



MC 05 X 0 0 5 9 JRM

MC05 54932/2010

Naše č.j
OUR.Koš.p.1475/6-37708/10-Pka -R

Vyřizuje / linka/e-mail
Kašpárek Petr/ 138
petr.kasperek@praha5.cz

Praha
23.09.2010

ROZHODNUTÍ

Úřad MČ 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 (dále jen „stavební zákon“) a vyhl. č. 55/2000 Sb. hl.m.Prahy, kterou se vydává Statut hl.m. Prahy, ve znění pozdějších právních předpisů, posoudil v řízení o prodloužení platnosti územního rozhodnutí žádost o prodloužení platnosti rozhodnutí č.j.: OUR.Koš.p.1475/6-1607/06-Če-UR ze dne 28.04.2008 (právní moc 08.12.2008), podanou dne 30.06.2010 žadatelem spol. Central group. a.s., IČ 63999102, Na Strži 65/1702, 140 00 Praha 4, zastoupenou Renatou Procházkovou – koordinátor rozvoje lokalit spol. Central group a.s., a na základě tohoto posouzení podle § 93, odst. (3) stavebního zákona

prodlužuje

platnost rozhodnutí OUR.Koš.p.1475/6-1607/06-Če-UR, ze dne 28.04.2008, kterým byla umístěna stavba, označená jako „ Viladům Na Farkáně I, objekt C, Praha 5 - Košíře“, do 31.12.2011.

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

Shodným námitkám účastníků řízení BD Mikšovského 815/19, Mikšovského 817, Mikšovského 818/13, Mikšovského 816/17, Mikšovského 819/11 a BD Jednadvacítky, Praha 5, uplatněných písemným podáním v podatelně ÚMČ Praha 5, ze dne 25.08.2010, 23.08.2010 a 30.08.2010, týkající se:

- 1) nedodržení souladu se zásadami územního rozvoje,
- 2) prodloužení platnosti územního rozhodnutí není ve veřejném zájmu neboť není zajištěna koordinace záměrů v území,
- 3) požadavku předložení aktualizovaných stanovisek dotčených orgánů,
- 4) zastaralosti a neplatnosti stanovisek posouzení kapacitnosti místních komunikací,
- 5) změny vymezení pozemků,
se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podáním ze dne 30.06.2010 požádala spol. Central group. a.s., Na Strži 65/1702, 140 00 Praha 4, zastoupena Renatou Procházkovou – koordinátor rozvoje lokalit spol. Central group a.s., o prodloužení platnosti ve výroku uvedeného územního rozhodnutí. Žádost byla odůvodněna časovou tísň při majetkoprávním projednávání dokumentace ke stavebnímu povolení. Prodloužení zákonné lhůty je nezbytné k doplnění majetkoprávního projednání dokumentace k řízení o povolení stavby.

Úřad MČ Praha 5, odbor stavební úřad, v souladu s ustanovením § 47 odst. 1, zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, oznámil dne 30.07.2010 zahájení řízení o prodloužení platnosti územního rozhodnutí č.j.: OUR.Koš.p.1475/6-1607/06-Če-UR ze dne 28.04.2008 (právní moc 08.12.2008) a současně určil lhůtu pro účastníky řízení a dotčené orgány k vyjádření ve věci v termínu do 01.09.2010.

Oznámení o zahájení řízení bylo zveřejněno na úřední desce Úřadu MČ Praha 5 a v elektronické podobě od 30.07.2010 do 16.08.2010 a ve stanovené lhůtě (do 01.09.2010) byla ÚMČ Praha 5, odboru stavební úřad, doručena vyjádření ve věci.

Účastníci řízení:

Podle § 85 odst. (1) jsou účastníky řízení: a) žadatel, b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Podle § 85 odst. (2) jsou účastníky řízení: a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo jde-li o případ uvedený v písmenu d), b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám anebo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, d) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu; v případě, že společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu. Při vymezování okruhu účastníků řízení odbor stavební úřad ÚMČ Praha 5 vycházel, zejména z podkladů o parcelním členění území dotčeném navrhovaným umístěním stavby a práv odpovídající věcnému břemeni.

