

Městská část Praha 7
Úřad městské části
stavební úřad
U Průhonu 1338/38
170 00 Praha 7



NAŠE ZNAČKA
SZ: MČ P7 (Wx6443/2022/SU/Še
č. j. NČ P7 209142/2022/SU/Še
380 Hol./R

VYŘIZUJE/LINKA

PRAHA/DATUM
10.6.2022

ROZHODNUTÍ

Stavební úřad Úřadu městské části Praha 7, 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 podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne podal stavebník:

Společnost **Ovenecká Apartments s.r.o., IČO 091 92 263, Na příkopě 1096/21, 110 00 Praha 1**, v zastoupení na základě doložené plné moci ze dne 4.3.2021 společností

Lost Arch s.r.o., IČO 284 16 368, Letohradská 681/9, 170 00 Praha 7 (dále jen "stavebník"),

a na základě tohoto posouzení podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

schvaluje stavební záměr

na stavbu v projektové dokumentaci nazvanou:

„NÁSTAVBA A PŘÍSTAVBA BYTOVÉHO DOMU OVENECKÁ“

č.p. 380 na pozemku parc. č. 1885 v k.ú. Holešovice, ul. Ovenecká 9, Praha 7. (dále jen „stavba“),

přičemž předložená projektová dokumentace navrhuje:

Nástavbu, přístavbu a stavební úpravy objektu s č.p. 380 na parc. č. 1885 v k.ú. Holešovice, Praze 7, včetně úprav přílehlého dvora. Směrem do ulice je navržena nástavba o jedno plně imitativní podlaží, včetně replikování rohového nárožního štítu (z ulice bude mít objekt po nástavbě pět plných podlaží), směrem do dvora je navrženo též jedno plné podlaží a jedno ve formě vikýřů s ustoupenými terasami, přičemž půdní vestavbou nově vznikne v celém uličním křídle 6.NP a 7.NP. Hřeben střechy uličního objektu bude nástavbou navýšen na výšku + 24,82 m od ± 0,000, kde ± 0,000 = 1.NP.

Dále je navržena nástavba a přístavba stávajícího dvorního křídla na hranici pozemku parc. č. 1884, které bude po nástavbě šestipodlažní s plochou střešou, výška atiky je navržena na + 21,77 m. Dvorní fasáda uličního křídla bude též upravena částečnou přístavbou s novými lodžiiemi.

Pod stávajícím dvorem jsou nově situovány garáže se zakladači. Dvůr bude řešen jako pochozí se zelenou střechou, likvidace dešťových vod je řešena v retenční nádrži v rámci objektu. V rámci úprav je navržen přesun stávající trafostanice v rámci objektu, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu se nemění.

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění:

Společnost **Ovenecká Apartments s.r.o., IČO 091 92 263, Na příkopě 1096/21, 110 00 Praha 1**
PRÉdistribuce, a.s., IČ: 27376516, Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5 - Smíchov

Pro umístění stavby se stanovují tyto podmínky:

1. Na stávajícím objektu č.p. 380 na pozemku parc. č. 380 v k.ú. Holešovice bude na uličních křídlech (východní křídlo orientace do ulice Ovenecká a severní do ulice Dobrovského) provedena nástavba jednoho plného podlaží (5.NP) včetně replikování rohového nárožního štítu, s navýšením uliční římsy na +19,710 m n.m od ± 0,000, kde ± 0,000 = 1.NP = 229,63 m n.m. Hřeben střechy uličního objektu bude nástavbou navýšen na výšku max. + 24,820 m od ± 0,000, přičemž půdní vestavbou v celém uličním křídle vznikne 6.NP a 7.NP prosvětlené střešními okny.

2. Na dvorní fasádě uličních křídel bude též umístěna nástavba jednoho plného podlaží (6 NP), úroveň 7 NP bude tvořena vikýři s půdorysně ustoupenými terasami, přičemž na hranici pozemku parc. č. 1886 se stavbou č. p. 75 I bude vikýř ustoupen od hranice pozemku o 1 m. Dvorní fasády budou upraveny a sjednoceny. Část traktu v ulici Ovenecké bude ve dvorní ustoupené části (západní fasáda) doplněna a zalicována s hranou stávajícího schodiště a trakt v ulici Dobrovského bude ve dvorní části (jižní fasáda) sjednocen přístavbou ve vzdálenosti min. 25 metrů od hranice pozemku parc. č. 1888, přičemž šířka tohoto traktu bude po přístavbě max. 15 metrů.
3. Ke stávajícímu dvornímu křídlu objektu s plochou střechou při hranici pozemku parc. č. 1884, bude provedena přístavba o rozměrech cca 4,1 m x 8,5 m, přičemž rozměr 8,5 m je širší tohoto objektu ve stávajícím stavu. Odstupová vzdálenost přístavby bude od hranice pozemku parc. č. 1888 cca 12 metrů. Toto křídlo bude též navýšeno, výška atiky bude po nástavbě + 21,190 m. Jižní fasáda této přístavby bude doplněna pěti balkony o hloubce 1,25 m a šíří 2,80 m (2-5 NP). V úrovni 1 NP bude v ose balkonů výstup na terasu na úrovni + 0,640 m, tvořenou dřevěnou palubou
4. V úrovni dvora budou vybudovány podzemní garáže s technologií parkovacích zakládačů, s nižší úrovní -3,690 m od ± 0,000, kde ± 0,000 = 1.NP. Střechy garáží budou na úrovni -0,620 m, zelené, pochozi, v části před terasou dvorního křídla na úrovni +0,830. Výškový rozdíl bude vyrovnán schodištěm o šíři 1,5m s osmi schodišťovými stupni a ohraničen zdivem podzemních garáží s výškou atiky + 0,870 m
5. Pro přístup do suterénu bude ve stávajícím průjezdu zřízena nová přístupová rampa se sklonem 17%
6. Pro vyrovnání výškového rozdílu bude u nového vstupu z objektu do dvora v úrovni 1.NP umístěno přístupové schodiště o šíři 1,10 m se třemi schodišťovými stupni.
7. Pro retenci dešťových vod bude v 1.PP umístěna retenční nádrž o objemu 45m³ s regulovaným odtokem max 0,5 l/s, hlavní využití k zálivce, přebytečné vody k přečerpání do jednotné kanalizace

Pro provedení stavby se stanovují tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval v 04 2021 [redacted] autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 3000037, přičemž jednotlivé části PD byly zpracovány osobami autorizovanými pro tyto profese. Projektová dokumentace se předává stavebníkovi ověřená stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek „Stavba povolena“, který obdrží stavebník po nabytí právní moci stavebního povolení. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy a ponechán na místě do doby dokončení stavby; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku
3. Stavba bude provedena oprávněnou společností. Při realizaci musí být zabezpečeno odborné vedení stavby stavbyvedoucím, který je povinen zabezpečit, aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly osoby, které jsou držiteli takového oprávnění. Stavebník stavebnímu úřadu písemně oznámí (doručí) nejméně 7 dnů před zahájením stavby - název a sídlo stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění k činnosti (výpis z obchodního rejstříku, resp. živnostenský list) - jméno a příjmení stavbyvedoucího včetně kontaktu a oprávnění o jeho autorizaci (podle zákona č. 360/1992 Sb., v platném znění) - oznámení termínu zahájení stavby (den, měsíc a rok)
4. Každá změna stavebního podnikatele nebo stavbyvedoucího v průběhu stavby bude neprodleně oznámena stavebnímu úřadu.
5. Při realizaci stavby nebude použito sousedních pozemků, které nejsou ve vlastnictví stavebníka, aniž by takové práce byly upraveny dohodou mezi stavebníkem a vlastníky těchto pozemků
6. Při provádění stavby budou respektována ochranná pásma stávajících sítí technické infrastruktury.
7. Ke dni zahájení stavby bude ověřena existence sítí v místě provádění stavby, při realizaci musí být dodrženy podmínky stanovené jednotlivými správci stavbou dotčených sítí.
8. Přesun trafostanice a související činnosti budou provedeny oprávněnou firmou v souladu s doloženým vyjádřením PREDistribuce a.s. ze dne 11.2.2022, č. 25171551: Akce: „PŘELOŽKA TS 5735, OVENECKÁ č.p. 380, Holešovice - Praha 7“
9. Při realizaci záměru nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami dle ustanovení § 39 vodního zákona. Použité stavební mechanismy budou zajištěny tak, aby nedošlo k znečištění území ropnými látkami.

