

V Praze dne 10. 5. 2017

**Magistrátu hl. m. Prahy**  
odbor stavebního řádu  
prostřednictvím

**Úřadu městské části Praha 5**  
**odbor Stavební Úřad**  
nám. 14. října 1381/4  
150 22 Praha 5

**k č.j. MC05 31944/2016**

**Za lepší Barrandov z.s.**

Voskovcova 1075/61, 152 00 Praha 5

IČO: 03166929

E-mail: [LepsiBarrandov@gmail.com](mailto:LepsiBarrandov@gmail.com)

Datová schránka: 8yfssd3

jednající Ondřejem Blahou, předsedou

podává výše uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedené

## **ODVOLÁNÍ**

**proti vydání územního rozhodnutí o umístění stavby  
„BARRANDOV KASKÁDY 1. etapa - objekty F,G,H,I“ v k.ú. Hlubočepy**

*Přílohy:*

- *Zvukový záznam z územního jednání v rámci předmětného územního řízení ze dne 15. 2. 2017 (bude dodáno na CD prostřednictvím podatelny úřadu).*
- *Námítky podané odvolatelem v předmětném územním řízení dne 14. 2. 2017.*

## **I. Popis řízení a aktivní legitimace odvolatele**

Dne 14. 12. 2016 bylo na základě žádosti společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem Praha 1, Václavské nám. 1/846, PSČ 110 00 (dále jen "žadatel") zahájeno Úřadem městské části Praha 5, odbor Stavební úřad řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „BARRANDOV KASKÁDY 1. etapa – objekty F,G,H,I v k.ú. Hlubočepy při komunikaci Voskovcova (dále jen „stavba“).

Dne 13. 4. 2017 bylo na úřední desce stavebního úřadu vyvěšeno rozhodnutí o umístění stavby ze dne 11. 4. 2017, č. j. MC05 16625/2017 (dále též jen „napadené rozhodnutí“).

Jako účastníci předmětného územního řízení ve smyslu § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona ve spojení s § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992, o ochraně přírody a krajiny s rozhodnutím o umístění stavby zásadně nesouhlasíme a proti výše uvedenému územnímu rozhodnutí podáváme v zákonem stanovené lhůtě toto odvolání.

## **II. Nedostatky předmětného řízení**

V první řadě upozorňujeme na procesní i věcné nedostatky předmětného řízení.

Zásadní nedostatky, které mohly vést až k nezákonnosti územního rozhodnutí, spatřujeme v první řadě v průběhu ústního jednání v předmětné věci, které se uskutečnilo dne 15. 2. 2017 od 10:00 na Úřadu městské části Praha 5 pod vedením Ing. Dany Ševčíkové.

Jedná se především o následující:

- Účast jediné zástupkyně stavebního úřadu;
- nepořizování podrobného písemného zápisu či oficiálního audiovizuálního záznamu z jednání;
- neschopnost úřednice vedoucí ústní jednání zajistit, aby jednání probíhalo řádně a drželo se základní struktury;
- neschopnost úřednice věcně zodpovědět dotazy a námítky vlastníků dotčených nemovitostí i širší veřejnosti

Důkazem zmatečnosti předmětného ústního jednání a je dvouhodinový audiozáznam, který je přílohou tohoto odvolání (např. pasáže 3:30 – 5:50, 18:20 – 19:30, 36:00 – 40:50, 41:50 – 42:10).

Dále upozorňujeme, že ani přes opakované výzvy stavební úřad neprovedl místní šetření v předmětné lokalitě, které mohlo objasnit celou řadu sporných bodů.

Vše nasvědčuje tomu, že v předmětném řízení se stavební úřad vydal za rámeček správního uvážení do oblasti právní svévole.

