

**Městská část Praha 3**  
místostarosta  
Ing. Tomáš Mikeska

Praha 16. března 2021  
Č.j.: UMCP3 107600/2021/Fi

**Odvolání proti Rozhodnutí o umístění stavby** Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby ze dne 22.2.2021 (Spis. Značka: S UMCP3 073216/2017, Značka: OV/1637/20/Her, Číslo jednací: UMCP3 074155/2021), vydaného veřejnou vyhláškou dne 3.3.2021, které bylo vydáno k žádosti stavebníka – spol. Villa Parukářka a. s., IČ 26744414, se sídlem Litoměřická 19d, 190 00 Praha 9, zastoupeného na základě plné moci Alenou Píšovou, IČ 43951163, s místem podnikání Vlnitá 14, 140 00 Praha 4, ze dne 27. 7. 2017 pro stavbu s názvem:

**"Domov pro seniory Parukářka, č. parc. 4166/3 a 4166/7, k. ú. Žižkov, na území mezi ul. Na Parukářce a Jeseniova, Praha 3"** podle ustanovení § 92 stavebního zákona.

Městská část Praha 3 s realizací stavby „Domov pro seniory Parukářka, č. parc. 4166/3 a 4166/7, k.ú. Žižkov, na území mezi ul. Na Parukářce a Jeseniova, Praha 3“ podle dokumentace pro územní řízení **nesouhlasí** a proti výše uvedenému rozhodnutí tímto **podává odvolání**.

Důvodem nesouhlasu v předchozích vyjádřeních v letech 2013 a 2014 byla „nepřiměřeně vysoká hmota části nejbližší Jeseniově ulice, která, z okolní zástavby nepříjemně vyčnívá a navíc zastiňuje zbývající část ploch pro veřejné vybavení. Požadavky na odstupy staveb a jejich zastínění znehodnocují, v budoucnosti očekávatelnou, přestavbu provizorní budovy, dnes využívané pro rehabilitaci“.

Tento **nesouhlas** samosprávy přetrvává hlavně z důvodu zájmu ochrání pozemku na č. parc. 4166/2 a 4166/6 v k.ú. Žižkov (dnes s objektem rehabilitačního centra čp. 2713) z hlediska budoucí logické přestavby pro rozšíření zařízení veřejného vybavení, případně jiného smysluplného využití dle očekávaného nového územního plánu.

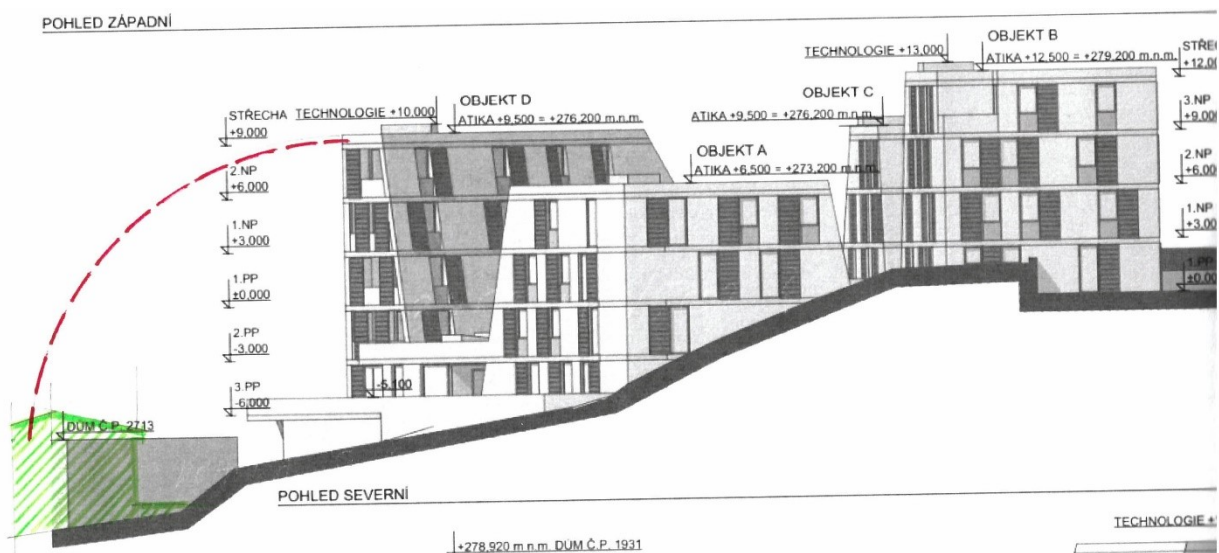
Ze struktury okolní zástavby a z tvarování veřejného prostoru jasně a logicky vyplývá možnost budoucí přestavby objektu čp. 2713 na objekt výrazně vyšší a lépe přimknutý k uliční linii. Výstavba takového nového objektu by ale při budoucím posouzení odstupů staveb mohla být znemožněna právě neúměrnou výškou objektu SO 01.D připomínkovaného projektu.

Z předložené dokumentace pro územní řízení (datované červencem 2017) není jednoznačně zřejmé, podle kterého předpisu byly odstupy od okolních staveb posuzovány. Jinak je tomu v textu a jinak ve výkresech. Zda podle vyhlášky č. 26 / 1999 (v aktualizovaném, řízením referentem využitím, znění z roku 2014), nebo podle Pražských stavebních předpisů?