Příloha č. 1

10. Stavebník učiní přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových nebo podzemních vod a neohrozily jejich prostředí, tzn. umístí zařízení, v němž se zachází se závadnými látkami způsobem, který vyloučí možnost úniku hydraulického či transformátorového oleje ze zařízení do horninového prostředí nebo do kanalizace a dále zneumožní, aby byly závadnými látkami kontaminovány srážkové vody.
11. Po celou dobu realizace bude zachován přístup k přilehlým objektům, vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům včetně svozu domovního odpadu a přístupu k ovládacím armaturám inženýrských sítí
12. Před započítím stavebních prací je nutné požádat ODO ÚMČ Praha 7 o rozhodnutí k zvláštnímu užívání komunikací, se všemi k tomu potřebnými doklady, a to i pro základní zajištění místa na komunikaci pro přesun materiálu. V případě omezení obecného užívání komunikace uzavírkami a objížděnkami je nutné o povolení požádat ODO ÚMČ Praha 7 se všemi k tomu potřebnými doklady. Podmínky pro realizaci budou stanoveny v rozhodnutí, které vydá ODO ÚMČ Praha 7.
13. Výjezdy ze staveniště je třeba opatřit oklepovou rampou, aby nedocházelo ke znečištění stavbou dotčených komunikací. Pokud dojde ke znečištění veřejných komunikací, budou neprodleně očištěny.
14. Při stavebních pracích a při transportu stavebního materiálu a odpadu musí být uplatňována opatření k maximálnímu snížení hluku a prašnosti. Odpady budou ukládány do přistavených kontejnerů, překrytých na místě i při přepravě, nákladní prostor automobilů musí být zajištěn proti jakémukoli úniku převáženého materiálu, např. plachtou
15. S odpadem ze stavební činnosti bude nakládáno v souladu se zákonem o odpadech, doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti, pokud jejich další využití nebude možné, budou po dokončení stavby předloženy Odboru životního prostředí ÚMČ Praha 7.
16. Střešní okna při nároží budou od nárožní hrany střešy vzdálena minimálně 1,0 m.
17. Koruna atiky bude profilovaná po celé délce jako malá víceúpatňová římsa dle původního stavu.
18. Víkyře budou mít klasický přesah střešy cca 20 cm.
Boční stěny víkyřů budou omítané stejně jako jejich čela.
19. Nášlapné vrstvy podlah nových střešních teras budou z čtvercové keramické dlažby v odstínu keramické kusové střešní krytiny domu. Materiál nášlapných vrstev podlah balkonů bude z čtvercové keramické dlažby v odstínu o jeden až dva valéry tmavší než dvorní fasády domu.
20. Dochované historické dvoukřídlé dveře do bytů 2 NP, 3 NP a 4 NP naproti schodišti budou zachovány a repasovány, protipožární úpravy budou provedeny z vnitřní části bytu.
21. Budou zpracovány detaily stávajících a navržených oken, balkonových dveří, venkovních dveří i vrat průjezdu a bytových dveří v měřítku 1:10 (pohled z exteriéru, svislý a vodorovný řez, se zakresleným kováním), detaily budou předloženy MHMP OPP v samostatném správním řízení.
22. Nové zábradlí balkonů a teras bude kotveno kolmo k podlaze a bude mít historizující členění. Vykresy detailů stávajícího a navrženého zábradlí balkonů a teras bude předloženo MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
23. Nastavěná část nového veřejného interiéru schodišťového prostoru a nový veřejný interiéru domu se všemi prvky a konstrukcemi (tj. schodiště, zábradlí, nášlapné vrstvy podlah, omítky, vstupní dveře) a fotodokumentace vypsanych stávajících historických prvků, konstrukci, detailů a ploch bude předložena MHMP OPP k posouzení MHMP OPP v samostatném správním řízení
24. Dvorní fasáda bude zateplena v maximální tloušťce 10 cm včetně omítky. Uliční fasáda nástavby nebude zateplována, keramické tvárnice budou opatřeny štukovou omítkou jako stávající zdívo ve spodních podlažích.
25. Ke kolaudaci stavby bude doloženo závazné stanovisko – souhlas s užíváním OPP MHMP.
26. Přístavba na hranici pozemku parc. č. 1884 musí být provedena tak, aby nedocházelo k úniku dešťových vod a pádu sněhu na sousední pozemek.
27. Do retenční nádrže budou svedeny pouze srážkové vody, aby vody vypuštěné do kanalizace pro veřejnou potřebu splňovaly limity stanovené kanalizačním řádem.
28. Přílohou žádosti o vydání kolaudačního souhlasu bude souhlas vodoprávního úřadu ÚMČ Praha 7 s užíváním stavby vodního díla - retenční nádrže.
29. Před započítím užívání stavby musí být HSHMP předložen akreditovaný nebo autorizovaný protokol měření hluku ze stacionárních zdrojů hluku (např. výtahy, trafostanice, plynová kotelna, technologické vybavení prádelny, garážová vrata, autozakladače), který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb v denní i noční době

30. Před započítáním užívání stavby musí být HSHMP předložen akreditovaný nebo autorizovaný protokol měření hluku z provozu vzduchotechnického zařízení včetně chlazení, který prokáže dodržení hygienických limitů hluku v chráněném vnitřním a venkovním prostoru staveb v denní i noční době
31. Ke kolaudaci stavby bude doloženo závazné stanovisko – souhlas s užíváním HSHMP.
32. Ke kolaudaci stavby bude doloženo závazné stanovisko – souhlas s užíváním HZS hl. m. Prahy.
33. Ke kolaudaci stavby bude předloženo měření kročejeové a vzduchové neprůzvučnosti, které prokáže, že naměřené hodnoty odpovídají požadavkům uvedeným v ČSN 73 0532 Ochrana proti hluku v budovách a posuzování akustických vlastností stavebních výrobků.
34. Ke kolaudaci stavby bude doložen geometrický plán, zaměření výšky hřebene střechy a zaměření výšek říms (k ověření, že stavba byla provedena v souladu s povolenou projektovou dokumentací).
35. Stavba může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., proto je stavebník povinen v souladu s ust. § 122 zákona č. 183/2006 Sb., podat stavebnímu úřadu po dokončení stavby žádost o udělení kolaudačního souhlasu se všemi náležitostmi dle vyhlášky č. 503/2006 Sb..
36. Minimálně 60 dní před kolaudací bude předložen k odsouhlasení návrh dopravního řešení organizace dopravy v garážích Odboru dopravy ÚMČ Praha 7.
37. Stavba bude dokončena nejpozději do dvou let od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Odůvodnění:

Společnost Ovenecká Apartments s.r.o., IČO 09192263, Na příkopě 1096/21, 110 00 Praha 1-Staré Město, v zastoupení na základě doložených plně moci ze dne 4.3.2021 společnost Lost Arch s.r.o., IČO 28416368, Letohradská 681/9, 170 00 Praha 7 (dále jen "stavebník"), podal dne 12.1.2022 žádost o povolení změny stavby před dokončením pro stavbu původně nazvanou:

„Stavební úpravy stávajícího objektu administrativy č.p. 380 na pozemku parc. č. 1885 v k.ú. Holešovice, nároží ul. Ovenecká a Dobrovského v Praze 7, která byla povolena stavebním povolením ze dne 2.6.2020, č.j.: MČ 161382/2020/SÚ/Še, SZ: MČ P7 053583/2020/SÚ/Še, které nabylo právní moci dne 8.7.2020.

Dále dne 12.1.2022 požádal o vydání rozhodnutí o umístění stavby a dalším podáním též z 12.1.2022 požádal o spojení územního řízení a řízení o změně stavby před jejím dokončením, tzn. o projednání obou žádostí ve společném řízení ve smyslu ust. § 118 odst. 2 a ust. § 94j zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, o vydání územního rozhodnutí o umístění ve výroku uvedené stavby a povolení změny stavby před jejím dokončením. Stavební úřad spojil řízení usnesením ze dne 26.1.2022.

Opatřením ze dne 11.2.2022 stavební úřad oznámil ve smyslu ust. § 94m stavebního zákona zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, oznámení o zahájení řízení bylo účastníkům řízení uvedeným v § 27 odst. 2 správního řádu doručováno podle § 144 odst. 6 správního řádu, tj. veřejnou vyhláškou.

Dotčené orgány a účastníci řízení měli v souladu s ust. § 36 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, možnost seznámit se s podklady pro rozhodnutí. Stavební úřad v oznámení o zahájení řízení upozornil, že dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námítky, popřípadě důkazy nejpozději ve lhůtě stanovené v souladu se zákonem, jinak k nim nebude přihlédnuto.

Okruh účastníků řízení stavební úřad stanovil podle ust. § 94k stavebního zákona

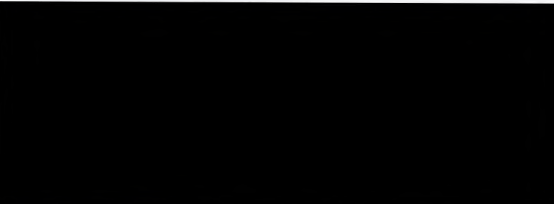
Podle § 94k stavebního zákona je účastníkem společného územního a stavebního řízení stavebník; obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn; vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem, vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku; osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.

Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, účastníkům řízení uvedeným v § 27 odst. 2 správního řádu bylo doručováno podle § 144 odst. 6 správního řádu, tj. veřejnou vyhláškou

Za účastníky společného řízení byli uznáni:

vlastník předmětné stavby č.p. 380 a pozemku parc. č. 1885 v k.ú. Holešovice:
Ovenecká Apartments s.r.o., IČO 091 92 263, Na příkopě 1096/21, 110 00 Praha 1
(vlastnictví doloženo výpisem z KN LV č. 69 – vyhotoven dálkovým přístupem)
PREdistribuce, a.s., IČ: 27376516, Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5 – Smíchov
(věcné břemeno umístění a provoz transformační stanice)

vlastníci sousedních pozemků a staveb:



Obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn tj.

Hlavní město Praha, zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace,
Vyšehradská 2077, 128 00 Praha 2

+ ten, komu zvláštní zákon toto postavení přiznává, v daném případě

Městská část Praha 7, IČO: 00063754, zast. Odborem rozvoje a péče o veřejný prostor ÚMČ Praha 7

Stručná charakteristika stavby:

Nástavba, přístavba a stavební úpravy objektu s č.p. 380 na parc. č. 1885 v k.ú. Holešovice, Praze 7, včetně úprav přílehlého dvora. Směrem do ulice je navržena nástavba o jedno plně imitativní podlaží, včetně replikování rohového nárožního stítu (z ulice bude mít objekt po nástavbě pět plných podlaží), směrem do dvora je navrženo též jedno plně podlaží a jedno ve formě vikýřů s ustoupenými terasami, příčerná půdní vestavbou nově vznikne v celém uličním křídle 6.NP a 7.NP. Hřeben střechy uličního objektu bude nástavbou navýšen na výšku + 24,82 m od ± 0,000, kde ± 0,000 = 1.NP

Dále je navržena nástavba a přístavba stávajícího dvorního křídla na hranici pozemku parc. č. 1884, které bude po nástavbě šesti-podlažní s plochou střechou, výška atiky je navržena na + 21,77 m.

Dvorní fasáda uličního křídla bude též upravena částečnou přístavbou s novými lodžie.

Pod stávajícím dvorem jsou nově situovány garáže se zakladači. Dvůr bude řešen jako pochozí se zelenou střechou, likvidace dešťových vod je řešena v retenční nádrži v rámci objektu. V rámci úprav je navržen přesun stávající trafostanice v rámci objektu, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu se nemění.

