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

k Č.J.: MCP6 038332/2016

SPIS. ZN.: SZ MCP6 025830/2016/OV/Krá

V Praze dne 30. 5. 2016

Věc: **Námitky proti povolení záměru umístění stavby „Bytový dům 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)“**

Spolek Zelený Břevnov o.s. je podle § 70 zákona č. 114/1992 Sb. účastníkem územního řízení vedeného u vašeho stavebního úřadu pod výše uvedeným číslem jednacím a výše uvedenou spisovou značkou a označením „Bytový dům 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)“ v k.ú. Břevnov a uplatňuje následující námitky k záměru:

1. Příslušnost území záměru a volba kódu zastavěnosti

Záměrem žadatele paní Brůčkové je na pozemcích demolovat stávající dvojpodlažní objekt Za Strahovem č.p. 344/33 a na pozemcích č. 2320/2, 2321, 2322, 2323, 2324/1, 3690/1, 3692/6, 3692/12, 3692/13 v k.ú. Břevnov realizovat stavbu nového bytového domu (dále “záměr”).

Plánovaná stavební činnost musí být ve shodě s platným územním plánem HMP. Pozemky záměru jsou v územním plánu rozděleny do třech částí. V západní část pozemku přísluší do plochy OB-C, jižní část je v ploše SO3. Největší prostřední část je umístěná v ploše OB, kde není stanovena míra využití pozemku. To, že není stanoven míra využití pozemku, znamená, že se jedná o stabilizované území. Regulativy HMP (Opatření obecné povahy č.6/2009) stanovují, že: „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“.

Proto, aby bylo možné určit limity rozvoje, je tedy třeba stanovit stávající urbanistickou strukturu místa záměru. O zpracování nezávislého odborného posudku urbanistické situace místa záměru jsme požádali pana doc. Ing, arch. Michala Hexnera CSc., bývalého vedoucího Ústavu urbanismu Fakulty architektury ČVUT. Jím zpracované „Urbanistické posouzení projektu stavby „Bytový dům Za Strahovem 344/33“ v lokalitě Tejnka, Praha 6 Břevnov“ je přiloženo jako Příloha 1 těchto námitek.

Urbanistický posudek ve svém závěru konstatuje, že **„předmětný pozemek patří polohově i typově jednoznačně, bez ohledu na vymezení památkové zóny, k charakteristické struktuře starší, původní zástavby Tejnky a podle toho by s ním mělo být, v duchu výše uvedeného znění vyhlášky, nakládáno.“**

Stávající stavba č.p. 344 je dvojpodlažní domek s neprostavěnou sedlovou střechou. Výška domu po okraj střechy je 6,5m a celková výška po hřeben střechy je 9,5m. Kvalifikovaným odhadem je jeho zastavěná plocha cca 90 m^2 a objem obestavěného prostoru cca 650m^3. Dům je nejméně 127 let starý, což dokládáme mapou z roku 1889, kde je již tento objekt zakreslen (viz Příloha 2). Svojí architekturou je stávající objekt pro tuto oblast typický. Několik architektonicky prakticky totožných domů v památkové zóně Tejnka je vzdálených jen několik desítek metrů západním směrem. Jedná se například o domy č.p. 385, č.p.389 (viz Příloha 3), velmi podobné jsou i další stavby např. č.p. 346, č.p. 348, č.p. 354, č.p. 384 (severní část stávajícího objektu).

Stávající stavba č.p. 344 je přímo na hranici památkové zóny Tejnka, avšak vzhledem k architektuře a stáří zástavby do ní fakticky patří. Polohou je tento domek prvním ve směru ze SV (ul. Za Strahovem) a z JV (ul Maratónská) z původní a typické zástavby Tejnky. Pro svojí dobrou viditelnosti z několika směrů vytváří pohledovou bránu do typické domkařské zástavby Tejnky.