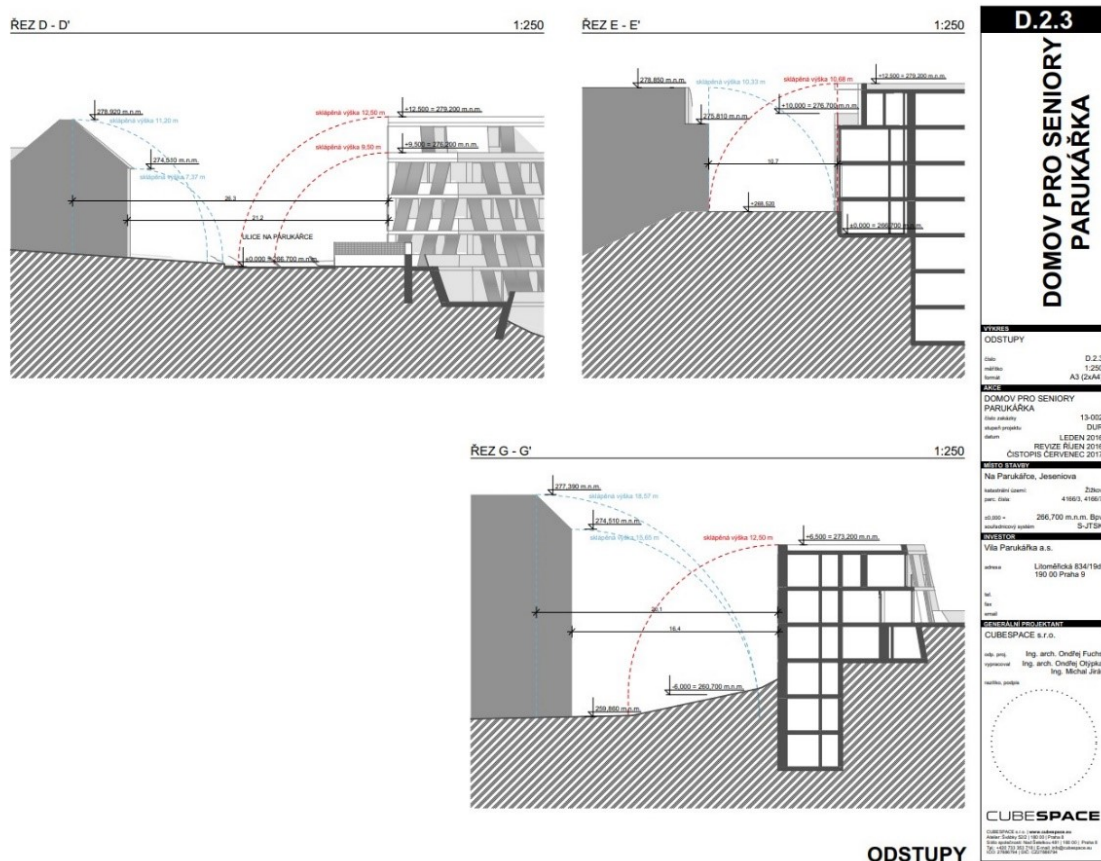
Z výkresu č. „D.2.3 Odstupy“ jsou zobrazeny odstupy jednoznačně podle prvního z předpisů, to znamená sklopenými výškami objektů. V dokumentaci je ale zcela opomenuto vyhodnocení odstupu objektu D od budovy čp. 2713! Zde by totiž stavební úřad musel konstatovat nesplnění předpisu (odst. 2, čl. 8 Vzájemné odstupy staveb).

Obr. níže doplňuje (v dokumentaci absentující) sklopení výšky objektu D směrem k rehabilitačnímu středisku:



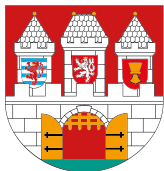


Obr. Níže se zobrazují sklopení odstupových výšek dle DÚR:



K vyjádření přikládáme (námi zhotovené přibližné) zákresy odstupů zmiňovaných staveb pro lepší názornost popsané problematiky. Zákresy jsou zobrazeny pro stávající budovu rehabilitace (zeleně), ale i pro předpokládatelný objem a pozici nového objektu v budoucnu (modře).





Se vstřícností k posuzovanému objektu, ale i v logice budoucího projektování předpokládáme, že byty (ubytovací jednotky sociálního zařízení) budou situovány až od 2. NP výše.

Z modelu s budoucím logickým objemem sousední zástavby je zřejmé, že pokud nebude projekt objektu SO 01.D snížen o 1 podlaží, bude tím znemožněna budoucí smysluplná výstavba na sousedních pozemcích. V takovém případě se můžeme obávat, že vlastník tohoto pozemku může podat žalobu na snížení realitní hodnoty jeho pozemku tak, jak se to děje v jiných případech sousedících stavebních záměrů. Žalovanou stranou by pravděpodobně byl místně příslušný stavební úřad, nebo správce územního plánu HMP.

S pozdravem

Ing. Tomáš Mikeska  
ověřeno elektronickým podpisem

Odbor stavebního řádu MHMP  
prostřednictvím  
Stavebního úřadu při odboru výstavby ÚMČ Praha 3  
Seifertova 51  
130 00 Praha 3 Žižkov