



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor stavebního řádu



MHMPXP30KF22

Č.j.:
MHMP 2046347/2015
Sp.zn.:
S-MHMP 1608450/2015/STR

Vyřizuje/tel.
Mgr. Zuzana Klouzalová
236004836
9.12.2015

Počet listů: 5

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podala

Evgeniya Darkina, nar. 22.6.1964, U zahrádek 140, Praha 10-Benice, 103 00 Praha 113, kterou zastupuje Mgr. Jaroslav Rychtář, IČO 41182154, Sudoměřská 1038/39, 130 00 Praha 3, (dále jen "odvolatel"),

proti rozhodnutí, které vydal Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury (dále jen "stavební úřad") k žádosti společnosti BARAK, s.r.o., se sídlem Veleslavínova 3, 110 00 Praha 1, IČO: 49685627, (dále jen „stavebník“), pod **spis.zn. MC05 37911/2015, č.j. OSI. Sm. 598-18335/15-Gre-R ze dne 29.6.2015**, jehož předmětem je

Umístění a povolení přístavby administrativní budovy ve dvorním traktu bytového domu č.p. 598, Pivovarská 3, Praha 5

na pozemku parc. č. 523 v katastrálním území Smíchov, rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5 spis.zn. MC05 37911/2015, č.j. OSI. Sm. 598-18335/15-Gre-R ze dne 29.6.2015, ze dne 29.6.2015 se ruší a věc se vrací k novému projednání.

Účastník řízení podle § 68 odst. 2 správního řádu:

BARAK, s.r.o. sídlo: Veleslavínova č.p. 59/3, 110 00 Praha 1
Hlavní město Praha, zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy
Vyšehradská č.p. 2077/57, 128 00 Praha 28

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal podle § 78 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, dne 29.6.2015 pod **spis.zn. MC05 37911/2015, č.j. OSI. Sm. 598-18335/15-Gre-R** rozhodnutí I) o změně umístění stavby a II) stavební povolení na výše uvedenou stavbu. Proti tomuto rozhodnutí odvolatel podal v zákonné lhůtě odvolání.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu do 10 dnů vyjádřili. K odvolání se vyjádřil stavebník dopisem ze dne 21.8.2015.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo odvolateli doručeno dne 21.7.2015 a odvolání bylo podáno dne 22.7.2015. Odvolání je tedy včasné a přípustné.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Po prostudování předloženého spisu dospěl odvolací správní orgán k závěru, že odvolání je důvodné a věc vrací stavebnímu úřadu k novému projednání.

Ve vztahu k předmětné nemovitosti byla zahájena dvě řízení – v prvním řízení požádal o povolení k odstranění stavby a ve druhém řízení spojil řízení územní a stavební o výstavbě nové administrativní budovy na místě odstraněné stavby. Projektová dokumentace byla vypracována pro demolici i výstavbu zároveň.

Jedná se o doplnění stávající souvislé zástavby formou přístavby ke stávajícímu objektu bytovému domu na místě odstraňované dvorní části skladů. Nová přístavěná část zahrne do svého půdorysu i původní podzemní prostory umístěné mimo půdorys stávajícího domu. Přístavba bude využívána jako administrativní budova.

Z podmínek pro umístění vyplývá, že přístavba ve vnitrobloku bude ve tvaru písmene „L“ k jihovýchodnímu štítu domu č.p. 598, k.ú. Smíchov o stranách cca 18,16 x 15,00 m a celkové výměře cca 158,20 m². Přístavba bude mít 3 podlaží a rovnou střechu. Přístavba bude doplňovat půdorys celé budovy v jejím jihovýchodním nároží a při jižní hranici pozemku přibližně do půdorysu písmene „U“. Přístavba bude šířkově navazovat a štítem doléhat ke dvorní části domu č.p. 597, na pozemku č. parc. 522, k.ú. Smíchov (nemovitost odvolatele), od kterého je oddělena stávající plnostěnnou zdí. Navazující severní komunikační krček přístavby bude mít šířku 4,90 m a délku cca 5,25 m. Úroveň římsy nové přístavby bude cca 11,18 m nad úrovní 1.NP domu (tj. cca 11,23 m nad úrovní dvora). Fasáda přístavby bude směrem do dvorního traktu prosklená, při hranicích pozemku bude plnostěnná a její plocha bude výškově členěna průběžnými pásy v keramickém zdivu přibližně v úrovni nadpraží.