Účel užívání je bytový dům, přičemž změna užívání stávajícího objektu administrativy byla povolena stavebním povolením ze dne 2.6.2020, č.j.: MČ 161382/2020/SÚ/Šc. SZ: MČ P7 053583/2020/SÚ/Šc, které nabylo právní moci dne 8.7.2020.

Projektovou dokumentaci vypracovali:

_____ autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 3000037

_____ autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 3000257

_____ autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0002046

_____ autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, ČKAIT 0009257

_____ autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, ČKAIT 0002569

_____ autorizovaný inženýr pro technologická zařízení staveb, ČKAIT 0006539

_____ autorizovaný technik pro dopravní stavby, ČKAIT 0014316

K záměru byla vyvdána a doložena souhlasná závazná stanoviska příslušných dotčených orgánů:

- Odboru územního rozvoje MHMP, závazné stanovisko ze dne 27.7.2021, č.j. MHMP 1100412/2021
- Odboru památkové péče MHMP, závazné stanovisko ze dne 22.12.2021, č.j. MHMP 2117413/2021
- Odboru ochrany prostředí MHMP, závazné stanovisko ze dne 2.8.2021, č.j. MHMP 1159285/2021
- HZS hl. města Prahy, závazné stanovisko ze dne 17.9.2021 č.j. HSA-8130-4/2021
- HSHMP, závazné stanovisko ze dne 27.7.2021, č.j. HSHMP 42631/2021
- Odboru dopravy ÚMČ P7, závazné stanovisko z 4.8.2021, č.j. MC P7/ODO/197388/2021/Hal.
- OŽP ÚMČ Praha 7, závazné stanovisko ze dne 16.8.2021, č.j. MČ P7 197390/2021/OŽP/Vag
- SÚ ÚMČ P7, odd. vodohospodářské závazné stanovisko z 6.8.2021, č.j. MČ P7 197401/2021/SU/Nov
- SÚ ÚMČ P7, odd. vodohospodářské závazné stanovisko z 2.2.2022, č.j. MČ P7 033070/2022/SU/Nov
- SEI závazné stanovisko z 20.9.2021, č.j.: SEI-3323/2021

Podmínky dotčených orgánů byly zapracovány do projektové dokumentace, viz příloha č. 1 textová část z 01/2022 a též do podmínek tohoto rozhodnutí

- Podmínka č. 10 byla převzata ze závazného stanoviska Odboru ochrany prostředí MHMP, závazné stanovisko ze dne 2.8.2021, č.j. MHMP 1159285/2021
- Podmínky č. 11-13 a 36 dle závazného stanoviska Odboru dopravy ÚMČ Praha 7 závazné stanovisko ze dne 4.8.2021, č.j. MC P7/ODO/197388/2021/Hal
- Podmínky č. 14 a 15 dle závazného stanoviska Odboru životního prostředí ÚMČ Praha 7, závazné stanovisko ze dne 16.8.2021, č.j. MČ P7 197390/2021/OZP/Vag
- Podmínky č. 16 a 24 byly převzaty ze závazného stanoviska OPP MHMP závazné stanovisko ze dne 22.12.2021, č.j. MHMP 2117413/2021
- Podmínka č. 27 byla převzata ze závazného stanoviska Vodoprávního úřadu ÚMČ Praha 7 závazné stanovisko ze dne 2.2.2022, č.j. MČ P7 033070/2022/SU/Nov
- Podmínky č. 29 a 30 byla převzata ze závazného stanoviska HSHMP, závazné stanovisko ze dne 27.7.2021, č.j. HSHMP 42631/2021

Další v řízení doložené podklady a doklady:

- Plná moc ze dne 4.3.2021
- Plán kontrolních prohlídek stavby
- Rešerše geotechnických poměrů a radonový průzkum z 04.2021, [redacted]
- Radonový průzkum, vypracoval 8.4.2021, [redacted], zak.: 1152-21
- Akustický posudek, č. 21015550 z 20.7.2021, vypracoval [redacted]
- PENB z 3.9.2021, vypracoval [redacted]
- Studie denního osvětlení z 12.2021, vypracoval [redacted]
- Denní osvětlení – studie vliv na okolí, vypracoval v 11.2021, [redacted]

Vyjádření/souhlas PPD a.s. (přemístění hlavního uzávěru plynu) ze dne 12.8.2021, zn. 2021/OSDS/04953

Vyjádření/souhlas PRE ze dne 4.8.2021, č. 300090882

Vyjádření PRE Distribuce a.s. ze dne 11.2.2022, č. 25171551:

Akce: „PŘELOŽKA TS 5735, OVENEČKÁ č.p. 380, Holešovice – Praha 7“

Vyjádření k žádosti o součinnost při vypořádání námitek směřujících k souladu s ÚPn

UZR MHMP ze dne 16.5.2022, č.j.: MHMP 686687/2022

+ Sdělení k žádosti o součinnost OPP MHMP ze dne 18.5.2022, č.j. MHMP 775650/2022

Soulad stavby s veřejnými zájmy

Úřad územního plánování - Odbor územního rozvoje MHMP vydal ve věci souhlasné závazné stanovisko dne 27.7.2021, č.j.: MHMP 1100412/2021. Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1-3 a 5, z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy ve znění Aktualizace č. 1-4 a ve svém výše uvedeném stanovisku konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu záměru dotčeny.

UZR MHMP dále posoudil připustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 39/85 dne 6.9.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se předmětný záměr nachází v zastavitelném území, v ploše s využitím OV-7-všeobecně obytné, se stanoveným podílem bydlení v centrální části města na 70%, v území stabilizovaném

Úřad územního plánování ve svém stanovisku konstatuje, že z hlediska využití je záměr v souladu s platným Územním plánem SÚ hl. města Prahy, protože se jedná o půdní nástavbu, přístavbu hmoty ve dvoře k bytovému domu a zastřešení zpevněného dvora za účelem vytvoření podzemních garáží. Plocha OV slouží pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Po realizaci přístavby a nástavby bude objekt využíván převážně pro bydlení, které je hlavním využitím plochy OV.

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily, které jsou posouzeny jako podmíněně přípustné využití plochy OV. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. K tomu zde nedochází. Podzemní garáže budou realizovány ve dvoře, který je v současnosti celý zpevněný a již slouží parkování. Přestřešením dvora plochými zelenými střechami se sice mírně navýší výšková úroveň ve dvoře, ale vzhledem k tomu, že je výšková úroveň dvorů ve vnitrobloku různorodá, nebude tento prvek cizorodý a úprava střechy jako zelené zvýší pohodu bydlení ve vnitrobloku.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Záměr nebude převyšovat stávající zástavbu, výška korunní římsy i hřeben střechy se navýší, ale nepřesahuje výšku objektů v lokalitě. Záměr je součástí obytné lokality 29 Letná Z (02) O 1,81 6/7, kde je průměrná podlažnost po úroveň střechy bytových domů pět. Navržené stavební úpravy objektu tuto výškovou hladinu respektují a objekt je z ulice pětipodlažní. Hlavní římsa bude navýšena na výšku cca + 19,71 m od ± 0,000, kde ± 0,000 = 1.NP. V ulici Dobrovského objekt navazuje výškou římsy přibližně na vedlejší objekt na parc. č. 1884 v k.ú. Holešovice. Výška hřebene střechy + 24,820 m od ± 0,000 je nižší, než výška hřebene střechy sousedního objektu (+ 26,22 m od ± 0,000, kde ± 0,000 = 1.NP).

V ulici Ovencecká stavba navazuje na vedlejší objekt na pozemku s parc. č. 1886 v k.ú. Holešovice. Tento objekt je architektonicky výrazně odlišný a je zastřešen plochou střechou s uskočeným posledním patrem od roviny ulice. Výška římsy, který je ve dvou úrovních, navazuje na zábradlí a římsu terasy sousedního objektu. Výška hřebene střechy sousedního objektu je vzhledem k ploché střeše umístěna níž, než má navržený objekt. Struktura zástavby je v rámci bloku výškově různorodá a je zde typická výšková členitost hřebenů střech a říms staveb. Výšková hladina uličních i dvorních říms v rámci vnitrobloku je obdobně různorodá s různou mírou přestavění vikýřů. Navržené přestřešení zpevněného dvora mírně navýšuje výškovou hladinu střech v rámci vnitrobloku, ale využití zelených střech aspoň kompenzuje již stávající absenci zeleně ve vnitrobloku. Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že předložený záměr svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území ani hustotu bydlení v dané lokalitě. Navržené stavební úpravy respektují charakter a strukturu zástavby v daném místě, lze tedy přednétný záměr posoudit dle výše zmíněného, že je v souladu se stabilizovaným územím. Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Stavba se nachází v památkové zóně Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice, prohlášené vyhláškou hlavního města Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany. Záměr byl posouzen Odborem památkové péče MHMP (dále jen „OPP MHMP“), který je dotčeným orgánem státní památkové péče na území hl. m. Prahy podle § 29 odst. 2 písm. b), e) zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. OPP MHMP ve věci vydal závazné stanovisko č.j.: MHMP 2117413/2021 dne 22.12.2021, ve kterém je konstatováno, že provedení navrhovaných prací v rozsahu předložené projektové dokumentace je z hlediska zájmů památkové péče přípustné za podmínek, které stavební úřad převzal do svého rozhodnutí, viz podmínky č. 16 - 24 pro provedení stavby. Podmínky byly zapracovány též do projektové dokumentace, viz příloha č. 1 textová část.

„Informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů“ z 01/2022. Pro zajištění splnění byla stavebním úřadem stanovena ještě podmínka č. 25 tohoto rozhodnutí v návaznosti na ust. § 122 odst. 1 stavebního zákona, tzn. povinnost stavebníka doložit ke kolaudaci stavby souhlasné závazné stanovisko – souhlas s užíváním stavby OPP MHMP (návaznost na ust. § 4 odst. 6 st. zákona).

