



MC05 54244/2013

Naše č. j.
OSU.Koš.p.842-30359/2012-Hav-
R/Z

Vyřizuje / linka / e-mail
Havelková Zdenka Ing.arch. / 257000119 /
zdenka.havelkova@praha5.cz

Praha
24.09.2013

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, po posouzení podle § 86 a § 90 stavebního zákona a § 3 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,

zamítá

podle ust. § 92 odst. 2 stavebního zákona žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané jako:

„Dům pro seniory Nad Kavalírkou“
při ulici Nad Kavalírkou na poz.č.parc. 842, k.ú. Košíře

včetně přípojek a přeložek inženýrských sítí a připojení na komunikac (poz.č.parc.2053/11, 693/2, 936, k.ú. Košíře), kterou podala dne 18.11.2009 společnost CENTRAL GROUP, a.s., IČ:24318205, se sídlem Na Strži 65/1702, Praha 4 (dále žadatel).

Odůvodnění

Podáním žádosti bylo dne 18.11.2009 zahájeno řízení o umístění stavby označené „**Dům pro seniory Nad Kavalírkou**“, na poz.č.parc. 842, při ulici Nad Kavalírkou, k.ú. Košíře.

Úřad MČ Praha, odbor územního rozhodování (od 1.9.2010 odbor stavební úřad – OSU, od 1.7.2012 odbor stavební - OST, od 1.1.2013 odbor stavební a infrastruktury - OSI), vydal k žádosti dne 22.6.2010 pod č.j. OUR.Koš.p.842-57426/09-Za-UR rozhodnutí o umístění stavby. Na základě podaného odvolání bylo rozhodnutí č.j. OUR.Koš.p.842-57426/09-Za-UR postoupeno nadřízenému správnímu orgánu, odboru stavebnímu Magistrátu hlavního města Prahy (OST MHMP) k přezkoumání. OST MHMP napadené rozhodnutí o umístění stavby v odvolacím řízení zrušil rozhodnutím č.j.S-MHMP 772693/2010/OST/Ka ze dne 23.4.2012 (p.m.28.4.2012) a věc vrátil prvoinstančnímu stavebnímu úřadu k novému projednání.

Stavební úřad usnesením ze dne 13.6.2012 pod č.j.: OSU.Koš.p.842-30359/2012-Za-U oznámil účastníkům řízení pokračování územního řízení, zároveň vyzval žadatele k doplnění žádosti ve smyslu připomínek odvolacího orgánu a stanovil lhůtu pro doplnění do 31.10.2012. Žadatel ve stanovené lhůtě žádost nedoplnil a požádal dne 30.10.2012 o prodloužení lhůty k doplnění, které stavební úřad vyhověl a usnesením č.j.:OST.Koš.p.842-62879/2012-Za-U ze dne 6.11.2012 lhůtu na doplnění prodloužil do 31.12.2012.

Dne 12.11.2013 žadatel dokumentaci doplnil, stavební úřad usnesením č.j. OST.Koš.842-65218/2012-Za-U ze dne 19.12.2012 vyzval žadatele k doplnění žádosti účastníky řízení a stanovil lhůtu k vyjádření do 15 dnů ode dne doručení oznámení. Proti tomuto usnesení se dne 9.1.2013 pod č.j.:2341/2013 odvolal Mgr. František Gemperle, ze Sdružení za krajinu kolem nás, Nad Kuliškou 462/6, 150 00 Praha 5, IČ:

22727922, a to také jménem dalších třech účastníků řízení, MUDr. Mileny Dvořákové, Libora Panenky a Romana Panenky.

Stavební úřad vyrozuměl sdělením č.j.:OSI.Koš.p.842-2341/2013-Za-vyr ze dne 24.6.2013 účastníky řízení o obsahu odvolání.

Následně dne 14.1.2013 podal Mgr. František Gemperle odvolání proti usnesení, kterým byla prodloužena lhůta pro doplnění dokumentace a dne 23.1.2013 byly podány tímž subjektem zastupujícím citované účastníky řízení, námitky k umístění stavby.

Z doplněné dokumentace vyplynulo na základě stanoviska Odboru dopravy Ú MČ Praha 5, že je nutno do dokumentace doložit stanovisko Odboru dopravních agend MHMP a stavební úřad usnesením č.j.: OST.Koš.p.842-30359/2012-Ta-U ze dne 30.1.2013 řízení opětovně přerušil a vyzval žadatele k doplnění žádosti do 31.3.2013.

Dne 29.3.2013 žadatel dokumentaci doplnil o požadované doklady.

Stavební úřad pod č.j.:OSI.Koš.p.842-20623/2013-Za-U ze dne 10.4.2013 vyrozuměl účastníky řízení o doplnění žádosti a stanovil lhůtu pro vyjádření 15 dnů ode dne doručení oznámení. Následně bylo pod č.j.: OSU.Koš.p.842-30359/2012-Za-ozn ze dne 14.6.2013 oznámeno konání veřejného ústního jednání na den 30.7.2013. Z ústního jednání byl pořizen protokol, jehož součástí jsou i námitky a připomínky účastníků řízení.

