Magistrát hlavního města Prahy
Odbor stavebního řádu
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1

prostřednictvím

Městská část Praha 22 – Úřad městské části
Odbor výstavby a územního plánování
Nové náměstí 1257,
104 00 Praha 114

V Praze dne 19.4.2024

Věc: **Odvolání proti rozhodnutí odboru výstavby a územního plánování Úřadu městské části Praha 22 č.j. P22 4475/2024 OVÚP VED ze dne 21.3.2024 o umístění stavby „Novostavba bytového domu Uhřiněves“ ul.Františka Diviše, 104 00 Praha 22-Uhřiněves, v katastrálním území Uhřiněves, na pozemcích parc. č. 1906/5, 1906/17, 1906/19, 1906/31, 1906/32, 1906/33, 1906/145, 2176/1.**

Společnost CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., IČO 06239714, Na strži 1702/65, 140 00 Praha-Nusle (dále jen „**Odvolatel**“), kterou zastupuje CENTRAL GROUP a.s., IČO 24227757, Na strži 1702/65, 140 00 Praha-Nusle, se tímto odvolává proti rozhodnutí odboru výstavby a územního plánování Úřadu městské části Praha 22 (dále jen „**Stavební úřad**“) o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané: **„Novostavba bytového domu Uhřiněves“ v katastrálním území Uhřiněves, ulice Františka Diviše, Praha 22,** (dále jen "**Stavba**") na pozemcích parc. č. 1906/5, 1906/17, 1906/19, 1906/31, 1906/32, 1906/33, 1906/145, 2176/1 v katastrálním území Uhřiněves, které vydal pod č.j. P22 4475/2024 OVÚP VED dne 21.3.2024, které bylo vyvěšeno na úřední desce 22.3.2024 Městské části Praha 22 (dále jen „**Rozhodnutí**“) v plném rozsahu a žádá aby citované Rozhodnutí bylo odvolacím orgánem dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu zrušeno a vráceno k novému projednání. Napadenému Rozhodnutí vytýká, že nebylo pečlivě přihlédnuto ke všemu, co v řízení vyšlo najevo, včetně toho, co uvedli účastníci ve smyslu § 50 odst. 4 správního řádu, dále vytýká nedostatečnou ochranu veřejného zájmu (ochrany přírody a krajiny) ve smyslu ust. § 2 odst. 4 správního řádu a nedostatečné vypořádání s námitkami.

Odůvodnění odvolání je následující:

Odvolatel podal námitky dne 23.02.2024 prostřednictvím E-podatelny pod identifikátorem MC220C0HNQ6E a následně námitky doplnil dne 26.02.2024 E-podatelnou pod identifikátorem MC220C0HNQ6E.

Stavební úřad ve svém vypořádání podaných námitek citoval, jak uvedl v odůvodnění rozhodnutí, pouze smysl podaných námitek s tím, že celé znění námitek je součástí spisu, a vypořádal pouze takto přeformulované námitky. Z celého znění námitek vyplývá, že podstatná část námitek zůstala nevypořádána a stavební úřad dostatečně neodůvodnil, proč všechny námitky shledal jako nedůvodné. Rozhodnutí stavebního úřadu tak není možné přezkoumat a jako takové je nezákoné. Proto na svých námitkách trváme v plném rozsahu:

1) *„Předložená projektová dokumentace není v souladu s přílohou č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb. Koordinační situace neobsahuje veškeré požadované náležitosti dle části C.3 výše uvedené vyhlášky, zejména vyznačení maximálních dočasných a trvalých záborů, zařízení staveniště s vyznačením vjezdu, výškové osazení jednotlivých staveb (u navrhovaného vsakovacího zařízení nejsou dostatečně uvedeny jeho parametry). V koordinační situaci je barevně označeno i zařízení na pozemku jiného vlastníka.*
Součástí projektové dokumentace nejsou dle části D.2 výše uvedené vyhlášky charakteristické řezy.
Není uvedeno členění stavby na stavební objekty a technologická zařízení.“

V koordinační situaci je barevně označeno i zařízení na pozemku jiného vlastníka – pozemek p.č. 1920/11 v k.ú. Uhřiněves – STP plynovodní přípojka.
Z dokumentace nelze ověřit velikost ani hloubku vsakovacího zařízení, v situaci nejsou uvedeny kóty a chybí výkresy objektu (dle vyhl. č. 499/2006 o dokumentaci staveb má být součástí dokumentace objektu půdorys a charakteristické řezy).

