

OE/25.3.11



MC05P00AYMNR

JUDr. Jahelka Petr
Mgr. Kalinová Jitka
JUDr. Krausová Soňa
JUDr. Oswaldová Marie
Mgr. Oswald Jan
Mgr. Oswald Jiří
Mgr. Tomová Zuzana
Mgr. Zavadil David

Bílková 4, 110 00 Praha 1
tel. : 224 814 773
fax.: 224 810 249

Městská část Praha 5 Úřad městské části nám. 14. října 1981/4	
Datum doručení:	24 -03- 2011
Číslo ednací:	MC05 2441/2011
Počet listů originálů:	Počet listů: 9

DOPORUČENĚ

Magistrát hl. m. Prahy

prostřednictvím

Městské části Praha 5
Odbor stavební úřad

Č.j. :OSU.Sm.p.4261/170-62615/2010-Če-UR

Účastníci řízení:

Ing. Jan Čapek,
Na Bělidle 1, 370 08 České Budějovice,
nar. 19.4.1980,
a
Ing. Kateřina Prejzková
Havlíčkovu nám. 328/6, 130 00 Praha 3
nar. 1.6.1979.
oba zastoupeni
Mgr. Jiří Oswald, advokát, Bílkova 4,
110 00 Praha 1, ČAK 10879,

V Praze dne 23.3.2011

Věc: Odvolání proti rozhodnutí č.j: OSU.Sm.p.4261/170-62615/2010-Če-UR

Dvojmo
Přílohy dle textu

Vážená paní, Vážený pane,

nadepsaní účastníci řízení podávají v zákonné lhůtě odvolání proti rozhodnutí č.j: OSU.Sm.p.4261/170-62615/2010-Če-UR ze dne 2.3.2011, kterým Úřad městské části Praha 5 zamítl žádost na vydání územního rozhodnutí o umístění „ Novostavby bytového domu, ulice Libínská, Praha 5“.

Důvody a skutečnosti vedoucí k podání odvolání, které níže uvádíme dle jednotlivých bodů jsou následující:

I.

Soulad s územně plánovací dokumentací

Navrhovaný projekt řeší dotvoření stávající urbanistické struktury, nejedná se o rozsáhlou stavební činnost. - Nemožnost další stavební činnosti je stanovena v nerozvojovém území (OOP č.6/2009 oddíl 8, odst.4), nikoli stabilizovaném území. Vzhledem k tomu, že na sousedním pozemku par.č.4261/172 se nachází bytový dům výrazně hmotově i co do zastavěnosti pozemku přesahující navrhovanou stavbu, nepovažuje investor tuto stavbu za narušení urbanistického a architektonického charakteru prostředí. Rovněž další šestipodlažní bytové domy v zájmovém území svou hmotou a velikostí výrazně převyšují navrhovanou stavbu.

Územně plánovací informace ze dne 19.3.2010 vydaná rovněž Odborem územního plánování na základě posouzení žádosti včetně grafických příloh (situace KN se zákresem stavby, půdorysy domu, náčrt vizualizace) konstatoval, že „z hlediska územního plánu se pozemek č.parc.4261/170, k.ú.Smíchov nachází v území čistě obytném (OB), v území sloužícím pro bydlení a navrhovaná stavba je v souladu s tímto funkčním využitím.“ V územně plánovací informaci nebylo sděleno, že je stavba v rozporu s územním plánem. K tomu dále odkazují na stanovisko Kanceláře architekta MČ Praha5 založené ve správním spise, kde je mimo jiné uvedeno, že pozemek není vymezen v ÚPn jako veřejný prostor, nachází se v zastavitelném území a jako pozemek určený k zástavbě byl hlavním městem Prahou prodán.

