

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor stavebního řádu
Jungmannova č.p. 35/29
110 01 Praha 1

podáním u

Úřadu městské části Praha 4
Odboru stavebního
Antala Staška 2059/80b
140 46 Praha 4

V Praze dne 11.4.2017

Odvolání do výroků I., II., III. a IV. rozhodnutí odboru stavebního Úřadu městské části Praha 4 ze dne 24.3.2017 č.j. P4/044263/17/OST/JIZA spis. zn. P4/110442/13/OST/JIZA.

Jako účastníci řízení podáváme ve stanovené lhůtě v souladu s poučením odvolání do výroků I. až IV. uvedeného rozhodnutí, kterým se
I. umísťuje stavba Bytového domu Kubištova na pozemcích parc.č. 310/123 a 2906/1 v k.ú. Braník a parc.č. 1852/1 a dalších v k.ú. Podolí a
II., III. a IV. povoluje výjimka z ustanovení čl. 8 odst. 2 vyhlášky OTPP pro potřebu umístění navrhované stavby.

K tomu uvádíme:

1. Jako vlastníci pozemků parc.č. 310/63, 310/64, 310/109 a 310/110 v k.ú. Braník a pozemků parc.č. 1852/6, 1852/12, 1852/13, 1852/14, 1852/15, 1852/16 a 1852/17 v k.ú. Podolí v uzavřeném areálu družstva Hromadné garáže Zelený pruh jsme podle posouzení stavebního úřadu účastníky územního řízení o umístění stavby (ad I. rozhodnutí), a to podle § 85, odst. 2 písm. b) stavebního zákona.

2. Jako vlastníci pozemků parc.č. 310/63, 310/64, 310/109 a 310/110 v k.ú. Braník a pozemků parc.č. 1852/6, 1852/12, 1852/13, 1852/14, 1852/15, 1852/16 a 1852/17 v k.ú. Podolí v uzavřeném areálu družstva Hromadné garáže Zelený pruh jsme podle posouzení stavebního úřadu účastníky řízení o povolení výjimek z ustanovení čl. 8, odst. 2 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m. Praze (OTPP) (ad II., III., a IV. rozhodnutí), a to podle § 27, odst. 1 správního řádu.

3. Podle poučení o odvolání I., II., III., IV., V. a VI. podáváme jako účastníci řízení ve lhůtě odvolání

- a) proti rozhodnutí o umístění stavby Bytového domu Kubištova (ad I. rozhodnutí)
- b) proti rozhodnutí o povolení výjimek z ustanovení čl. 8, odst. 2 OTPP (ad II., III. a IV. rozhodnutí).

4. Důvodem našeho odvolání jak proti územnímu rozhodnutí o umístění stavby (ad I. rozhodnutí), tak proti povolení výjimek z ustanovení čl. 8 odst. 2 vyhlášky OTPP (ad II., III. a IV. rozhodnutí) je především skutečnost, že požárně nebezpečný prostor navrhované stavby domu zasahuje do sousedních pozemků a staveb na nich ve vlastnictví družstva Hromadné garáže Zelený pruh a tím je ohrožena bezpečnost staveb garáží ve vlastnictví družstva.

Při hodnocení odstupu řadových garáží od bytového objektu vychází prostým výpočtem u okna 1500/1500mm požárně nebezpečný prostor 1780mm od fasády, u okna 1200/1200mm požárně nebezpečný prostor 1400mm a u okna 900/900mm požárně nebezpečný prostor 1070mm. Ani u minimalizovaného rozměru okna odstupová vzdálenost nevychází a je větší než plánovaná odstupová vzdálenost v projektu 1000mm. V případě takto rozsáhlé stavby je nutné dále v PBR posuzovat z požárního hlediska i odstup obrácený, tj. odstup bytového objektu od řadových garáží, tj. případ, kdy bude hořet stávající souvrství asfaltových pásů na střeše garáží a jaká je v tomto případě minimální odstupová vzdálenost bytového objektu od garáží, aby nedošlo k přenosu požáru na bytový objekt. Domníváme se proto, že PBR předložené Hasičskému záchrannému sbor hl. m. Prahy neobsahovalo všechny potřebné informace k objektivnímu posouzení.

Dle § 169 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. Stavební zákon, je stanoveno, že cit.: „výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jako i řešení územního nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby.