Záměr též vyhovuje obecným požadavkům na využití území stanoveným Nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy, dále jen „PSP“), v platném znění.

Návrh splňuje zejména:

§ 25, 26, 27, které se týkají výškové regulace a určení výšky, viz výše uvedeně posouzení v pasáži

souladu s územním plánem, PD viz zpráva B, odst. B.2.2 písm. a) + výkresová část PD

§ 28 hloubka zastavění a výška odpovídá okolní zástavbě, viz objekt č.p. 1278 na pozemku parc. č. 1884

§ 29 odstupy od okolních budov, odst. 4 zajištěn i podmínkou č. 26 tohoto rozhodnutí

§ 31 napojení na komunikace je stávající, nová rampa do garáží je navržena mimo uliční prostranství

§ 32 týkající se zajištění požadovaných kapacit parkování (viz část PD dopravní řešení)

§ 34 odkládání jízdních kol řešeno v 1.PP

§ 38 hospodaření se srážkovými vodami, viz retence část ZTI a zpráva B, odst. B.2.7.1 odst. 4)

§ 42 na požární bezpečnost, viz část PD PBR + doložené souhlasné závazné stanovisko HZS hl. m. P.,

zároveň byla opět stanovena i podmínka doložit ke kolaudaci stavby souhlas s užíváním HZS hl. m. P.

§ 44 požadované výšky a plochy místností,

§ 45 požadavky na denní osvětlení - doložené studie denního osvětlení

(v případě kdy místnost nespĺňuje parametry požadované v ust. 44 a 45, není obytnou místností)

§ 46 požadavek na větrání a vytápění, viz příslušné části doložené PD

§ 50 odst. 1) požadavky na hygienické zařízení v bytech i odst. 2) úklidové komory v 1.PP

- § 51, které se týká odpadů (prostor v 1 PP navazující na průjezd)
- § 52, které se týká ochrany proti hluku a vibracím (+ podmínky č. 29, 30 a 33 tohoto rozhodnutí),
- § 54 „domovní komunikace“
- § 55 stavba vybavena výtahy
- § 58 navrženo zábradlí
- § 64 navržena ochrana před bleskem (viz část silnoproudé elektroinstalace i část B 2.7.5 odst.8).

Stavební úřad v provedeném společném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru, proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Vypořádání s námitkami a vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí.

Podáním pod č.j. MČ P7 061443/2022 ze dne 2.3.2022 byly stavebnímu úřadu doručeny námitky, které podali účastníci řízení [redacted], [redacted], [redacted] a [redacted], oba trvale bytem [redacted], pod č.j.: MČ P7 061448/2022 společnost DOBROVSKÉHO 30, s.r.o., IČO: 251 33 373, se sídlem Dobrovského 873/30, Praha 7, další totožné námitky podali dne 8.3.2022 účastníci [redacted] a [redacted] úřad je „účastníci“.

Výše uvedení účastníci shodně namítají, že stavebníkem navrhovaná stavba:

„Poškozuje účastníky řízení z hlediska budoucích světelných podmínek a ve výhledu v případě realizace stavby, které se významně změní v neprospekch účastníků řízení oproti stávajícímu stavu“.

příčemž účastníci řízení [redacted] a [redacted] uvádějí ve svých námitkách že:

„Navrhovaná stavba poškozuje účastníky řízení z hlediska budoucích světelných a hlukových podmínek a ve výhledu v případě realizace stavby, které se významně změní v neprospekch účastníků řízení oproti stávajícímu stavu“.

příčemž hlukové podmínky nijak dále nekonkretizují (hluk řeší podmínky č.29-30).

Dále účastníci shodně poukazují na to, že za stávajícího stavu:

„využívají výhod polohy svých nemovitostí ve vztahu k současným místním poměrům, a to z hlediska:

- světlosti jmi vlastněných bytů
- zajištění přírodního výhledu nemovitostí ze slunečního záření, které přirozeně čerpají ze stávajících místních podmínek a výšky stavby v majetku stavebníka, neboť současná výška stavby zajišťuje, že dopady slunečního světla využívají účastníci v plném rozsahu
- pohledu, které mají přes současnou výšku budovy v majetku stavebníka na blízkou lokalitu horní Letná

Účastníci řízení též shodně uvádějí, že s stavebník neprojednal svůj záměr s obyvateli (vlastníky) domů č.p. 873 a č.p. 1078 a namítají „vadnost, neúplnost a věcnou nepřezkoumatelnost stavebníkem předložené projektové dokumentace“. Dále účastníci poukazují na Městskou částí Praha 7 přijatá „Pravidla pro půdní vestavby, půdní nástavby a nástavby objektu na území MČ Praha 7“.

K výše uvedenému stavební úřad uvádí, že nikdo z výše uvedených účastníků nevyužil v řízení možnosti seznámit se s podklady pro rozhodnutí, tudíž námitka týkající se „vadnosti, neúplnosti a věcné nepřezkoumatelnosti stavebníkem předložené projektové dokumentace“ se jeví nepochopitelná.

K věcným námitkám stavební úřad uvádí, že požadavek na posouzení původně v ust. § 45 Nařízení č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) byl zrušen k 1.8.2018 aktualizací PSP. Vliv navrhované nástavby objektu z hlediska denního osvětlení byl posouzen v doložené studii denního osvětlení *Studie vliv na okolí*, kterou vypracoval v listopadu 2021 [redacted] ve které jsou mimo jiné posuzovány i obě výše uvedené nemovitosti (č.p. 1078 a č.p. 873).

Ze závěrů této studie vyplývá, že:

Navrhovaný objekt nezhorší přístup denního světla k průčelími objektů v okolí.

Byl to Pražské stavební předpisy nevyžadují, byla provedena kontrola vlivu navrhované stavby na okolí z pohledu proslunění. Ovlivněny mohou být pouze severně umístěné objekty. Tam je však i v současném stavu nevyhovující situace (doba oslunění 0), až na rohu Ovencecká/Dobrovského, kde je za stávajícího i navrhovaného stavu vyhovující doba oslunění (≥ 90 minut).

Závěr: navrhovaný objekt nezhorší ani oslunění (proslunění) objektu v okolí.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Záměr nebude převyšovat stávající zástavbu, výška korunní římsy i hřebene střechy se navyšují, ale nepřesahují výšku objektů v lokalitě. Záměr je součástí obytné lokality 29 Letná Z (02) O 1.81 6/7, kde je průměrná podlažnost po úroveň střechy bytových domů pět. Navržené stavební úpravy objektu tuto výškovou hladinu respektují a objekt je z ulice pětipodlažní. Hlavní římsa bude navýšena na výšku cca + 19,71 m od ± 0,000, kde ± 0,000 = I. NP. V ulici Dobrovského objekt navazuje výškou římsy přibližně na vedlejší objekt na parc. č. 1884 v k.ú. Holešovice. Výška hřebene střechy + 24,820 m od ± 0,000 je nižší, než výška hřebene střechy sousedního objektu (+ 26,22 m od ± 0,000, kde ± 0,000 = I. NP).

V ulici Ovenceká stavba navazuje na vedlejší objekt na pozemku s parc. č. 1886 v k.ú. Holešovice. Tento objekt je architektonicky výrazně odlišný a je zastřešen plochou střechou s uskočeným posledním patrem od roviny ulice. Výška římsy, který je ve dvou úrovních, navazuje na zábradlí a římsu terasy sousedního objektu. Výška hřebene střechy sousedního objektu je vzhledem k ploché střeše umístěna nižší, než má navržený objekt. Struktura zástavby je v rámci bloku výškově různorodá a je zde typická výšková členitost hřebenu střech a říms staveb. Výšková hladina uličních i dvorních říms v rámci vnitrobloku je obdobně různorodá s různou mírou přestavění vikýří. Navržené přestřešení zpevněného dvora mírně navyšuje výškovou hladinu střech v rámci vnitrobloku, ale využití zelených střech aspoň kompenzuje již stávající absenci zeleně ve vnitrobloku. Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že předložený záměr svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území ani hustotu bydlení v dané lokalitě. Navržené stavební úpravy respektují charakter a strukturu zástavby v daném místě, lze tedy předmětný záměr posoudit dle výše zmíněného, že je v souladu se stabilizovaným územím. Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Stavba se nachází v památkové zóně Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice, prohlášené vyhláškou hlavního města Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany. Záměr byl posouzen Odborem památkové péče MHMP (dále jen „OPP MHMP“), který je dotčeným orgánem státní památkové péče na území hl. m. Prahy podle § 29 odst. 2 písm. b), e) zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. OPP MHMP ve věci vydal závazné stanovisko č.j.: MHMP 2117413/2021 dne 22. 12. 2021, ve kterém je konstatováno, že provedení navrhovaných prací v rozsahu předložené projektové dokumentace je z hlediska zájmů památkové péče přípustné za podmínek, které stavební úřad převzal do svého rozhodnutí, viz podmínky č. 16 - 24 pro provedení stavby. Podmínky byly zapracovány též do projektové dokumentace, viz příloha č. 1 textová část

„Informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů“ z 01/2022. Pro zajištění splnění byla stavebním úřadem stanovena ještě podmínka č. 25 tohoto rozhodnutí v návaznosti na ust. § 122 odst. 1 stavebního zákona, tzn. povinnost stavebníka doložit ke kolaudaci stavby souhlasné závazné stanovisko – souhlas s užíváním stavby OPP MHMP (návaznost na ust. § 4 odst. 6 st. zákona).

Záměr též vyhovuje obecným požadavkům na využití území stanoveným Nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy, dále jen „PSP“), v platném znění.

Návrh splňuje zejména:

§ 25, 26, 27, které se týkají výškové regulace a určení výšky, viz výše uvedené posouzení v pasáži

souladu s územním plánem, PD viz zpráva B, odst. B.2.2 písm. a) + výkresová část PD.