V dokumentaci UR, která je součástí žádosti o umístění stavby podané investorem do územního řízení (dále jen „projekt“ nebo „projektová dokumentace“) investor v bodě A.3. e) uvádí, že místo záměru “morfologicky a orientací“ spadá do oblasti blokové zástavby v severním směru a toto tvrzení využívá dále při stanovení možného koeficientu zastavěnosti. **Tvrzení, že dotčené místo spadá do oblasti blokové zástavby v severním směru, považujeme za zcela zásadně chybné!** Stejně chybný pak je i aplikovaný postup při stanovení limitů zástavby.

Z nezávislého posudku arch. Hexnera a z výše uvedených faktů je jasně prokázané, že místo záměru jednoznačně urbanisticky přísluší k domkařské zástavbě památkové zóny Tejnka s konce 19. století. Bloková zástavba na sever od místa záměru vznikala až mnohem později - v první polovině 20. století a architektura této blokové zástavby je zcela odlišná od architektury stávajícího objektu č.p. 344.

Namítáme, že investor v projektu zcela svévolně, a hlavně chybně stanovil koeficient zastavěnosti pro část pozemku záměru spadajícího do stabilizované plochy OB na úroveň E. Tento koeficient zastavěnosti zásadně nesouhlasí s urbanistickou příslušností stavby doloženou výše, a proto také odporuje platnému územnímu plánu.

2. Výška a podlažnost záměru

V projektu je deklarována podlažnost záměru jako objekt s 3 nadzemními a jedním podzemním podlažím se sníženou částí technologií. Dle našeho názoru je toto označení zcela chybné. Důvodem je především, že podlaží označené jako 1PP převážnou většinou svého objemu vystupuje nad úroveň stávajícího rostlého terénu. V projektu ve výkresu „Řez E“ je strop uváděného 1PP označen kótou +0,00 = 338,000 (m.n.m). V koordinačním situačním plánu jsou zakreslené vrstevnice, kde vrstevnice procházející hranicí mezi pozemkem záměru a komunikací Maratonská udává

nadmořskou výšku 335 m.n.m. Z toho vyplývá, že se uváděné 1PP dosahuje výšky cca 3 metry nad stávající úrovní terénu.

Podle dodané dokumentace deklarované 1PP nesplňuje definici podzemního podlaží dle normy 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.“ Proto nemůže tak být udávané 1PP za podzemní podlaží označováno, jedná se o podlaží nadzemní. Situace průběhu rostlého terénu, která situaci dokládá je zakreslena v Příloze 4.

Dále uvádíme, že z hlediska budoucího využití je evidentní, že „výstupní přístřešek na střechu“ není v objektu navržen čistě pro údržbu střechy objektu, ale jedná se o přístupový bod na obytnou terasu a prakticky o další místnost. Tomuto využití odpovídá i výkresová část projektu. Namítáme tedy, že deklarovaný výlez na střechu spolu s terasou tvoří další páté nadzemní podlaží objektu.

Pěti nadzemním podlaží odpovídá i výška nejvyššího bodu objektu vzhledem k nejnižšímu bodu přilehlého terénu. Kóta +0,000 je na výkresech chybně stanovena, ve skutečnosti se tato kóta nachází ve výšce 3m nad úrovní stávajícího rostlého terénu. Konstatujeme, že skutečná výška stavby je cca 15,650 metru a dosahuje tak výšky zástavby protilehlého činžovního domu Za Strahovem 30.

Namítáme, že z výše uvedených důvodů, je pro výpočet koeficientů zastavěnosti nutné, započítat nikoliv deklarované 3 nadzemními podlažími, ale ve skutečnosti 5 nadzemních podlaží. Tato podlažnost pak neodpovídá platnému územnímu plánu.

3. Zastavěná plocha záměru

V projektu je uvedeno, že zastavěná plocha pozemku činní 240 m^2. Tuto hodnotu považujeme za nesprávnou a namítáme, že zastavěná plocha pozemku je ve skutečnosti vyšší.