Technologie výstavby bude monolitický beton s keramickými vyzdívkami. Osvětlovací otvory přístavby budou orientovány do dvora. Přístavba včetně odvodnění střechy bude napojena na stávající sítě a přípojky bytového domu. Doprava v klidu pro nové využití bude zajištěna na vlastním pozemku, částečně v kryté garáži v 1.NP přístavby (3 garážová stání), částečně na zpevněné ploše dvora. Základy budou pasové v části půdorysu stupňovité – s různou hloubkou založení - v souvislosti se základy sousedících konstrukcí.

Odvolatel namítá, že napadené rozhodnutí bylo vydáno bez jakéhokoliv místního šetření ze strany stavebního úřadu. Vzhledem k tomu, že se jedná o spojené územní a stavební řízení podle § 94a an. stavebního zákona, upustil stavební úřad v souladu se zákonem od ústního jednání a ohledání na místě, jak odůvodnil ve svém oznámení o zahájení územního a stavebního řízení ze dne 20.4.2015. Odvolatelova **námítka je nedůvodná**.

Odvolatel dále namítá předčasnost vydání napadeného rozhodnutí, neboť v době podání jeho odvolání nebylo pravomocné rozhodnutí o povolení k odstranění stavby, která stojí na pozemku stavebníka a před započítím stavby dle napadeného rozhodnutí a přiložené projektové dokumentace je starý dvorní trakt třeba odstranit a domnívá se, že napadené rozhodnutí nemělo být vydáno před tím, než nastala právní moc rozhodnutí o povolení k odstranění stavby.

Úspěšným výsledkem řízení o povolení k odstranění stavby je oprávnění stavbu odstranit, nikoliv povinnost, která by žadatele k odstranění stavby zavazovala. Stejný případ nastává, je-li vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení; žadatel není povinen, ale pouze oprávněn realizovat novou přístavbu na místě, kde předtím starou přístavbu odstranil. Z projektové dokumentace vyplývá, že stavbu umístěvanou a povolovanou dle tohoto řízení lze realizovat pouze po demolici stávající přístavby. **Námítka je proto nedůvodná** a v současné době už i nerelevantní, protože odvolání proti rozhodnutí o povolení k odstranění stavby bylo zamítnuto a rozhodnutí o povolení k odstranění stavby nabude právní moci doručením účastníkům řízení uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Při novém projednání společného územního a stavebního řízení by měl stavební úřad pojednávat o přístavbě, kterou povolil odstranit jako o přístavbě „odstraněné“ a nikoliv jako o „odstraňované“.

Související námítka odvolatele, že na místě stavby dojde v průběhu odvolacího řízení ke změně skutkového stavu a bude tak nutné místní šetření, je nedůvodná, neboť nemá oporu v zákoně. Projektová dokumentace je vypracována jako celek pro odstranění stavby i stavbu nové administrativní přístavby. **Námítka je nedůvodná**.

Odvolatel namítá procesně nesprávný postup stavebního úřadu v rozporu s § 47 odst. 1 a 2 správního řádu, který pojednává o oznámení zahájení řízení. Oznámení o zahájení řízení bylo doručováno všem účastníkům řízení, odvolateli bylo doručováno poštou do vlastních rukou. Z doručky ve spise je zjevné, že zásilka pro odvolatele byla uložena na poště a vyzvednuta odvolatelem. **Námítka je nedůvodná**.

Dále byl stavebnímu úřadu vytknut procesně nesprávný postup v rozporu § 49 správního řádu, a to opět bez dalšího vysvětlení. Odvolací správní orgán neshledal pochybení stavebního úřadu v tom, že by nebylo nařízeno ústní jednání, jak již bylo argumentováno výše. **Námítka je nedůvodná**.

