

Magistrát hl. m. Prahy
Jungmannova 29/35
111 20 Praha 1

prostřednictvím

Městská část Praha 13
Sluneční náměstí 13/2580,
158 00 Praha 5
Stavební odbor

zaručeným elektronickým podpisem

V Praze dne 1.5.2009

Věc : odvolání proti Rozhodnutí o umístění stavby spis. zn. OUR 64415/2008/Hák administrativní budova „GACETA“ Praha 5 – Stodůlky, ul. Živcových na pozemcích č.parc. 1562/6, 1562/29, 2694/2 a části pozemků č.parc. 1562/30, 2693/1 a 2694/3 v katastrálním území Stodůlky,

Motolský ordovik,
občanské sdružení
Ordovická 3,
155 00, Praha 5,
email : petr@kucera-spol.cz

Magistrát hl. m. Prahy
Jungmannova 29/35
111 20 Praha 1

prostřednictvím

Městská část Praha 13
Sluneční náměstí 13/2580,
158 00 Praha 5
Stavební odbor

V Praze dne 1.5.2009

Věc : odvolání proti Rozhodnutí o umístění stavby spis. zn. OUR 64415/2008/Hák administrativní budova „GACETA“ Praha 5 – Stodůlky, ul. Živcových na pozemcích č.parc. 1562/6, 1562/29, 2694/2 a části pozemků č.parc. 1562/30, 2693/1 a 2694/3 v katastrálním území Stodůlky

Městská část Praha 13, Úřad městské části, odbor stavební, se sídlem Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5 jako stavební úřad příslušný podle § 13, odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy ve znění pozdějších předpisů (dále „Orgán“), v územním řízení posoudil žádost o vydání územního rozhodnutí a vydal dne 3.4.2009 rozhodnutí o umístění stavby spis. zn. OUR 64415/2008/Hák administrativní budova „GACETA“ Praha 5 Stodůlky, ul. Živcových na pozemcích č.parc. 1562/6, 1562/29, 2694/2 a části pozemků č.parc. 1562/30, 2693/1 a 2694/3 v katastrálním území Stodůlky (dále jen "Rozhodnutí") a také „Stavba“) společnosti GACETA, s.r.o., IČ 27697126, Lidická 710/57, 602 00 Brno (dále jen "Stavebník").

Motolský ordovik, občanské sdružení" se sídlem Praha 5, Ordovická 3, 155 00, IČ 285 55 805 je místně příslušné občanské sdružení, jehož hlavním posláním je ochrana přírody a krajiny. (dále také „Odvolatel“)

Předmětem činnosti našeho místně příslušného sdružení je m.j. : sledovat stavby a jiné záměry, které vyžadují stavební povolení, územní rozhodnutí, nebo stavební povolení vydané v tzv. sloučeném řízení u jiných staveb, nebo povolení, nebo jiná další řízení dle 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) tedy souhrnně všechny stavby, které mohou přímo i nepřímo ovlivnit přírodu a krajinu v místní příslušnosti sdružení, kromě rozhodnutí o stavební uzávěře a dělení nebo scelování pozemků. Místní příslušnost Sdružení je území Stodůlek, jejich správní obvod a jejich příslušná katastrální území.

S Rozhodnutím Orgánu vydaným dne 3.4.2009 spis. zn. OUR 64415/2008/Hák zásadně nesouhlasíme, zejména proto, že Rozhodnutí nemá oporu v zákoně, považujeme jej za

obcházení zákona zejména s ohledem na procesní nedostatky a účelový výklad některých hmotněprávních aspektů Rozhodnutí. Vady Rozhodnutí spatřujeme v jeho nezákonnosti spočívající v nesprávném posouzení právní otázky Orgánem a v nepřezkoumatelnosti spočívající v nesrozumitelnosti a v nedostatku důvodů Rozhodnutí. Rozhodnutí také porušuje právní předpisy tím, že stavba nerespektuje podmínky územního plánu HImP a je také proveden v rozporu s OTHP. Takové vady mají za následek rozpor Rozhodnutí s právními předpisy, jak dále uvedeme v odůvodnění, spis je veden v rozporu se zák. č. 500/2004 Sb. nejsou číslované stránky řízení také obsahuje úmyslné zásahy Orgánu do procesních podmínek řízení ve prospěch Stavebníka. Stavba je také v rozporu se zájmy obyvatel Prahy 13 a zejména obyvatel Vidoulí, kteří jsou postupem Orgánu rozhořčeni, protože onen Orgán bezdůvodně smetl ze stolu oprávněné námítky a připomínky a proto Vidouláci rozhodnutí nekompromisně odmítají; proto tedy