Zároveň zde uplatňujeme námitku podjatosti úřední osoby, Ing. Dany Ševčíkové, v souladu s § 14 odst. 2 správního řádu, neboť máme důvodné podezření, že v předmětném řízení od počátku bezdůvodně upřednostňuje zájmy žadatele oproti zájmům dotčených vlastníků, širší veřejnosti, Městské části Praha 5 a dalším zájmům chráněným zákonem. V čase přibližně 40:35 nahrávky z ústního jednání Ing. Ševčíková jasně indikuje, že předmětný projekt schválí v navržené podobě, a to bez ohledu na podané námítky, s jejichž celým obsahem se v tu chvíli ani neměla možnost seznámit.

### III. Nezákonnost a věcná nesprávnost vypořádání námitek

Stavební úřad zásadně pochybil, když se zákonným způsobem nevypořádal s námi podanými námitkami v průběhu územního řízení (podaných písemnou formou a následně přednesených ústně na jednání), a to především v následujících bodech:

#### a. Nezdůvodněná výjimečná přípustnost stavby

Požadujeme, aby územního rozhodnutí nebylo vydáno v této podobě pro budovy G, H a I, protože výjimečná přípustnost této stavby není relevantně zdůvodněna jak s ohledem na současný stav výstavby v této lokalitě, tak s ohledem na budoucí potřeby této části Barrandova.

Stavební úřad ve vypořádání této námítky pochybil tím, že zcela pominul celkovou situaci naplňování cílů územního plánu v této lokalitě z hlediska potřeby jiné než bytové funkce a nebral přitom v úvahu vliv na budoucí rozvoj města. Povolování „výjimečně přípustných“ staveb s čistě obytnou funkcí se stalo pro stavební úřad bezdůvodně uplatňovaným pravidlem, v jehož důsledku je dnes převážná část (77 %) funkčních ploch v bezprostředním okolí budoucí tramvajové zastávky zastavěna budovami s čistě obytnou funkcí nebo jen minimem nebytových ploch. Nebytová funkce na nich činí pouhých 907 m<sup>2</sup> tj. 1,1 % hrubé podlahové plochy (HPP) místo 40 % požadovaných platným územním plánem. V daném záměru je to pouhých 190m<sup>2</sup> (zbývajících 200 m<sup>2</sup> je plánováno v podzemních podlažích) což je pouhých 0,8 % HPP.

V předmětném řízení dochází ze strany úřadu zcela zjevně k upřednostňování zájmů investorů FINEP a Ekospol oproti zájmům vlastníků dotčených nemovitostí i širší veřejnosti žijící v lokalitě Sídliště Barrandov, jak byly ostatně jednoznačně tlumočeny v průběhu ústního jednání.

Argumentace stavebního úřadu v souvislosti s vypořádáním předmětné námítky je zcela mimoběžná, vznesená námitka nepožadovala komerční prostory v každé ze staveb, ale ve funkční ploše jako celku. Připustíme-li, že příspěvek stavebního záměru bude 400 m<sup>2</sup> komerčních ploch (se započtením podzemních prostor), jedná se o zcela nedostatečný nebytový prostor v centru budoucích obytných budov v okolí tramvajové zastávky s plánovaným počtem cca 8 000 obyvatel.

Zdůvodnění neobsazeností nebytových ploch v okolí je zcela nepravdivé, je bez dalšího převzato z textu územního záměru a svědčí o neznalosti místních poměrů ze strany úřadu. Stavební úřad ve vypořádání námítky neuvedl přesnou citaci analýzy vybavenost, která ani není uvedena v seznamu projektové dokumentace. Data v průvodní zprávě projektu jsou převzata z Urbanistické studie AHK 2014 [1], aniž by byla aktualizována. Citujeme: „*Plochy obchodů a služeb: Analýzu obchodních ploch provedl ABM studio v červnu 2013. Podle této analýzy je na Barrandově: Komerčních ploch obsazených je 18.690 m<sup>2</sup>. Největší je na Tilleho náměstí Billa 4.000m<sup>2</sup> a protější obchodní centrum 4.000m<sup>2</sup>. Albert v Högerově ulici má 2.000m<sup>2</sup>, přízemí Trnkova náměstí 1.450 m<sup>2</sup>, Kaskády I 1.500m<sup>2</sup>, Kaskády II 1.600m<sup>2</sup>, Kaskády III 3.000m<sup>2</sup>. Komerčních ploch neobsazených je 1.870 m<sup>2</sup>. Komerčních ploch plánovaných v přízemí bytových domů na západě je 1.800m<sup>2</sup>.*“