Dále odvolatel namítá nesoulad postupu stavebního úřadu s ustanovením § 34 odst. 2 a 3 správního řádu, tj, že doručoval účastníku řízení, paní Darkině, a ne jeho právnímu zástupci na základě plné moci Mgr. Rychtářovi. Řízení bylo zahájeno dne 23.3.2015, kdy byla stavebnímu úřadu doručena žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Stavební úřad poté oznámil zahájení řízení všem účastníkům. Oznámení bylo vydáno dne 20.4.2015 a bylo doručováno v souladu se zákonem paní Darkině, účastníku řízení, neboť v tu dobu nebyla stavebnímu úřadu prezentována plná moc pro Mgr. Rychtáře. Dne 30.4.2015 byla stavebnímu úřadu doručena plná moc, na základě které se v tomto řízení stal Mgr. Rychtář právním zástupcem účastníka řízení, paní Darkiny. Od té doby již stavební úřad komunikoval pouze s právním zástupcem účastníka řízení. Odvolací orgán v tomto smyslu neshledává pochybení stavebního úřadu, **námítka je nedůvodná**.

Odvolatel namítá, že stavební úřad nevyrozuměl zástupce účastníka řízení ve smyslu § 128 odst. 4 stavebního zákona. Toto ustanovení stavebního zákona o žádném úkonu směřujícím k ostatním účastníkům řízení kromě stavebníka nehovoří. Stavební úřad v tomto řízení doručoval pouze třikrát – 1) 20.4.2015 – oznámení o zahájení územního a stavebního řízení; 2) 29.6.2015 – rozhodnutí ve věci; a 3) 29.7.2015 - vyrozumění o obsahu odvolání. Zákon nevyžaduje žádné další vyrozumění účastníků. **Námítka je nedůvodná**.

Z hlediska dalších procesních vad napadeného rozhodnutí, resp. řízení, které jeho vydání předcházelo, upozorňuje účastník řízení jako odvolatel na svoje podání ze dne 30.04.2015, obsahující námitky účastníka řízení, se kterými se měl stavební úřad důsledně vypořádat v odůvodnění napadeného rozhodnutí. Dle vyjádření odvolatele stavební úřad nezjistil dostatečně způsob provádění přístavby administrativní budovy stavebníkem ve vazbě na možné ohrožení statiky sousední stavby č.p. 597 ve vlastnictví odvolatele, což je zásadní skutková okolnost, bez jejíhož řádného zjištění nemůže dojít k vydání napadeného rozhodnutí. Odvolatel je toho názoru, že stavebníkem nebylo kvalifikovaným způsobem předloženo ani prokázáno, že při výstavbě administrativní dvorní části bytového domu č.p. 598 nedojde k ohrožení stability či statiky sousední stavby č.p. 597 ve vlastnictví odvolatele; zajištění statiky sousední stavby v souvislosti s prováděním jakékoli výstavby bezprostředně sousedících stavebních objektů je základní skutkovou okolností, kterou je povinen stavebník ve stavebním řízení prokazovat a stavební úřad posuzovat, což se dle vyjádření odvolatele v daném případě nestalo.

S námitkami uvedenými v podání ze dne 30.04.2015 se stavební úřad vypořádával na str. 3 a 4 napadeného rozhodnutí, stejně tak i s námitkou týkající se obav odvolatele z možného ohrožení statiky sousední stavby č. p. 597 při výstavbě administrativní přístavby. Je však nutné dát za pravdu odvolateli, že vlastní posouzení námitky stavebním úřadem je nedostatečné. K danému problému je v odůvodnění uvedeno pouze vyjádření stavebníka, že „...Vzhledem k tomu, že štítové zdi dvorních objektů při společné hranici č. parc. 522 a 523, k.ú. Smíchov, nejsou stavebně propojeny nosnými konstrukcemi, nebylo v návrhu obsaženo podsklepení nového dvorního objektu a nové základy jsou řešeny tak, aby sousedící stavbě staticky nepřitížily...“

Součástí projektové dokumentace je i statický posudek z 04/2015, vypracoval Ing. Luboš Kavalec, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, č. ČKAIT 1000416. Předmětem posudku bylo pouze posouzení vlivu demolice dvorního traktu na zásadní nosné konstrukce okolních staveb. Sousední stavba hotelu je naprosto samostatná, přiléhá pouze svou štítovou stěnou k odstraňované stavbě, stěna je založena na základovém pasu na sousedním pozemku. Závěrem z posudku vyplývá, že odstraněním dvorního traktu nedojde k narušení stavby odvolatele. Posudek byl zpracován oprávněnou osobou, nenarušení statiky sousedních domů při odstraňování původní stavby bylo dostatečně prokázáno.