Pojem výjimka by jistě měl být obecně chápán jako něco výjimečného, na kterou sice není právní nárok, ale kterou lze povolit za předpokladu, jak je již výše uvedeno, pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana života a zdraví osob, sousední pozemky nebo stavby a při řešení podle povolené výjimky bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Pro povolení výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu, musí existovat závažný důvod, tedy určité závažné důvody musí vylučovat, aby stavba byla realizována v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu. Takovým důvodem není sám o sobě fakt, že stavebník o povolení takové výjimky požádal – jinými slovy přání stavebníka zde není oním dostatečným důvodem.

Bez povolení níže uvedených výjimek by nebylo vůbec možné tento uvažovaný dům Kubištova do stabilizovaného území umístit .

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební jako stavební úřad příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhl.č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, zcela pominul veškeré individuální okolnosti jak na straně umísťované stavby, tak na straně konkrétního stabilizovaného území; závěr, že umístění jednoho objektu nemůže být za žádných okolností rozsáhlou stavební činností, je skutečně již na první pohled absurdní.

Umísťovaný bytový dům ruší stávající urbanistickou strukturu, nerespektuje pravidelnou strukturu rozestupů věží, zásadně se odlišuje rozsáhlou zastavěnou plochou podnože (na rozdíl od rozsáhlých zelených ploch obklopujících stávající věžové objekty V1 - V6), kombinuje - na rozdíl od stávajících bytových domů - funkci bytovou s nebytovou (346 m² nebytových prostor - kavárna, prodejny, administrativa), vnáší cizorodý prvek jakéhosi poloveřejného podloubí ve směru od ul. U Družstva Práce, vynucuje si díky rozsáhlým zastavěným plochám velký úbytek zeleně, kdy funkční přírodní zeleň nahrazuje tzv. zelení na konstrukcích, tj. dekorativní zelení zcela odlišného charakteru od stávající podoby zeleně, vynucuje si dlouhé rampy vjezdů do podzemních garáží. Na první pohled záměr BD Kubištova neodpovídá pojetí Zeleného pruhu jako místa s výrazným zastoupením zeleně v urbanistické struktuře. Není tak splněna podmínka zachování či dotvoření stávající urbanistické struktury.

Druhou podmínkou souladu s ÚP je skutečnost, že se nejedná o rozsáhlou stavební činnost. Záměr však rozsáhlou stavební činností je. Rozsah není možno hodnotit "obecně", je nutno ho vztáhnout k současným kapacitám bytové zástavby. Záměr přináší 4365 m² plochy bytových jednotek v počtu 52 bytů + 3 mezonety.

Podle zmíněné zastavovací studie ze 70. let min. století realizované věžové bytové domy mají 248 bytových jednotek (s převahou malometrážních bytů) a čtyřpodlažní domy mají 48 bytových jednotek (celkem 296 bytů). I pokud pomíneme výrazně vyšší podlahovou plochu bytů v umístěvaném BD Kubištova, než je průměrná podlahová plocha bytů stávajícího sídliště, a omezíme se pouze na údaj o počtu bytových jednotek, představuje nový bytový dům (55 bytů) v porovnání se stávající zástavbou (296 bytů v osmi bytových domech) téměř 19 % kapacity současné sídlištní zástavby.

Takový nárůst vyřízení území je rozsáhlou stavební činností. Není proto splněna ani druhá podmínka pro umístění stavby do stabilizovaného území.

Stavebník vztahuje účelově svůj záměr k plánovanému stavebnímu záměru v území navazujícím směrem na západ, které podle původní zastavovací koncepce sloužilo občanské vybavenosti (nemocnice), tj. tzv. Rezidenci Zelený pruh. Z hlediska posouzení souladu záměru s požadavky na stabilizované území však logicky plyne, že zamýšlená stavební činnost musí být vztažena k existující struktuře zástavby a výškové hladině objektů v daném území, které je územním plánem prohlášeno za stabilizované, nikoli k tomu, co není součástí tohoto stabilizovaného území.

Stavba vyžadující řadu výjimek z odstupových vzdáleností je zjevně v rozporu s limity stavební činnosti ve stabilizovaném území

Jak již bylo uvedeno, v souladu s platným územním plánem je dán v dotčeném území požadavek na zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Již sama skutečnost, že stavba vyžaduje povolení řady výjimek z odstupových vzdáleností, zatímco ostatní zástavba v tomto území minimální požadavky na odstupové vzdálenosti dodržuje, vypovídá flagrantně o tom, že taková stavba nemůže ani zachovávat, ani dotvářet natož rehabilitovat stávající urbanistickou strukturu.

