Městská část Praha 6
Úřad městské části, odbor výstavby
Čs. armády 23, 160 52 Praha 6

Do datové schránky bmzbv7c

K č.j. MCP6 038332/2016/2016, sp. zn. SZ MCP6 025830/2016/OV/Krá

V Praze, dne 24. května 2016

Věc: **námitky proti povolení záměru**

Na základě žádosti Jany Brůčkové ze dne 16. 3. 2016 bylo Úřadem městské části, odborem výstavby (dále jen „**Úřad**") pod sp. zn. SZ MCP6 025830/2016/OV/Krá zahájeno územní řízení o umístění Bytového domu Za Strahovem včetně připojení na inženýrské sítě, chodníku v ulici Maratónská, přeložky komunikačního kabelu v ulici Za Strahovem v Praze 6 – Břevnově (v místě původního č.p. 344/33) na pozemcích parc. č. 2320/2, 2321, 2322, 2323, 2324/1, 3690/1, 3692/6, 3692/12, 3692/13 v kat. úz. Břevnov (dále jen „**Záměr**").

Úřad nařídil v souladu s § 87 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**SZ**") k projednání žádosti ústní jednání s termínem 31. 5. 2016. Vzhledem k tomu, že námitky účastníků řízení musejí být podle § 89 odst. 1 SZ uplatněny nejpozději při ústním řízení, podávám tímto coby účastník správního řízení (ve smyslu § 89 odst. 3 SZ uvádím, že jsem spoluvlastníkem pozemku parc. č. 2326, pozemku parc. č. 2325 a na něm stojící budovy č. p. 1101, vše v kat. úz. Břevnov a bytové jednotky č. 1101/9) tyto

NÁMITKY K ZÁMĚRU:

1. Matoucí vymezení Záměru

V žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby (resp. jeho přílohách) je Záměr opakovaně označován jako objekt *„se třemi nadzemními, jedním podzemním podlažím a sníženou částí technologií"*. Tvrdím, že toto vymezení je věcně nesprávné a záměrně matoucí.

Navrhovatel označuje podlaží, kde jsou umístěna parkovací stání, prostory wellness a sklepy, jako podzemní podlaží. Toto odůvodňuje tím, že údajně *„podlaha tohoto podlaží se min. ze 2/3 nachází pod úrovní terénu"*. S tímto vymezením nemohu souhlasit, protože:

- Z čelního pohledu (z ulice Za Strahovem) jde jednoznačně o stavbu nad úrovní terénu. Zvyšování svahu směrem k zadní části (kde za Záměrem je navíc několikametrová stěna) je z tohoto pohledu irelevantní.

- Vyjadřuji pochybnosti o správnosti výpočtu podlahové plochy, která je v tomto případě pod úrovní terénu, když předmětný pozemek není ve skutečnosti natolik svažitý, jak je prezentováno v projektu. Mám obavu, že k nahrnutí zeminy dojde v průběhu realizace Záměru účelově, aby to ospravedlnilo toto vymezení.
- I kdyby šlo skutečně o 2/3 plochy pod úrovní terénu, jde o vymezení čistě z hlediska požární bezpečnosti. Z hlediska stavebního by toto podlaží mělo být hodnoceno jako nadzemní, a to plně v souladu s definicí uvedenou v 2 písm. o) nařízení, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky a stavby v hlavním městě Praze (dále jen „**pražské stavební předpisy**"), resp. ČSN 73 4301 Obytné budovy: *„za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu."* Toto dle mého názoru není v případě Záměru splněno.

Navrhovatel dále vůbec nezohledňuje, že jím projektovaná střecha fakticky tvoří další (byť v celé ploše nezastřešené) podlaží. Jednak je na střeše navrhován výstupní přístřešek na střechu, tedy pevná stavba s maximem ve výšce 12,650 m (fakticky ale dokonce 15,850 m – viz následující bod námitek) o půdorysu více než 13 m^2, druhak je střecha navrhována jako pochozí, resp. se předpokládá, že bude tvořit jakousi „terasu" s běžným pohybem osob.