Nutno podotknout, že projekt i výše citovaná stará Urbanistická studie pochází od téhož autora. Žadatel jako investor objektů Kaskády II resp. III by měl vědět, že uvedené výměry jsou nepravdivé, stejně jako údaj o neobsazených komerčních jednotkách. Komerční plochy v Kaskádách II resp. III nejsou udaných 1 600 resp. 3 000 m<sup>2</sup>, ale pouhých 562 a 717 m<sup>2</sup> [2]. Neobsazené nebytové plochy v parteru budov v této lokalitě nejsou. Dále je potřeba zdůraznit, že uvedený výčet obchodů a služeb se týká komerčních ploch na celém sídlišti Barrandov, cca 30 000 obyvatel. Z plánovaných 1 800 m<sup>2</sup> na Západě Barrandova zůstalo pouhých 400 m<sup>2</sup>, což bude absolutně nedostatečné pro potřeby místních obyvatel.

Potřeba neredukovat komerční prostory je vyjádřena i v obdobné námitce podané MČ Praha 5.

## **b. Nedostatečný počet parkovacích stání**

Požadujeme, aby územní rozhodnutí nebylo vydáno v této podobě v části, která řeší dopravu v klidu. Stavební úřad ve vypořádání této námítky pochybil tím, že nezkoumal širší dopady navrženého řešení stavby, nepravdivě zdůvodnil soulad s veřejným zájmem, zcela formalisticky konstatoval splnění vyhlášky, ačkoliv je nepochybné, že se žadatel dopustil podvodného jednání, a zcela opominul předchozí chování investora, které vedlo k výrazně ztíženému parkování v této lokalitě.

Pochybení stavebního úřadu spočívá v tom, že se touto námitkou vůbec nezabýval a označil ji za irelevantní. Formální posouzení záměru dle vyhlášky č. 398/2009 není v tomto případě dostatečné a stavební úřad měl při posuzování námítky zkoumat nejen formální splnění, ale i naplnění smyslu citované vyhlášky. Žadatel totiž smysl vyhlášky záměrně obchází projektováním takové skladby a uspořádání bytů, aby formálním způsobem dosáhl splnění vyhlášky minimálním počtem garážových stání. Po kolaudaci se drobnou stavební úpravou změnil počet obytných místností, avšak počet parkovacích míst již nepřibude. Nejedná se přitom o několik málo parkovacích stání, ale v souvislosti s předmětným záměrem o více než sto.

Předložený projekt neobsahuje ani jeden byt 2+kk, které jsou statisticky na trhu nejžádanější, obsahuje však většinu bytů 1+kk z nichž 170 bytů (60 %) o podlahové ploše cca 60 m<sup>2</sup>, je stavebně připraveno (obr. 1) [3] a marketingově nabízeno jako 2+kk [4].