2) *„Stavební záměr žadatele odporuje § 38 odst. 1 písm. a) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy, kde je uvedeno, že každá stavba a stavební pozemek musí mít vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami přednostně jejich vsakováním, pokud to* ***hydrogeologické poměry****, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud* ***nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky.***
Účastník k výše uvedenému namítá, že k řešení odvedení srážkových vod podle přiloženého podrobného IGP a hydrogeologického posouzení zpracovaného společností Geotechnik.cz Mgr. Jeroným Lešner (dále jen IGP) je doporučeno odvedení srážkových vod jiným způsobem než jejich zasakováním do geologického prostředí vzhledem k velmi nízké propustnosti zájmového území. Vsakování by bylo možné pouze pro dílčí zpevněné plochy a pouze odvedením srážkových vod do zatravněné humusové vrstvy. Toto je uvedeno přímo v předloženém IGP na straně 9 a 10. Zde zpracovatel doporučuje odvedení srážkových vod do retenční jímky s řízeným odtokem do dešťové kanalizace.
Navržený způsob likvidace srážkových vod je v rozporu s výše uvedeným IGP – vsakování by bylo možné pouze do horizontu geotechnického typu GT2, ale vzhledem k tomu, že úroveň GT2 se vyskytuje cca 2,30 - 2,60 m pod úrovní terénu a jeho horní úroveň v podstatě kopíruje úroveň hladiny podzemní vody (HPV), nelze do tohoto horizontu vsakovat, protože dle ČSN 75 9010 musí být vsakovací zařízení min 1 m nad HPV. Z tohoto důvodu je zavádějící a nesprávný výpočet navrženého vsakovacího zařízení, protože je zde použitý nesprávný koeficient vsaku. Vsakovací zařízení by mohlo být umístěno v horizontu GT1 s koeficientem vsaku 7,3 x 10^{-7} a v tom případě už dle ČSN 75 9010 nelze vsakovat (velikost vsakovacího objektu v řadě srážkových úhrnů 5 min – 72 hod stále narůstá a např. pro srážkový úhrn 52 mm s dobou trvání 360 min by sice pro uvedenou plochu A_{red} stačil retenční objem cca 90 m^3, ale doba prázdnění objektu by byla cca 270 hod!)
Z projektové dokumentace nevyplývá dostatečné opatření zabraňující ovlivnění sousedního pozemku ve vlastnictví účastníka v případě přetečení retenční nádrže umístěné 1 m od hranice pozemku. Z dokumentace nelze ověřit velikost ani hloubku vsakovacího zařízení, v situaci nejsou uvedeny kóty a chybí výkresy objektu (dle vyhl. č. 499/2006 o dokumentaci staveb má být součástí dokumentace objektu půdorys a charakteristické řezy).
Není prokazatelně doloženo, zda odstupová vzdálenost vsakovacího zařízení dle ČSN 75 9010 je vzhledem k sousední plánované zástavbě dostatečná – je nutné doložit ověřitelným výpočtem (ČSN 75 9010 bod 6.1.1.).
5 9010 je vzhledem k sousední plánované zástavbě dostatečná – je nutné doložit ověřitelným výpočtem (ČSN 75 9010 bod 6.1.1.).
Dle výše uvedeného dochází k nesouladu s § 38 odst. 1. písm. a) viz tučně vyznačeno výše.

V projektové dokumentaci je nedostatečně řešeno hospodaření s dešťovými vodami i v průběhu provádění stavebních prací. Úplně chybí popis, jak bude řešeno čerpání ze stavební jámy s ohledem na to, že likvidace vsakem není z důvodu hydrogeologických podmínek možná.
V rámci sousedního stavebního záměru účastníka byl proveden hydrogeologický průzkum, ze kterého vyplývá, že likvidace srážkových vod, které budou odtékat ze střech budoucích bytových domů a zpevněných ploch v jejich okolí, bude podmínečně až obtížně realizovatelná vsakovacím objektem podzemního typu.
ně realizovatelná vsakovacím objektem podzemního typu.
Z tohoto důvodu je v rámci odvedení dešťových vod sousedního stavebního záměru účastníka navržena otevřená retenční nádrž s regulovaným odtokem do nové dešťové kanalizace v ulici Fr. Diviše. Při jednáních předcházejících územnímu řízení bylo toto jediné technicky správné řešení předloženo žadateli s možností odvést dešťové vody do nově navrhované dešťové kanalizace v ulici Fr. Diviše a tím zajistit bezpečnou likvidaci dešťových vod z pozemku žadatele, bez ohrožení okolních staveb a pozemků.
Způsob hospodaření se srážkovými vodami tak není v souladu s požadavky OCP MHMP vyplývajících ze závazného stanoviska č. j. MHMP 1253202/2022 ze dne 07.07.2022.“