Zastavěnou plochu záměru určujeme jako plochu půdorysného řezu uvedeného v rovině upraveného terénu, vymezenou vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného záměru. Protože, dle projektové dokumentace – výkresů „Půdorys 1. PP“ „Půdorys 1.NP” a vystupuje celé podlaží uváděné jako 1PP nad úroveň terénu, je nutné započítat celou tuto plochu jako plochu zastavěnou. Přičemž součet užitných ploch označeného 1PP je 391,35 m^2. K tomuto je ještě nutné připočíst průmět plochy uváděného 1NP, která je mimo obrys uváděného 1PP.

Namítáme, že uváděná zastavěná plocha 240 m^2 je nesprávná a ve skutečnosti mnohem vyšší. Správně určená velikost zastavěné plochy se pak musí projevit v nesouladu se (svévolně) stanovenými koeficienty zastavěnosti plochy.

4. Úbytek zeleně

V projektu se v kapitole B. 1 uvádí, že je stávající pozemek bez významné vzrostlé zeleně. Toto tvrzení je však zcela průkazně v rozporu se skutečným stavem. Na pozemku je několik vzrostlých stromů:

a. smrk starý cca 40 let (výška cca 15m) jihovýchodně v těsné blízkosti stávajícího objektu (tvoří pohledovou dvojici s obdobným smrkem v protější zahradě na pozemku č. 2326),
b. trojice okrasných jehličnatých stromů před východní fasádou stávajícího objektu o výšce cca 7m a
c. dva vzrostlé ovocné stromy v západní části území na pozemku č. 2320/2.

Dále je pak v současné době na pozemku větší počet různě velkých keřů a zbylé plochy porostlé travou. Ze satelitních snímků a místního šetření odhaduje, že celé výměry záměru 818 m^2 je v současné době cca 600m^2 pokryto zelení. Stávající stav zeleně je doložen v Příloze 5.

Vzhledem k velikosti navrhovaného záměru se obáváme celkové likvidace výše uvedené zeleně.

V projektu je deklarovaná hodnota započítatelné plochy zeleně na 384m^2 . S tímto údajem nesouhlasíme. V projektu je v části A uvedena tabulka zápočtu zeleně ploch. K ní uvádíme následující:

a. V první části tabulky „Rostlý terén“, v řádku „Strom s malou korunou“ jsou v části pozemku B vykázány 3 stromy. Na žádném z výkresů ani vizualizací však nejsou tyto stromy zakresleny. Vzhledem k využití pozemku záměrem vyjadřujeme obavu, zda bude výsadba těchto stromů realizována.
b. V druhé části tabulky „Ostatní plocha“ jsou v řádku „Mocnost vegetačního souvrství více než 0,3m“ uvedeny výměry 54m2 v části pozemku A a 222m2 v části pozemku B. Jedná se pravděpodobně o zeleň, která má být umístěna na střeše garáží (uváděného 1PP) ve výšce 3m nad zemí a asi i střeše uváděného 3NP ve výšce 13m nad zemí. Tyto plochy nemají dle našeho názoru deklarovanou plošnost a vzhledem k jejich poloze a k pravděpodobného využití ploch jako pochozích teras, na které se přímo vystupuje z obytných prostor, velmi pochybujeme o tom, že budou plochy skutečně osazeny travou a keři o mocnosti 0,3m.

Obáváme se, že vzhledem k důvodům uvedených výše nebude naplněna deklarovaná plocha zeleně a ve skutečnosti bude menší než deklarovaných 384 m^2.

Namítáme, že projekt chybně neobsahuje výkres se zákresem stávající zeleně a s vyznačeným rozsahem kácení. Z výkresů, i díky nepřesnému barevnému značení (dále také v bodě 5), není zřejmé rozložení plánované zeleně.