Jedná se tedy fakticky o objekt s pěti nadzemními a jedním podzemním podlažím. Jak bude podrobněji rozebráno níže, jde o objekt svoji hmotou, výškou a počtem podlaží naprosto nevhodný pro danou lokalitu.

2. Výška Záměru

Jsem přesvědčen, že kótování projektové dokumentace je uvedeno chybně. Jak vyplývá z bodu výše, zásadně nesouhlasím, aby kóta „+0,00" byla osazena na úroveň podlahy toho, co je navrhovatelem označováno jako první nadzemní podlaží. To je však při pohledu z ulice Za Strahovem již ve výšce přes 3 metry! Dochází tak uměle ke snížení výšky záměru o jedno patro, tj. cca o 3,2 metru. Skutečná výška Záměru nad úrovní terénu je tak 15,850 m. V souladu s § 27 odst. 1 pražských stavebních předpisů se výška budovy měří od nejnižšího bodu přilehlého terénu, nikoli od bodu nejvyššího!

Výška aktuálního objektu je přitom pouhých 6,5 metru (kraj střechy), resp. 9,5 metru (hřeben střechy). Dochází tedy k významnému zvýšení zástavby daného pozemku, a to o více 6 metrů (tj. výška původního objektu dosahuje pouhých 3/5 výšky Záměru).

I z projektové dokumentace (zejména z výkresu „Pohled jihovýchodní") je tak zřejmé, že výška Záměru dosahuje maximální výšky bytového domu na adrese Za Strahovem 30. Považuji to za naprosto zásadní (a jak bude uvedeno níže z pohledu souladu s územním plánem nepřípustnou) změnu oproti stávajícímu stavu.

Zdůrazňuji, že ve vztahu ke mně, coby majiteli bytu ve 2 nadzemním podlaží v domě na adrese Za Strahovem 31 s okny na jižní stranu (tedy směrem k Záměru), dochází zamýšleným zvýšením k zásadnímu zásahu do mých práv, když bude významným způsobem dotčen stávající výhled a v neposlední řadě též oslunění mého bytu.

3. Nesprávné vymezení zastavěné plochy

Jak bylo uvedeno výše, nelze Záměrem zastavěnou plochu odvozovat od plochy 1. NP (jak vymezeno navrhovatelem, ve skutečnosti však 2. NP), ale od plochy 1.PP (jak vymezeno navrhovatelem, ve skutečnosti však 1. NP). I kdyby bylo možno toto podlaží považovat formálně za podzemní z toho důvodu, že jeho podlaha je z určité části pod úrovní terénu, z hlediska zastavěnosti pozemku je třeba brát v potaz, zda půdorysně toto podlaží bude nad povrchem, a to pochopitelně v hladině stropu tohoto podlaží. I z přiložených nákresů a vizualizací potom jednoznačně vyplývá, že strop tohoto údajně 1. PP bude v plném rozsahu nad úrovní terénu! Podle výměry místností je přitom plocha tohoto podlaží dokonce 389,21 m^2. Veškeré navrhovatelem uváděné odkazy na soulad Záměru s koeficienty zastavěných ploch (byť tyto navrhovatel stanovuje naprosto svévolně a v rozporu s územním plánem – k tomu ale viz níže) jsou tedy liché, neboť soulad Záměru s těmito koeficienty ještě jakž takž hraničně vychází při vymezení zastavěné plochy v hodnotě 240 m^2, hrubě však nevychází při skutečně zastavěné ploše 390 m^2! Přestože si tedy navrhovatel svévolně stanovil ty nejvolnější koeficienty, Záměr jim z povahy věci zdaleka nemůže vyhovět.

Obdobný závěr je potom pochopitelně třeba učinit i z hlediska koeficientů podlažních ploch.

Avšak i v případě, že bychom brali v potaz pouze zastavěnou plochu 240 m^2, je třeba uvést, že odhadovaný půdorys aktuální stavby na předmětném pozemku je cca 90 m^2. Půdorys Záměru v 1. NP (dle označení projektanta) je přibližně 240 m^2, i podle nesprávného vymezení půdorysu zastavěnosti pozemku Záměrem má tedy dojít k umístění Záměru o dvou a půl násobku zastavěné plochy!

