc.793/1

³ Následnou úpravou ÚPn č. U 0879/2010 ke změně funkční plochy nedošlo – ani dojít nemohlo.

V této souvislosti odvolatel upozorňuje též na vyjádření Kanceláře architekta MČ Praha 5 ze dne 28.1.2011, kterým kancelář architekta MČ Praha 5 souhlasila s umístěním navrhované stavby HELLBOY v území všeobecně smíšeném (SV), nikoli v území S2, S4.

Z hlediska prostorového využití území se stavba Hellboy (resp. ta její část, která je umístěna v ploše SV) nachází v území, pro které je stanovena míra využití území. Původní kód míry využití území, platný v době schválení UPn, byl stanoven jako „D“. Úpravou č. U 0504/2007 byl kód míry využití území navýšen na kód „K“. Toto též uvádí stavební úřad v odůvodnění územního rozhodnutí. Opomněl však skutečnost, že podle přílohy A odůvodnění OOP č. 6/2009 - bodu 3 „*Náležitosti podnětu na pořízení úpravy ÚP SÚ hl.m.Prahy*“, odstavce A. 3., 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. V posuzovaném případě byl předmětem úpravy Polyfunkční dům Košíře odvolatele podle studie Doležel Architekti s.r.o. Součástí úpravy je situace, pohledy, řezy a zákres stavby do fotografie. O navýšení kódu mohlo být pořizovatelem rozhodnuto proto, že Polyfunkční dům Košíře vytvořil, dle výsledku projednání úpravy, žádoucí vstup do území na souběhu ulic Plzeňská a Vrchlického. Polyfunkční dům Košíře ve schválené podobě byl pravomocně umístěn územním rozhodnutím ÚMČ Praha 5 č.j. OUR.Koš.p.779-5381/10-Za-UR. Žádná další stavba předmětem úpravy nebyla.

V citované úpravě je výslovně uvedeno: „*Vzhledem k tomu, aby v UP SÚ HMP nevznikaly podměrečné plochy, je plocha SV s kódem K rozšířena na pozemek č. parc. 775.*“ Tímto „sdělením“ se rozumí, že pokud by kódem K byla upravena pouze plocha pod Polyfunkčním domem Košíře, zůstala by zbývající část plochy SV s kódem D tak malá, že by ji nebylo možno písmenem SV-D graficky v územním plánu vyznačit. Skutečnost, že pozemek č. parc. 775 se tak „dostal“ do plochy s kódem K však neznamená, že bylo možno – v rozporu s úpravou UPn - stavbu Hellboy umístit.

V souvislosti s vydáním OOP č. 6/2009 došlo k situaci, že plocha SV (dříve SVO) o výměře 2687 m² byla zpřesněním výkresů UPn zmenšena na dnešních 1641 m². Žadatel o vydání územního rozhodnutí na stavbu Polyfunkčního domu Košíře uplatnil v době projednávání změny Z1000/00 námitku, že tehdy již umístěný Polyfunkční dům Košíře (tehdy s územním rozhodnutím v odvolacím řízení) se upřesněním územního plánu dostal do rozporu s ním – s kódem míry využití území. Námitce bylo vyhověno tak, že úpravou UPn byl stanoven specifický koeficient, který „vrátil“ tehdy ještě nepravomocné územní rozhodnutí do souladu s územním plánem. Toto odvolatel uvádí z toho důvodu, že situace úpravy č. U 0504/2007 nemůže být totožná se situací úpravy č. U 0879/2010, která je reakcí na upřesnění UPn. V opačném případě by nebyl důvod k podání žádosti o úpravu na speciální kód míry využití území a ke stanovení kódu S při KPP 5,24, a především KZ 0,04. Veškerá původně započítaná zeleň se změnou Z1000/00 totiž ocitla v plochách S2 a S4.

Z výše uvedeného plyne, že stavba Hellboy je v rozporu s prostorovým uspořádáním území SV stanoveným ÚPn.