Stavba, která vyžaduje vybudování v území zcela nových příjezdových komunikací, a to jak z ulice Bohuslava Martinů (vjezdová/výjezdová rampa do podzemních garáží), tak z ulice U Družstva Práce (příjezdová komunikace s parkovištěm pro restauraci/kavárnu), nemůže zachovávat, dotvářet ani rehabilitovat stávající urbanistickou strukturu.

Stavba, která svým půdorysem konzumuje většinu rostlého terénu a současně vyžaduje vykácení veškeré vzrostlé a koncepčně založené stromové a keřové zeleně v území se zvýšenou ochranou zeleně podle platného územního plánu, je v rozporu s územním plánem.

1.2) Vyjádření z hlediska ochrany přírody a krajiny dle § 65 z. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (Ing. L. Hánlová)

"S realizací stavby souhlasíme, pokud bude chráněna vzrostlá zeleň a budou dodrženy normy ČSN 839011 Práce s půdou ČSN 83 9051 Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy, ČSN 839061 Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích."

Toto vyjádření podle § 154 z. č. 500/2004 Sb. je z řady důvodů vadné.

V prvé řadě OZPAD svým souhlasem překročil kompetenci danou § 154 správního řádu. Do územního řízení je oprávněn toliko poskytovat informace, nikoli vyjadřovat svá stanoviska či závěry, které nesou charakteristiku rozhodnutí ve věci.

Vyjádření podle části čtvrté správního řádu může toliko nést výlučně znaky tzv. předběžné informace podle § 139 SR.

Predběžnou informací má správní orgán v souladu s § 139 odst. 1 přitom informovat o tom

- a) jaká rozhodnutí a podmiňující úkony jsou předpokladem uskutečnění záměru,
- b) podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání těchto rozhodnutí a podmiňujících úkonů, popř. za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět.

Za druhé je v citované úvodní větě vyjádření zcela zjevná a priori naplněná nespłnitelnost vymezené podmínky.

Je totiž vzájemně se vylučující, aby byla stavba podle předložené dokumentace realizována a současně byla chráněna vzrostlá zeleň.

DUR, B Souhrnná technická zpráva, 12/2015, str. 43, Vliv na faunu, flóru a ekosystémy:

"Rozmístění stávajících stromů a keřů vzhledem k půdorysu budoucí stavby neumožňuje tyto dřeviny zachovat. Na pozemku budou vysázeny nové stromy a další zeleň."

OŽPAD se seznámil s předloženou dokumentací, z níž vyplývá nejen nutnost smýcení veškeré stromové a keřové zeleně v nadzemním resp. podzemním půdorysu staveb, ale rovněž další fatální zásahy do zeleně v důsledku přeložek veškerých inženýrských sítí (voda, kanalizace, elektřina, STL plyn), budování nových přípojek, veřejného osvětlení, další smýcení stávající zeleně si pak vyžádá rovněž umístění nových příjezdových komunikací nebo jejich rozšíření. Řádné posouzení dlouhodobého dopadu záměru na životní prostředí přitom vyžaduje m.j. zohlednění nově vznikajících ochranných pásem inženýrských sítí, v nichž není možno realizovat funkční stromovou a keřovou výsadbu.

Za situace, kdy vzhledem k rozsahu záměru nelze na dotčených pozemcích dosud sloužících jako veřejná zeleň zachovat jedinou dřevinu, je celé vyjádření OŽPAD, spočívající v popisu ochrany stromů před mechanickým poškozením, v popisu vyvazování větví, ošetřování přetátných kořenů atd. nesmyslné (zjevně redundantní).

Pojem výjimka by jistě měl být obecně chápán jako něco výjimečného, na kterou sice není právní nárok, ale kterou lze povolit za předpokladu, jak je již výše uvedeno, pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana života a zdraví osob, sousední pozemky nebo stavby a při řešení podle povolené výjimky bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Pro povolení výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu, musí existovat závažný důvod, tedy určité závažné důvody musí vylučovat, aby stavba byla realizována v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu. Takovým důvodem není sám o sobě fakt, že stavebník o povolení takové výjimky požádal – jinými slovy přání stavebníka zde není oním dostatečným důvodem.