4. Hmota záměru

V důsledku zásadního zvýšení (a přidání podzemního podlaží) a zásadnímu zvětšení půdorysu dojde v případě realizace Záměru prakticky ke čtyřnásobnému až pětinásobnému zvětšení objemu ve srovnání se stávajícím objektem (stávající objekt má obestavěný prostor vypočtený na základě kvalifikovaného odhadu řádově 750 m^3, Záměr dosahuje hodnoty obestavěného prostoru v hladině 4.000 m^3). Pro ilustraci zásadního zvětšení objemu stavby přikládám laicky zpracované grafické znázornění srovnání obou budov (původní stavby a Záměru) ve fotografiích a nákresech, jak z bočních pohledů, tak i půdorysně.

Toto je nepochybně vroucím přáním investora, z hlediska sousedů i z hlediska zájmů chráněných veřejnoprávními předpisy je to však v dané lokalitě nepřípustné a takový Záměr nepochybně nemůže být umístěn (alespoň ne zákonným územním rozhodnutím)!

Příloha č. 1 – pohledy 33
Příloha č. 2 – půdorysné srovnání

5. Nesoulad s územním plánem
    a. Možné využití území

Plocha dotčená záměrem se dle platného územního plánu nachází ve stabilizovaném území. Dle oddílu 8 *Míra využití území a prostorové uspořádání*, odst. 3 Přílohy č. 1 Opatření obecné povahy č.6/2009, *„ve stabilizovaném území* ***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.***“ Co je třeba chápat stávající urbanistickou strukturou lze nalézt v územně analytických podkladech.

Podle aktuálně platných Územně analytických podkladů (dále jen „**ÚPA 14**"), výkresu obvodových linií střech je na dané ploše objekt o výšce 6-9 metrů. Nejde sice přímo o závaznou regulaci, ale v zásadě je to jediné aktuálně platné vymezení urbanistické struktury týkající se výšky, potažmo využití dané plochy vůbec. Jsem proto přesvědčen, že v dané ploše není možno povolit Záměr přesahující tuto výškovou hranici.

Dále lze nepochybně podpůrně využít i další územně plánovací dokumentaci vztahující se k dané ploše. Podle Územně analytických podkladů z roku 2012 (dále jen „**ÚPA 12**") jsou dotčené pozemky ve výkresu "Struktura zástavby" v ploše R2/12, což znamená, že tam je "*zástavba rostlá **venkovského typu***" ve výšce maximálně 8-12 metrů. To plně koresponduje s tím, že daná oblast leží přímo na hranici vyhlášené památkové zóny Tejnka a jak přiznává i navrhovatel, jsou součástí ochranného pásma pražské památkové rezervace. Přestože ÚPA 12 byla již nahrazena ÚPA 14, věcně se v dané lokalitě nic nezměnilo a nevidím proto důvodu, proč by z daného vymezení využití plochy neměl Úřad při posuzování Záměru vycházet. Nepochybně je to vhodnější, než navrhovatelem použitá metoda srovnávání s okolní (typově naprosto odlišnou zástavbou).

b. Srovnávání s okolní zástavbou, chybné vymezení regulativů plochy

Za koncepčně zcela chybnou je třeba označit snahu navrhovatele ospravedlnit umístění záměru porovnáním s okolní zástavbou bytových domů v ulici Za Strahovem směrem k ulici Bělohorská. Pokud je dotčená plocha zařazená do stabilizovaného území, kde není dle územního plánu stanovena míra využití území, nelze ponechat na navrhovateli, aby svévolně určoval přípustnou míry využití území, byť by se snažil tuto snahu legitimizovat výpočty odkazujícími na aktuální využití sousedních ploch. Takový postup územní plán neumožňuje.