S ohledem na shora citovaná ustanovení stavebního zákona určil odbor stavební úřad jako účastníky řízení:

podle § 85 odst. 1

- žadatel – CQFI uzavřený investiční fond, a.s.,
- obec - Hl.m. Praha, zast. URM,

podle § 85 odst. 2, písm. b) – vlastníci a spoluvlastníci sousedních pozemků a stavbách na nich:

- Luma spol. s.r.o., Česká republika, Jan Hnátek, Mgr. Hana Hnátková, Tereza Hnátková, Ing. Jaroslav Hnátek, Prof. Ing. Ivan Procházka, DrSc., PhDr. Václav Procházka, MUDr. Hana Olehlová, Ing. arch. Pavel Stiborek, Zuzana Noěle Kovaříková, Hlavní město Praha, Družstvo vlastníků bytů Jednadvacítky, Bytové družstvo Mikšovského 815/19, Družstvo Mikšovského 816/17, Bytové družstvo 817, Družstvo Mikšovského 818/13, Družstvo Mikšovského 819/11

podle § 85 odst. 2, písm. c) osoby podle zvláštního právního předpisu:

- občanské sdružení: OS pro ochranu příznivých životních podmínek od Bulovky po Šalamounku, OS na ochranu životního prostředí v oblasti Na Farkáně a Vysokém Praha 5, OS pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí
- MČ Praha 5,

Ve stanovené lhůtě účastníci řízení uplatnili námítky, uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí o kterých stavební úřad rozhodl. Protože se námítky opakují a jsou obsahově shodné, stavební úřad se dále zabývá odůvodněním jednotlivých námitek, bez opakovaného uvedení kým byly uplatněny.

- 1) Prodloužení platnosti není v souladu se zásadami územního rozvoje, není ve veřejném zájmu včetně problematiky narušení či snížení krajinného rázu.

Stavební úřad v průběhu řízení mj. žádost o prodloužení platnosti posoudil s požadavky uvedených v ustanovení § 90 stavebního zákona a došel k závěru, že v daném území nedošlo k relevantním změnám a soulad s územním plánem, tedy zásadami územního rozvoje, byl dokládán již při územním řízení, který byl podrobně popsán a odůvodněn v rozhodnutí o umístění stavby v jehož rámci byl shledán.

K problematice vlivu na krajinný ráz se v územním řízení o umístění stavby kladně vyjádřil Odbor ochrany prostředí MHMP jako orgán určený k ochraně přírody, když vydal stanovisko, které sloužilo jako jeden ze zákonem předpokládaných podkladů pro vydání územního rozhodnutí (§ 149 zákona č. 500/2004 Sb.). K argumentaci Bytových družstev lze uvést, že seznatelný závěr – stanovisko, byl vydán v souladu s rozhodnutími Nejvyššího správního soudu č.j. 6 A 97/2001-39 a 6 A 97/2001-52, jako souhlasné stanovisko pro účely územního řízení. S ohledem na to, že takovým stanoviskem může být jak správní rozhodnutí dle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, tak seznatelný závěr.

Vzhledem k tomu, že v územním řízení, na jehož základě bylo vydáno územní rozhodnutí, u kterého bylo požádáno o prodloužení jejich platnosti a v období od jeho vydání nedošlo ke změně záměru, který by vyžadoval opětovné posouzení orgánem ochrany přírody, není třeba revidovat stanovisko orgánu ochrany přírody při rozhodování o prodloužení platnosti územního rozhodnutí.

- 2) Prodloužení platnosti územního rozhodnutí není ve veřejném zájmu neboť není zajištěna koordinace záměrů v území.