§ 28 hloubka zastavění a výška odpovídá okolní zástavbě, viz objekt č. p. 1278 na pozemku parc. č. 1884

§ 29 odstupy od okolních budov, odst. 4 zajištění i podmínkou č. 26 tohoto rozhodnutí

§ 31 napojení na komunikace je stávající, nová rampa do garáží je navržena mimo uliční prostranství

§ 32 týkající se zajištění požadovaných kapacit parkování (viz část PD dopravní řešení)

§ 34 odkládání jízdních kol řešeno v I.PP

§ 38 hospodaření se srážkovými vodami, viz retence část ZTI a zpráva B, odst. B.2.7.1 odst. 4)

§ 42 na požární bezpečnost, viz část PD PBŘ + doložené souhlasné závazné stanovisko HZS hl. m. P.,

zároveň byla opět stanovena i podmínka doložit ke kolaudaci stavby souhlas s užíváním HZS hl. m. P.

§ 44 požadované výšky a plochy místnosti,

§ 45 požadavky na denní osvětlení - doložené studie denního osvětlení

(v případě kdy místnost nesplňuje parametry požadované v ust. 44 a 45, není obytnou místností)

§ 46 požadavek na větrání a vytápění, viz příslušné části doložené PD

§ 50 odst. 1) požadavky na hygienické zařízení v bytech i odst. 2) úklidové komory v I.PP

- § 51, které se týká odpadů (prostor v I.PP navazující na průjezd)
- § 52, které se týká ochrany proti hluku a vibracím (+ podmínky č. 29, 30 a 33 tohoto rozhodnutí),
- § 54 „domovní komunikace“
- § 55 stavba vybavena výtahy
- § 58 navrženo zábradlí

§ 64 navržena ochrana před bleskem (viz část silnoproudé elektroinstalace i část B 2.7.5 odst.8).

Stavební úřad v provedeném společném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru, proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Vyřadení s námítkami a vyjádření účastníků k podkladům rozhodnutí:

Podáním pod č.j. MČ P7 061443/2022 ze dne 2.3.2022 byly stavebnímu úřadu doručeny námítky, které podali účastníci řízení [redacted] a [redacted], oba trvale [redacted] pod č.j. MČ P7 061448/2022 společnost DOBROVSKÉHO 30, s.r.o., IČO: 251 33 373, se sídlem Dobrovského 873/30, Praha 7, další totožné námítky podali dne 8.3.2022 účastníci [redacted] oba trvale [redacted] dále jen „účastníci“.

Výše uvedení účastníci shodně namítají, že stavebníkem navrhovaná stavba:

„Poškozuje účastníky řízení z hlediska budoucích světelných podmínek a ve výhledu v případě realizace stavby, které se významně změni v neprospěch účastníků řízení oproti stávajícímu stavu“.

přičemž účastníci řízení [redacted] uvádějí ve svých námítkách že:

„Navrhovaná stavba poškozuje účastníky řízení z hlediska budoucích světelných a hlukových podmínek a ve výhledu v případě realizace stavby, které se významně změni v neprospěch účastníků řízení oproti stávajícímu stavu“; přičemž hlukové podmínky nijak dále nekonkretizují (hluk řeší podmínky č.29-30).

Dále účastníci shodně poukazují na to, že za stávajícího stavu:

„využívají výhod polohy svých nemovitostí ve vztahu k současným místním poměrům, a to z hlediska:

- světlost jmi vlastněných hyt

- zajištění přírodního výhledu nemovitostí ze slunečního záření, které přirozeně čerpají ze stávajících místních podmínek a výšky stavby v majetku stavebníka, neboť současná výška stavby zajišťuje,

že dopady slunečního světla využívají účastníci v plném rozsahu

- podhledu, které mají přes současnou výšku budovy v majetku stavebníka na blízkou lokalitu horní Letná

Účastníci řízení též shodně uvádějí, že s stavebníkem neprojednal svůj záměr s obyvateli (vlastníky) domů č.p. 873 a č.p. 1078 a namítají „vadnost, neúplnost a věcnou nepřezkoumatelnost stavebníkem předložené projektové dokumentace“. Dále účastníci poukazují na Městskou částí Praha 7 přijatá

„Pravidla pro podní vestavby, podní nástavby a nástavby objektů na území MČ Praha 7“.

K výše uvedenému stavební úřad uvádí, že nikdo z výše uvedených účastníků nevyužil v řízení možnosti seznámit se s podklady pro rozhodnutí, tudíž námítka týkající se „vadnosti, neúplnosti a věcné nepřezkoumatelnosti stavebníkem předložené projektové dokumentace“ se jeví nepochopitelná.

K věcným námítkám stavební úřad uvádí, že požadavek na proslunění stanovený původně v ust. § 45

Nařízení č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) byl zrušen k 1.8.2018 aktualizací PSP. Vliv navrhované nástavby objektu z hlediska denního osvětlení byl posouzen v doložené

studii denního osvětlení „Studie vliv na okolí“, kterou vypracoval v listopadu 2021 [redacted]

ve které jsou mimo jiné posuzovány i obě výše uvedené nemovitosti (č.p. 1078 a č.p. 873).

Ze závěrů této studie vyplývá, že:

Navrhovaný objekt nezhorší přístup denního světla k průčelím objektů v okolí.

Být to Pražské stavební předpisy nevyžadují, byla provedena kontrola vlivu navrhované stavby na okolí z pohledu proslunění. Ovlivněny mohou být pouze severně umístěné objekty. Tam je však i v současném stavu nevyhovující situace (doba oslunění 0), až na rohu Ovencecká Dobrovského, kde je za stávajícího i

navrhovaného stavu vyhovující doba oslunění (≥ 90 minut).

Závěr: navrhovaný objekt nezhorší ani oslunění (proslunění) objektů v okolí.

Požadavek na zachování stávajícího výhledu nemá oporu v právních předpisech, dle kterých je stavební úřad oprávněn podklady žádosti posuzovat. Stavební úřad při přezkumu žádosti posuzuje, zda je záměr v souladu s požadavky stanovenými stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, viz ust. § 94o stavebního zákona a dále.

„Pravidla pro půdní vestavby, půdní nástavby a nástavby objektů na území MČ Praha 7“, nejsou právním předpisem, tudíž ani ta nejsou pro stavební úřad vymahatelná.

Podáním pod č.j.: MČ P7 088226/2022/SÚ/Še ze dne 16.3.2022 bylo stavebnímu úřadu doručeno Stanovisko účastníka řízení Městské části Praha 7 zn. ORPV-E-0073 2022 ze dne 14.3.2022 (v řízení zastoupen Odborem rozvoje a péče o veřejný prostor), ve kterém MČ Praha 7 nesouhlasí

1. s naddimenzovaným stavebním programem, kdy je kapacita domu výrazně zvětšena navýšením hmoty domu o celé jedno podlaží, zvýšením hřebene střechy o více než 4,5 m, dvorními přístavbami a kompletním prostavěním dvora podzemními garážemi na úkor stávajícího rostlého terénu.

1.1. Jedním z cílů Územního plánu je „rozvíjet hlavní město Prahu jako harmonický celek zastavitelných a nezastavitelných území při respektování a ochraně přírodních, historických, architektonických a urbanistických hodnot.“ Projekt se dle platného Územního plánu nachází ve stabilizovaném území, které je zde stanovené především z důvodu ochrany historických, architektonických a urbanistických hodnot lokality, což je podpořené zřízením památkové zóny. Stabilizované území je z definice Územního plánu tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti, proto zde nebývá stanovena míra využití území. Rozsáhlejší stavební činnost se předpokládá v územích určených pro rozvoj nebo transformaci, pro které je z tohoto důvodu míra využití území územním plánem stanovena. Zástavba Prahy 7 vznikala jako komponovaný celek, kdy veškerá kapacita veřejné a dopravní vybavenosti byla stanovena pro navržené objemy staveb. Další navýšování objemů residenčních kapacit v území limituje možnosti zajištění potřebné občanské vybavenosti pro všechny obyvatele městské části a dále zatěžuje již dnes přetížené kapacity občanské vybavenosti (školy a školky). Projekt je v zásadním rozporu s definicí pro stabilizované území a tudíž v rozporu s platným Územním plánem a jeho vytyčenými cíli.

1.2. Dle definice Územního plánu ve „stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitu rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícími hodnotami výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP)“ Platné ÚAP udávají ve výkresu podlažnosti zástavby počet podlaží 5. Navrh na doplnění 6. a 7. podlaží objektu je v rozporu s požadavky platného Územního plánu. Zvýšená nároží v blocích nejsou pro lokalitu Letná charakteristická a tudíž opodstatněná.

1.3. Navrhované navýšení objektu není v souladu s dokumentem "Pravidla pro půdní vestavby, půdní nástavby a nástavby objektů na území městské části Praha 7 v památkové zóně", neboť není zachován tvar ani charakter střechy směrem do ulice a dochází ke vzniku nežádoucích ahistorických prvků.

1.4. Navýšení objemu není v souladu s charakterem území dle odborného názoru historiků i architektů. Za nevhodný považuje záměr Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Praze (dále jen NPÚ), viz. bod 2.1. i Komise rozvoje složená z architektů, která považuje navrhované navýšení kapacity objemu stavby za naddimenzované s mimofádně negativním dopadem na architektonické řešení.

1.5. S absolutní zástavbou dvora bez ponechání rostlého terénu nesouhlasíme. Vzhledem ke stávající zhoršující se situaci městského tepelného ostrova dochází vlivem nedostatku vegetačních ploch k přehřívání městského prostředí. Neustále rostoucí podíl zpevněných ploch na úkor ploch zeleně, především prakticky nevratných úbytů rostlého terénu, mají výrazný vliv na městské klima, na jeho teplotu, vlhkost, produkci kyslíku i udržování stabilní hladiny podzemních vod v prostředí města. V plochách určených Územním plánem pro rozvoj je z důvody ochrany rostlého terénu dle Přílohy č. 1 platného Územního plánu vyžadováno doložit splnění minimálního podílu zeleně, včetně podílu zeleně na rostlém terénu: „plocha zeleně je stanovena rozsahem: zeleně na rostlém terénu (včetně variančního zápočtu popínavé zeleně, solitérních, skupinových a limových stromů v rámci zpevněných ploch) v minimální hodnotě 50 %“.