Z hlediska možnosti využití předmětných pozemků je tak naprosto irelevantní, jaké koeficienty podlažních ploch, zeleně a zastavěných ploch mají sousední pozemky a na nich stojící stavby, resp. není možno z těchto čísel odvodit, že bude-li se Záměr pohybovat v těchto limitech, má nárok na umístění. Taková úvaha je koncepčně pomýlená.

c. Vymezení odpovídající urbanistické struktury

Je nepochybné, že územní plán dovoluje ve stabilizovaném území pouze umístění takových záměrů, které zachovají, dotvoří nebo rehabilitují stávající urbanistické struktury. To je důležité zejména na hranicích rozdílných urbanistických celků. Tyto urbanistické celky je přitom třeba posuzovat materiálně, nikoli formálně. Tzn. i pokud konkrétní budova na hranici urbanistických celků leží fyzicky blíže budovám s jinými urbanistickými a architektonickými parametry, ale duchem náleží do jiného urbanistického celku, nelze za ani za zachování, ani za dotvoření ani za rehabilitaci stávající urbanistické struktury přesun dané lokality mezi urbanistickými zónami. Takovou logikou by totiž hrozilo např. postupné úplné zničení urbanisticky cenných historických oblastí, které v konečném důsledku vždy někde musí sousedit s výškovou zástavbou (pokud bychom připustili postupný možný přechod z jedné urbanistické zóny do druhé na hranici mezi zónami).

V této souvislosti je třeba zmínit, že aktuální zástavba na dotčených pozemcích, která má být navrhovaným záměrem prakticky zničena, urbanisticky a architektonicky úzce souvisí s vyhlášenou památkovou zónou Tejnka (osobně se domnívám, že na „nesprávné" straně hranice této památkové zóny se ocitla pouhým omylem) a nikoli s okolní (fyzicky sice nejbližší, ale urbanisticky naprosto

odlišnou) zástavbou bytových domů v ulici Za Strahovem směrem k ulici Bělohorská. Příslušnost domu na adrese Za Strahovem 30 k Tejnce jednoznačně dokládá jeho shodnost s domy tvořícími součást této památkové zóny, tj. např. domy č. ev. 385 a 386.

O tom, že lokalita Záměru svým duchem náleží k lokalitě Tejnka svědčí nejen fyzická blízkost a podobnost původní stavby na dotčených pozemích (viz příloha č. 3), ale i vnímání této souvislosti ze strany odborné veřejnosti, kdy např. Ing.arch. Jan Jaroš, člen Komise Územního rozvoje, se o lokalitě Tejnka vyjádřil v tom smyslu, že *„o místo se silnou vnitřní identitou, která v pozitivním smyslu působí i za hranice svého území"*, kdy *„"domy v rámci lokality mají specifický ráz, velmi odlišný od okolní blokové, nebo vilové zástavby"* a *„plánovaná novostavba [...] by měla být v souladu s výše uvedeným charakterem zástavby"*.

Ostatně sám navrhovatel v popisu urbanistického charakteru daného území uvádí, že jde o *„drobnou zahuštěnou zástavbu, úzké uličky a působení dojmu venkovského prostředí"*. Není však zřejmé, jak má tento moderní a prostorově velmi výrazný záměr *„reagovat na blízkost přirozeně zahuštěné zástavby v památkové zóně Tejnka"*. Ve světle výše uvedeného je pak vysloveně nesprávný i závěr Kanceláře architekta Úřadu, který své stanovisko uzavírá tím, že údajně *„navrhovaná stavba svým charakterem, měřítkem, výškou, objemem i použitými materiály reaguje jasným jednoduchým konceptem na okolní zástavbu. Lze konstatovat, že z architektonického i urbanistického hlediska objekt dotvoří stávající zástavbu lokality, která je velice historicky různorodá tvaroslovím, typem zástavby, měřítkem a objemy."*

Příloha č. 3 – srovnatelné domy
Příloha č. 4 – Tejnka - charakter

d. Architektonický charakter Záměru

Jak bylo uvedeno výše, architektonicky daný Záměr navazuje spíše na v sousedství nově budovaný projekt La Crone (ostatně ve vlastnictví stejného, resp. osobami propojeného, investora), přičemž bude-li umístěn, ukrojí další kousek s posledních zbytků konzistentní lokality Tejnka na úkor moderní bytové zástavbě směrem k Televizní věži.