II

Kancelář hlavního architekta MČ Praha 5 ve svém stanovisku dále uvádí, že *navržená stavba hmotově odpovídá struktuře zástavby v okolí. Výsledné architektonické a objemové řešení je přijatelné. Odbor kanceláře architekta zabezpečuje stanovisko MČ Praha 5. MČ Praha 5, po projednání v příslušných orgánech městské části, souhlasí s umístěním stavby.*

Daná lokalita nemá po stránce architektonické ani urbanistické výraznou kvalitu. Jedná se o zástavbu řadových rodinných domů, solitérní zástavbu bytových i rodinných domů. Například panelové šestipatrové domy, bytový dům s oblou střechou, rodinný dům s polovalbovou střechou, či atriové rodinné domy vzájemně kontrastují. Z uvedeného vyplývá, že zástavba je z hlediska architektury a urbanismu absolutně nesourodá a předkládaný projekt negativně nenarušuje architektonické a urbanistické hodnoty v území a je v souladu s charakterem území. Stávající funkční vazby v území nejsou narušeny.

III.

- a) Máme za to, že stanovisko MČ je založeno na subjektivním názoru a je v rozporu se stanoviskem Kanceláře architekta MČ Prahy 5 (viz výše). Umístění stavby a míra zastavění pozemku koresponduje s okolní zástavbou, viz koeficient KPP. Přes ulici se nachází bytový dům hmotově mnohem výraznější.
- b) Pozemek je určený k zastavění. Pohyb osob od auta ke vchodu je zajištěn po chodníku. Domovní vchod není umístěn na hranici pozemku a z chodníku před vchodem je zajištěna přehlednost a tudíž bezpečné užívání stavby. Daná lokalita navíc není dopravně exponovaná. Projekt byl kladně projednán s příslušnými orgány státní správy.
- c) Máme za to, že čl.8 odst.8 vyhl. O OTPP je dodržen. Za obytnou místnost se považuje dle vyhlášky o OTPP čl.3 odst. 1 písm. f část bytu určená k trvalému bydlení. To lze chápat jako místnost určenou k celodennímu pobytu, což „šatna“ jednoznačně není. Jako taková není ani zařazena mezi citované obytné místnosti ve vyhlášce (příklady uvozeny slovem zejména). Citované místnosti se nachází skutečně při severním průčelí domu. Obytné místnosti projektant situoval směrem na jih.
- d) Připojení stavby na pozemní komunikaci naprosto vyhovuje bezpečnému užívání stavby. Ulice Zdíkovská, není frekventovaná, jak dokazuje sčítání vozidel zpracované pro hlukovou studii (den sčítání středa 4.8.2010), ulicí projede cca 48 vozidel za 16h, což odpovídá 3 vozidlům za hodinu. Vzhledem k charakteru zástavby lze předpokládat téměř výlučně provoz osobních automobilů rezidentů. S ohledem na nefrekventovanost silničního provozu v obytném území tedy nedochází k omezení bezpečnosti ani plynulosti silničního provozu. Z hlediska připojení byla dokumentace posouzena silničním správním úřadem a Úřad městské části Praha 5, Odbor dopravy a ochrany životního prostředí povolil dne 11.11.2010 připojení pozemku ke komunikaci se souhlasem Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl.m.Prahy ze dne 8.11.2010. Souhlasnému stanovisku předcházela odborná diskuze na příslušném úřadě.
- e) I v tomto bodě máme za to, že rozpor s OTPP není dán. Smyslem ustanovení je uvolnění komunikací. Stavba je vybavena zařízením pro dopravu v klidu řešeným jako součást stavby zapuštěním pod předsazenou část domu. Stání pro návštěvníky musí být podle tohoto ustanovení veřejně přístupné. Jedná se tedy o 5 stání, která nejsou umístěna v garážích. Umístění parkovacích stání bylo projednáváno se silničním správním úřadem. K umístění parkovacích stání neměl správní orgán - odbor dopravy městské části Praha 5 námítky (viz vyjádření MC 05 6279/2011/odp/MM) a žádost o případné povolení výjimky byla dle 12.1.2011 podána stavebnímu úřadu. Po konzultacích na stavebním úřadě byla žádost opět stažena zpět jako zbytečná s tím, že smyslem tohoto ustanovení je uvolnění komunikací, nikoli umístění stání do garáží. Stažená žádost je uložena v archivu stavebního úřadu. Řešení dopravy v klidu bylo zpracováno na základě několika konzultací a požadavků odboru dopravy MČ Praha 5 a jako takové tímto odborem i schváleno.
- f) V tomto bodě máme za to, že způsob likvidace dešťových vod vsakem by přednostně neměl mít negativní dopad na další vazby v okolí zasakované plochy, resp. zařízení, jehož prostřednictvím k takovému nakládání s vodami by mělo docházet. Zasakování srážkových vod není nejen vhodné, ale ani možné ve všech případech, kde je výstavba s povinností likvidace srážkových vod spojena. Je tomu tak zejména v těch případech, kde hrozí v okolí zasakovacích ploch zmenšení únosnosti základové spáry stávajících stavebních objektů, vyplavení sklepů budov, v blízkosti vodních zdrojů podzemních vod, nebo obecně u půdních profilů, kde různé negativní dopady mohou být přeneseny i na větší vzdálenost. Za