Obr. 1

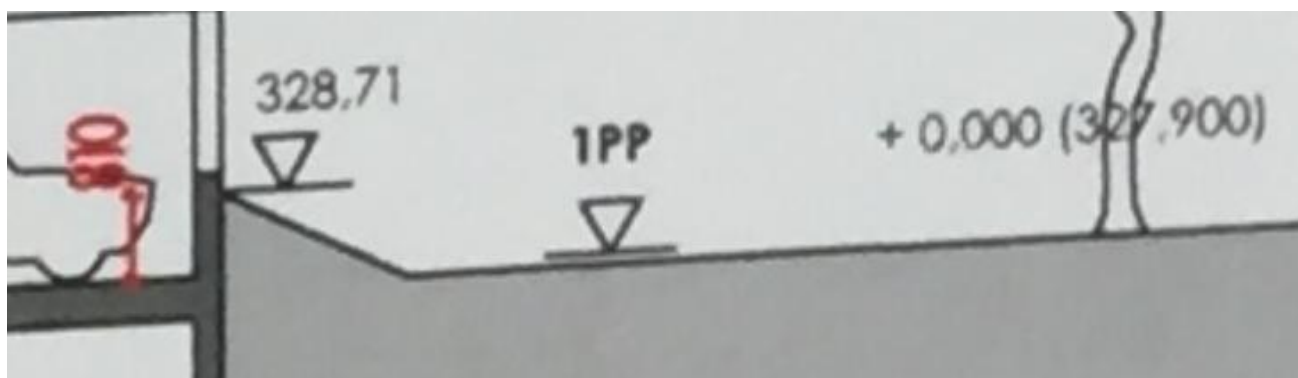
Stavební úřad má posuzovat, zda jsou splněny cíle územního plánování, kterými je v tomto případě také přiměřený počet parkovacích míst daný vyhláškou. Musí nejen zkontrolovat výpočet, ale i to, zda vstupní údaje do tohoto výpočtu jsou správné. To se v tomto případě nestalo, stavební úřad se spokojil s deklarací žadatele, že se jedná o byt 1+kk aniž se pozastavil nad dispozicí, rozměrem nebo množstvím takto deklarovaných bytů a skutečností, že cílové užití bude jiné s vyšším nárokem na parkování, a že se tedy jedná o účelové obcházení vyhlášky.

Investor praktikuje tento trik ve velkém, došlo k tomu již při stavbě Kaskád IV a V [4] a je připraven také v předchozím projektu budov C, D a E. Pokud by bylo předmětné územní rozhodnutí potvrzeno, stala by se již tak špatná situace s parkováním na Barrandovském sídlišti neudržitelnou.

Je zcela nepochybné, že se jedná o nepoctivé jednání ve smyslu § 6 občanského zákoníku, kterému úřad ve smyslu § 8 občanského zákoníku nemůže a nemá poskytnout ochranu. Totožnou argumentaci jsme již uplatnili v průběhu ústního jednání, avšak úřad se ji rozhodnul jako celek ignorovat.

### c. Zahušťování a zvyšování podlažnosti staveb

Námítka se týkala budov G a I a byla vypořádána odvoláním na výkresy C.5.1.9 resp. C.5.1.11. Ty přitom jasně ukazují, že definice prvního podzemního podlaží je dosaženo pouhým účelovým přihrnutím zeminy v minimální mocnosti 81 cm po 50,25 % obvodu (obr. 2).



Obr. 2 Výřez výkresu C5.1.9

Meritem námítky není zpochybnění formálního splnění definice podzemního podlaží, ale fakt, že je tímto účelovým jednáním byla zvýšena výška budovy o celé jedno patro a znehodnocen parter budovy. To měl vzít stavební úřad v úvahu v souvislosti s žádostí o povolení výjimečně přípustné stavby (viz bod a.). Parter znehodnocený polozapuštěnými otevřenými garážemi nebude možné využít na komerční prostory ani v budoucnu. Regulární přízemní byty lze však na kanceláře nebo drobné místní služby upravit relativně jednoduše.

### d. Nefunkční dopravní řešení

Požadujeme, aby územní rozhodnutí bylo doplněno o analýzu dopravního řešení v blízkém okolí stavby se zahrnutím vlivu Barrandovské radiály. Stavební úřad pochybil tím, že naši námítku týkající se intenzity dopravy a propustnosti dotčených komunikací, zejména Wassermanovy a Voskovcovy ulice nevypořádal.

Územní rozhodnutí se v části dopravní situace zabývá pouze popisem nově vzniklých účelových komunikací, které by měly být v budoucnu zahrnuty do systému místních komunikací.

Úřad se však vůbec nezabýval vlivem stavby na intenzitu dopravy a propustnost přilehlých komunikací a to jak po dokončení, tak v průběhu výstavby.