Nicméně předložená projektová dokumentace doložená ke společnému řízení neobsahuje v části D.1. v dokumentaci stavebního objektu (v členění podle vyhlášky č.499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů dále jen „vyhláška“) výkres stavební jámy ani půdorys výkopů a v části D1.2 ani podrobný statický výpočet. Z toho důvodu je v této části rozhodnutí nepřezkoumatelné a **námitka je důvodná**.

Odvolatel uvádí, že „s uvedenou otázkou je úzce spojena otázka odpovědnosti stavebníka a stavebního úřadu za majetkovou újmu včetně ušlého zisku spojeného se stavbou č. p. 597, která je v současné době provozována jako hotelové zařízení (hotel). Odvolatel namítá, že namísto toho, aby stavebník zvolil metodu rekonstrukce a zachování původní stavby zadního traktu (dvorního traktu) domu čp. 598, která by byla patrně bezproblémová, zvolil variantu trvalého odstranění původní stavby a provedení výstavby postmoderní budovy (administrativní budovy), která naprosto nezapadá do původní zástavby v dané lokalitě a neslučuje se ze stavebního ani architektonického hlediska s původní částí bytového domu. **Námitka** majetkové újmy **není důvodná**, stavebnímu úřadu byla předložena závazná stanoviska všech dotčených orgánů, které s výstavbou vyslovily souhlas. Jedná se o soukromoprávní nárok, který nenáleží do působnosti státní správy.

K námitce týkající se vzhledu stavby je třeba uvést, že posouzení vzhledu stavby je plně v kompetenci stavebního úřadu, který je odpovědným za to, jak vzhledné a po architektonické a urbanistické stránce kvalitní stavby na svém území povolí. Stavební úřad se nicméně k této námitce odvolatele, vznesené již v průběhu řízení, nedostatečně vyjádřil, odůvodnění je v tomto případě nedostatečné. **Námitka je důvodná**.

S ohledem na to, že se jedná o území památkové zóny, posuzuje vzhled i příslušný dotčený orgán - odbor památkové péče MHMP (dále jen „OPP MHMP“). Ten k předmětné stavbě vydal kladné závazné stanovisko č.j. S-MHMP 1764140/2014 ze dne 12.2.2015 k projektové dokumentaci

zpracované v 11/2014 Ing. Martinem Pobudou, ČKAIT 0101557. K nyní vedenému řízení je však předložena projektová dokumentace zpracovaná stejným projektantem, ale v 02/2015. **Je tedy zřejmé, že se OPP MHMP vyjadřoval k mírně jinému návrhu, než který byl předložen k řízení** (viz zmínka o výšce horní hrany střechy ve výšce 11,225 m nad úrovní dvora, o zastřešení plochou střechou s terasou přístupnou schodištěm objektu a lemovanou kovovým horizontálně děleným zábradlím o výšce 1100 mm a o pětistanicovém výtahu – v předložené PD je navržena nepochozí plochá střecha s výlezem na střechu poklopem, čtyřstanicový výtah; horní hrana atiky je navržena sice ve výšce 11,225 m, ale nad úrovní $\pm 0,00$, nikoli nad úrovní terénu dvora /pozn. - $\pm 0,00$ je podle PD úrovní podlahy podesty bytového domu ve schodišti na 1.NP; umístění podesty však není v PD blíže specifikováno; výšková úroveň terénu dvora není v PD stanovena jednoznačně.) Lze se domnívat, že stav, k němuž se OPP MHMP v závazném stanovisku vyjadřoval, je pravděpodobně zakreslen na vizualizaci, která je vyznačena na úvodních deskách jednotlivých částí PD. V novém projednání je stavební úřad povinen tuto nesrovnalost odstranit.