Dále namítáme, že realizací záměru dojde k razantnímu úbytku výměry zelených ploch. Ještě více se úbytek zeleně projeví při pohledu z ulice. Navrhované zelené plochy budou z ulice buď skryté plotem, nebo budou umístěné na střechách ve velké výšce a tak budou pro kolemjdoucího neviditelné. Při realizací záměru budou rovněž pokáceny všechny velké vzrostlé stromy na dotčených pozemcích, přičemž budou zcela neadekvátně nahrazeny pouze 3 stromy s malou korunou.

Navrženým záměrem dojde k nevratné negativní změně životního prostředí v tomto místě. A také se zcela tímto zásahem změní urbanistické vyznění tohoto místa, což není v souladu s platným územním plánem.

5. Výkresová část projektu je neúplná a klamavá

Namítáme, že projektová dokumentace je značně neúplná, nepřesná a zmatená a to zejména v těchto bodech:

a. Výkresová část obsahuje pouze jeden řez (označený jako řez E). Přinejmenším chybí řezy dalšími dvěma hlavními osami budovy, kde by bylo patrné výškové umístění označovaného 1PP a celé stavby vůči terénu.
b. Rovněž průběh terénu pozemkem na koordinačním situačním plánu vykazuje značné nepřesnosti, jak bylo zjištěno a dokumentováno na místě záměru. Například rozdíl stávající výšky terénu mezi jihovýchodním rohem stávajícího objektu a nejbližším bodem komunikace Maratonská a nečiní zakreslený 1m ale cca 0,3m.
c. Výkres „Pohled jihovýchodní" (označený D.3.301) v pozadí záměru zobrazuje zcela jinou okolní zástavbu, než je ve skutečnosti.
d. Výkresy zelených ploch mají vzhledem k legendě pravděpodobně špatný význam. Na střechách objektu je dle legendy zakreslen rostlý terén, což není v dané situaci možné.
e. Celý projekt – "Dokumentace UR" jakožto i další její části, například všechny výkresy ve výkresové části, jsou označeny datem 18. 12. 2016.

Dále namítáme, že vizualizace záměru jsou ve výkresové části projektu zmenšené a nevystihují tak reálnou podobu navrhovaného záměru. Nevíme, jestli ke zmenšení vizualizací došlo omylem nebo záměrně, pokud by ovšem záměrné bylo, dokladovalo by to fakt, že si je investor vědom neadekvátní velikosti jím navrhovaného záměru a snaží se tento fakt v projektu skrýt. Že je záměr skutečně ve vizualizacích zmenšen, dokládáme následujícími fakty:

a. Ve vizualizaci „Pohled z ulice Maratónská" (výkres D.4.402) je vidět porovnání výšky záměru a výšky domu Za Strahovem 30. Porovnání výšek však neodpovídá realitě, z těchto důvodů: Ve výkresu „Pohled Jihozápadní" (D.3.303) je kótována výška hřebenu domu Za Strahovem 30 kótou +351,410m a výška střechy výstupu na střechu záměru je kótována +350,650. Rozdíl výšek nejvyšších bodů staveb činní tedy jen 0,76m. Zároveň je patrné, že výška atiky 3NP záměru je ve shodné výšce nebo dokonce i přesahuje výšku spodní hrany střechy domu Za Strahovem 30. Tento fakt potvrzuje i výkres „Řez E".
   Ve skutečnosti je tedy výška atiky 3NP ve stejné nebo dokonce vyšší výšce než je spodní hrana střechy domu Za Strahovem 30. Ve vizualizaci „Pohled z ulice Maratónská" je však hrana atiky 3NP zobrazena níže než je spodní hrana střechy domu Za Strahovem 30 a to i přes to, že je záměr v tomto pohledu blíže, než je dům Za Strahovem 30. Pokud by byla vizualizace správná, musí být při tomto pohledu hrana atiky 3NP výrazně výše než je spodní hrana střechy domu Za Strahovem 30. V této vizualizaci je tedy záměr proti navrhované výšce zmenšen.
b. Ve vizualizace „S pohled z ulice Za Strahovem" (výkres D.4.401) je vidět celé východní křídlo záměru. Porovnáním se Situačním výkresem vnějších vztahů jsme zjistili, že toto není možné. Východní křídlo záměru při pohledu z ulice Za Strahovem zasahuje až za roh domu Za Strahovem 31 a nemůže tedy být z tohoto pohledu celé vidět. V této vizualizaci je tedy hmota záměru zmenšena.