Jakákoliv havárie či uzavírka v oblasti křižovatky Wassermanovy a Voskovcovy ulice zablokuje přístup k bytovým domům s více než 1 000 bytů – to znamená pro cca 3 000 obyvatel. Obslužnost Barrandovského sídliště je výhradně ulicí K Barrandovu (Barrandovskou radiálou), která je současně hlavní spojnici mezi Jižní spojkou a Pražským okruhem. Otevřením tunelu Blanka vzrostla intenzita dopravy na Barrandovském mostě do té míry, že dochází v ulici K Barrandovu k pravidelným dopravním zácpám. Průjezdna doprava se pak rozlévá i do Wassermanovy ulice a následně dochází k zablokování v křižovatce s Voskovcovou ulicí již při dnešním stavu provozu.

Těmito faktory širších souvislostí a pravděpodobného budoucího stavu se měl stavební úřad zabývat zejména proto, že se jedná o rozvojovou oblast města a každé dílčí rozhodnutí bude mít dopad na vznikající celek. Ignorováním širších souvislostí se opakuje pochybení stavebního úřadu, který ignoruje veřejný zájem tím, že akceptuje „salámovou metodu“ žadatele a nezabývá se kumulací jednotlivých vlivů a jejich budoucími důsledky.

#### **e. Nesoulad s připravovanou urbanistickou studií**

Připravovaná urbanistická studie [5] stále ještě nemá finální podobu, naše výhrady vůči architektonickému řešení staveb však trvají. Tato námitka doplňuje předchozí a ukazuje, že stavební úřad neplní svoji funkci v procesu územního rozhodování. Nepodloženým udělováním výjimek, tolerováním evidentního obcházení vyhlášek a ignorováním kontextu předkládaného projektu úřad napomáhá vzniku nekvalitního urbanistického řešení. Neplní tak hlavní cíle ani poslání dané stavebním zákonem.

Rozhodně nesouhlasíme s výrokem stavebního úřadu, že „*taková výstavba je běžným typickým prvkem krajiny v daném místě a nijak neovlivňuje kompoziční vztahy v krajině*“. To rozhodně neplatí pro 17-patrový věžový dům postavený na hraně Prokopského údolí. Zvyšováním a zahušťováním obytné výstavby dojde k negativnímu ovlivnění krajinného rázu zejména z hlediska ochrany Prokopského údolí a k devastaci jeho ekologické a rekreační funkce. Masivní a výšková výstavba se do této lokality nehodí a rozhodně narušuje krajinný ráz.

Nevhodné je řešení parteru domu polozapuštěnými klecovými garážemi, které nejsou vhodné v zástavbě s větším pohybem chodců, jež lze v okolí zastávky očekávat. Současně takové řešení zvyšuje výšku budovy. Investor tím účelově využívá mezeru ve stavebních předpisech, které takto vzniklý nevzhledný parter nezapočítávají do HPP a stavební úřad toto jednání bez dalšího akceptuje.

Absence komerčních (nebytových) prostor budovy leží v základní ose pěší zóny Barrandovského sídliště vycházející z Tilleho náměstí a směřující přes Trnkovo náměstí k zastávce na budoucím prodloužení tramvajové tratě (viz bod a. tohoto odvolání). Existence obchodního parteru ve stavebním záměru by proto měla být samozřejmostí a územní plán s tím evidentně počítal.

#### **f. Nedostatky hlukové studie**

Námítka nebyla Stavebním úřadem vypořádána. Argument, že použití vibroizolace tramvajového svršku je optimální, ještě neříká nic o skutečném provedení jak tramvajového svršku, tak základů plánovaných budov. Protože stavba nachází v území podmíněnosti staveb je povinností žadatele koordinovat vliv vibrací budoucí tramvajové tratě na plánované stavby a prokázat, že jím navrhovaná opatření jsou při dané technologii výstavby tramvajového pásu dostatečná. Stavební úřad mu však tuto povinnost neuložil.