Z tohoto důvodu nesouhlasíme s povolením všech výjimek v bodech II. , III., IV. , V. neboť rozsah výjimek extrémně překračuje několiknásobně stanovené předpisy a normy.

Stavba vyžadující řadu výjimek z odstupových vzdáleností je zjevně v rozporu s limity stavební činnosti ve stabilizovaném území

Jak již bylo uvedeno, v souladu s platným územním plánem je dán v dotčeném území požadavek na zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Podle návrhu nového územního plánu (Metropolitní plán s platností od roku 2020) je pozemek garáží začleněn do transformační plochy č. 411/529/2185 s rozlohou 22878m². Tato plocha je určena k obytnému využití se zastavitelností 30%. Pro pozemek garáží je stanoven zvyšující se regulovaný počet podlaží = 6 NP (= počet plnohodnotných nadzemních podlaží). Naopak pozemek navrhovaného bytového domu leží ve stabilizovaném území s vysokou mírou stability lokality (= žádný rozvoj), v parku ve volné zástavbě.

S přihlédnutím k těmto skutečnostem je zřejmé, že udělení výjimky z odstupových vzdáleností od stávajících garáží znemožní budoucí transformaci tohoto území s předpokládanou výstavbou vícepodlažních staveb pro bydlení na místě stávajících garáží.

Z tohoto důvodu důrazně nesouhlasíme s odůvodněním naší námítky č. 33 Stavebním úřadem neboť Povolením zejména výjimky II. by došlo ke znemožnění výkonu vlastnických práv družstva Hromadné garáže Zelený pruh, družstvo, IČO 44851537, Maroldova 8/1449, 140 00 Praha 4, konkrétně ke znemožnění nástavby garážových stání v našem vlastnictví, přiléhajících z jižní strany k pozemkům p.č. 1852/1, p.č.1852/2 v k.ú. Podolí a p.č. 2906/1 v k.ú. Braník. Čl. 4 odst. 4 vyhl. OTPP uvádí, že umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemku nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněn způsob zástavby sousedního pozemku podle územně plánovací dokumentace nebo územního rozhodnutí a to i v budoucnu neboť nemůže být brán v úvahu pouze stávající stav ale i možnost rozvoje či změna dotčeného území a pozemků ve vlastnictví Hromadné garáže Zelený pruh, družstvo.

Stavební úřad chybně posuzuje námítku č. 33 dle názoru, že mu není známa jiná skutečnost nebo soulad eventuální jiné nástavby garáží se závaznou a směrnou částí územního plánu nelze posoudit, protože taková stavba není blíže specifikována v tomto ani v jiném řízení či rozhodnutí stavebního úřadu. Tímto svým výkladem a rozhodnutím o zamítnutí námítky č.33 jako neodůvodněné zcela znemožňuje budoucí možný rozvoj a investice na pozemcích ve vlastnictví Hromadné garáže Zelený pruh, družstvo a porušuje vlastnická práva .

4. Rozhodnutí, proti kterému je vedeno toho odolání, nevychází ze skutečně zjištěného stavu věcí, resp. nebyl zjištěn stav věcí tak, aby o něm nemohly být důvodné pochybnosti. Dle našeho názoru je rozhodnutí v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů, uvedenými v § 2 odst. 4) a § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů. Správní orgán při rozhodování nezohlednil ani všechny specifické okolnosti případu (zásah do sousedního pozemku).

5. Vzhledem k rozsahu vydaného rozhodnutí, s jehož obsahem jsme se nestačili v plném rozsahu zcela seznámit, a to jak pro jeho obsáhlost a neobvyklou formu, ve kterém se obtížně orientujeme, žádáme o poskytnutí lhůty 15 – 30 dnů pro podrobné zdůvodnění a bližší specifikaci důvodů odvolání proti umístění stavby a povolení uvedených výjimek. Nepochybně však uděláme vše pro to, abychom toto zdůvodnění vyhotovili do termínu, který je také nejbližším termínem pro případná odvolání účastníků řízení proti výrokům rozhodnutí, pokud jim jsou rozhodnutí doručována veřejnou vyhláškou dle ustanovení § 25 odst. 1 správního řádu.

.....
Ing. Jana Brabcová
předseda představenstva družstva

.....
Ing. Jaroslav Poduška
člen představenstva družstva