nevhodné lokality k zasakování veškerých srážkových vod pak se shora uvedených důvodů lze považovat lokality intravilánu, kde by k vsaku mělo docházet uprostřed zástavby, vyjma travnatých ploch, které zajistí zasakování srážek spadlých na tyto travnaté plochy.

Dle § 21 vyhl. 501/2006 Sb. bod (3) písm. b). Pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci

(3) Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě b) řadového rodinného domu a bytového domu 0,3. v našem případě čin poměr 0,38. Podle této vyhlášky je tedy vsakování dešťových vod řešeno dostatečně.

g) U tohoto bodu odkazují na body I a II. podaného odvolání.

Dle KPP je navrhovaná stavba v souladu s okolní zástavbou. Stavba není neúměrně hmotná ani vysoká, což bylo dokázáno výškovým zaměřením sousedních staveb provedeným odborně způsobilou osobou. Výškové kóty jsou patrné z dokumentace. Stavba svým charakterem reaguje za stávající zástavbu.

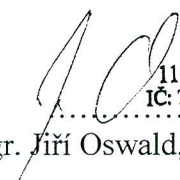
h) I zde máme za to, že navržené řešení zpracované autorizovaným projektantem odpovídá čl.50, odst. 2 OTTP. Prostor hlavního domovního schodiště bytového domu musí mít denní osvětlení. Denní osvětlení je zajištěno zastřešením schodiště lehkou prosklenou konstrukcí.

Inženýrsko - geologický průzkum není podle přílohy 4 citované vyhlášky součástí projektové dokumentace k územnímu řízení. Dokumentace má obsahovat geologické, geomorfologické a hydrogeologické charakteristiky v průvodní zprávě, což bylo splněno doplněním hydrogeologické rešerše.

V rešerši je uvedeno, že plánovaný investiční záměr je v dané lokalitě z geologického hlediska realizovatelný. Plošné založení objektu zaručí, že základové prvky nebudou kolidovat s hladinou podzemní vody, která se pohybuje na úrovni 3,5 – 5,8m pod terénem. Z rešerše tedy vyplývá, že předkládaný projekt negativně neovlivní okolní zástavbu. Předložení případného hydrogeologického průzkumu lze žádat v dalším stupni projektové dokumentace a lze jej doplnit.

Na základě výše uvedených důkazů a skutečností navrhuje, aby odvolací orgán podané rozhodnutí č.j: OSU.Sm.p.4261/170-62615/2010-Če-UR ze dne 3.2.2011 vydané Úřadem městské části Praha 5 změnil a rozhodl vydat rozhodnutí o umístění „Novostavby bytového domu, ulice Libínská, Praha 5“ nebo věc rozhodnutí orgánu prvního stupně zrušil a vrátil věc k dalšímu řízení.

S pozdravem

 **Mgr. Jiří Oswald**
advokát
110-00 Praha 1, Bílkova 4
IČ: 71457704, DIČ: CZ7803200163
Mgr. Jiří Oswald, advokát v plné moci