Vzhledem k tomu, že v srpnu 2013 došlo k ukončení pracovního poměru referenta oprávněného pro vedení tohoto řízení, byl spis předán k vyřízení referentce ing.arch. Z. Havelkové.

Charakteristika stavby:

Navrhovaná stavba je dle průvodní zprávy novostavbou domu pro seniory s převažující funkcí ubytování, doplněná prostory, které zajišťují fungování navrhovaného komplexu (stravování, služby pečovatelské, služby lékařské, společenské zázemí). Plocha pozemku určeného pro výstavbu je 6 137 m² a je na místě stávajícího školního hřiště, výškově zhruba v polovině prudkého svahu oblasti vrchu Šmukýřka. Plocha pozemku zastavěná nadzemní částí je velikosti 3 479 m² a zpevněné plochy zabírají 498 m².

Objekt Domu pro seniory je navržen ve dvou základních objemech půdorysně ve tvaru obdélníků, které jsou podélnou osou natočeny ve směru JV – SZ. Tyto dvě hlavní hmoty jsou v nižších podlažích propojeny doplňkovou třípodlažní hmotou, která zajišťuje provozní propojení obou hmot hlavních.

Pod oběma objekty jsou umístěna 2 podzemní podlaží s garážovými stáními, sklady a manipulačními plochami.

Východně situovaná nadzemní hmota komplexu obsahuje 4 nadzemní podlaží, páté ustupující a v šestém podlaží je vytvořen relaxační prostor se střešní terasou.

Západně situovaná hmota komplexu obsahuje 6 nadzemních podlaží, v 7. podlaží je relaxační prostor se střešní terasou.

Maximální výška stavby je navržena 22,7 m nad úrovní podlahy 1. nadzemního podlaží ± 0 = 272,800 m n.m. Bpv, tedy 295,500 m n.m Bpv.

Záměr obsahuje:

- celkem 129 ubytovacích jednotek, z toho 4 třípokojové, 40 dvoupokojových a 85 jednopokojových
- 9 parkovacích stání ve 1.PP a 8 na terénu
- připojení na komunikaci
- přípojky a přeložky inženýrských sítí

Dokumentaci zpracoval: Ateliér 6, s.r.o., architektonická kancelář Čížek-Moravec-Nekola-Šíma, Rokycanova 30, 130 00 Praha 3, 110 00 Praha 1

Zodpovědná osoba: Ing. arch. Zdeněk Frey, autorizovaný architekt ČKA č. 03 032

K řízení byla předložena nezbytná závazná stanoviska, rozhodnutí a vyjádření dotčených orgánů, souhlasy vlastníků pozemků dotčených stavbou a souhlasy správců a provozovatelů technické infrastruktury.

Souhlas vlastníků podle § 86 stavebního zákona:

- Stavba domu pro seniory se umísťuje na poz.č. 842, k.ú. Košíře, který je ve vlastnictví žadatele (LV 3477).
- Dočasná stavba zařízení staveniště se umísťuje na poz.č. 842, k.ú. Košíře, který je ve vlastnictví žadatele (LV 3477).
- Souhlas s uskutečněním stavby na poz.č.parc. 2053/11, k.ú. Košíře, vydal vlastník, hl.m.Praha zast. odborem správy majetku MHMP pod č.j. OSM/VP/28806/08/hl, dne 17.1.2008.
- Souhlas s uskutečněním stavby na poz.č.parc. 836, k.ú. Košíře, vydal vlastník, hl.m.Praha zast. odborem správy majetku MHMP pod č.j. OSM/VP/168264/08/hl, dne 28.3.2008.

Žádost byla doložena (i v průběhu řízení) těmito doklady, vyjádřeními a stanovisky:

- MHMP - odbor ochrany prostředí, č.j. S-MHMP-497975/2007/1/OOP/VI ze dne 21.1.2008
- MHMP - odbor ochrany prostředí, č.j. S-MHMP-467027/2007/OOP/VI/EIA/496-2/Pac ze dne 12.2.2008
- MHMP ODŽ, č.j.S-MHMP-949618/2010/OOP-V-719/Vč, ze dne 4.3.2010
- MHMP - odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, č.j. MHMP 16262/2008/Pok ze dne 18.2.2008 a opravné rozhodnutí č.j. MHMP16262/Pok ze dne 15.7.2008
- MHMP - odbor krizového řízení, č.j. S-MHMP 498858/2007/OKR ze dne 7.12.2007
- MHMP - odbor územního plánu, č.j. S-MHMP 498316/2007/OUP ze dne 19.11.2007
- MHMP - odbor správy majetku, č.j. OSM/VP/28806/08/hl ze dne 17.1.2008
- MHMP - odbor správy majetku, č.j. OSM/VP/168264/08/hl ze dne 28.3.2008
- MHMP – odbor dopravy, č.j.:MHMP-959361/2010/DOP-O4/Jv ze dne 22.11.2010
- MHMP ODA, č.j.:MHMP 1956/2013/ODA-O4/Jv ze dne 9.1.2013
- Ministerstvo zdravotnictví ČR, č.j.:10428/2011-OVZ-32.2*-15.12.010 ze dne 10.20.2011
- Ministerstvo zdravotnictví ČR, č.j.: 2486/500/10 101278/ENV/10 ze dne 10.3.2011
- ÚMČ P5 - odbor dopravy a ochrany životního prostředí, č.j. ODŽ/8/2007/5730/wolfj ze dne 28.1.2008 – **neodpovídá posuzované dokumentaci**
- ÚMČ P5 - odbor dopravy a ochrany životního prostředí, rozhodnutí o připojení č.j. MČ05/ODŽ/2959/2008/Kov ze dne 12.2.2008
- MČ P5 - kancelář architekta MČ Praha 5, č.j. KAR.63/2008 ze dne 10.6.2008
- SEI ČR, č.j. 427-15.11/07/010.103/Pe ze dne 16.1.2007
- Hasičský záchranný sbor hl. města Prahy, č.j. HSAA-14680-3168/ODVS-2007 ze dne 4.12.2007
- Městský hygienik , č.j. Z.HK 5970/55970/07 ze dne 18.12.2007 a č.j. Z.HK 2042/52042/08 ze dne 22.5.2008
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy , technické stanovisko č.j. 45/08/2200/Ve ze dne 9.1.2008
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy , koordinační vyjádření č.j. 2750/07/260/Hrd ze dne 4.12.2007
- DP metro – razítko na situaci 15.12.2009 – **prošlá platnost**
- DP tramvaje – razítko na situaci č.j. 46/08 ze dne 15.1.2008
- Dopravní podnik HMP - svodná komise, č.j. 100130/46P1499/3044 ze dne 6.12.2007
- Sdružení pro životní prostředí zdravotně postižených v ČR, č.j. 07/1124/St/183 ze dne 19.12.2007

Žádost byla dále doložena stanovisky těchto správců inženýrských sítí:

- PVS a.s., č.j. 7672/07/2/02 ze dne 11.12.2007
- PPD a.s., č.j. 1282/Fo/OSDS/09 ze dne 4.1.2010 – **prošlá platnost**
- PPD a.s., technické podmínky připojení k DS č. 422934 ze dne 21.12.2009
- Povodí Vltavy, č.j. 2007/70677/262 ze dne 11.12.2009 – **prošlá platnost**
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s. , č.j. PVK 27624/OTPC/07/K+V ze dne 28.4.2012– **prošlá platnost**
- PREdistribuce, a.s. , č.j. S24210/242/Vi/08 ze dne 20.2.2008, prodlouženo do 31.12.2010 - **prošlá platnost**
- Pražská teplárenská, a.s., - vyjádření č.j. OÚ/3599/07/EPu ze dne 27.11.2007
- Telefónica O2 Czech Republic a.s. , č.j. 135205/09/CPH/VV0 ze dne 26.11.2009– **prošlá platnost**
- Eltodo-Citelum, s.r.o. , č.j. EC 0400/5112/08 ze dne 23.11.2010 a č.j. EC0400/0240/13 ze dne 28.1.2013
- Dial Telecom, razítko na situaci, 3.11.2009– **prošlá platnost**
- Volný (Telecom Austria Czech Republic), razítko na situaci, 20.11.2009– **prošlá platnost**
- Star 21 Networks, razítko na situaci ze dne 12.11.2009– **prošlá platnost**
- České radiokomunikace vyjádření č.j. ÚTS/P 52632/09 ze dne 29.12.2009
- Vodafone CR, razítko na situaci ze dne 2.12.2009– **prošlá platnost**
- Letiště Praha, s.p. , vyjádření č.j. 637/09 ze dne 23.11.2009– **prošlá platnost**
- Úřad pro civilní letectví – razítko na situaci ze dne 15.1.2008
- ČD - Telematika, razítko na situaci č.j. 20736 ze dne 5.11.2009– **prošlá platnost**
- ČEPS č.j. 2393/16100/24.11.2009/Pi ze dne 27.11.2009
- ČEZ ICT Services, a.s., razítko na situaci, 3.11.2009 (platí i pro dříve STE) – **prošlá platnost**
- TSK 620, razítko na situaci č.j.61 ze dne 15.1.2008
- TSK 7100 razítko na situaci č.j. 1604 ze dne 3.11.2009– **prošlá platnost**
- T-Mobile, razítko na situaci ze dne 1.12.2009– **prošlá platnost**
- GTS Novera – č.j. 350903381 ze dne 23.11.2009– **prošlá platnost**

- Kolektory Praha razítko na situaci ze dne 25.11.2009– **prošlá platnost**
- Invitel International CZ, s.r.o., razítko na situaci, 3.12.2009
- Ministerstvo vnitra, razítko na situaci, 25.11.2009– **prošlá platnost**
- Tiscali Telekomunikace ČR razítko na situaci ze dne 16.1.2008
- T-Systems ČR, vyjádření č.j. ÚR 31385/09-12 ze dne 15.12.2009– **prošlá platnost**
- Sitel – vyjádření č.j. 130902517 ze dne 13.11.2009– **prošlá platnost**
- Telia Sonera Inter. Car. CR – vyjádření č.j. 230901292 ze dne 16.11.2009– **prošlá platnost**
- VUSS – vyjádření č.j. ÚP-40/15/09 ze dne 26.11.09– **prošlá platnost**
- UPC ČR razítko na situaci ze dne 12.11.2009– **prošlá platnost**
- NETPROSYS razítko na situaci č.j.4467/09 ze dne 5.11.2009– **prošlá platnost**
- BIS č.j. 18-170/2009-BIS-39 ze dne 4.12.2009– **prošlá platnost**
- MTCAG s.r.o. razítko na situaci ze dne 17.1.2008
- SUPTEL – vyjádření č.j. 4329/09 ze dne 18.11.2009– **prošlá platnost**
- Sloane Park Property Trust a.s. č.j. 1554/07 ze dne 17.12.2007

Poznámka: Vzhledem k tomu, že stavební úřad dospěl k zamítnutí záměru, nepožadoval na žadateli další aktualizaci stanovisek.