Z pouhé změny investora některých ze staveb zahrnutých do územního rozhodnutí nijak nevyplyvá, že by mělo dojít ke změně podmínek územního rozhodnutí, resp. ke změnám schválené dokumentace. Zajištění koordinace záměrů v území je předmětem řízení o povolení stavby. Skutečnost, zda podle těchto podmínek výstavbu provádí jeden nebo více subjektů je zcela irelevantní, protože bez ohledu na to musí být podmínky vždy dodrženy.

- 3) Požadavku předložení aktualizovaných stanovisek dotčených orgánů, neboť stanoviska doložená v rámci územního řízení o umístění stavby nepředstavují spolehlivý podklad pro rozhodování.

Stanoviska správních orgánů jsou vydávána bez doby platnosti a případná aktualizace těchto vyjádření je opodstatněná pouze v případě, že se změni poměry v daném území a nebo stavba, a to způsobem, který by se dotýkal zájmů chráněných daným správním orgánem. Vzhledem k faktu, že od vydání územního rozhodnutí nedošlo ke změně stavby ani ke změně podmínek v daném území, je evidentní, že revize stanovisek správních orgánů je bezpředmětná, navíc s ohledem na to, že už jednou k jejich vydání došlo.

- 4) Zastaralosti a neplatnosti stanovisek posouzení kapacitnosti místních komunikací.

K danému záměru se v rámci územního řízení vyjadřoval Odbor dopravy Úřadu Městské části Praha 5, coby dotčený orgán a vydal k záměru souhlasné stanovisko stejně tak jako Policie ČR. Záměr byl souhlasně posouzen i z hlediska ochrany ovzduší a ochrany veřejného zdraví. Navíc vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o menší viladomy, je evidentní, že záměr nebude mít významný vliv na stávající stav dopravy v dané lokalitě, kdy se míra tohoto vlivu rozhodně nezměnila v období od vydání územního rozhodnutí tak intenzivně, aby bylo třeba tyto vlivy znovu přezkoumávat.

- 5) Změny vymezení pozemků.

Územní rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno pro konkrétní území, přičemž označení dotčených pozemků parcelními čísly musí být aktuální v době jeho vydání. Pokud však dojde následně z jakéhokoli důvodu ke změně parcelního čísla kteréhokoli z dotčených pozemků, platí vydané územní rozhodnutí i na těchto nově vzniklých pozemcích v daném území. V takovém případě je pouze ve stavebním řízení třeba doložit doklad prokazující tuto změnu (rozdělení pozemků).

K podaným námitkám se žadatel písemně vyjádřil a stavební úřad se s obsahem vyjádření ztotožňuje.

Úřad MČ Praha 5, odbor stavební úřad, posoudil žádost o prodloužení platnosti územního rozhodnutí a protože se územní podmínky nezměnily, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku. Vzhledem k odůvodnění žádosti s odkazem na časovou tíseň při přípravě dokumentace pro stavební řízení, odbor stavební úřad vyhověl žádosti o prodloužení platnosti rozhodnutí do 31.12.2011.

S přihlédnutím k výsledkům územního řízení Úřad MČ Praha 5, odbor stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výrokové části.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení podat v souladu s § 82 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, odvolání do 15 dnů ode dne doručení k odboru stavebnímu Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 29, Praha 1, podáním u zdejšího odboru stavební úřad.


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



Rozdělovník:

I. účastníci řízení (§ 85, odst. 1) – doporučeně do vlastních rukou

- 1) Renata Procházková, Central group, a.s., Na Strži 65/1702, 140 00 Praha 4, IDDS m54dcyr
- 2) Hl.m.Praha, zast. URM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2, IDSS c2zmahu

II. účastníci řízení (§ 85 odst.2) - veřejnou vyhláškou

- 3) MČ Praha 5 – **úřední deska**,
pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15 dnů

III. na vědomí

- 4) URM – evidence UR, pí Faktorová, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2, IDSS c2zmahu

Za správnost vyhotovení: Petr Kašpárek
Stejnopis: spisy, plány A5
Sp.zn. 330, V5