Přitom již z titulu svého umístění (zejména při pohledu ze severní strany, tj. od ulice Nad Závěrkou) tvoří předmětné pozemky jednoznačnou dominantu stávající zástavby a doposud byla na nich umístěná stavba vnímána jako první vlaštovka unikátní oblasti vesnického typu Tejnka.

V případě umístění Záměru by se tato situace diametrálně změnila, když Záměr svými architektonickými a urbanistickými kvalitami spíše odpovídá nově budovanému areálu La Crone. Ten je sice také v přímém sousedství pozemků dotčených Záměrem, nelze však přehlédnout, že fyzicky je oddělen poměrně vysokým terénním zlomem. Svým začleněním tak pozemky, na nichž má být umístěn Záměr, logicky navazují jak na Tejnku, tak na zástavbu bytových domů v ulici Za Strahovem. Ty však v kontrastu se Záměrem představují architektonicky naprosto tradiční zástavbu.

Dále je třeba uvést, že i pokud vezmeme v potaz nejbližší bytové domy, na jejichž hmotu navrhovatel tak rád účelově odkazuje, jaksi opomíjí, že v nejbližším okolí rozhodně nelze najít dům s plochou (a ještě k tomu pochozí) střechou. Taktéž navrhované velké prosklené plochy stěn jsou zcela mimo standardy nejbližší zástavby. Architektonicky a urbanisticky se tedy Záměr naprosto vymyká zástavbě

v nejbližším okolí a považuji skutečně za drzost, pokud je tento Záměr prezentován tak, že by snad měl dotvářet stávající urbanistickou strukturu dané lokality.

e. Zákaz další rozsáhlé stavební činnosti

Jsem navíc přesvědčen, že kategorický zákaz „další rozsáhlé stavební činnosti" neumožňuje povolení zbourání třípodlažního domu venkovského typu a jeho nahrazení moderní budovou o několikanásobné podlažnosti a zastavěné ploše.

f. Závěr

Z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, že má-li plně v souladu s územním plánem dovoleným využitím území a prostorovým uspořádáním zůstat zachována urbanistická struktura dané plochy, není možné zbořit stávající třípodlažní (resp. dvě podlaží a podkroví) domek venkovského typu, který je z architektonického hlediska v zásadě identický se sousedními domy tvořícím vyhlášenou památkovou zónu Tejnka a zcela jej nahradit moderní budovou o několikanásobné podlažnosti a zastavěné ploše. To by bylo nepochybně v naprostém rozporu s v územním plánu jasně deklarovaným požadavkem zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti, když Záměr především:

- Představuje zásadní změnu architektonického pojetí původní budovy,
- Představuje zásadní změnu architektonického a urbanistického charakteru stávající zástavby v dané lokalitě,
- Dochází k bezprecedentnímu zvětšení plochy a objemu oproti aktuálnímu zastavění předmětných pozemků.

Je tak evidentní, že Záměr je v příkrém rozporu s územním plánem.

6. Odstupové vzdálenosti

Domnívám se, že odstupová vzdálenost Záměru od hranic pozemku a sousedních budov je nedostatečná, resp. je v rozporu s požadavky § 28 a 29 pražských stavebních předpisů, resp. § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Nemá totiž dostatečný odstup především od oken obytných místností budovy na adrese Za Strahovem 30.

Z § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území přitom jasně vyplývá, že *„jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn"*. Toto není v případě Záměru v žádném případě splněno, resp. tento požadavek je zásadním způsobem porušen zejména ve vztahu k budově na adrese Za Strahovem 30!

V projektové dokumentaci navíc zcela absentuje výkres, který by zachycoval odstupové úhly od okolních nemovitostí.