Účastníci řízení:

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

Podle § 85, odst. 2 správního řádu jsou účastníky řízení a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo jde-li o případ uvedený v písm. d), b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám anebo 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 jednotek vlastníků podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech činí více než jednu polovinu.

Stavební úřad posoudil okruh účastníků územního řízení tak, že účastníkem tohoto řízení ve smyslu § 85 odst. 1 stavebního jsou žadatelé a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. hlavní město Praha, které v řízení zastupuje Útvar rozvoje hl.m. Prahy.

Při vymezení okruhu účastníků podle § 85 odst. 2 stavební úřad vycházel z místa stavby. Účastníky řízení jsou vlastníci stavbou dotčených pozemků a vlastníci sousedních pozemků a staveb na nich. Vzhledem k zamítnutí žádosti stavební úřad konkrétní jména a příjmení účastníků ve smyslu § 69 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, neuvádí.

Postavení účastníka územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona, s odkazem na § 18 odst. 1 písm. i) zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, má i Městská část Praha 5.

Posouzení souladu záměru s veřejným zájmem:

Podle § 90 stavebního zákona v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu:

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Účelem územního řízení je tedy - zjednodušeně řečeno - prověřit, zda navrhovaná stavba vůbec může být na příslušném pozemku umístěna a následně provedena tak, aby tím nedošlo k porušení žádného právního předpisu.

I. podle § 90 písm. a) stavebního zákona - soulad s vydanou územně plánovací dokumentací.

Stavební úřad posoudil soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl.m. Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o

závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn a opatření obecné povahy včetně OOP č.6/2009 – Z1000/00 účinného od 12.11.2009, a to:

a) z hlediska funkčního využití území ve smyslu ustanovení přílohy č. 1 oddílu 4 odst. 1b) OOP č. 6/2009. Navrhovaná stavba Domu pro seniory, včetně inženýrských sítí, je umístěna do plochy s funkcí VV – veřejné vybavení bez stanovení kódu míry využití území. S funkčním využitím území je posuzovaná stavba v souladu pokud je záměr chápán ve smyslu zákona 108/2006 Sb o sociálních službách.

b) z hlediska míry využití území a prostorového uspořádání ve smyslu ustanovení přílohy č. 1 oddílu 8 odst. 3) OOP č. 6/2009. Jedná se o stabilizované území, pro které není stanovena míra využití území. Z hlediska limitů rozvoje je možné *pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.*

Při posouzení míry zastavění území se stavební úřad opřel o vyjádření ke studii odboru územního rozhodování Ú MČ Praha 5 z roku 2007 (již tehdy byl žadatel na výpočet kódu míry využití území upozorněn), kde se mimo jiné konstatuje: *Při umísťování staveb v území bez stanoveného kódu míry využití území bude v rámci územního řízení vyčíslen navrhovaný kód míry pro předmětný pozemek nebo pro záměrem vymezené území. Při posuzování souladu záměru s územním plánem bude prioritou soulad se stávající mírou využití území převažující v okolí navrhované stavby, charakterem zástavby, hmotovým členěním a výškou okolní zástavby.*

Předložená dokumentace obsahuje výpočet míry využití pozemků dotčených navrhovanou stavbou, ale výpočtem a získanými hodnotami není prokázáno, že míra využití (koeficient podlažní plochy, zeleně, zastavěné plochy) odpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a dané lokalitě. Ve výpočtu je proveden propočtení koeficientu míry zastavění území na navrhovaný objekt a pozemek určený k zástavbě, kde **koeficient podlažních ploch KPP = G a koeficient zeleně KZ = E.**

Výpočet koeficientů pro celou funkční plochu VV zahrnuje kromě pozemku Domu pro seniory také pozemek školy Nad Kavalírkou. Výpočet koeficientů odpovídá kódu míry využití **území D.**

Výpočet koeficientů na vzorek funkční plochy v okolí navrhovaného domu ve funkční ploše OB – čistě obytné v ulici Na Stárce a Nad Turbovou odpovídá kódu míry využití **území D.**

Výpočet koeficientů na vzorek funkční plochy – ulice Pod Kavalírkou a U Kavalírky odpovídá **KPP = F a KZ = K.** Nutno konstatovat, že v případě výpočtu v ulicích Pod Kavalírkou a U Kavalírky se jedná o **území s blokovou zástavbou** a nikoliv zástavbou soliterními stavbami, jak je tomu v těsném sousedství navrhované stavby. Porovnáním výsledků výpočtu je zřetelné, že uvažovaný záměr mírou zastavěnosti území je předimenzovaný.

