

Odvolání proti územnímu rozhodnutí

Pro svoje odvolání uvádíme tyto důvody:

Rozhodnutí není v souladu s ustanoveními § 90 písm. a) stavebního zákona a s ustanovením § 92 odst. 2 stavebního zákona.

Podle uvedeného ustanovení § 90 stavebního zákona stavební úřad v územním řízení posuzuje, zda je záměr v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území.

Stavební úřad toto posouzení provedl nedostatečně a nesprávně. Umístěná stavba není v souladu s požadavky uvedenými v § 90 stavebního zákona, jak je rozvedeno dále. Dle ustanovení § 92 odst. 2 stavebního zákona má stavební úřad v takovém případě žádost o vydání územního rozhodnutí zamítnout.

Územně plánovací dokumentací pro území hl. m. Prahy je také platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy schválený usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 dne 9. 9. 1999 s účinností od 1. 1. 2000, ve znění pozdějších změn a úprav, včetně změny Z2832/00 vydané Opatřením obecné povahy č. 55/ 2018 schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 s účinností od 12. 10. 2018 (dále jen „**územní plán**“).

Obecnými požadavky na využívání území pro území hl. m. Prahy je nařízení č. 10/ 2016 Sb. hl. m. Prahy ve znění nařízení č. 14 /2018 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze (Pražské stavební předpisy, dále jen „**PSP**“).

Jako prováděcí právní předpis s obecnými požadavky na využívání území se použije vyhláška č. 26/ 1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OTPP**“), a dále se použije vyhláška č. 501/ 2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OPV**“).

Umístěná stavba se nachází v mimořádně hodnotném a citlivém území, jak uvádíme v našich námitkách do územního řízení pod č. j. 4166/18 ze dne 17. 4. 2018 (dále jen „**námitka**“). Jde o transformační území celoměstského významu a místo s mimořádným potenciálem na vytvoření nové městské struktury, které vyžaduje koncepční řešení. Proto je při umísťování jednotlivých staveb třeba dbát na vytváření vhodných vazeb na stávající i budoucí veřejné plochy a zástavbu. V případě umístěné stavby zejména nesmí dojít ke znehodnocení rozvojových možností v návaznosti na volné zastavitelné pozemky na nároží křižovatky Palmovka. Dle § 20, odst. 1 OPV je obecným požadavkem v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území umísťovat takové stavby, které nezhoršují kvalitu prostředí a hodnotu území. A zároveň dle čl. 4, odst. 1 OTPP musí umístěná stavby odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. I přímo stavební zákon

Odvolání proti územnímu rozhodnutí

ukládá stavebnímu úřadu v § 90, odst. 2 posuzovat soulad s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko dle § 96, kde je dále v § 19 písm. e) uveden požadavek na umístění staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. Charakter území není ve stavebním zákonu, v OTPP, OTV, ani v územním plánu definován, nicméně se jím bezpochyby rozumí mimo jiné struktura zástavby. Například PSP, přestože se přímo k posouzení záměru neuplatní, obsahují uznané definice pojmů, mezi kterými je právě „charakter území“ definován strukturou a typem zastavění a umístění stavby musí odpovídat charakteru území, kde klíčový je zejména vztah staveb k veřejnému prostranství, výškovému uspořádání zástavby, půdorysnému a hmotovému členění, a adekvátně na stávající okolní zástavbu reagovat. Stávající okolní zástavbou je v tomto případě bloková struktura zástavby; mj. objekty č. p. 464 a 305 v ulici Zenklova svými štítovými stěnami předpokládají pokračování dostavby bloku naznačeného uličním prostranstvím ulic Zenklova, Libeňský most a Vojenova a zároveň vymezením dle územního plánu jako plochy s rozdílným způsobem využití SMJ-I. Vzhledem k tomu, že umístěná stavba objektu C nemá štítové stěny, ke kterým by mohly být do bloku přistavěny další domy, a nijak nepředpokládá své usazení v urbanistickém bloku, narušuje stávající strukturu zástavby a tedy charakter území, protože je typickým solitérem. Parter (3. NP) objektu C je z Libeňského mostu zpřístupněn lávkou a parková plocha s dětským hřištěm, dle územního plánu umístěné v ploše s rozdílným způsobem využití ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, přístupná pouze schodištěm je tak výškově oddělená od Libeňského mostu, významné městské třídy s potenciálem na vytvoření plnohodnotného veřejného prostranství se značným zastoupením obchodních a společenských aktivit.