Platná úprava územního plánu určila stavbu Polyfunkčního domu Košíře (za předpokladu úspěšného projednání záměru v územním řízení) jako solitérní, nárožní a pohledově exponovanou, která byla i svými dispozicemi v tomto smyslu navržena. Umístěním stavby Hellboy by došlo ke znehodnocení záměru Polyfunkčního domu Košíře a k architektonickému a urbanistickému paskvilu, kdy by před již umístěnou nárožní stavbu byla umístěna další nárožní stavba. Stavební úřad tuto skutečnost vůbec nezaznamenal, jak je zřejmé z odůvodnění urbanistického a architektonického „souladu“ stavby Hellboy s charakterem území.

K posledně uvedenému odvolatel dodává, že DUR postrádá jakoukoliv koordinaci se sousedním Polyfunkčním domem Košíře. V DUR jsou chybné zákresy tohoto sousedního objektu (výšky, tvar, vizualizace), odvolatel nebyl žadatelem kontaktován ani požádán o spolupráci v rámci koordinace objektů. V souvislosti s chybějící koordinací odvolatel rovněž odkazuje na vyjádření Útvaru rozvoje hl. m. Prahy čj. URM 8212/10 ze dne 17.8.2010, ve kterém, mj., je výslovně uvedeno, že DUR tuto koordinaci odpovídajícím způsobem nedokládá s tím, že prostorové vztahy musí být vyřešeny v rámci územního řízení⁴.

Odvolatel dále namítá, že v řízení nebylo doloženo stanovisko úřadu územního plánování ve smyslu § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.⁵

III.

Další vady napadeného rozhodnutí.

Odvolatel má zato, že výše uvedený rozpor s ÚPn je dostatečným důvodem pro zamítnutí žádosti o vydání napadeného územního rozhodnutí, nicméně pro úplnost dále uvádí i jeho další vady.

Navrhovaná stavba zasahuje na sousední pozemek parc. č. 779 ve vlastnictví odvolatele, aniž by k tomu vlastník pozemku dal souhlas – viz výkres Dopravní řešení m 1:250, ve kterém je zakreslen chodník na zmíněném sousedním pozemku parc.č. 779. S touto již dříve odvolatelem vznesenou námitkou se stavební úřad „vypořádal“ tím, že uvedl, že na pozemek č. parc. 779 chodník neumístil. Je sice skutečností, že napadené rozhodnutí ve výroku umisťuje chodník pouze na pozemek č.

⁴ Tuto námitku odvolatele prvoinstanční stavební úřad zamítl s tím, že DUR koordinaci obsahuje a že ji uložil v podmínce č. 14 písm.o, kterou však napadené ÚR neobsahuje.

⁵ Absence tohoto obligatorního stanoviska je de facto „logická“, takové stanovisko by muselo být pro namítaný nesoulad s ÚPn negativní.

parc. 775, nicméně dle DUR chodník zasahuje i na sousední pozemek odvolatele. Pokud se týká rozhodnutí odboru dopravy MHMP, kterým je stavba Hellboy připojena ve světelně řízené křižovatce a na přechodu pro chodce a na které se napadené rozhodnutí rovněž odvolává, lze úspěšně pochybovat o jeho souladu s právními předpisy

Stavební úřad vydal rozhodnutí, aniž před vydáním rozhodnutí aktualizoval stav v území podle údajů v katastru nemovitostí – viz zastaralá katastrální situace z 26.6.2008.

Navrhovaná stavba nedodrží uliční čáry v ulicích Plzeňská a Vrchlického (jejichž dodržování bylo vyžadováno pro umístění sousední stavby Polyfunkčního domu Košíře), ve výše zmíněném stanovisku Útvaru rozvoje hl. m. Prahy č.j. URM 8212/10 se výslovně uvádí, že URM nesouhlasil s navrženým posunutím uličních čar v ulicích Plzeňská a Vrchlického, toto předchozí vyjádření Útvaru rozvoje hl. m. Prahy č.j. URM 4077/9, navíc ve správním spise založeno není, ani není doložena úprava DUR, která by tuto vadu odstranila.