Při posouzení jednotlivých výpočtů v prověřovaných oblastech a s přihlédnutím k rozdílnému charakteru zástavby je nutno konstatovat, že z hlediska ustanovení Přílohy č. 1 oddílu 8 odst. 3) OOP č. 6/2009 dle posouzení stavebního úřadu **není záměr** v souladu s územním plánem.

II. podle § 90 písm. b) stavebního zákona - s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Úkolem územního plánování, jehož nástrojem je i územní rozhodnutí, je mimo jiné i *stanovovat resp. posuzovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny,* zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a stanovení podmínek pro provedení změn v území s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Stavební úřad nepovažuje navrhovaný objekt, sestavený ze dvou výrazných objemů o výšce dosahující až sedmi nadzemních podlaží, za **dotvoření stávající urbanistické struktury.** Stávající zástavba v bezprostředním okolí navrhované stavby podél ulice Nad Kavalírkou a Nad Turbovou, a také ve svahu nad touto ulicí až k vrcholu vrchu Šmukýřka, je tvořena soliterními rodinnými domy, dvojdomy a činžovními vilami, jejichž měřítko je zcela odlišné od navrhované stavby, neboť se jedná převážně o dvou, třípodlažní objekty. Jediným dominantním, a také větším soliterním objektem, je budova školy Nad Kavalírkou, postavená ve funkcionalistickém stylu. Její architektonická hodnota jako výpověď určitého architektonického období je zcela jistě nesporná. Navrhovaná stavba je „vsazena“ na plošinu stávajícího hřiště nad touto školou jako půdorysně i objemově zcela odlišný soliterní celek, který postrádá jakoukoliv vazbu na stávající urbanistickou strukturu v převážně části zástavby této lokality. Zatímco rodinné domy a vily jsou řazeny podél přilehlých komunikací podél tzv. uliční čáry, navrhovaná stavba tento koncept zcela opomíjí a odklonem podélných os dvou hlavních objemů se spíše přimyká k objektu školy Nad Kavalírkou, který je natočen obdobně. Dochází tak k vytvoření konkurenčního dominantního objektu, který v celkovém kontextu vytváří masivní nesourodý celek uprostřed sourodé zástavby. Toto je z hlediska zásad urbanistické koncepce řešení tohoto území nežádoucí. S výjimkou školy lze jednoznačně konstatovat, že umístěním navrhované stavby z hlediska výškové hladiny okolní zástavby, což je patrné zejména z doložené vizualizace, dojde realizací záměru k prudkému zásahu do této stávající struktury. Je pravdou, že v lokalitě okolo ulice Musilkova, tedy pod a vedle objektu školy Nad Kavalírkou dochází k výškové

výraznější zástavbě, nicméně tato zástavba lokalizovaná na úpatí vrchu Šmukýřka zdaleka není v tak markantním rozporu se stávající zástavbou nad školou, neboť se v rámci konceptu blokové zástavby neuplatňuje zejména v dálkových pohledech s takovou razancí jako navrhovaný záměr.

V neposlední řadě je třeba konstatovat, že uvažovaná stavba je navržena v městské zástavbě a její architektonické ztvárnění by mělo charakteru městské zástavby odpovídat. Celý koncept komplexu svým výrazem a použitými architektonickými detaily (balkóny, terasy, pobytové střechy apod.) však evokuje budovu sanatoria v proslulé rekreační oblasti.

Stavební úřad považuje stavbu předmětného komplexu s ohledem na charakter stávající zástavby a s ohledem na výše uvedené odůvodnění za nevhodnou, tedy v rozporu s cíli územního plánování. Navrhovaný objekt svým objemem, členěním, měřítkem i výškou nerespektuje charakter území, architektonické a urbanistické vazby s okolím.

III. podle § 90 písm. c) stavebního zákona - s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména **soulad s obecnými požadavky na využívání území**, tj. s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP)

a) záměr je v rozporu s čl. 4 odst. 1 vyhl. o OTPP, neboť umístění stavby a míra zastavění pozemku neodpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního stylu. Zástavba jižní strany svahu Šmukýřka je tvořena soliterními objekty. Stávající urbanistický charakter prostředí navrhovaný objekt svým celkovým objemovým řešením nepřiměřeně zahušťuje. Pozemek dotčený stavbou je v poloze zhruba poloviny kopce a jako takový je charakterizován již stávající dominantou budovy školy. Znásobení měřítka školy a snaha o vytvoření nové dominanty v území je v přímém rozporu se stávající zástavbou, urbanistickým zařazením lokality a architektonickou jednotnou koncepcí okolních budov (s výjimkou zmiňované budovy školy).

Rozborem situace v daném území dospěl stavební úřad k závěru, že záměr se navrhuje na pozemek, který sousedí se třemi typy funkčních ploch:

1. Na západě pozemek navazuje na zbytek funkční plochy veřejného vybavení, ve které je umístěna funkcionalistická budova Gymnázia Nad Kavalírkou. Gymnázium tvoří lokální dominantu, která uvozuje zástavbu svahu nad Košířským údolím.