c. Ve vizualizace „S pohled z ulice Za Strahovem“ (výkres D.4.401) je zmenšená výška záměru. Důkaz tohoto tvrzení je shodný jako v bodě a. Pokud by byla vizualizace „S pohled z ulice Za Strahovem“ správná, musela by odpovídat spíše levému hornímu obrázku ve výkresu D.4.410 – Foto modelu. . V této vizualizaci je tedy záměr proti navrhované výšce zmenšen. Z tohoto a předchozího bodu mimo jiné plyne, že oproti vizualizaci, záměr při severním pohledu z ulice Za Strahovem, ulici zcela opticky uzavírá a zcela tak mění vzhled místa.

Předpokládáme, že stejně jako byly zmenšené vizualizace na výkresech D.4.401 a D.4.402, jsou zmenšené i vizualizace v ostatních výkresech.

Dokumentace jako celek obsahuje takové množství závažných chyb a nepřesností, že vyjadřujeme pochybnost o její způsobilosti jako podkladu pro platné územní rozhodnutí.

6. Požadavek ÚP na zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury vs. záměr investora

Jako obhajobu svého záměru, popisuje investor v kapitole B.2.2 projektu stávající okolí záměru a oblast památkové zóny Tejnka. Uvádí, že v této oblasti bylo postaveno „několik moderních domů se střízlivou moderní architekturou“. Je pravdou, že v území Tejnky na západ od místa záměru proběhla nebo je plánována stavební činnost, ale vždy objekty odpovídají objemem a typickými architektonickými prvky stávající zástavbě (např. vždy šikmá střecha). Zpracovatelská architektonická kancelář Schindler Seko architekti s.r.o. si tohoto musí být jasně vědoma, jelikož přímo v tomto území navrhla již realizovanou rekonstrukci domu č.p. 385, který je prakticky totožný se záměrem ohroženým domem č.p.344. Dle našeho názoru se, z hlediska zachování urbanistického vyznění místa, rekonstrukce domu č.p. 385 velmi podařila a nedá se s necitlivým a nestřízlivým návrhem záměru na místě č.p. 344 vůbec porovnat. Jako alibi, pro plánovaný záměr, tedy toto srovnání vskutku sloužit nemůže. Odkaz na budoucí stavby na sever od místa záměru (pozemky č. 2316 a 2317), které budou mít vyšší koeficient využití, také neobstojí, protože na rozdíl od záměru na místě těchto připravovaných staveb dříve historické stavby v obdobném rozměru již stály.

Navrhovaný dům, dle vyjádření investora, vhodně reaguje a doplňuje okolí záměru. S tímto vyjádřením nelze souhlasit, na místě původního dvojpatrového domu se sedlovou střechou navrhuje investor mnohem větší, dle projektu trojpatrový, ve skutečnosti však pětipatrový dům ve zcela cizím architektonickém stylu.

Aby bylo možné porovnat stávající stav se záměrem investora, uvádíme níže tabulku s porovnáním rozměrů a výměr stávajícího a plánovaného využití území záměru:

Tabulka 1-Porovnání rozměrů a výměr

Parametr	**Stávající stav***	**Záměr**	**Výsledná změna**
Podlažnost stavby	2 + neprostavěná	3 deklarovaná	**2,5 krát více**

	šikmá střecha	5 skutečná	
Výška stavby(od nejnižšího bodu přilehlého terénu)	9,5 m	15,65m	**1,6 krát vice**
Zastavěná plocha	90 m^2	240 m^2 deklarovaná 390 m^2 odhadovaná	**2,7 až 4,3 krát více**
Obestavěný objem	650 m^3	3801 m^3	**5,8 krát více**
Plocha zeleně	600 m^2	384m^2 deklarovaná ? skutečná	**1,6 krát méně**

