



MC 05 X 0 0 6 9 0 Z 2

MC05 14900/2011

Naše Č. J.
OSU.Sm.p.4261/170-62615/2010-Če-UR

Vyřizuje / telefon / e-mail
Čechová Eva Ing. Arch. MBA /
257000401 / eva.cechova@praha5.cz

Praha
02.03.2011

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 n a z v a n é „Novostavba bytového domu, ulice Libínská, Praha 5“ při ulicích Libínská a Zdíkovská na pozemku parc. č. 4261/170 v k. ú. Smíchov Praze 5, včetně přípojek inženýrských sítí (vodovodu, kanalizace, plynu, elektro), přeložky plynovodu a připojení na komunikaci na pozemcích parc. č. 4261/170 a 4261/173 a 4261/187 v k. ú. Smíchov v Praze 5, kterou podali dne 25.10.2010 žadatelé Ing. Jan Čapek, nar. 19.4.1980, bytem Na Bělidle 1, České Budějovice a Ing. Kateřina Prejzková, nar. 1.6.1979, Havlíčkovu nám. 328/6, Praha 3, Žižkov, doručovací adresa, Bělinského 967/13, Praha 10 - účastníci řízení podle § 27 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád.

O d ů v o d n ě n í :

Dne 25.10.2010 podali žadatelé Ing. Jan Čapek, nar. 19.4.1980, bytem Na Bělidle 1, České Budějovice a Ing. Kateřina Prejzková nar. 1.6.1979, Havlíčkovu nám. 328/6, Praha 3, Žižkov, doručovací adresa Bělinského 967/13, Praha 10, 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 se 4mi nadzemními podlažími a střešní terasou s krytým přístupem, umístěného na pozemku tvořícím ostrůvek v křižovatce komunikací Libínská a Zdíkovská. Velikost pozemku stavby činí 463 m², plocha zastavěná domem cca 202 m². Maximální výška stavby je navržena 15,535 m nad úrovní podlahy 1.polozapuštěného podlaží (± 0 = 299,14 m n.m.).

Záměr obsahuje :

- 5 bytových jednotek
- 5 parkovacích a jedno odstavné stání, vše na terénu
- přeložku plynovodu
- přípojky vody, plynu, elektro, kanalizace a elektronických komunikací.

Dokumentaci zpracoval: Ing. Stanislav Jareš, autorizovaný inženýr ČKAIT č. 0100851

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

Účastníci řízení:

Stavební úřad posoudil okruh účastníků územního řízení tak, že účastníkem tohoto řízení ve smyslu § 85 odst. 1 stavebního 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 stavební úřad vycházel z místa stavby. Účastníky řízení jsou vlastníci stavbou dotčených pozemků a vlastníci 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, a dále občanské sdružení Atelier pro životní prostředí, IČ 69347760, které se přihlásilo do řízení ve stanovené lhůtě – při splnění podmínek stanovených v § 70 č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů tohoto zákona. Podle § 85 odst. 2 písm. d) stavebního zákona má postavení účastníka řízení i společenství vlastníků domu čp. 3127 v k.ú. Smíchov.

Dne 19.11.2010 stavební úřad opatřením č.j. OSU.Sm.p.4261/170-62615/2010-Za-ozn oznámil zahájení územního řízení účastníkům řízení, dotčeným orgánům a veřejnosti a nařídil veřejné ústní jednání na den 28. 12. 2010. V souladu s ustanovením § 87 odst. 1 stavebního zákona bylo žadateli, obci a dotčeným orgánům oznámení doručeno jednotlivě, ostatním účastníkům řízení veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce ÚMČ Praha 5 ve dnech 22.11. až 7.12.2010. Účastníci řízení, dotčené orgány a veřejnost byli upozorněni, že své námítky, závazná stanoviska a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Současně stavební úřad žadatele upozornil na povinnost neprodleně zajistit vyvěšení informace o záměru s obsahovými náležitostmi dle ust. § 8 vyhl. č. 503/2006 Sb. na veřejně přístupném místě u pozemku stavby do doby konání veřejného ústního jednání.

Nařízené veřejné ústní jednání se konalo dne 28.12.2010 a byl o něm sepsán protokol, který je součástí spisu.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k záměru žádná další stanoviska a ani veřejnost neuplatnila připomínky.

Ve stanovené lhůtě uplatnili účastníci řízení námítky, a to:

- spol. ADR reality s.r.o. Libínská 3127/1, Praha 5, vlastník jednotky v č.p. 3127 namítá narušení okolní zástavby umístěním i výškou novostavby, neodpovídající řešení dopravy v klidu a nevyvěšení informace o záměru na místě stavby,
- Viktor Beneš, Libínská 3127/1, Praha 5, vlastník jednotky v č.p. 3127, namítá možné narušení hydrogeologických poměrů v území,
- Městská část Praha 5 zastoupená odborem Kancelář architekta MČ Praha 5 nepovažuje pozemek v křižovatce, dotčený stavbou, za místo vhodné pro zástavbu,
- Hana Čečková, Libínská 3127/1, Praha 5, vlastník jednotky v č.p. 3127 namítá nesoulad s územním plánem SU hl.m. Prahy a nesoulad s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, neřešení problematiky spodních a povrchových vod a shodně s dalšími účastníky nevyvěšení informace o záměru na místě stavby.