Gymnázium je tvořeno čtyřmi hmotami, přičemž ve třech případech počet jejich podlaží nepřesahuje 3 NP. Čtvrtá hmota má 5 NP; tato hmota je umístěna na cca 25% z celkové zastavěné plochy. Budova se srovnatelným objemem obestavěného prostoru se v okolní zástavbě již nevyskytuje.

Navrhovaná budova nereaguje na budovu gymnázia, ale pokouší se jí „přebít“. Tato skutečnost se projevuje v podstatě v těchto aspektech:

a) Budova je navrhována na pohledově nepoměrně exponovanější pozemek – jakýsi vyvýšený ostroh, kterýžto pojem se vyskytuje i v Průvodní zprávě. Navržená budova se tak bude uplatňovat i ve vztahu k Pražské památkové rezervaci. Budova bude viditelná např. z domů na protějším nábřeží Vltavy.

b) Budova má více než dvojnásobnou hrubou podlažní plochu, z lze dovozovat, že i zhruba dvojnásobný objem, přičemž již objem budovy gymnázia je v dané oblasti atypický.

c) Míra využití pozemku domu pro seniory je více než trojnásobná ve srovnání s pozemkem a budovou gymnázia.

d) Jestliže je porovnána plocha zastavěná nadzemními hmotovými objemy, pak na více než 70% této plochy přesahuje počet podlaží Domu pro seniory 3 NP a na více než 50% plochy přesahuje počet podlaží i 4 NP. Toto architektonické ztvárnění neodpovídá charakteru budovy gymnázia, kde je hmota s počtem podlaží přesahujícím 3 NP zastoupena minoritně, což přispívá k lepšímu začlenění budovy gymnázia mezi navazující zástavbu. Žadatel však srovnání vztahuje pouze k nejvyšší sekci gymnázia.

2. Na jihovýchodě pozemek funkčně navazuje na obytné území obsahující nízkopodlažní zástavbu. Záměr tuto skutečnost ignoruje, a to jak navrženou výškou budovy, tak vlastním objemem stavby. Dobře je to patrné např. z řezu C21c (je zde míněn skutečný řez a nikoliv stejně označený sklopený řez), kde jsou objem a výška navazujícího objektu č.o. 26 nepatrné v porovnání s objemem a výškou navrhované budovy.

Z výkresu C18 a C 19b) je pak zřejmé, že adekvátní hmotou k navazující nízkopodlažní zástavbě by byla spíše stavba o výšce střední propojovací sekce, maximálně ještě s jedním ustoupeným podlažím.

Právě tato střední sekce v pohledu již téměř zakrývá navazující nízkopodlažní objekty. Z objektů jsou po zakrytí viditelné pouze hřebeny střech.

3. Na severovýchodě pozemek funkčně navazuje na plochu s lesním porostem. Jedná se o nezastavitelné území, které je součástí přírodního parku Košíře – Motol, ustanoveného vyhláškou 3/1991 hl. m. Prahy. Ani v případě, že by dané území bylo zastavitelné, nešlo by zde umístit navrhovanou budovu nebo budovu podobného typu. Statut přírodního parku totiž připouští pouze umístění nízkopodlažní zástavby. Záměr na tuto skutečnost opět nijak nereaguje a jeho umístění na hranici přírodního parku je proto minimálně nevhodné.

Z hlediska zachování pohody bydlení bylo posuzováno hledisko zachování pohody bydlení v samotném komplexu Domu pro seniory a také hledisko stávajících obyvatel lokality.

Pohoda bydlení zahrnuje souhrn faktorů, které vytvářejí podmínky klidného bydlení, **přičemž nelze zcela abstrahovat od určitých subjektivních hledisek osob užívajících sousední nemovitosti, na něž bude mít umístěvaná stavba vliv, a to za předpokladu, že tato subjektivní hlediska nevybočují v podstatné míře z obecně oprávněně požadovatelných standardů na bydlení** (citace Rozsudku Městského soudu v Praze č.j.: 10A 141/2011-120-129 ze dne 23.4.2013).

Posouzení z hlediska zachování pohody bydlení v samotném Domě pro seniory je diskutabilní. Ze Souhrnné technické zprávy se na straně 17 v kapitole 1.d.3.2. dozvídáme, že je v komplexu počítáno s ubytováním 180 osob (na rozdíl od počtu lůžek uvažovaných při výpočtu dopravy v klidu – doprava v klidu je počítána na 266 lůžek), přičemž na straně 17 průvodní zprávy je deklarováno, že ubytování v pokojích je odstupňováno dle zdravotního stavu uživatelů – **převážně ležících a s převážnou měrou asistence** a s menší mírou asistence a samostatní. Jedná se tedy o velice komplikovaný provoz, kde bude nutno pohodu bydlení jejím obyvatelům zajistit. Pomineme-li obě suterénní podlaží (viz komentář níže) lze s jistotou pochybovat o tom, jak se tyto senioři budou pohybovat po dlouhých a povětšinou přirozeně neosvětlených chodbách. Na počet pokojů se s 266 převážně ležícími osobami je v celé dispozici všech podlaží uveden pouze 1 evakuační výtah.