Podle § 18, odst. 1, 2, 3 stavebního zákona je cílem územního plánování vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného prostorového uspořádání území s cílem dosažení prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Za tímto účelem orgány územního plánování mimo jiné koordinují výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Podle § 19, odst. 1, písm. d) je dále úkolem územního plánování stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, a písm. j) vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Úloha stavebního úřadu v rámci těchto cílů a úkolů územního plánování je při posuzování záměru umístění stavby mimořádně významná zejména v transformačních a rozvojových územích, kde není zpracována podrobnější územně plánovací dokumentace či územně plánovací podklad a kde územní plán neposkytuje dostatečná vodítka pro zajištění uvedených cílů a úkolů územního plánování. V těchto situacích je nezbytná aktivní role stavebního úřadu, který musí při umísťování stavby zajistit podmínky pro možnost efektivního, provázaného, uceleného, udržitelného a hospodárneho rozvoje celého rozvojového či transformačního území, kde jednotlivé záměry nebudou znemožňovat smysluplný rozvoj celku. Stavební úřad sice nemá k dispozici projednaný plán zástavby na pozemcích sousedního vlastníka, může ale v rámci umísťování stavby vyžadovat takové podmínky, které zajistí alespoň základní předpoklady pro možnost smysluplného provázání umístěné stavby s budoucím rozvojem na navazujících pozemcích. Jako vodítka může stavební úřad použít minimálně ověřovací urbanistickou studii Dolní

Odvolání proti územnímu rozhodnutí

Libně (AP atelier, 2012), pořízenou Útvarem rozvoje hl. m. Prahy, ve které je znázorněna tehdejší představa vymezení veřejných prostranství a mj. prostorové limity pro výstavbu. Studie předpokládala jasné vymezení prostoru křižovatky dokončením nárožního bloku a provázání Libeňského mostu s přilehlými veřejnými prostranstvími a stavbami. Dalším vodítkem pro rozhodování stavebního úřadu může být Analytická studie oblasti Palmovka (UNIT architekti, s.r.o., 2017), pořízená Městskou částí Praha 8 jako součást přípravy projektu Vize Palmovka 2030 a schválená usnesením Rady MČ č. usn. RMC 0655/2017 ze dne 1. 11. 2017, která se mj. snaží identifikovat příčiny současné situace, klíčové záměry s jejich potenciály a hrozbami a uvádí doporučení vedoucí ke kvalitnímu rozvoji Palmovky. Ve studii je jasné identifikováno chybějící čitelné vymezení prostoru na nároží křižovatky a záměr na revitalizaci a postupnou přeměnu křižovatky v náměstí.

V rámci takto pojaté koordinace by měla být zajištěna minimálně možnost navázání zástavby do blokové struktury. To znamená, že umístěná stavba by měla respektovat uliční čáry tam, kde lze přítomnost ulic předpokládat (Libeňský most, Zenklova, Vojenova), a při hranicích pozemků, za nimiž se vznik ulice nepředpokládá, je naopak třeba vyžadovat umístění štítové zdi na tuto parcelní hranici (což je případ jihovýchodní hranice řešeného území stavby), aby mohla zástavba blokového charakteru plynule navázat na sousedním pozemku. Umístěná stavba nicméně vhodnou vazbu mezi budovou a veřejnými prostranstvími, zejména vůči prostranství křižovatky Palmovka, nevytváří, a zároveň zejména svou východní fasádou objektu C nenavazuje na žádnou stávající ani očekávatelnou budoucí uliční frontu, což je znakem vysloveně odporujícím blokovému charakteru.

Stavební úřad na tuto svou roli rezignuje. Umístěná stavba je naopak navržena tak, že neumožní dotvoření blokové struktury, neumožní kvalitně provázat veřejná prostranství se zástavbou podél Libeňského mostu a na nároží křižovatky.