Vzhledem k tomu, že DUR doznala od vydání níže uvedených stanovisek DOSS značných změn, které měly za následek takové změny stavby, které si vyžadují přezkum stanovisek DOSS směřuje odvolatel své odvolání proti obsahu níže uvedených stanovisek DOSS a v této souvislosti žádá, aby na základě § 149 odst. 4 správního řádu nadřízený orgán přezkoumal tato závazná stanoviska příslušných dotčených orgánů⁶:

(i) závazné stanovisko ochrany prostředí Magistrátu hl.m. Prahy (OOP MHMP) č.j. S-MHMP-270218/2008/1/OOP/V1 ze dne 4.8.2008 – toto stanovisko je kladné, přestože v řízení nebyly předloženy takové podklady, ze kterých by vyplynulo, že nedojde k porušení právních předpisů z hlediska ochrany životního prostředí,

(ii) závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl.m. Prahy (HZS) č.j. HSAA-14829-3208POZS-2007 ze dne 19.12.2007, a to z důvodu neprokázání, že umísťovaná stavba, včetně okolních staveb, splňuje požadavky na ochranu z hlediska požární ochrany – především není zohledněno sousedství stavby Polyfunkčního domu Košíře.

(iii) závazné stanovisko odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hl.m. Prahy (nyní OPP MHMP) č.j. S-MHMP 466753/2007/Pok ze dne 5.12.2007 - toto stanovisko je kladné, přestože v řízení nebylo prokázáno, že povolovaná stavba splňuje požadavky na ochranu z hlediska památkové péče,

(iv) závazné stanovisko odboru ochrany a životního prostředí Úřadu MČ Praha 5 (OŽP UMČ Praha 5), č.j. ODŽ/8/2007/5867/wolfj ze dne 27.12.2008 - toto stanovisko

⁶ Tento návrh odvolatel činí pro případ, že žádost o vydání napadeného rozhodnutí nebude zamítnuta pro rozpor s ÚPn tak, je blíže popsán v kapitole II. tohoto odvolání.

je kladné, přestože v řízení nebyly předloženy takové podklady, ze kterých by vyplynulo, že nedojde k porušení právních předpisů z hlediska ochrany životního prostředí, odpadového hospodářství vlivem umísťované stavby z důvodu jejího objemu a kapacity,

(v) závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m. Prahy (HSMP) č.j. Z.HP/212/2978/08/YS ze dne 15.8.2008, z důvodu neprokázání, že umísťovaná stavba splňuje požadavky vyplývající ze zákona o ochraně veřejného zdraví, včetně toho, že nejsou překračovány limitní normové hodnoty stanovené v příslušných právních předpisech a není zohledněno umístění stavby Polyfunkčního domu Košíře.

(vi) závazné stanovisko odboru dopravy Magistrátu hl.m. Prahy (DOP MHMP) č.j. MHMP-374014/2007/DOP-04/Jv ze dne 18.9.2007 - toto stanovisko je kladné, ačkoli není prokázáno, že zatížení území dopravní zátěží v důsledku umísťované stavby odpovídá příslušným právním předpisům,

(vii) závazné stanovisko SEI zn. 74-30.12/09/010.103/Pe ze dne 17.2.2009

(viii) závazné stanovisko odboru krizového řízení Magistrátu hl.m. Prahy (OKR MHMP) č.j. S-MHMP 480765/2008/OKR ze dne 26.8.2008.

IV.

Vzhledem ke shora uvedenému a k platné právní úpravě obsažené v § 90 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon, podle kterého v územním řízení stavební úřad mimo jiné posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací a ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, odvolatel

n a v r h u j e,

aby odvolací orgán napadané rozhodnutí změnil tak, že žádost o vydání napadeného rozhodnutí o umístění novostavby multifunkčního objektu HELLBOY v plném rozsahu se z a m í t á.

Košíře office park a.s.