Jedna ze součástí bydlení v Domě seniorů dle ustanovení zákona č.108/2006 Sb., kromě poskytnutí ubytování, stravy, pomoci při hygieně, poskytování péče apod. je také zprostředkování kontaktu se společenským prostředím. Ve 2.a 3. podlaží jsou umístěny 2 klubovny o velikosti 22 m², které nemají přímé osvětlení ani větrání a 2 klubovny o velikosti 35 m², jejichž půdorys odpovídá velikosti i tvaru včetně terasy jednopokojovým jednotkám po obou stranách chodby. Čtvrté NP, páté i šesté žádné klubovny nemají. K jakému účelu jsou pak předurčeny tzv. zájmové plochy na střechách obou hlavních objemů komplexu s přílehlou terasou, není zřejmé. V 1.NP se nachází kavárna a jídelna, ale není možné veškeré aktivity seniorů soustředit do 4 kluboven, nelze celý den trávit v jídelně nebo kavárně. Pro celý komplex jsou uvažovány pouze 2 ordinace lékaře.

Také dimenzování jídelny je z hlediska počtu uvažovaných lůžek diskutabilní. Jídelna počítá s výdejem 125 obědů a 125 večeří, přičemž se jedná o dovezená jídla s možností výroby minutek.

Uživatelé sousedních nemovitostí se k umístění navrhované stavby vyjádřili negativně s tím, že bude narušena pohoda jejich bydlení v závislosti na ztrátě výhledu, úbytku oblohové složky, úbytku zeleně v okolí, zvýšení hlukových limitů nad přípustnou mez a narušení soukromí. Toto subjektivní hledisko nevybočuje z obecně požadovatelných standardů na bydlení a všechny uvedené důvody je nutno zvážit s přihlédnutím ke konkrétním zvláštěm lokality. Vzhledem k tomu, že stavební úřad posoudil stavbu jako předdimenzovanou (viz odůvodnění výše) je třeba konstatovat, že i snížení zastavovacích a objemových parametrů navrhovaného objektu přispěje k nižší zátěži území a ke snížení dopadu stavby na sousední nemovitosti.

b) záměr je v rozporu s čl. 4 odst. 4 vyhl. o OTPP, *neboť 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. Záměr výškou budovy 7mi podlaží v části západní však nerespektuje možnost výstavby na poz. č.parc.843, k.ú. Košíře, na kterém je dle Úpn místo určené k zástavbě. V dokumentaci o vztahu k tomuto pozemku není vůbec uvažováno.

e) záměr je v rozporu s ust. čl. 10 odst. 3, podle kterého musí být stavby vybaveny zařízením pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání).

Dle odst.4 se základní počet stání potřebný pro jednotlivé funkce stavby stanoví v závislosti na jejich kapacitě podle přílohy č. 2 této vyhlášky. V této souvislosti stavební úřad posuzoval vliv redukce parkovacích stání (z původních 130 míst je nyní navrhováno 17), ke kterému došlo na základě nové projednávané původní žádosti. Redukce počtu parkovacích stání byla provedena na základě důvodné pochybnosti odvolacího orgánu str. 5 č.j.: S-MHMP 772693/2010/OST ze dne 23.4.2012 z hlediska toho, zda je jedná o stavbu s funkcí bydlení v bytovém domě nikoliv o stavbu s funkcí ubytování v domově

důchodců.

Stavební úřad byl informován o tom, že redukce parkovacích stání byla provedena na základě požadavků odvolacího orgánu z toho důvodu, aby byla prokázána funkce sociálních služeb pro seniory, ale objemové parametry suterénních prostor redukovány nebyly a funkční využití těchto ploch bylo pouze nahrazeno sklady, manipulačními prostory a prostory nazvané zázemí. Rovněž tak v suterénu zůstává průjezdní komunikace a např. sklípky. V dokumentaci není objasněno, k jakému účelu tyto místnosti budou sloužit a proč jsou z hlediska fungování Domu pro seniory nezbytné.

Nevyjasněné využívání těchto ploch opět vede k závěru, který byl předmětem pochybností odvolacího orgánu a stavební úřad také na základě těchto a jiných výše uvedených skutečností konstatuje, že **žadatel opětovně neprokázal, že se jedná o stavbu určenou pro provozování sociálních služeb pro seniory či zdravotně postižené občany.**

Navíc je nový výpočet dopravy v klidu proveden pouze na lůžkovou část celého komplexu, nejsou spočítána parkovací stání pro provozy s jiným funkčním využitím – kavárna, wellness-kosmetika, obchody, plavecký bazén, takže počet 17 navrhovaných stání je z hlediska požadavků OTPP nedostačující.

V doplněné části dokumentace pro územní řízení není aktualizováno stanovisko odboru dopravy Ú MČ Praha 5 a z příloženého stanoviska jednoznačně vyplývá, že se Odbor dopravy vyjadřoval k jiné dokumentaci (ÚMČ P5 - odbor dopravy a ochrany životního prostředí, č.j. ODŽ/8/2007/5730/wolfj ze dne 28.1.2008).

f) záměr je v rozporu s ust. čl. 13 odst.1 vyhl. o OTPP. Stavba je umístována do prostředí již existující zástavby, přičemž její urbanistické ani architektonické řešení strukturu této zástavby nezohledňuje. Stavba je neúměrně hmotná, neodpovídá velikosti pozemku a architektonickým ztvárněním nerespektuje charakter okolní zástavby (viz též podrobněji výše).