Zeleň na konstrukci v tomto případě hraje pouze doplňkovou funkci. Ve stabilizovaném území se zásadní stavební rozvoj nepředpokládá, proto zde nebývá míra využití území stanovena.

To však neznamená, že ochrana rostlého terénu pozbývá na aktuálnosti

1.6

Vnitrobloky mají významný potenciál pro život čtvrti „jako zelené rekreační zóny. MČ Praha 7 dlouhodobě podporuje jejich nezastavování. MČ Praha 7 plánuje ve výhledu zpracovat podrobnější dokumentaci tohoto stabilizovaného území, jež bude řešit problematiku vnitrobloků.

1.7.

K uspokojení potřeb na parkování jsou navrženy podzemní garáže pod celou plochou dvora. Úbytek rostlého terénu není žádoucí. Projekt se nachází v památkové zóně Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice, kde dle čl. 4, VPZ platí Podmínky pro stavební a další činnost: „b) využití prostorů, ploch, území a staveb v památkových zónách musí být v souladu s jejich charakterem, architekturou, kulturní hodnotou, kapacitními a technickými možnostmi“. Kapacitně není lokalita připravena na realizaci navrhovaného naddimenzovaného stavebního programu. Je možné doplnit jen takové kapacity k objektu, aby bylo možno uchovat alespoň na části dvora rostlý terén bez nutnosti prostavět ho kompletně podzemními garážemi k uspokojení parkovacích potřeb nově navrhovaných bytových jednotek

2. se závazným stanoviskem OPP MHMP, které označilo stavbu za přípustnou.

Závazné stanovisko je v přímém rozporu s vyjádřením odborného pracoviště NPÚ a je věcně nesprávné

2.1.

NPÚ ve svém vyjádření konstatoval, že „zamyšlené práce nejsou v souladu se zájmem ochrany (sledovaných) kulturně historických hodnot“. Uvádí, že „Rozsah stavebních prací je natolik velký, že by se jeho realizací zcela vytratil historický charakter spojených objektů zapsaných pod jedním číslem popisným. Nejpřehlednější z celého projektu je nástavba a navýšení hřebene střechy objektu o 4,5m

nabohle umělé navýšování stávající výškové hladiny historické blokové zástavby památkové zóny je nebezpečným precedensem, který by mohl ohrozit její celkovou autentickou podobu, památkové hodnoty a dobový charakter. Historická střšní krajina památkové zóny je spoluvytvářena jednotlivými střechami číňových domů. Střecha je nedílnou součástí architektonické kompozice objektu a spoluvytváří jeho celkový charakter, spoluvrhuje jeho slohové a dobové zařazení. Uplatňuje se výrazně v panoramatických pohledech na památkovou zónu. Odpovídající podoba střechy je výtvarně rovnocenná výtvarnému ztvárnění fasád, se kterými tvoří jeden celek“. Dále uvádí, že „Hřeben střechy by výrazně převyšoval nejen sousední domy obdobného stáří, ale i sousední mladší funkcionalistický objekt z třicátých let 20. století. Uliční průčelí je ukončeno nízkou atikou s původním štítem v nároží. Návrh předpokládá likvidaci atiky a původní nárožní věže a zopakování tohoto prvku v modifikaci a jiném tvarosloví nad nastaveným patrem v uliční části. Likvidací těchto zmiňovaných původních prvků a provedením novodobé nápodoby věže a atiky v jiných proporcích by došlo k degradaci původního architektonického a výtvarného pojetí uličních průčelí.“

3. se souhlasným závazným stanoviskem ÚZR MHMP

3.1

ÚZR MHMP konstatuje, že „navržené stavební úpravy respektují charakter a strukturu zástavby v daném místě“ a záměr je tímto v souladu se stabilizovaným územím. Svě stanovisko podporuje tvrzením, že (v místě charakteristická) „struktura zástavby je v rámci bloku výškově různorodá a je zde typická výšková členitost hřebene střech a říms staveb“. Tento platný princip však nemůže být ospravedlněním pro další nekoordinované postupné a nekonečné navýšování jednotlivých objektů ve stabilizovaném území, potažmo v památkové zóně, které by touto postupnou změnou získala naprosto odlišný charakter. Klasická bloková zástavba budovaná převážně v druhé polovině 19. a začátkem 20. století je charakteristická kompaktní zástavbou 4 – 6 podlažních bytových domů. Tuto strukturu je kromě míst proluk a nedokončených bloků možné považovat za dokončenou.

Městský soud v Praze v rozsudku č.j. 17 A 55/2020-93 ze dne 28.01.2022, který se týkal stavby ve stejném území jako přednětý stavební záměr, uvedl následující:

„V daném případě tak bylo na orgánech územního plánování, aby s ohledem na textovou část územního plánu nejprve vyloužily, jaké stavby lze ve stabilizovaném území umístit, a tedy co textová část územního plánu rozumí pod pojmy zachování, dotváření a rehabilitace urbanistické struktury. Dále pak bylo na orgánech územního plánování, aby popsaly okolní stávající zástavbu. V neposlední řadě bylo na orgánech územního plánování posoudit, zda lze v kontextu stávající zástavby stavební záměr, který je předmětem napadeného rozhodnutí, považovat za souladný s územním plánem, tj. že stavební záměr zachovává, dotváří nebo rehabilituje stávající urbanistickou strukturu, či nikoliv, a na základě jakých zjištění a jakou úvahou k tomuto závěru dospěl. Na základě tohoto posouzení pak byl založený povinen přezkoumatelným způsobem vypořádat námítky žalobce.“

Výše uvedeně se v projednávaném případě nestalo, respektive v závazných stanoviscích orgánů územního plánování a následně zapadeném rozhodnutí není výše uvedeně přes námitku žalobce obsaženo. Soud tak shledal napadené rozhodnutí a považuje závazná stanoviska orgánů územního plánování za nepřezkoumatelná v části zabývající se souladem stavebního záměru s územním plánem.

Městská část Praha 7 se domnívá, že závazné stanovisko ÚZR MHMP trpí stejnými vadami a je rovněž nepřezkoumatelné, neboť ÚZR MHMP v závazném stanovisku nevyložil pojmy zachování, dotvoření a rehabilitace urbanistické struktury, ale pouze konstatuje, že navržený záměr zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury neodporuje. Dále ÚZR MHMP zkoumá pouze výškovou hladinu. Jiné úvahy stran charakteru zástavby závazné stanovisko ÚZR MHMP neobsahuje, na konci opět pouze konstatuje, že navržené stavební úpravy respektují charakter a strukturu zástavby v daném místě Městská část Praha 7 takové odůvodnění považuje ve světle shora citované občanské rozsudku Městského soudu v Praze za nepřezkoumatelné. Masivní nástavby a přístavby stávajících objektů nelze považovat za zachování, dotvoření ani rehabilitaci urbanistické struktury.

Městský soud v Praze dále ve svém rozsudku konstatoval, že „uplatní-li účastník řízení námitku ohledně nestučitelnosti záměru s územně plánovací dokumentací, které nebyly v závazném stanovisku vypořádány, je na místě, aby stavební úřad postupoval v součinnosti s příslušným úřadem územního plánování a vyzval si vyjádření k vznesené námitce.“

Na základě výše uvedeného stavební úřad požádal dne 22.3.2022 výše uvedené dotčené orgány, tj. Odbor památkové péče a Odbor územního rozvoje MHMP o součinnost.

Odbor územního rozvoje vydal vyjádření č.j. MHMP 686687/2022 dne 16.5.2022:

Vyjádření k žádosti o součinnost při vypořádání námitek směřujících k souladu s ÚPn

K Vašemu dopisu, ve kterém žádáte o součinnost v souladu s §136 odst. 3 správního řádu, spočívající ve vypořádání se s námitkami účastníka řízení vznesených k závaznému stanovisku vydanému pod č.j. MHMP 11000412/2021, sp. zn. 955121/2021 dne 27.7.2021, sdělujeme:

Předmětný záměr „Nástavba a přístavba bytového domu Ovenecká č.p. 380“ na pozemku parc. č. 1885, k.ú. Holešovice, spočívá v přístavbě, nástavbě, stavebních úpravách objektu Ovenecká 380,

k.ú. Holešovice a v zařízeních přilehlého dvora. Hlavní vstup do objektu je z ulice Ovenecká, vjezd na dvůr je z ulice Dobrovského. Dům obsahuje dvě schodišťová jádra s výtahem. Uliční fasáda je navýšena o jedno podlaží. V rámci půdní vestavby budou realizovány dvě patra (6. NP a 7. NP). Hřeben sedlové střechy je navýšen na výšku + 24,82 m od ± 0,00, kde ± 0,00 = 1. NP. Dvorní křídlo bude pro realizaci přístavby a nástavby šestipodlažní a bude zařízeno pochozí zelenou střechou. Hlavní objekt bude mít směrem do dvora šest podlaží s vikýři v rovině střechy v úrovni 7. NP. V rámci objektu bude umístěno nově 7 ateliérů pro ubytování v 1. PP a 67 bytů. V rámci stavby budou umístěny prostory technického zázemí objektu a bytů (kotelna, prádelna, kolárna, kočárkárna atd.). Dvůr bude pietřešen v celé ploše, čímž budou vytvořeny podzemní garáže se zaklady. V garážích bude umístěno 19 parkovacích stání pro obyvatele BD. Dvůr bude zastřešený pochozí zelenou střechou s terasami. Likvidace dešťových vod je řešena v retenční nádrži v rámci objektu s přepadem do veřejné kanalizace. V rámci stavebních úprav bude přesunuta trafostanice v rámci objektu. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu se nemění.