Stavební úřad se mýlí v tvrzení, že umísťovaný obytný soubor jako součást Analytické studie oblasti Palmovka dle této studie svým umístěním nijak neodporuje principům plánování veřejného prostranství křižovatky Palmovka. K čemuž ještě dodává, že obytný soubor a zejména objekt C s možností propojení křižovatky a ulice Vojenova přesně naplňuje uvedený účel prostupnosti a pobytového charakteru křižovatky a navazujícího okolí. Nutno podotknout, že v Analytické studii oblasti Palmovka se přímo k tomuto záměru na str. 103 uvádí: „Absence základní urbanistické koncepce zásadním způsobem deformuje a znečitelnuje vztahy v území: funkční plocha parku bude výškově oddělena od Libeňského mostu, přístupná pouze schodištěm v rámci developmentu OSZ (*Obytný soubor Zenklova*) a ze severu obsloužena komunikací, navazující na Vojenovu ulici. Tato komunikace bude uhýbat od původního směru ulice Vojenovy a slepě ústít u valu Libeňského mostu. Objekt „A“ (*myšleno C*) v rámci souboru OSZ nebude vytvářet parter Libeňskému mostu, bude s ním propojen pouze lávkou. Parametry tohoto návrhu navíc znemožní dostavbu nedokončeného bloku domů na rohu ulice Zenklova a Libeňského mostu.“

Stavební úřad při vypořádání námítky mylně uvádí, že umístěná stavba nabízí plynulý přechod koncepce blokové zástavby a nové zástavby solitérních objektů a její podoba, kdy záměr nevytváří souvislou frontu podél ulice

Odvolání proti územnímu rozhodnutí

Vojenova a objekt C tvoří solitérní objekt při Libeňském mostu, čímž plynule přechází na koncepci nové zástavby, je určena charakterem území, a to s ohledem na požadavky na odstupy, na denní osvětlení a proslunění stávajících objektů a veřejně prospěšné stavby silničního tunelu a parku. Stavební úřad uvádí, že s ohledem na odstupy, požadavky na denní osvětlení a proslunění stávajících objektů nelze zcela naplnit principy blokové zástavby v případě objektů A a B. Upozorňujeme, že požadavky na proslunění byly zrušeny aktualizací PSP – nařízením č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy účinné od 8. 11. 2018. Dále konstatujeme, že s ohledem na výše uváděné důkazy nelze tvrzení stavebního úřadu vztáhnout na objekt C.

Stavební úřad při vypořádání námítky selhává s tvrzením, že na sousedním pozemku parc. č. 3636, k. ú. Libeň, není navržen žádný záměr a není ani zřejmé, jaký druh stavby by případně byl předmětem záměru na tomto pozemku. Zde je nutno znovu připomenout významnou a nezbytnou úlohu stavebního úřadu v rámci cílů a úkolů územního plánování, který musí při umísťování stavby zajistit podmínky pro možnost efektivního, provázaného, uceleného, udržitelného a hospodárneho rozvoje celého rozvojového či transformačního území, kde jednotlivé záměry nebudou znemožňovat smysluplný rozvoj celku.

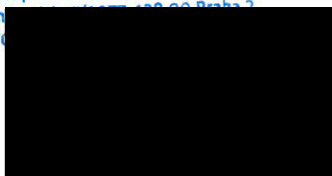
Stavební úřad selhal při zajišťování (posuzování) souladu s cíli a úkoly územního plánování směřující ke koordinovanému rozvoji. Rozhodnutí proto neodpovídá požadavkům stavebního zákona a je nezákonné.

Jak bylo uvedeno výše, záměr nesplňuje požadavky uvedené v § 90 stavebního zákona a stavební úřad měl dle ustanovení § 92 odst. 2 stavebního zákona žádost o vydání územního rozhodnutí zamítnout.

Vzhledem k výše uvedenému navrhuje předmětné rozhodnutí o umístění stavby zrušit v plném rozsahu a řízení o umístění stavby s názvem „Obytný soubor Zenklova“ zastavit.

S pozdravem

IPR PRAHA
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2-Nové Město (cz) | T) +420 236 005 619 – ID) c2zmahu – E) podatelna@ipr.praha.eu – www.iprpraha.cz
IČ: 70883858



Odvolání proti územnímu rozhodnutí

ROZDĚLOVNÍK:

