



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12

ZÁSTUPCE STAROSTY

Vážený pan

VÁŠ DOPIS ZNAČKY ZE DNE

NAŠE ZNAČKA
KS/259/09

VYŘIZUJE / LINKA

PRAHA/DATUM
8.4. 2009

VĚC

Vážený pane,

n
přípr
uvád

věci
resu

Parčík v sousedství parkoviště na Obchodním náměstí nechala městská část vybudovat na neudržovaných pozemcích soukromých vlastníků, od nichž si pozemky za tím účelem pronajala a každoročně jim platila nájemné. Před několika roky však městská část dostala výpověď z nájemní smlouvy a vlastníci pozemky prodali. Nový vlastník, společnost Grenop spol. s r.o., odkoupil i další vlastnická práva, a to $\frac{3}{4}$ podíl od soukromého vlastníka pozemku parc.č. 17/1, kde zbývající $\frac{1}{4}$ náleží obci, potažmo městské části Praha 12. Společnost hodlá odkoupit i zbývající spoluvlastnický podíl na předmětném pozemku. stanovuje, že Převádí-li se spoluvlastnický podíl, dle § 140 občanského zákoníku mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké, což není tento případ. Proto městská část při záměru prodeje svého $\frac{1}{4}$ podílu vlastnického práva k předmětnému pozemku musí přednostně svůj podíl nabídnout spoluvlastníkovi.

Výstavba v hlavním městě Praze se, mimo jiné, řídí vyhláškou o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m. Praze. Tato vyhláška např. stanovuje minimální odstupy domů, počet parkovacích míst, které je nutné zřídit k investičnímu záměru, odstupy staveb od hranic pozemků a mnoho dalších podmínek. K tomu musí investor dodržet požární, hygienické, i jiné, normy, mezi které patří i hodnoty hluku, oslunění apod., jinak hygienická stanice, která je také orgánem státní správy, nedá k záměru souhlasné stanovisko. Investor musí pro územní řízení doložit souhlasná stanoviska orgánů státní správy, pokud by některý z těchto orgánů dal nesouhlasné stanovisko, územní rozhodnutí nelze vydat. Stavba také musí být v souladu s územním plánem, v opačném případě rovněž nelze rozhodnutí vydat.

Obec, resp. městská část je v územním řízení jedním z účastníků řízení, takže o vydání územního rozhodnutí nerozhoduje. Městská část také není orgánem státní správy. Její případný nesouhlas se stavebním záměrem tudíž neznamená, že územní rozhodnutí stavební úřad nemůže vydat. Rozhodujícím orgánem je tedy stavební úřad, který rozhoduje samostatně a není podřízen orgánům samosprávy, tedy starostovi, radě ani zastupitelstvu městské části. Proti rozhodnutí stavebního úřadu je opravným prostředkem odvolání, které může podat, a předpokládá se, že i řádně odůvodnit, pokud chce mít úspěch, kterýkoliv z účastníků řízení. Potom rozhoduje

Sídlo: Písková 830/25, 143 12 Praha 412
Bankovní spojení: Česká spořitelna Praha 4
číslo účtu: 2000762389/0800

tel. 244 028 111
tel. 241 760 188
IČ: 00231151

fax: 244 402 447
e-mail: podatelna@p12.mepnet.cz

nadřízený orgán stavebního úřadu, v Praze je tímto orgánem Odbor výstavby Magistrátu hl.m. Prahy. Neobdrželi jsme však dosud rozhodnutí stavebního úřadu o vydání územního rozhodnutí na umístění stavby společnosti Grenop spol. s r.o. a proto se k němu nemůžeme nevyjádřit.

Dle územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, v pozdějších zněních, jsou předmětné pozemky určeny pro funkční využití SVM – smíšené městského typu. Podle vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, slouží toto území převážně pro umístění polyfunkčních staveb se stanoveným minimálním podílem bydlení a s využitím parteru pro obchod a služby. V tomto území je dle funkčního využití možné umisťovat stavby pro bydlení. Pro území, ve kterém je navrhovaná stavba umisťována není územním plánem stanoven kód míry využití území, čili prostorová regulace nebyla stanovena. To znamená, že není určen maximální podíl hrubých podlažních ploch a minimální podíl zeleně v území. Zástavba má vycházet z charakteru stávající zástavby.