Odvolatel tvrdí, že se stavební úřad nevypořádal s jeho námitkami vznesenými v době trvání řízení, kdy měl zásadní námitky k zamýšlené výšce administrativní budovy, která dosahuje nejvyššího bodu střechy stavebního objektu č.p. 597 (odvolatel) a nepochybně působí (společně s levou částí administrativní budovy) zvýšení zastínění (snížení denního osvětlení a oslunění) vnitrobloku a spodní části (dolních pater) stavebního objektu č.p. 597 (na straně vzdálenější od ulice Pivovarská), v rozporu s § 25 odst.1 vyhl.č. 501/2006 Sb, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. V rámci uplatnění další námitky odvolatel uvádí, že v důsledku výstavby administrativní budovy dojde k zásahu do možnosti, resp. omezení využívání posledního patra stavebního objektu č.p. 597 (na straně vzdálenější od ulice Pivovarská), kdy dojde ke zhoršení možnosti využití hotelových pokojů v posledním patře stavebního objektu č.p. 597.

K námitce obav odvolatele ze zvýšení zastínění (snížení denního osvětlení a oslunění) vnitrobloku a spodní části (dolních pater) objektu odvolatele stavební úřad uvedl, že „z hlediska zastínění prostor dvora sousedícího objektu je nutno vzít v úvahu požadavek dodržení parametrů na dostatečné oslunění a osvětlení vzhledem k pobytovým místnostem určeným pro trvalé bydlení. Pro krátkodobá ubytovací zařízení neplatí z hlediska oslunění a osvětlení stejná kritéria, jako pro chráněný účel jakým je trvalé bydlení. Z hlediska oslunění a osvětlení stávajících prostor hotelového domu byly jednotky ve dvorní přístavbě povoleny do užívání pouze pro účely krátkodobého ubytování hotelového typu tj. s ohledem na časovou omezenost tohoto druhu ubytování. Při navýšení přístavby na sousedícím pozemku nedojde k absolutnímu navýšení stavby jako celku, ale dojde ke zdvihu římsy nové přístavby na pozemku souseda do úrovně hřebene původní dvorní přístavby. Lze sice očekávat, že tato úprava světelný tok dopadající na pozemek souseda určitým způsobem omezí, avšak vzhledem k výše uvedeným faktům a vzhledem k celkové orientaci okenních otvorů, snížené poloze a uzavřenému nádvoří sousedící stavby č.p.597, k.ú. Smíchov jsou prostory přiléhající v dvorním traktu ve spodních patrech již nyní dle normy pro pobytové místnosti neosluněné, nedá se proto z tohoto důvodu očekávat výrazné zhoršení světelných parametrů dvorních prostor nemovitosti na pozemku domu č.p.597, k.ú. Smíchov.“

Stavební úřad se sice s námitkou vypořádal obsáhle, s uvedeným odůvodněním stavebního úřadu lze souhlasit, ale jeho tvrzení nebylo doloženo žádnou studií oslunění nebo světelně technickou studií, ani konkrétním odkazem na soulad návrhu s obecnými technickými požadavky na výstavbu stanovenými vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Tato vyhláška definuje ve svém § 3 základní pojmy, jako je ubytovací jednotka, obytná a pobytová místnost. Dále pak v § 12 bod 4) určuje, že u stávajících pobytových místností se jejich zastínění novými stavbami nebo jejich novými částmi posuzuje podle činitele denní osvětlenosti roviny zasklení oken. A zastínění stávajících bytů se dále posuzuje podle oslunění a souladu s normovými hodnotami. K tomu je třeba dodat, že normové hodnoty proslunění stanoví ČSN 73 4301 Obytné budovy. Podle zmíněné normy včetně její změny Z1 dle čl. 4.3.4 platí že „Při umísťování objektů do území je nutno prověřit dodržení uvedených podmínek podle 4.3.1 a