K záměru jsme se vyjadřovali závazným stanoviskem č.j. MHMP 11000412/2021, sp. zn. 955121/2021 dne 27.7.2021, kde jsme konstatovali soulad s územním plánem

Podle platného územního plánu je záměr umístěn v území v ploše s využitím OV-7 - všeobecné obytné, se stanoveným podílem bydlení v centrální části města na 70%, v území stabilizovaném.

Důvody pro posouzení přípustnosti vzhledem k námitkám uvedeným ve stanovisku MČ Praha 7 ze dne 14.3.2022 (č.j. MČ P7 040315/2022/SÚ/Še) byly následující:

Naddimenzovaný stavební program, navýšení hmoty objektu o 1. podlaží a navýšení hřebene střechy o 4,5 m, dvorní přístavba a prostavení dvora podzemními garážemi. Dále je zde uvedeno, že zástavba Prahy 7 vznikala jako komponovaný celek, kdy veškerá kapacita veřejné a dopravní vybavenosti byla stanovena pro navržené objemny staveb. Další navýšování ohnemi residenčních kapacit v území limituje možnost zajištění potřebné občanské vybavenosti (školy, školky).

Záměr se nachází v ploše OV, která je určena pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Vzhledem k výše zmíněnému je umístění bydlení v ploše OV hlavním využitím plochy.

V lokalitě je spousta příkladů, kde je patrné dle hlavních korunních říms, že objekt byl navýšen a má dvě římsy. Je to vidět např. na sousedním objektu na pozemku parc. č. 1884, k.ú. Holešovice.

Tento objekt je nadstaven jak do výšky, tak i plošně, kde výrazně zasahuje do vnitrobloku, jak hmotou hlavního objektu, tak i vnitro blokovou přístavbou.

Vzhledem k tomu a k tomu, že dvorní křídlo předmětného objektu přiléhá k této hmotě sousedního objektu lze i nastavbu tohoto křídla posoudit, že je v souladu s lokalitou.

Podlažnost staveb v lokalitě dle ÚAP osciluje mezi 5 -7. NP a je nutné si uvědomit, že se jedná o podlažnost vzhledem k římsě. Tato podlažnost uvedená v ÚAP nereflakuje prostavění podkroví (jestli je v rámci střechy umístěno jedno podlaží, nebo dvě). Vzhledem k tomu je návrh v souladu s podlažností lokality vzhledem k ÚAP. Vzhledem k argumentu prostavění vnitrobloku bylo přihlédnuto k tomu, že již stávající dvůr ve vnitrobloku je zastavěn (je zde parkování), bez realizované zeleně. Ozeleněním plochých střech garáží a parkovacích stání v rámci vnitrobloku, který byl již před realizací stavebních úprav využíván pro parkování a zpevněn, nahrazena absence rostlého terénu a zeleně na něm.

1.1. *Projekt je v zásadním rozporu se stabilizovaným územím. Platně ÚAP uvádějí podlažnost zástavby.*

Návrh doplnění 6.a7. podlaží objektu je v rozporu s požadavky platného Územního plánu. Zvýšená náročí v blocích nejsou pro lokalitu Letná charakteristická a tudíž opodstatněná

Stávající objekt bytového domu, který je předmětem záměru, je umístěný v nárožní poloze a je pětipodlažní s 5. NP umístěným v šikmé střeše. Stavba je půdorysného tvaru „U“ který tvoří sevění ulic Oveňecká a Dobrovského a dvomi křídlo, které je prostavěno v celé výšce. Stavba navazuje ze západní strany na objekt umístěný na pozemku parc. č. 1884, k.ú. Holešovice, s velkou hloubkou stavby a dvorní přístavbou ve vnitrobloku. Tato stavba má dle dokumentace hřeběn střechy ve výšce + 26,220 m od ± 0,00, kde ± 0,00 = 1. NP řešeného objektu. Římsu má dle územně analytických podkladů ve výšce 21,2 m od terénu v ulici a 21,4 m ve dvoře. Je šestipodlažní s 6. NP umístěným v šikmé střeše. Z jižní strany na řešený objekt navazuje sedmipodlažní objekt zastřešený plochou střechou. Sedmé podlaží objektu je ustupující. Plochá střecha má římsu a atiku ve výšce + 22,1 m od úrovně ulice a 25,6 m ve dvoře. Předmětný objekt bude po realizaci stavebních úprav sedmipodlažní, kde šesté a sedmé podlaží jsou umístěné v šikmé střeše v rámci půdinní vestavby. Původní korunní římsa zůstává zachována v původní výšce (15,160 m od ± 0,00 = 1. NP dle projektu a 18,5 m od ulice dle ÚAP), nová římsa bude ve výšce + 18,22 m od ± 0,00, kde ± 0,00 = 1. NP a bude v úrovni 6. NP. Z výše popsaného rozboru výšek sousedních objektů je jasné, že dotčený objekt byl před realizací záměrů výrazně nižší, jako okolní zástavba. Dostavěním náročí do obdobné výšky, jako sousední objekty se nedá říct, že by se vymykala z území a okolní zástavby. Lze to vidět i na zástavbě 3/4 v ulici Dobrovského, kde se výška říms staveb pohybuje od 20,6 m do až 23,5 m od úrovně ulice, kde nejvyšší hodnota výšky římsy je u nárožního objektu v protější pozici k objektu záměru, v nároží ulic Dobrovského a Oveňecká. V širším pohledu do území je zřejmé, že je v území běžné, že stavby umístěné v rohových pozicích bloků, jsou celkově vyšší, s vyšší výškou říms a s akcenty v nárožních polohách v úrovni střešní roviny (např. objekty na pozemcích parc. č. 1853, 1808, 1918, 1910, 1911, vše v k.ú. Holešovice), než ostatní stavby. Podlažnost staveb v lokalitě dle ÚAP osciluje mezi 5 -7. NP a je nutné si uvědomit, že se jedná o podlažnost vzhledem k římsě. Tato podlažnost uvedená v ÚAP nereflakuje prostavění podkroví (jestli je v rámci střechy umístěno jedno podlaží, nebo dvě). Vzhledem k tomu je návrh v souladu s podlažností lokality vzhledem k ÚAP.

1.5.7. *Absolutní zástavba dvora, bez ponechání rostlého terénu. Neustálé rostoucí podíl zpevněných ploch na úkor ploch zeleně, především prakticky nevrátných úbytků rostlého terénu. Zeleně na konstruenci v tomto případě hraje pouze doplňkovou funkci.*

Vzhledem k argumentu prostavění vnitrobloku bylo přihlédnuto k tomu, že již stávající vnitroblok je zastavěn, bez realizované zeleně. Takže v tomto případě není možné mluvit o rozšiřování zpevněných ploch, a úbytku zeleně, protože stávající dvůr ve vnitrobloku je již v současnosti prostavěn a využíván pro parkování. Ozeleněním plochých střech garáží a parkovacích stání v rámci vnitrobloku, který byl již před realizací stavebních úprav využíván pro parkování a zpevněn, nahrazena absence rostlého terénu a zeleně na něm.

3.1. *Městská část Praha 7 se domnívá, že závazné stanovisko ÚZR MHMP trpí vadami a je neprozkoumatelné vzhledem k tomu, že v závazném stanovisku nebyly vyloženy pojmy zachování, doování a rehabilitace urbanistické struktury.*

Úřad územního plánování v závazném stanovisku posoudil stavební záměr z hlediska výstavby ve stabilizovaném území v intencích pojmů zachování, dotvoření a rehabilitace urbanistické struktury a to vzhledem k výškám korunních říms, hřebenů střech a výšek objektů v lokalitě. Struktura zástavby je v rámci bloku výškově různorodá a je zde typická výšková členitost hřebenů střech a říms staveb. Navržené přístřešení zpevněného dvora mírně navyšuje výškovou hladinu střech v rámci vnitrobloku, ale využití zelených střech kompenzuje aspoň v rámci ostatní zeleně již stávající absenci zeleně ve vnitrobloku. Lze tedy konstatovat, že předmětný záměr byl posouzen v souladu s uvedenými pojmy a v souladu se stabilizovaným územím.

Dle výše uvedeného tedy úřad územního plánování opětovně konstatuje, že se v tomto případě se nejedná o záměr nepřipustný a neslučitelný s hlavním a přípustným využitím plochy OV. Posílení využití stavby pro bydlení je plně v souladu s danou plochou i vzhledem ke stanovenému minimálnímu podílu bydlení v lokalitě. Návrh není v rozporu s charakterem lokality, stabilizovaným územím a podmínkami a limity v ní stanovenými, nebo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z výše uvedených důvodů a na základě podrobného posouzení záměru a zvážení všech posuzovaných aspektů úřad územního plánování opětovně zkonstatoval, že je záměr z hlediska platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy v souladu s danou plochou a stabilizovaným.

Odbor památkové péče vydal dne 18.5.2022 sdělení č.j. MHMP 775650/2022.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče (dále jen MHMP OPP), jako věcně a místně příslušný správní orgán státní památkové péče na území hlavního města Prahy obdržel dne 25.3.2022 Vaši žádost o součinnost a vyjádření ve věci nástavby a přístavby bytového domu č.p. 380, k.ú. Holešovice, ul. Ovečnická 9, Praha 7 (dále jen „stavba“). Součástí žádosti je příloha: stanovisko MČ Prahy 7 jakožto účastníka společného řízení „stavby“. Ve 2. odstavci je uvedena námitka směřující proti závaznému stanovisku MHMP OPP č.j. MHMP 2117413/2021 ze dne 22.12.2021, vedeného pod sp. zn. S-MHMP 1819223/2021, citace:

„MČ Praha 7 nesouhlasí se závazným stanoviskem OPP MHMP, které označilo stavbu za přípustnou. Závazné stanovisko je v přímém rozporu s vyjádřením odborného pracoviště NPÚ a je věcně nesprávné. 2.1.