Stavební úřad o námítkách nerozhodoval, protože žádost zamítl, jak dále uvedeno, a tudíž vlastnická ani jiná věcná práva účastníků řízení nemohou být dotčena. Neposuzoval rovněž ani oprávněnost tvrzení o nevyvěšení informace o záměru.

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 z hlediska funkčního i z hlediska prostorového uspořádání. Navrhovaná stavba bytového domu, včetně inženýrských sítí, je umístěna do plochy s funkcí OB – čistě obytné, tudíž s funkčním využitím

území je posuzovaná stavba v souladu. Protože však pro dotčenou funkční plochu OB není stanoven kód míry využití území, jedná se území stabilizované, ve kterém ve smyslu ustanovení Přílohy č. 1 oddílu 8 odst. 3) OOP č. 6/2009 z hlediska „limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“. Stavební úřad nepovažuje čtyřpodlažní objekt umístěný v pohledově exponovaném místě a dle souhrnné zprávy „výrazně se uplatňující v nejdůležitějších průhledech“, a v ostrůvku křižovatky ulic Zdíkovská a Libínská za dotvoření, natož za rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Stávající okolní zástavba je tvořena řadovými rodinnými domy, z jihu pak bytovým domem, který koresponduje půdorysným tvarem, užitím předzahrádek a výškou stavby se zástavbou rodinnými domy a současně vytváří přechod k jižní bodové zástavbě 6ti podlažních bytových domů. Posuzovaný bytový dům na okolní zástavbu nereaguje a vzhledem k poloze v křižovatce a dále i k poměru výměry pozemku a požadavku žadatelů na jeho maximální využití ani nemůže. 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, jak s ohledem na charakter stávající zástavby, tak z důvodů uvedených v předchozím bodě, za nevhodnou, tedy **v rozporu s cíli územního plánování.**

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

a) **záměr je v rozporu s ust. čl. 4** citované vyhlášky, neboť umístění stavby v ostrůvku křižovatky a hmota této stavby neodpovídají urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. Stavba vytváří dominantu umístěnou uprostřed křižovatky, a to v místě pohledově exponovaném ze všech směrů, jak je konstatováno i v technické zprávě. Přitom architektonické řešení je danému prostředí cizí. Sporná by byla i pohoda bydlení v domě umístěném uprostřed křižovatky.

b) **záměr je v rozporu s čl. 7** vyhlášky o OTTP, neboť pozemek, navržený k zastavění, svými vlastnostmi, zejména polohou, tvarem, velikostí neumožňuje bezpečné užívání stavby s funkcí bydlení, neboť veškerý pohyb z domu a do domu je možný pouze přes komunikace, které ho obklopují ze všech stran.

c) **záměr je v rozporu s čl. 8 odst. 8** vyhl. o OTTP, neboť vzdálenost průčelí, v nichž jsou okna obytných místností, je od okraje vozovky pozemních komunikací obklopujících stavební pozemek menší než 3 m. Přitom označení místností, které jsou v předpokládané dispozici bytů umístěny při průčelí, jako šatna nebo lodžie (při severním průčelí a o ploše víc než 12 m²!) je účelové s cílem naplnit požadavek OTTP na předepsaný odstup od komunikace. Přitom ani označení „šatna“ se nevymyká definici obytné místnosti ve smyslu čl. 3 odst.1 písm. f vyhl. o OTTP, neboť zde uvedené příklady jsou uvozeny slovem „zejména“.

d) **záměr je v rozporu s čl. 9 odst. 2** vyhl. o OTTP, neboť připojení stavby na pozemní komunikace nevyhovuje požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích v tom smyslu, které toto ustanovení sleduje. Místo jednoho vjezdu do hromadné garáže je stavba připojena šesti vjezdy. Takové řešení mimo jiné znemožňuje zastavení a stání na veřejné komunikaci podél celého severního průčelí domu, čímž už nepřiměřeně a hlavně neodůvodněně zasahuje do veřejného zájmu.

e) **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) odpovídajícím velikosti, funkci a umístění stavby a řešeným přednostně jako součást stavby nebo její provozně neoddělitelná část, anebo umístěným na pozemku stavby včetně komunikace pro zajištění vozidel na jednotlivá stání. U bytových domů mohou být v odůvodněných případech odstavná a parkovací stání umístěna v dostupné vzdálenosti i mimo pozemek stavby; stání pro návštěvníky podle odst. 5 písm. a) bod 2. musí být veřejně přístupná.