Nesouhlasíme s podmínkami závazného stanoviska vydaného dle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, Úřadem městské části Praha 22, odborem výstavby, pod č. j. P22 5334/2023 OV 13 ze dne 22.03.2023. Závazné stanovisko bylo vydáno v rozporu se zákonem, není v souladu s požadavky nadřízeného orgánu vyplývajícími ze závazného stanoviska OCP MHMP č. j. MHMP 1253202/2022 ze dne 07.07.2022., ve kterém uvádí, že pokud hydrologické poměry prokazatelně neumožňují vsakování srážkových vod, pak je nutné jejich regulované odvádění s tím, že je nutné doložit navržený způsob likvidace srážkových vod vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí, jež vsakování nedoporučila, a znamená výrazný neopodstatněný zásah do práv vlastníka sousedních pozemků.
Navržený způsob likvidace srážkových vod je v rozporu s výše uvedeným IGP, kdy vsakování by bylo možné pouze do horizontu geotechnického typu GT2, jehož úroveň se vyskytuje cca 2,30 -2,60 m pod úrovní terénu a v podstatě tak kopíruje úroveň hladiny podzemní vody (HPV), která se dle IGP nachází v úrovni 2,30-2,40 m pod terénem. Do tohoto horizontu tedy nelze vsakovat, protože dle ČSN 75 9010 musí být vsakovací zařízení min 1 m nad HPV. V dokumentaci uvedený výpočet velikosti navrženého vsakovacího zařízení je zavádějící a nesprávný, protože je zde použitý nesprávný koeficient vsaku. Vsakovací zařízení je navrženo v horizontu GT1 s koeficientem vsaku 7,3 x 10^{-7} a dle ČSN 75 9010 v tom případě už nelze vsakovat (velikost vsakovacího objektu dle výpočtu z řady srážkových úhrnů 5 min – 72 hod stále narůstá a doba prázdnění vsakovacího objektu výrazně přesahuje 72 hod dle ČSN 75 9010). Není uveden autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství.

3) *„V kapitole B3 Souhrnné technické zprávy je uveden dvojí popis připojení na technickou infrastrukturu. Stavba nemůže být napojena dvěma vodovodními přípojkami. Toto i vyplývá ze stanoviska PVK ze dne 02.12.2022 kde je uvedeno, že připojení bude zajištěnou novou vodovodní přípojkou. Stávající přípojky budou odstraněny (rušeny) dle stavebního zákona. Vlastníkem vodovodní přípojky dle zákona o vodovodech a kanalizacích je vlastník pozemku, provozovatel na základě žádosti vlastníka provede fyzické odpojení přípojky od vodovodního řadu a demontáž vodoměrné sestavy. Druhá (jižní) přípojka se nachází na pozemku účastníka, který nebyl se žádostí o souhlas se zrušením vodovodní přípojky osloven. Bez souhlasu vlastníka není možné přípojku zrušit.*

V části C.3 koordinační situace stavby je uveden rozměr vodoměrné šachty 3 x 1,25 x 1,6 m, v příloze č.5 je v popisu připojení uveden rozměr 3 x 1,25 x 1,8 m dochází zde k rozporu v jednotlivých částech projektové dokumentace.
Dalším rozporem je počet ekvivalentních obyvatel v projektové dokumentaci, kde je uváděno 137 EA, avšak ve vyjádření PVS/PVK ze dne 2.12.2022 se uvádí 112 EA. Na toto navazuje i chybný výpočet bilance potřeby vody a množství splaškových vod, kde jsou použity chybné hodnoty specifické potřeby vody/osobu/den). V PD se vyskytují na různých místech různé hodnoty roční potřeby vody (příloha č.5, B.2.1.h, B.2.7).
potřeby vody/osobu/den). V PD se vyskytují na různých místech různé hodnoty roční potřeby vody (příloha č.5, B.2.1.h, B.2.7).
Z výše uvedeného vyplývá, že vodovodní přípojka je navržena v rozporu s Technickými požadavky PVK a.s. na vodovodní a kanalizační přípojky, viz podmínka č.9 vyjádření PVS/PVK (materiál přípojky).“

Na této námitce trváme, z našeho hlediska není dořešeno.