NPÚ ve svém vyjádření konstatoval, že: „zamišlené práce nejsou v souladu se zájmem ochrany (sledovaných) kulturně historických hodnot“. Uvádí, že: „Rozsah stavebních prací je natolik veliký, že by se jeho realizací zcela vytratil historický charakter spojených objektů zapsaných pod jedním číslem popisným. Nejproblematičtější z celého projektu je nástavba a navýšení hřebene střechy objektu o 4,5m nahodilě uměle navýšování stávající výškové hladiny historické blokové zástavby památkové zóny je nehezpečným precedentem, který by mohl ohrozit její celkovou autentickou podobu, památkové hodnoty a dobový charakter. Historická střechní krajina památkové zóny je spolutvářena jednotlivými střechami činovních domů. Střecha je nedílnou součástí architektonické kompozice objektu a spolutváří jeho celkový charakter, spoluurčuje jeho slohové a dobové zařazení. Uplatňuje se výrazně v panoramatických pohledech na památkovou zónu. Odpovídající podoba střechy je výtvarně rovnocenná výtvarnému ztvárnění fasád, se kterými tvoří jeden celek.“

Dále uvádí, že: „Hřeben střechy by výrazně převyšoval nejen sousední domy obdobného stáří, ale i sousední mladší funkcionalistický objekt z třicátých let 20. století. Uliční průčelí je ukončeno nízkou atikou s původním štítem v nároží. Návrh předpokládá likvidaci atiky a původní nárožní věže a zopakování tohoto prvku v modifikaci a jiném tvarosloví nad nastaveným patrem v uliční části. Likvidací těchto zmiňovaných původních prvků a provedením novodobé nápodoby věže a atiky v jiných proporcích by došlo k degradaci původního architektonického a výtvarného pojetí uličních průčelí.“

K výše uvedenému MHMP OPP podává následující vyjádření:

MHMP OPP vydal dne 22.12.2021 závazné stanovisko č.j. MHMP 2117413/2021, vedené pod sp. zn. S-MHMP 1819223/2021. V odůvodnění uvedeného závazného stanoviska se MHMP OPP vypořádal s posouzením předloženého záměru a jeho souladem se zájmy státní památkové péče, sledovanými v daném konkrétním případě. MHMP OPP na obsah odůvodnění v plném rozsahu odkazuje. Pro úplnost MHMP OPP uvádí, že písemné vyjádření NPÚ je obligatorním podkladem závazného stanoviska, MHMP OPP jej hodnotí jako důkaz a není jím vázán

Stavební úřad tímto považuje body 1-3 stanoviska MČ Prahy 7 za vypořádané.

V bodě 4. svého stanoviska MČ Praha 7 nesouhlasí s posouzením denního osvětlení doloženém Studií vlivu na okolí, [redacted] listopad 2021. K těmto námitkám stavebník doložil doplňující vyjádření [redacted] ze dne 17.3.2022, viz příloha spisu, s podrobným vysvětlením postupu při zpracování doložené Studie vlivu na okolí, [redacted] listopad 2021. Stavební úřad považuje předloženou studii za vyhovující a tímto námitku za vypořádanou.

Požadavek redukovat stavební záměr, neboť je v rozporu s již výše uvedenými "Pravidly pro podílní vestavby, přídní nástavby a nástavby objektů na území městské části Praha 7 v památkové zóně", je pro stavební úřad nevyhmatelný, neboť nemá oporu v právních předpisech, které jsou pro stavební úřad závazné. Stavební úřad posoudil všechny předložené podklady tak, jak mu ukládá stavební zákon a související právní předpisy a neshledal důvody, které by bránily povolení záměru, proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Stavební úřad upozorňuje:

- Stavba nesmí být zahájena dříve, dokud toto povolení nenabude právní moci.
- Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.
- Ve smyslu ust. § 76 odst. 1 stavebního zákona umísťovat stavby zařízení stavenišť lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.
- Podle ust. § 104 odst. 1 písm. g) stavebního zákona ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují *Stavby zařízení stavenišť, neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bodě 1* stavebního zákona.
- Zhotovitel stavby musí od dodavatelů stavebních materiálů a výrobků, popř. technologií vyžadovat prohlášení o shodě použitých materiálů a výrobků podle § 13 zák. č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 11 nařízení vlády č. 178/1997 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky
- Ve smyslu ust. § 156 stavebního zákona mohou být na stavbě použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby včetně bezbariérového užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.
- Při provádění stavebních prací je nutno dbát na bezpečnost práce a ochranu zdraví osob na staveništi, zejména na dodržení požadavků nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích ve znění pozdějších předpisů.
- Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu proti hluku dle vládního nařízení č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- V průběhu stavby budou zajišťována opatření na úseku požární ochrany, vyplývající z povinnosti právnických a fyzických osob stanovených zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- Při likvidaci a nakládání s odpady musí být dodržen zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění. Podle § 12 odst. 4 zákona o odpadech prvotní původce odpadů je povinen zjistit, zda osoba, které předává odpady, je k jejich převzetí dle tohoto zákona oprávněna.
- Odpady vzniklé při stavebních a demoličních pracích budou zařazeny podle druhů a kategorií, třídění a odstraněny vhodným způsobem. Při likvidaci a nakládání s odpady musí být dodržen zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění. Podle § 12 odst. 4 zákona o odpadech prvotní původce odpadů je povinen zjistit, zda osoba, které předává odpady, je k jejich převzetí dle tohoto zákona oprávněna.
- Před zahájením prací na veřejné komunikaci je nutno uzavřít smlouvu se správcem komunikace a požádat příslušný silniční správní úřad o vydání dopravně inženýrského rozhodnutí a o vydání povolení zvláštního užívání komunikace.
- Zahájení stavebních prací je nutno předem oznámit těm vlastníkům (správcům) podzemních zařízení, kteří si to ve vyjádření k projektové dokumentaci vyžádali a podle jimi stanovených podmínek.
- Podle § 68 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, je v ochranném pásmu plynárenského zařízení zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit plynárenská zařízení, jejich spolehlivost a bezpečnost provozu a při provádění veškerých činností v ochranném pásmu i mimo něj nesmí dojít k poškození plynárenského zařízení. Ochranné pásmo činí 1 metr na obě strany od půdorysu.
- Při provádění stavby musí být dodrženo nařízení vlády č. 406/2004 Sb., bezpečnost a ochrana zdraví při práci v prostředí s nebezpečím výbuchu, v platném znění.
- Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace do DN 500 včetně je 1,5m od vnějšího obrysu potrubí na obě strany, u potrubí nad DN 500 je ochranné pásmo 2,5m od vnějšího obrysu potrubí na obě strany; u kanalizačních a vodovodních přípojek 0,75m na obě strany od vnějšího lince potrubí
- Po dokončení stavby stavebník předloží Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, odboru prostorových informací, Vyšehradská 57, Praha 2 geodetické dokumentace skutečného provedení stavby (se souřadnicemi lomových bodů)
- Pokud se v domě vyskytují zvláště chráněni živočichové, např. rorýs obecný nebo různé druhy netopýřů, je nutné dodržet základní podmínky jejich ochrany dle ust. § 50 „Nařízení o ochraně hnízdní populace rorýse obecného při rekonstrukcích budov č. 18/2009 Sb., HMP“. V případě, že by stavební záměr měl představovat škodlivý zásah do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů, tzn. mohlo by dojít k jejich rušení nebo usmrcování, či by mohla být ničena nebo poškozována jimi užívaná sídla (hnízda), je nezbytné si opatřit výjimku dle ust. 56 uvedeného nařízení.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu podáním u zdejšího správního orgánu

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

OMISK ÚPŘÍSNÍHO PŘÍKAZU

Poplatek:

Správní poplatek podle položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 18 odst. 5 ve výši 1000 Kč, celkem 6000 Kč byl zaplacen VS: [REDAKCE]

Příloha pro stavebníka nebo jeho zástupce:

- šitítek „Stavba povolena“
- ověřená projektová dokumentace

Obdrželi:

I. účastníci podle § 94k písm. a), c), d) stavebního zákona a § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu

Lost Arch s.r.o., IDDS: dfgi33t

sídlo: Letohradská č.p. 681/9, 170 00 Praha 7-Holešovice

PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

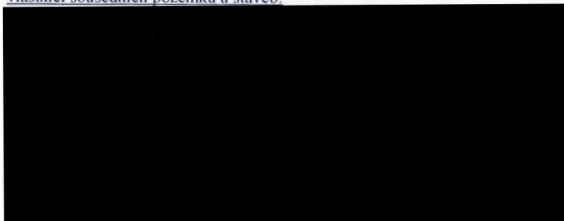
II. účastníci podle § 94k písm. b), e) stavebního zákona a § 27 odst. 2 správního řádu

Obec: Hlavní město Praha, zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy:

Vyšehradská 2077/57, 128 00 Praha 2, IDDS: c2znahu (dodejka)

Doručení veřejnou vyhláškou na úřední desce ÚMČ Praha 7, U Průhonu 1338/38, Praha 7, (se žádostí o vyvěšení na úřední desce po dobu 15 dnů a oznámení doby vyvěšení):

Městská část Praha 7, Odbor rozvoje a péče o veřejný prostor, U Průhonu č.p. 1338/38, 170 00 Praha 7
vlastníci sousedních pozemků a staveb:



Dotčené správní úřady:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h

sidlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor památkové péče, IDDS: 48ia97h

sidlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h

sidlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j

sidlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město

Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, pobočka Praha-Centrum, IDDS: zpqa2i

sidlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město

Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m. Prahu a Středočeský kraj, IDDS: hq2aev4

sidlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město

Městská část Praha 7, Odbor dopravy, U průhonu č.p. 1338/38, 170 00 Praha 7-Holešovice

Městská část Praha 7, Odbor životního prostředí, U průhonu č.p. 1338/38, 170 00 Praha 7-Holešovice

Městská část Praha 7, Stavební úřad, odd. vodohospodářské, U průhonu č.p. 1338/38, 170 00 Praha 7

ostatní: OL, investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IDDS: zx8dqjc

na vědomí:

Ovenecká Apartments s.r.o., Na příkopě 1096/21, 110 00 Praha 1, IDDS: enu8fwh

spis