Odbor stavební úřad Úřadu MČ Praha 5 konstatuje, že navrhovaná stavba není v souladu s územním plánem SÚ hl. m. Prahy v části týkající se stabilizovaných území, není v souladu s cíly a úkoly územního plánování, je v rozporu s vyhláškou o OTPP ust. čl. 4 čl. 10 odst. 3, čl. 13.

Odůvodnění námitek a připomínek účastníků řízení:

Stavební úřad vzal podané námítky a připomínky na vědomí, ale vzhledem k tomu, že žádost o vydání územního rozhodnutí zamítl, o podaných námítkách nerozhodoval.

Dokumentace dle výše uvedeného neposkytuje záruku, že v daném zařízení budou poskytovány sociální služby, alespoň v rozsahu minimálních činností vyžadovaných v zákoně o sociálních službách. Žadatel se nevyjadřuje ani k tomu, zda objekt bude případně provozován na základě platné registrace a za podmínek cenové regulace. Pokud by takové skutečnosti byly součástí dokumentace musely by být převzaty do územního rozhodnutí a zároveň by jimi muselo být podmíněno udělení kolaudačního souhlasu. Bez toho nelze objekt považovat za zařízení sociálních služeb a nelze ho ani takto umístit.

Stavební úřad z tohoto hlediska vzal v úvahu i fakt, že Dům pro seniory, pokud je investuje soukromý investor, je svým záměrem novým druhem stavby, které v současnosti vznikají na základě klientské poptávky. Vzhledem k tomu, že komplex má být umístěn v ploše VV, je nutno takové zařízení chápat jako zařízení, které by funkčně nahrazovalo tzv. domovy důchodců a fungovalo podle zákona o sociálních službách a ne jen **zařízení, umožňující potřeby bydlení i pro seniory.** Pokud by tomu tak bylo, pak se takové zařízení umožňující bydlení seniorů liší od standardního bydlení pouze tím, že je v něm navržen bezbariérový přístup a v části plochy jsou navrženy služby (např. ordinace, služby, cukrárna, kavárna, obchody, kanceláře). V tom případě ale nemůže toto zařízení být součástí plochy VV.

Stavební úřad dospěl dle výše uvedeného k závěru, že dokumentace pro územní řízení neposkytuje průkazné podklady, ze kterých by bylo možno dovodit, že účelem záměru je vytvoření zařízení sociálních služeb ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb. Záměr je popisován velmi obecně s tím, že „*podrobné řešení všech náplní provozu DpS bude dopracováno po zpřesňujícím zadání investorem, event. provozovatelem*“. Případné úvahy, že se jedná o zařízení sociálních služeb ve smyslu uvedeného zákona, proto překračují rámec předložené žádosti.

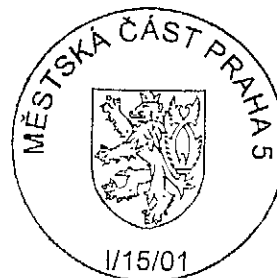
Stavební úřad byl v průběhu řízení veden snahou dosáhnout dostupnými prostředky možnosti umístění projednávané stavby. Po zvážení průběhu řízení, dopadů umístěvané stavby na okolí, předložené dokumentace vč. dokladové části a dalších podkladů, které byly stavebnímu úřadu dostupné, a nedostatků v dokumentaci, které i přes opakovaná doplnění nebyly odstraněny, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebnímu Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 29/35, Praha 1, podáním u zdejšího odboru stavebního a infrastruktury, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.



Ing. Luboš Tábořský
vedoucí odboru stavebního a infrastruktury



Rozdělovník:

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

1. Žadatel CENTRAL GROUP, a.s., Na Strži 65/1702, Praha 4 (IDDS m54dcyr)
2. Hl.m.Praha, zast. URM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2, IDDS c2zmahu

II. účastníci řízení – informace veřejnou vyhláškou: (§ 85, odst. 2 SZ)

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

III. dotčené orgány

4. MHMP OPP, Mariánské nám.2, Praha 1, IDDS 48ia97h
(MHMP 16262/2008/Pok)
5. MHMP OŽP, Mariánské nám.2, Praha 1, IDDS 48ia97h
(S-MHMP 497975/2007/1/OOP/VI)
6. HS hl.m.Prahy, Štefánikova 17, Praha 5, IDDS zpqa2i
(Z.HK/5970/559704/07)
7. Ú MČ Praha 5 ODP, zde
(ODŽ/8/2007/5730/wolfj)
8. Ú MČ Praha 5, OŽP, zde
(ODŽ/8/2007/5730/wolfj)
9. HZS hl.m.Prahy, Sokolská 62, 121 24 Praha 2, IDDS jm9aa6j
(HSAA-14680-3168/ODVS-2007)
10. MHMP OKŘ, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1, IDDS 48ia97h
(S-MHMP 498858/2007/OKR)

Za správnost vyhotovení: Ing.arch. Zdenka Havelková
Stejnopis: spisy, plány
Spisový znak: 328 A5