Z celkového počtu stání, stanovených podle této vyhlášky, musí být v garážích umístěn nejméně počet stání rovnající se počtu bytů, nebo požadovaný počet stání, je-li menší než počet bytů. Záměr je řešen bez ohledu na toto ustanovení umístěním potřebného počtu stání na pozemku stavby, nikoliv v garáži, navíc přímo u průčelí s okny obytných místností – byť i částečně pod předsazenou částí domu. Povolení případné výjimky z tohoto ustanovení žadatel nepožadoval. Stavební úřad nemůže předjímat výsledek případného řízení o povolení výjimky, ale povolení výjimky – obecně - je možné pouze tehdy, pokud by bylo dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Smyslem uvedeného ustanovení je uvolnění komunikací umístěním aut do garáží. Umístěním stání na pozemku stavby, který svojí velikostí neodpovídá umístěvané stavbě, zcela zřejmě nemůže být dosaženo účelu sledovaného citovanou vyhláškou.

f) záměr je v rozporu s ust. čl. 11 odst. 7 vyhl. o OTTP, neboť dešťové vody jsou napojeny na veřejnou kanalizaci, aniž byl proveden průkaz, že dešťové vody nelze likvidovat jinak, t.j. přednostně vsakem na místě stavby.

g) záměr je v rozporu s ust. čl. 13 odst.1 vyhl. o OTTP, neboť stavba je umístěována do prostředí již existující zástavby, přičemž její urbanistické ani architektonické řešení charakter a strukturu této zástavby nezohledňuje. Stavba je neúměrně vysoká, hmotná a neodpovídá velikosti pozemku.

h) sporný je i soulad záměru s ust. čl. 50 odst. 2, neboť prostor hlavního domovního schodiště bytového domu nemá zajištěn dostatečné denní osvětlení.

Kromě posouzení souladu s vyhl. o OTTP konstatuje stavební úřad, že průvodní zpráva záměru **v rozporu s požadavkem přílohy č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb.,** o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, neobsahuje geologické, geomorfologické ani hydrogeologické charakteristiky. Žadatel sice po ústním jednání předložil „Inženýrskogeologickou rešerši pro bytový dům“, v jejímž závěru je však konstatováno, že uvedené údaje mají pouze orientačně informativní charakter. Rešerše neobsahuje inženýrsko-geologický průzkum, který je touto rešerší doporučeno provést. Stavební úřad k tomu uvádí, že s ohledem na problematické poměry z hlediska podzemních i povrchových vod v širším území je posouzení v podrobnosti řešící možné odvádění těchto vod žádoucí již pro fázi územního řízení.

Podle § 90 písm. d) a e) stavební úřad záměr v rámci ekonomie řízení již neposuzoval, neboť z posouzení podle odst. a) – c) § 90 stavebního zákona je zřejmé, že záměr je v rozporu s veřejnými zájmy.

Odbor stavební úřad ÚMČ Praha 5 v řízení zajistil dostatečné podklady pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení se s nimi seznámit a uplatnit vyjádření (námitky) k nim. 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, čl. 7, čl.8 odst.8, čl. 9 odst. 2, čl. 10 odst. 3, čl. 11 odst. 7, čl. 13 odst. 1, čl.50 odst. 2 a s požadavkem přílohy č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o OTTP v části týkající se hydrogeologie.

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

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení, a to k odboru stavebnímu Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 35/29, Praha 1, podáním u zdejšího odboru stavební úřad.

Odvolání se podává u Úřadu MČ Praha 5, odboru stavební úřad 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 územního řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona (dodejka):**

- 1) Ing. Jan Čapek, Na Bělidle 1, 370 08 České Budějovice
- 2) Ing. Kateřina Prejzková, Bělinského 967/13, 102 00 Praha 10,
- 3) Hl.m.Praha, zast. URM, Vyšehradská 57, 128 54 Praha 2

II. účastníci územního řízení dle § 85 odst. 2 stavebního zákona

(doručení veřejnou vyhláškou):

- 4) MČ Praha 5 – **úřední deska** (doporučeně do vlastních rukou)
- zveřejnění na úřední desce po dobu 15ti dnů

III. Dotčené orgány: (doporučeně)

- 5) MHMP OPP, Jungmannova 35/29, Praha 1 + situace vytyčení objektu
- 6) MHMP OOP, Jungmannova 35/29, Praha 1 + situace vytyčení objektu
- 7) MHMP OÚP, Jungmannova 35/29, Praha 1 + situace vytyčení objektu
- 8) HS hl.m.Prahy, Štefánikova 17, Praha 5 + situace vytyčení objektu
- 9) MHMP OKŘ, nám. Fr. Kavky 1, Praha 1 + situace vytyčení objektu
- 10) ÚMČ Praha 5 OŽP, zde + situace vytyčení objektu
- 11) ÚMČ Praha 5 ODP, zde + situace vytyčení objektu
- 12) HZS hl.m.Prahy, Jinonická 1226, Praha 5 + situace vytyčení objektu
- 13) SEI ČR, Legerova 49, Praha 2 + situace vytyčení objektu

IV. Na vědomí

- 14) Ú MČ Praha 5, KAR, zde

Za správnost vyhotovení: Čechová
Stejnopis: spisy, plány
Spisový znak: 328.3, A5