navrhujeme aby :

odvolací správní orgán podle § 90 zák. č. 500/2004 Sb. zrušil Rozhodnutí, vydané Orgánem dne 3.4.2009 spis. zn. OUR 64415/2008/Hák administrativní budova „GACETA“ Praha 5 Stodůlky, ul. Živcových na pozemcích č.parc. 1562/6, 1562/29, 2694/2 a části pozemků č.parc. 1562/30, 2693/1 a 2694/3 v katastrálním území Stodůlky v plném rozsahu podle odst. b) § 90 zák. č. 500/2004 Sb. a věc vrátil Orgánu k novému projednání, případně aby rozhodl sám a Rozhodnutí zamítl šmahem bez projednání.

odůvodnění :

I.

Orgán v Rozhodnutí tvrdí: ... *Navrhované umístění stavby je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, neboť plocha, na kterou se stavba umísťuje, je určena pro funkční využití „SVO – smíšené obchodu a služeb s nímž je navržená funkce v souladu. Plnění kódu míry využití území „D“ bylo v rámci funkční plochy ověřeno výpočtem a splněno.*

Zastupitelstvo hl. m. Prahy vydalo změnu Z1000/00 ÚPn až dne 19.6.2008 usnesením č. 18/51. Vyvěšeno 24.6.2008, sejmuto 10.7.2008, a s účinností od 10.7.2008. Změnu Z1000/00 nejvyšší správní soud zrušil 30.10.2008 v celém rozsahu. Orgán řízení o Rozhodnutí zahájil dne 28.11.2008. V rozhodnutí označil Orgán Stavbu jako „administrativní budovu o hrubé podlažní ploše cca 3465 m² „

Stavební úřad v naprostém rozporu se závaznou částí platného ÚPn a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. města Prahy umístil Stavbu na plochu pro funkční využití SVO – smíšené obchodu a služeb, tedy pro umístění polyfunkčních staveb s převažujícím využitím pro obchod a služby. Citovaná vyhláška v oddíle 16, odst. 12 definuje polyfunkční objekt jako stavbu sdružující dvě nebo více funkcí Stavba v Rozhodnutí nazývaná „Administrativní budova“ rozhodně není polyfunkční a v odůvodnění Rozhodnutí není ani zmínky o obchodu natož o službách. Zdůvodnění tohoto rozporu v Rozhodnutí, či v odůvodnění chybí.

Dle grafické části platného ÚPn (viz výkres č. 28 – ostatní nebytové funkce) je přípustná míra využití území C 0, tedy pro výpočet podlahových ploch je nutné použít KPP=0,5. V rozhodnutí a odůvodnění je zcela překvapivě využíváno označení „D“. Důvodem je zřejmě „omyl“ projektanta a písařská chyba Orgánu. Použitím koeficientu KPP=0,8 v Rozhodnutí užívaným s označením „D“ však zvětšená Stavba nepochybně „prochází pečlivým okem zaměstnanců Orgánu“. Stavebník však může inkasovat při zvětšení plochy o 1.299 m² , při

prodejní ceně 50.000 Kč/ m² nepředstavitelných 64,968.750,- Kč navíc, nepočítaje parkovací stání.

Budova je z pohledu směrem k jihozápadu pětipatrová, ačkoliv mírou využití „C“ je přípustná maximálně třípatrová polyfunkční budova, vzhledem k přepočtu KZ. Počet pater musí být snížen.

