

Věc. Odvolání proti rozhodnutí č.j. OSU. Sm.p. 1247-60691-Hav-UR/2 ze dne 16.5.2011 (doručeno 19.5.2011).

Napadeným rozhodnutím stavební úřad Praha 5 zamítl žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Bytový dům Pod Brentovou – Pod Barvířkou“ na pozemku p.č. 1247 v k.ú. Smíchov.

Rozhodnutí stavebního úřadu Praha 5 je v rozporu se skutečným stavem věci, vydanými stanovisky účastníků řízení, závaznými stanovisky dotčených orgánů, souhlasy správců a provozovatelů technické a dopravní infrastruktury a souhlasy vlastníků pozemků. Všechna vyjádření (celkem 40) byla kladná, bez připomínek, jakož byly kladné a bez problémů i průzkumy a studie nezbytné k rozhodnutí o umístění stavby.

1. Stavební úřad není oprávněn měnit nebo zpochybňovat závazná stanoviska dotčených orgánů, která daný záměr nepochybňují, ale souhlasí s ním

1.1. Pokud stavební úřad nesouhlasí se stanovisky dotčených orgánů (odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu MHMP a ostatní zúčastněné úřady MHMP, odbor dopravy a ochrany životního prostředí Praha 5 a ostatní zúčastněné úřady Praha 5, Hygienická stanice hlavního města Prahy, apod.) musí v souladu s § 4 odst. 7 tyto skutečnosti řešit podle správního řádu. Toto řízení nebylo zahájeno a ani nevyslovil stavební úřad úsudek, že se jedná o nezákonná závazná stanoviska.

1.2. Parcela, na níž je navrženo umístění bytového domu je prolukou, území je stabilizované. Jedná se o oblast, kde není stanovena míra využití území. Navíc se staví situačně na místě původní odstraněné stavby (parcela je v katastru nemovitostí označena jako zbořeníště). Výška hřebene – atiky je shodná s výškou hřebene střechy okolních domů.

Na základě těchto skutečností je požadavek porovnání míry využití stávající zástavby (které?) a míry využití pozemků dotčených navrhovanou zástavbou (kterých?) v rozporu se stavebním zákonem, resp. jde nad rámec právních předpisů.

1.3. Stavební úřad ke svému zdůvodnění užívá pojmy, které stavební zákon ani vyhl. č. 26/1999 Sb., hl. města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. městě Praze nezná, např. „dvorní uliční čára“, „hloubková dispozice“ a srovnává nesrovnatelné 4 – 5 podlaží u staveb z první republiky o konstrukční výšce podlaží cca 4,5 m s výškou 6 až 7 nadzemních podlaží navrhované stavby o konstrukční výšce 3,5 m. Rozhodná je výška atiky a ta je shodná s výškou hřebene okolních budov. Daný negativní závěr nemá oporu v předpisech a subjektivní názor nelze akceptovat ve správním rozhodnutí, neboť je neurčitý a nepřezkoumatelný.

1.4. Odůvodnění v čl. II. je naprosto zmatečné, protože stavba je v souladu s územním plánem, viz. článek I písm. a) napadeného rozhodnutí. Stavební úřad opomíjí skutečnost, že navrhovaná stavba je umístěna:

- v proluce
- na ploše zbořeníště (odstraněné stavby)
- úroveň atiky je shodná s výškou hřebene okolní zástavby

Jelikož jde o subjektivní názor stavebního úřadu a je v rozporu s jeho předchozím vyjádřením ze dne 28.2.2011, kde výslovně uvádí, že projekt nemá (mimo studie oslunění) jiné závady. Nelze tedy než požádat o přehodnocení (závěru navíc i z důvodu, že není uvedena hloubka traktu domu a zpracovatel dokumentace vznáší dotaz: jakou výškou nerespektuje charakter území. Tvrzení stavebního úřadu neurčitě, nejednoznačně a tedy nepoužitelné z hlediska ustanovení § 3 a § 2 odst. 4 správního řádu.

1.5. K článku III a k jednotlivým bodům zaujímáme následující stanovisko:

a) k písm. a) Zákon nezná pojem „pohoda bydlení“, „zdravý životní styl“. Tyto pojmy nelze užít pro zdůvodnění a zamítnutí záměru stavebníka.

Jedná se o soukromoprávní řízení, ve kterém nemá stavební úřad oporu ve stavebním zákoně. Procento zastavění parcely (dle zamítavého vyjádření nepřiměřeně zhušťuje charakter prostředí) je 86%, tedy nižší než okolní zástavby (parcely 1237, 1246, 1245, kde je zastavěnost pozemku vyšší-až 88%). Vliv stavby na okolní objekty je minimální, protože v blokové zástavbě je plánovaný objekt na severní straně bloku.