Dalším pochybením stavebního úřadu je hodnocení vlivu hluku při výstavbě vytržené z kontextu okolních staveb. Stavebnímu úřadu je známo, že existuje nepravomocné územní rozhodnutí na výstavbu obytných budov Kaskády 1. etapa budovy C,D,E pro stejného investora ve stejné lokalitě v souběžném časovém harmonogramu s jedinou přístupovou komunikací. Ve výrokové části územního rozhodnutí dokonce ukládá povinnost koordinace s touto stavbou, přesto akceptoval samostatné hlukové studie a usnadnil tak investorovi splnění hygienických podmínek „salámovou metodou“.

Požadujeme proto, aby byla žádost doplněna o výpočet vlivu vibrací tramvajové tratě a prokázáno splnění hygienických limitů. Dále požadujeme, aby byla dopracována hluková studie pro kumulovaný vliv obou záměrů zejména v době výstavby.

#### **g. Nezaručená dodávka požární vody**

Stavební úřad vypořádal naši námítku nevyhovujícím způsobem. Zajištění požární bezpečnosti musí být nezávislé na stavu vodovodní sítě a to zejména u výškových budov, kde je vysoké riziko tragických následků i při požáru menšího rozsahu. Ze závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru nevyplývá, zda měl k dispozici stanovisko PVK, ve kterém není dodávka požární vody garantována.

Stavební úřad pochybil tím, že vyřešení tohoto rizika bezpečného provozování budov neuvedl ve výrokové části rozhodnutí, což mohlo vést k jeho opomenutí s tragickými následky v budoucnu.

### **IV. Shrnutí**

Závěrem lze konstatovat, že při vyhodnocování námitek postupoval Stavební úřad v rozporu s hlavním cílem územního plánování, jímž je dle stavebního zákona „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

Ve vztahu k území západního Barrandova učinil úřad již třetí rozhodnutí v řadě výjimečně přípustných staveb s čistě bytovou funkcí. Tyto stavby nevytvářejí žádné pracovní příležitosti, zatěžují dopravu, nezajišťují obyvatelům služby ani veřejnou vybavenost a vyžití ve volném čase. Stavby dále zhoršují situaci s parkováním a parazitují na technické infrastruktuře (nutnost přečerpávání kalů, riziko nedostatku vody). Tolerováním evidentního obcházení platného práva, ignorováním širších souvislostí stavby a rozhodnutím o výjimečně přípustné stavbě bez skutečného zdůvodnění celospolečenskou potřebou nekriticky vyhověl zájmům žadatele a tím mu umožnil získat významný finanční prospěch.

## V. Petit

Na základě shora uvedených důvodů požadujeme, aby odvolací orgán rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odbor Stavební Úřad, ze dne 11. 4. 2017, č.j. MC05 16625/2017, o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „BARRANDOV KASKÁDY 1.etapa - objekty F,G,H,I“ v k.ú. Hlubočepy zrušil a věc vrátil tomuto správnímu orgánu k novému rozhodnutí.

### Citované prameny:

- [1] BARRANDOV ZÁPAD – URBANISTICKÁ STUDIE, pro MČ Praha 5 vypracoval AHK architekti s.r.o. Pod radnicí 2a/1235, 150 00 Praha 5 IČ: 26 14 39 68, 2/2014
- [2] Údaje o skutečné výměře komerčních prostor byly poskytnuty výborem SVJ Kaskády II resp. Výborem Kaskády III a lze je dohledat v prohlášení vlastníka.
- [3] Výřez z výkresů Dokumentace pro stavební povolení, „BARRANDOV KASKÁDY 1. etapa - objekty F,G,H,I“, výkresy D.1.18 až D.1.30 Půdorys domu H 1.NP až 15. NP
- [4] Lze doložit rozporem mezi výkresovou dokumentací pro územní řízení BARRANDOV KASKÁDY IV a V, výkres D.7.03 1.-5 NP Objekt KIV a přílohou k nabídce při prodeji bytů v tomto objektu, poskytnutou výborem SVJ.
- [5] Územní studie Barrandov fáze 1, pro MČ Praha 5 vypracoval A69-architekti s.r.o., Nad Malým mýtem 2a/1739, Praha 4