Příloha č. 5 – promítnutí výšky sousední stavby do půdorysu Záměru

7. Oslunění nebližších budov (jednotek)

Nedodržení odstupových vzdáleností, zásadní zvýšení Záměru oproti stávající budově bude mít naprosto fatální dopady do oslunění a osvětlení jednotek v sousedních budovách, především na adrese Za Strahovem 30 a 31. I kdyby zůstala zachována stejná výška, jako má stávající budova (nebo za ní stojící skalní stěna), dojde v důsledku posunutí (resp. rozšíření) půdorysu Záměru směrem k hranici pozemku (a tedy směrem k budovám na adrese Za Strahovem 30 a 31) k zásadní změně perspektivy pohledu (a zrcadlově i dopadu světla) zejména ze suterénních jednotek a jednotek v nižších nadzemních podlažích.

Je proto nepochopitelné, že posudek hygienické stanice hlavního města Prahy se otázkou vlivu na oslunění sousedních nemovitostí vůbec nezabývá. Požaduji, aby navrhovatel zpracoval studii dopadů na oslunění okolních nemovitostí, která vyloučí jakékoli negativní dopady.

8. Pohoda bydlení

Jsem přesvědčen, že umístěním Záměru (zejména v důsledku naprosto zásadního zvýšení jeho hmoty a výšky oproti stávající zástavbě na dotčených pozemcích) by došlo dále k nezanedbatelnému úbytku oblohové složky, omezení výhledu a narušení soukromí, což všechno bude mít naprosto zásadní dopad do pohody bydlení v dané lokalitě.

9. Chybějící kanalizace parkovacích stání

Dle projektové dokumentace nebude navrhovaná garáž odkanalizována. Obávám se nezajištěného úniku provozních kapalin z vozidel s ohrožením sousedních pozemků. V případě garáží nelze z povahy věci úniky provozních kapalin vyloučit, absence technologie na jejich zachycení a likvidaci je však alarmující.

10. Vchod ze silnice

Projektová dokumentace obsahuje branku pro pěší ze severní strany Záměru (ulice Za Strahovem). Tento vchod však nenavazuje na žádný chodník a znamenal by tedy pro chodce nutnost vstupovat do budovy (resp. na pozemek) přímo ze silnice.

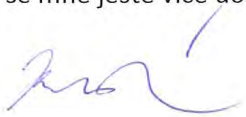
Mgr. Martin Škrabal, narozen 5. 10. 1977, bytem Za Strahovem 1101/31, Břevnov, 16900 Praha 6, vlastník bytové jednotky 1101/9 v domě č. p. 1101 v kat. úz. Břevnov

K těmto Námitkám se v plném rozsahu připojuji

Ing. Václav Dejčmar, narozen 17. 8. 1976, bytem Národní 116/20, Nové Město, 11000 Praha 1, vlastník bytové jednotky 1101/1 a 1101/14 v domě č. p. 1101 v kat. úz. Břevnov



Kudláčová Markéta, narozena 11. 6. 1977, bytem Za Strahovem 1101/31, Břevnov, 16900 Praha 6, vlastník bytové jednotky 1101/4 v domě č. P. 1101 v kat. úz. Břevnov (s ohledem na umístění mého bytu v 1. NP se mne ještě více dotýká snížení oslunění v důsledku zvažovaného umístění Záměru)



Bc. Adam Hradilek, narozen 22.8.1976, bytem Za Strahovem 1101/31, Břevnov, 16900 Praha 6, vlastník bytové jednotky 1101/11 v domě č. P. 1101 v kat. úz. Břevnov

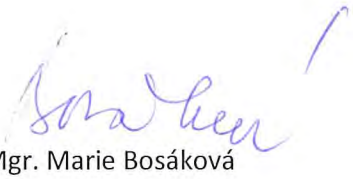


Společenství vlastníků Za Strahovem 1101, Praha



PaedDr. Vanda Marušová

předsedkyně výboru



Mgr. Marie Bosáková

místopředsedkyně výboru

SPOLEČENSTVÍ ZA STRAHOVEM 1101
Za Strahovem 1101/31
169 00 PRAHA 6
IČ: 24160989