Jsou-li výpočtové hodnoty osvětlení v souladu s normovými hodnotami je dle norem osvětlení vyhovující.

b) k písm. b) Není zřejmé, jak může být znemožněn způsob zástavby sousedního pozemku (kterého?), když tyto pozemky jsou zastaveny do hranic stávajícími budovami (celé pozemky jsou 100% zastavěná plocha a nádvoří a z toho nádvoří je betonová plocha o výměře cca 10% plochy celého pozemku). Zde stavební úřad předjímá některé skutečnosti, aniž by věděl, zda nastanou a kdy nastanou. Vyjádření nepřezkoumatelné, tedy neplatné.

c) k písm. c) K dopravě v klidu se kladně vyjádřil dotčený orgán (odbor dopravy a životního prostředí Praha 5) – stavební úřad měl tedy tuto skutečnost řešit s příslušným dotčeným orgánem, pokud chce zpochybnit jeho závazné stanovisko. Stavebnímu úřadu nepřísluší změnit účel místnosti (atelieru na nebytový prostor). Pojem atelier je vymezen vyhl. č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Žadatel nesouhlasí s libovůli stavebního úřadu týkající se změny způsobu využití místnosti. Stavebnímu úřadu nepřísluší posuzovat provoz garáží, dálkového ovládání dveří, výtahu a odůvodnit své negativní stanovisko pohodou bydlení (pojem zákon nezná). Navíc do garáže lze vjet přímo nebo nacouvat – opět subjektivní stanovisko SÚ. Přímě na pozemku v l.Np před vjezdem do výtahu do garáží je místo pro vůz čekající na vjezd do výtahu dle požadavku odboru dopravy Praha 5.

- d) k písm. f) Architektonické ztvárnění posoudil odbor kultury a památkové péče MHMP a vydal závazné stanovisko bez podmínek a připomínek. Termín užitý k zamítnutí žádosti o územní rozhodnutí („Architektonické ztvárnění stavby, resp. Navrhovaná uliční průčelí s představených vyšších podlaží před půdorysnou stopu přízemního podlaží, nevychází ze souladu stavby s jejím významem (obytná funkce) ani umístěním“) je nepodložený realitou, je to pouze subjektivní názor pisatele rozhodnutí. Stavba je bytový dům umístěný v proluce na místě původní zástavby, v souladu s funkčním využitím území (čl. I. písm. a), ve stabilizovaném území, kde není stanovena míra využití území. Tvrzení stavebního úřadu je neurčité, subjektivní, nepřezkoumatelné a v rozporu se závazným stanoviskem jiného dotčeného orgánu, tedy neplatné.
- e) k písm. g) Právní předpisy pro ateliery a nebytové prostory nevyžadují výpočty denního osvětlení. Požadavek je neoprávněný – jde nad rámec stavebního zákona a vyhl.č. 26/1999 Sb., hl. města Prahy.
- f) k písm. i) Všechny byty a pobytové místnosti, které stavebník ve svém záměru uvádí, splňují podmínku ustanovení čl. 24 odst. 1. Stavební úřad nemůže měnit způsob užití ploch a prostor navržených žadatelem, pak by mohl projektovat a schvalovat projekty sám a nemusela by být požadována vyjádření dotčených orgánů hájících veřejné zájmy.

2. Závěr

Žadatel vzhledem k prokázaným vadám rozhodnutí úřadu, subjektivním úsudkům, překročení pravomoci, která mu byla zákonem svěřena, nerespektováním lhůt ve správním řízení (žádost byla podána 18.10.2010, 29.11.2010 bylo zahájeno řízení, 6.1.2011 veřejné ústní jednání, 10.1.2011 Přerušeno řízení a vyžádáno doplnění, 9.2.2011 doplněno dle požadavku, 30.3.2011 konec termínu přerušeni, 19.5.2011 – zamítnutí doručeno), užitím neurčitých, nejednoznačných a neplatných výrazů a pojmů, nepřezkoumatelnosti podává

o d v o l á n í

v dané věci proti cílenému rozsahu výrokové části a dožaduje se zrušení celého rozhodnutí a vrácení věci k novému projednání, dle ustanovení § 81 ve spojení s § 90 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

V Praze, dne 25.5.2011

Žadatel: PRECO GROUP, s.r.o.
Na Návsí 525/6a
109 00 Praha 10
IČ: 283 83 176

Zastoupený: VIA NATURA, s.r.o.
Na Květnici 742/22
140 00 Praha 4
IČ: 282 55 330
Ing. Eva Volšická
jednatelka

**via
natura**
VIA NATURA, s.r.o.
Na Květnici 22
140 00, Praha 4
IČ 28255330
dič e28255330