4.3.2 u obytných místností stávajících budov. V obytných místnostech stávajících budov není nutno tyto podmínky dodržet, jedná-li se o doplnění stávající souvislé zástavby výstavbou v prolukách, popř. formou nástaveb a přístaveb, jestliže doplněná budova zachovává půdorysný rozsah a výškovou úroveň zástavby sousedních budov, popř. jestliže je v souladu s podmínkami podle 4.3.3.“ Čl. 4.3.3. normy řeší zohlednění možnosti schválených změn v území. Z uvedeného je zřejmé, že je třeba posoudit půdorysný rozsah a výškovou úroveň zástavby sousedních budov. **Pro nedostatek dokladů a projektové dokumentace je rozhodnutí v tomto smyslu nepřezkoumatelné a námitka je důvodná.**

Stejně tak se stavební úřad nevypořádal s odůvodněním souladu umístěvané přístavby s ust. § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Z ustanovení vyplývá, že vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Na základě výše uvedeného nelze soulad rozhodnutí s vyhláškami dostatečně přezkoumat. **Námitka je důvodná.**

Účastník řízení dále uvádí, že výstavba administrativní přístavby v bezprostřední blízkosti (sousedství) boční stěny spodní části stavebního objektu č.p. 597 způsobí nemožnost využívání této spodní části (po dobu výstavby), kdy je možné důvodně předpokládat, že nájemce Hotel Angelis s.r.o. uplatní buď přímo (vůči BARAK, s.r.o., příp. WIPRAG spol. s r.o.) příslušný nárok na náhradu ušlého zisku anebo nepřímo bude požadovat slevu nájemného vůči účastníkovi řízení/ českému státu za porušení jeho práv v územním a stavebním řízení. Úkolem stavebního úřadu je zajistit soulad prováděné stavby s veřejným právem a neřeší vztahy mezi osobami soukromého práva. **Námitka není důvodná**, problematika je soukromoprávního charakteru a rozhodování v těchto věcech patří do působnosti obecných soudů.

Odvolatel je toho názoru, že výstavba nové administrativní budovy je v rozporu s urbanistickým a architektonickým stylem stávající zástavby dané lokality a v tomto směru tedy v rozporu např. s § 23 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, když provedený charakter stavby administrativní budovy nesplňuje ani požadavky na přístup požární techniky v případě výskytu požáru administrativní budovy.

Posuzování vzhledu a souladu navrhované přístavby s urbanistickým a architektonickým stylem stávající zástavby dané lokality je plně v kompetenci stavebního úřadu, který navrhovanou přístavbu umísťuje. Záměr je umísťován v památkové zóně Smíchov a z hlediska ochrany zájmů památkové péče byl záměr posuzován závazným stanoviskem odboru památkové péče MHMP č.j. S-MHMP 176414/2014 ze dne 12.2.2015. Tento dotčený orgán památkové péče na území hlavního města stanovil, že přístavba dvorního traktu v místě odstraněného objektu je přípustná bez podmínek. (K rozporům PD souvisejícím s předloženým závazným stanoviskem OPP MHMP viz výše). **Námitka je tedy nedůvodná.**

Odvolatel dále namítá, že provedený charakter stavby nesplňuje požadavky na přístup požární techniky. Součástí projektové dokumentace je Požárně bezpečnostní řešení (dále jen „PBŘ“) vypracoval Jiří Truhelka v 02/2015, které výpočtem prokázalo, že v objektu nemusí být instalováno žádné vyhrazené požárně bezpečnostní zařízení, navržené stavební konstrukce splňují svým provedením požadavky stanovené příslušnou normou i všechny chráněné i nechráněné únikové cesty vyhovují normovým požadavkům, požárně nebezpečný prostor objektu nepřekračuje na žádné straně hranice stavebního pozemku a příjezd a přístup k objektu je umožněn po stávajících zpevněných komunikacích, u objektu je umožněn požární zásah vedený vnějškem a vnější požární voda je zajištěna z vodovodních hydrantů osazených na vodovodním řádu města. Objekt bude vybaven devíti přenosnými hasicími přístroji pro případný první požární zásah. K navrženému záměru bylo předloženo souhlasné závazné stanovisko vydané dotčeným orgánem – Hasičský záchranný sbor hl.m. Prahy, pod č.j.HSAA-2399-3/2015 dne 02.03.2015, kterým dotčený orgán na úseku požární ochrany posuzuje PBŘ stavby s názvem „Stavební úpravy a přístavba dvorního traktu vč. demolice stávajícího objektu“, PD pro územní a stavební řízení, vypracoval Jiří Truhelka v 02/2015. Stanovisko je součástí spisu. **Námitka není důvodná.**