* hodnoty byly stanoveny kvalifikovaným odhadem z dostupných zdrojů

Záměr svých architektonický stylem přináší prvky, které jsou v daném místě i širším okolí zcela cizí. V následující tabulce uvádíme pro srovnání některé architektonické prvky záměru v porovnání s architekturou stávajících staveb v oblasti Tejnky (viz také Příloha 3), kam objekt urbanisticky patří (viz bod 1 těchto námitek).

Tabulka 2-Porovnání typických architektonických prvků

Architektonický prvek	**Záměr**	**Typická zástavba v místě urbanistické příslušnosti místa**
Střecha	rovná pochozí střecha	šikmá sedlová střecha
Fasáda	hnědé, pravděpodobně dřevěné obložení	hladká bílá vápenná omítka
Půdorys domu	trojcípá hvězda	obdélníkový tvar
Tvar stěn	oblouk	rovné
Prosklené prvky	severní fasáda směrem do ulice Nad Závěrkou plně prosklená	tento prvek se v dané oblasti nevyskytuje
Podlažnost	5 nadzemních podlaží	1 nebo 2 nadzemní podlaží

K výše uvedené tabulce je třeba dodat, že architektonické prvky záměru nejsou zcela odlišné pouze od staré zástavby Tejnky v západním směru, ale jsou zcela odlišné i při porovnání s blokovou zástavbou činžovních domů na sever od místa záměru.

Vizuální porovnání stávajícího stavu se záměrem investora najdete v Příloze 6. Vizualizace záměru v příloze byla čistě pro účely územního řízení opravena, tak aby správněji zobrazovala skutečně navrhovanou velikost záměru ve vztahu k okolním budovám (viz výše v bodě 5 tohoto dokumentu).

Z výše uvedeného je zřejmé, že záměr ve svém architektonickém řešení na okolní zástavbu vhodně nereaguje a ani oblast nijak vhodně nedotváří. Naopak okolní zástavbu zcela a arogantně ignoruje a přináší do dotčeného místa prvky zcela nové a danému místu cizí.

Stejný názor vyjadřuje ve svém posudku (viz Příloha 1) pan doc. Ing, arch. Michal Hexner CSc., který stávající území jasně přiřazuje ke starší urbanistické struktuře Tejnky a k navrhovanému záměru konstatuje: **„Navrhovaný stavební záměr za dotvoření této struktury nepovažuji.“**

Realizací záměru s násobně vyšším objemem a výškou, zcela odlišnou architekturou a razantním snížením plochy zeleně by došlo k úplné změně místních poměrů a zcela by se změnila urbanistická příslušnost tohoto místa.

Na základě všech výše uvedených faktů namítáme, že **záměr ve své navržené formě a objemu odporuje platnému územnímu plánu**. Naopak navrhovaný **záměr zcela naplňuje pojem rozsáhlé stavební činnosti**, **kterou platný územní plán ve stabilizovaném území výslovně zakazuje.**

Za spolek

Zelený Břevnov, o.s. IČO: 01521390
Nad Závěrkou 1109/13
Praha 6 - Břevnov, 169 00

……..

Ing. Michal Chylík
předseda výboru

Seznam příloh:

Příloha 1 - Urbanistické posouzení projektu stavby „Bytový dům Za Strahovem 344/33“ v lokalitě Tejnka, Praha 6 Břevnov

Příloha 2 - Mapa z roku 1889 se zakreslenou polohou domu č.p. 344

Příloha 3 - Architektonicky shodné domy v památkové zóně Tejnka.

Příloha 4 - Řez a průběh rostlého terénu

Příloha 5 - Stávající zeleň

Příloha 6 - Vizuální porovnání stávajícího stavu se záměrem investora.