4) *„Koordinační situace obsahuje barevně značené dvě plynové přípojky. Z vyjádření Pražské plynárenské Distribuce, značka 2022/OSDS/05334, ze dne 12.10.2022 není zřejmé, které z přípojek zakreslených v koordinační situaci se vyjádření týká. Z koordinační situace vyplývá, že záměrem je dotčená plynová přípojka v pozemku parc. č. 1920/11 v k. ú. Uhříněves ve vlastnictví účastníka, který k tomu neudělil souhlas vlastníka pozemku dle § 184a stavebního zákona. Z koordinační situace dále není jasné, jak dlouhá je přípojka ukončená HUP, protože HUP nemůže být umístěn přímo na hlavním řadu STL plynovodu. Koordinační situace je tedy zmatečná a nesplňuje úlohu vyplývající z vyhlášky o dokumentaci staveb.“*

V koordinační situaci v pozemku 1920/11 v k.ú. Uhříněves je vyznačena stávající STL plynovodní, současně v ofocené koordinační situace z nahlédnutí do spisu jsou zakresleny přípojky jedna černě a jedna barevně (ostatní stávající přípojky pouze černě). Vlastník neudělil souhlas dle § 184a stavebního zákona s druhou přípojkou na tomto pozemku a nesouhlasí s jakýmkoliv zásahem do pozemku na těchto stávajících přípojkách.

5) *„Stavební záměr žadatele odporuje § 20 odst. 1 a § 27 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražské stavební předpisy, kde je uvedeno, že při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.*
Účastník k výše uvedenému namítá, že novostavba bytového domu o dvou podzemních podlažích a pěti nadzemních podlaží, tvořená dvěma vzájemně protnutými hmotami obdélníkového tvaru, které tak tvoří celek o třech typických podlažích, na který jsou následně usazeny dva ustupující samostatné bloky tvořené dvěma nadzemními podlažími, je v předmětné lokalitě architektonickým novotvarem neodpovídajícím charakteru území. Základní pravidlo uvádí, že při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území. Klíčový je zejména vztah staveb k veřejným prostranstvím, výškové uspořádání zástavby, půdorysné a hmotové členění. Ustanovení nepředepisuje nové zástavbě kopírovat stávající, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat. V odůvodněných případech je tak možné novou zástavbou charakter prostředí upravovat, pokud nová zástavba zvyšuje kvalitu prostředí jako celku.
Nová výstavba v Uhříněvsi je navrhována v souladu s pražskými stavebními předpisy s důrazem pro vytváření kvalitního veřejného prostranství, proto je nezbytné na její charakter adekvátně reagovat. Společným základním rysem nové výstavby vytvářející v Uhříněvsi střešní krajinu jsou pravidelné bloky s plochými střechami často s posledním podlažím ustupujícím. Novostavba bytového domu má směrem k hlavnímu průčelí se vstupy do obou sekcí tři nadzemní podlaží

s výškou hlavní římsy 9,7 m, na opačné straně směrem k železniční vlečce, která tvoří bariéru pro vytvoření fungujícího veřejného parteru pro veřejnost, má nadzemních podlaží pět s výškou římsy 15,8 m a je pohledovou fasádou z místní dopravní osy s názvem Františka Diviše. Pokud charakter zástavby určuje zejména neustupující část fasády po hlavní římsu, pak je navrhovaná novostavba v rozporu požadavkem pražských stavebních předpisů, kdy nad úroveň hlavní římsy lze vystavět:
pohledovou fasádou z místní dopravní osy s názvem Františka Diviše. Pokud charakter zástavby určuje zejména neustupující část fasády po hlavní římsu, pak je navrhovaná novostavba v rozporu požadavkem pražských stavebních předpisů, kdy nad úroveň hlavní římsy lze vystavět:

a) šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 7,5 m;

b) ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m;

c) jiné prostorové řešení střechy, které nepřesáhne vymezení podle písmen a) nebo b).

Novostavba bytového domu tak kvalitu prostředí jako celku nezvyšuje.“

Záměr obsahuje jiné prostorové řešení střechy, které přesahuje vymezení podle písmen a) nebo b) § 27 odst. (2) pražských stavebních předpisů. Stavební úřad se k rozporu záměru s § 27 odst. (2) pražských stavebních předpisů vůbec nevyjádřil, pouze přihlédl k souhlasnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování, kterému posuzovat soulad s pražskými stavebními předpisy nepřísluší.

Iva Lůžková

Digitálně podepsal Iva Lůžková
Datum: 2024.04.19 08:05:16 +02'00'

CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.