Do výpočtu funkční plochy nejsou také započítány všechny pozemky 1562/5 (Ing. Pavel Rauch), 1562/7 (Ing. Karel Benda) a 2694/1 (Růžena Jirasová), přičemž na tyto pozemky stavba zasahuje což vyplývá z našeho přepočtu koeficientů. Ve spise chybí požadovaný souhlas vlastníků, viz vyjádření č.j. URM 839/2009 ze dne 23.2.2009. Zásah do soukromých pozemků a účelových komunikací je nutno projednat i s jejich vlastníky, což vyžaduje též odbor dopravy městské části Prahy 13 ze dne 10.12.2008, zn. P13-66558/2008/Vy. Rozhodnutí se však tímto nedostatkem listinných důkazů nezabývá.

Dále je vadou řízení nedostatek v chybějících souhlasných vyjádřeních ostatních vlastníků pozemků ve funkční ploše, že se vzdávají práva jakékoliv výstavby na svých pozemcích z důvodů vyčerpání koeficientů. Jestliže nebude kvalifikovaný souhlas obstarán, lze dovodit z případného pravomocného Rozhodnutí fikci vyvlastnění bez náhrady a bez příslušného řízení, což je ústavní delikt. Jedná se o parc.č. 1562/4 – Mercedes-Benz, 1562/3 – Petr Zralý (orná půda), 2229/5 – Zralý, Andělová, 1236/35 – Petr Zralý, 2694/10 – Marie Škábová. Tento nedostatek neoprávněně zvýhodňuje Stavebníka. Rozhodnutí nemá oporu v důkazech obsažených ve spise.

Dle ÚPn a vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. města Prahy se část navazujících pozemků ve vlastnictví Stavebníka nalézá i ve funkční ploše IZ – izolační zeleň. Tato část pozemků však není zahrnuta do předloženého výpočtu míry využití území, viz vyjádření URM. S tímto rozporom se však Rozhodnutí ani odůvodnění nezabývá. Toto opominutí je vážným porušením zákona.

Vyznačená hranice funkční plochy předložená k územnímu řízení je zkreslená, neodpovídá ÚPn. Aby vyšel KZ, byla posunuta jihovýchodní hranice plochy SVO na jih. Ke zkreslení funkční plochy došlo také u ulice K Fialce. Orgán účelové zkreslení nekontroloval.

Funkční využití pozemků musí být v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy ve znění pozdějších změn a úprav. Rozhodnutí je tedy v rozporu se zákonem. Způsob odůvodnění rozhodnutí je zmatený, argumentace si navzájem odporuje, nemá oporu ve spise a proto je Rozhodnutí nepřezkoumatelné. Navrhujeme jej tedy zrušit.

II.

Území dotčené Rozhodnutím leží v oblasti CZT. Je proto v rozporu se zákonem č. 458/2000 Sb. - energetický zákon připustit výstavbu lokálních zdrojů. Teplárenská společnost na porušení zákona upozornila s tím, že stávající zdroje jsou dostatečné a napojení bezproblémové. Přesto Stavebník hodlá vybudovat nový lokální zdroj. Takový záměr je v rozporu se zákonem.

Odvolatel nesouhlasí s řešením lokálních kotelen a požaduje zapojení do systému CZT. V současné době je tento systém lokálních kotelen (CZT) na Praze 13 propojován. Je v rozporu s projektem CZT, který má dostatečnou kapacitu i pro objekty funkční plochy, které jsou dotčeny Rozhodnutím.

Je v rozporu se zákonem č. 183/2006, Sb, § 90, odst. 1, písm., aby se nadále pokračovalo ve výstavbě bez návaznosti na infrastrukturu např. na CZT. Do doby předložení plánovací smlouvy navrhujeme přerušení řízení dle § 88 zák. č. 183/2006 Sb.

III.

Výjezd z komunikace Stavby do ulice Živcových a K Fialce neodpovídá požadavkům OTHP.

Předložená projektová dokumentace obsahuje v textové části nedostatečně zpracované podklady pro výpočet dopravy v klidu. Přitom pro výpočet parkovacích stání (PS) je vždy navržen nejmenší počet PS a vytváří se tak riziko jejich budoucího deficitu.

Počet parkovacích stání je v Rozhodnutí stanoven výpočtem podle zastaralé vyhlášky 26/1999 bez zohlednění stupně automobilisace a platné ČSN 73 6110. Počet parkovacích stání je hrubě poddimensován. Rozhodnutí Orgánu musí brát na zřetel růst automobilisace a rozhodnout v tomto smyslu.

Proto žádáme, aby odvolací orgán Rozhodnutí zrušil a rozhodl o podmínce vytvořit nadimenzovat parkovací stání podle platné ČSN s předpokládaným stupněm automobilisace 600 aut na 1000 osob.

Výjezd musí být proveden do ulice Bavorské, aby nedošlo k obtěžování stávající vilové zástavby Vidoulí provozem vozidel přijíždějících úředníků.

IV.

Stavba je umístěna tak, že rovné plochy budou odrážet zvuky z dálnice pronikající chybějící částí protihlukové stěny do obydlené části Vidoulí. Je nutné povrch budovy členit tak, aby nedocházelo k odrazu akustického tlaku do obytných částí Vidoulí a současně musí být podmínkou dobudování protihlukové stěny.

Je nepřijatelné zrušit chodník, který má návaznost na stanici autobusu. Součástí stavby musí být odpočinkové místo v zeleni, zastřešené, s lavičkami, pro odpočinek obyvatel Vidoulí, kteří chodí nakupovat do přilehlých hypermarketů.

Je naprosto nepřijatelné zbavit obyvatele Vidoulí vody ze studní. Pokud nebude prokázáno, že Stavba nemůže mít dopad na podzemní vody, nelze o Stavbě Rozhodnout. Zamítnutí občanskosprávní námitky týkající se dopadu do majetku obyvatel, a studny takovým majetkem a právem jistě jsou, a to bez odůvodnění, pouhým odkazem na stavební řízení (a zejména s ohledem na to, že z osob postižených Stavbou, kteří se účastnili veřejného jednání Orgán VŠECHNY z účastenství vyloučil) je v hrubém rozporu s § 4 odst. 1. zák. č. 500/2004 Sb.

Nad rámec správního řízení dodávám, že pamětníci upozorňují, že v březnu 1945 německý bombardér, v důsledku poruchy, odložil dvě pumy z nichž jedna vybuchla v oblasti zastávky autobusu a druhá nevybuchla, zůstala v oblasti otočky autobusů, tady zřejmě v místě plánované výstavby.

V.

Závěrem

Rozhodnutí je v rozporu se zásadami EU o kvalitě bydlení a poskytované vybavenosti. Jedná se o hrubé porušení současných zásad pro nově vznikající výstavbu. Rozhodnutí neřeší prostory pro obchod a služby (vybavenost), což je v rozporu s požadavkem na nutný podílem vybavenosti. daný směrnicemi EU.

Jako obyvatelé Prahy 13 chceme, aby byl jakákoliv nová výstavba byla komplexem živým a nikoliv mrtvým. Předpokládáme, že Odvolací orgán bude rozhodovat ve smyslu právní erudice některých již bývalých pracovníků odboru stavebního Magistrátu Hlavního města Prahy a také pracovníků Ministerstva pro místní rozvoj v kauze „Medox“: „Pojem veřejný zájem je nutno chápat především jako zájem společnosti na řádném výkonu veřejné správy, na respektování zásad dobré správy i zájem na vyvarování se případných negativních precedentních dopadů obecně snižujících víru občanů v regulační a výkonnou moc správní. V daném případě újma vzniklá veřejnému zájmu vydáním nezákonného rozhodnutí stavebního úřadu v důsledku četných a závažných porušení právních předpisů, včetně újmy vzniklé některým účastníkům daného řízení, jasně převažuje nad možnou újmou, která by zrušením předmětného rozhodnutí stavebního úřadu mohla vzniknout stavebníkovi.“

Proto navrhuje aby odvolací orgán vzhledem k veřejnému zájmu spravedlivě bez ohledu na vnější vlivy rozhodl jak výše uvedeno.

JUDr. Ing. Petr Kučera

Motolský ordovik
občanské sdružení
Ordovická 3,
155 00, Praha 5,
email : petr@kucera-spol.cz