Svoji výškou max. 15,3 m od úrovně podlahy 1.NP odpovídá navrhovaná stavba výškové úrovni okolní zástavby (výška stěny staveb č.p. 1761 a 1762 je cca 12 m nad přilehlým terénem a výška stěny staveb č.p. 1818 a 1819 je cca 17,5 m nad přilehlým terénem).

K samotné stavbě tak, jak byla prezentována investorem a jak ji projednaly komise rady městské části, tj. komise územního rozvoje, komise životního prostředí a komise dopravy a poté i rada městské části je třeba říci, že původní rozsah zástavby v dokumentaci k záměru byl širší, byly navrhovány 4 objekty, poté, co rada městské části požadovala zmenšení projektu, došlo ke snížení počtu objektů na 3 a rozdělení záměru na I. etapu výstavby převážně na pozemku investora a výhledový stav II. etapy, k jejíž realizaci nemusí dojít. Také architekti městské části zpravidla vyžadují, aby investoři navrhli budoucí možnou podobu zástavby i okolních pozemků, pokud jsou nezastavěné a zástavbu umožňují. Cílem je získat představu o tom, jak se stavební záměr investora projeví vzhledem ke svému okolí. Nutno dodat, že ve zmíněných komisích rady jsou členy i občané, kteří nejsou členy zastupitelstva městské části, ale projevíli zájem o práci v komisi. V některých komisích mají i značnou početní převahu nad členy zastupitelstva. Tímto se dostává i veřejnost k projednávání a ovlivňování veřejných záležitostí.

Rada městské části svým usnesením č. 53.24.08 ze dne 3.6.2008 odsouhlasila dokumentaci záměru I. etapy a studii výhledového stavu II. etapy výstavby „Bytové domy v Modřanech – Obchodní náměstí“, která řeší dotvoření bloku vymezeného ulicemi Modřanská, K Vltavě, Lehárova a Klostermannova na pozemcích č. parc. 17/1, 17/5, 18/1, 21, a 24/1 v k.ú. Modřany. Součástí studie výhledového stavu II. etapy výstavby „Bytové domy v Modřanech – Obchodní náměstí“ je i řešení zeleně s vytvořením dětského hřiště a parkově upravených ploch. Dokumentace předložená v územním řízení vychází z těchto materiálů.

Předmětné pozemky jsou součástí území, pro které byla zpracována urbanistická studie Staré Modřany – centrum, jejíž závěrečný protokol v roce 2000 schválilo zastupitelstvo městské části. Pro řešené území není zpracován žádný jiný územně plánovací podklad a proto může být k této studii přihlíženo v územním řízení jako k jednomu z podkladů pro rozhodování. Návrh zástavby společnosti Grenop spol. s r.o. z této studie také vychází.

Pozemek parc.č. 18/1 při ulici K Vltavě je ve vlastnictví obce, potažmo městské části. V současné době je na tomto pozemku zřízeno parkoviště, které během dne bývá celkem obsazeno. Radnice zatím nemá v úmyslu toto parkoviště rušit, protože není zřejmé, jak bude vypadat situace s parkováním na Obchodním náměstí a v jeho okolí poté, co dojde k nastěhování bytů v domech pod kostelem a také po vybudování parku na ploše před Modřanským biografem. Parkoviště je také využíváno návštěvníky Finančního úřadu.

Závěrem lze konstatovat, že umístění stavby a míra zastavění pozemku odpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, neboť svým pojetím, tj. výškou a tvarem odpovídá bytovému domu č.p. 1818 na pozemku č. parc. 25, k.ú. Modřany, který má 4 NP a je zastřešen plochou střechou a bytovým domům č.p. 1819 a 1820 na pozemcích č. parc. 26/4 a 26/5, k.ú. Modřany, které mají 5 NP a jsou rovněž zastřešeny rovnou střechou.

S pozdravem



JUDr. Helena Chudomelová

zástupce starosty