Odvolatel dále uvádí, že navrhovaný postup stavebníka spočívající ve stávajícím odstranění původní zadní části (dvorní části) stavby č.p. 598 na pozemku p.č. 523 může způsobit narušení statiky stavebního objektu č.p. 597, poškození stavebního objektu a omezení provozu a stavebního objektu jako hotelového provozu provozovaného nájemcem (Hotel Angelis s.r.o.), také z uvedených důvodů je odvolatel zásadně proti výstavbě administrativní dvorní části bytového domu č.p. 598 a požaduje, aby došlo k zachování a rekonstrukci stávajícího typu a sklonu střešní krytiny, bez jakéhokoli omezení stávajícího osvětlení a oslunění.

Součástí projektové dokumentace předložené k řízení o odstranění původní zadní části (dvorní části) stavby č.p. 598 byl i statický posudek vypracovaný oprávněnou osobou -autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb, kterým byl posuzován vliv demolice dvorního traktu na zásadní nosné konstrukce okolních staveb, zejména na hotel na pozemku č. parc. 522 (odvolatel), na bytový dům na pozemku č. parc. 523 (stavebník) a na bytový dům na č. parc. 524 (sousední bytový dům na východní straně). Sousední stavba hotelu je naprosto samostatná, přiléhá pouze svou štítovou stěnou k odstraňované stavbě, stěna je založena na základovém pasu na sousedním pozemku. Z posudku vyplynulo, že odstraněním dvorního traktu nedojde k narušení stavby odvolatele. Nenarušení statiky sousedních domů bylo dostatečně prokázáno v předešlém odvolacím řízení.

Je pouze věcí vlastníka, jak svoji nemovitost využije případně „zrekonstruuje“. Řízení o povolení odstranění stavby i územní a stavební řízení jsou řízeními zahájeným na základě žádosti či návrhu, přičemž stavební úřad posuzuje konkrétní podanou žádost a její soulad s právními předpisy. **Námítka je nedůvodná.**

Odvolatel dále namítá estetickou disproporci vzniklou/nastalou mezi původní částí bytového domu č.p. 598 (odpovídající původnímu urbanistickému řešení dané lokality se sedlovou střechou) a novou administrativní zadní částí (postmoderní typ administrativní budovy s plochou střechou). Posuzování vzhledu a souladu navrhované přístavby s urbanistickým a architektonickým stylem stávající zástavby dané lokality je plně v kompetenci stavebního úřadu, který navrhovanou přístavbu umísťuje a povoluje. Navíc je přístavba umísťována v dvorním traktu a lze předpokládat i budoucí zástavbu navazujících pozemků č. parc. 526/5 a 526/6, zatím vyklizených, která teprve měla tvořit uliční linii Na Valentince. **Námítka je nedůvodná.**

V rámci hospodárnosti řízení se odvolací správní orgán dále bude vyjadřovat k nedostatkům, kterými napadené rozhodnutí a řízení jemu předcházející trpí, ačkoliv je odvolatel nenamítá.

Stavební úřad pochybil při stanovení desetidenní lhůty, kterou stanovil v oznámení o zahájení územního a stavebního řízení ze dne 20.4.2015 pro uplatnění námitek účastníků řízení, neboť dle ustanovení § 94a odst. 2 věty čtvrté stavebního zákona, **nesmí být tato lhůta kratší než 15 dnů**. Nejedná se tedy o lhůtu stanovenou pro samostatné stavební řízení podle § 112 odst. 2 stavebního zákona.

Napadené rozhodnutí bylo nesprávně vydáno podle § 78 odst. 1 stavebního zákona. Stavební úřad měl zahájit předmětné řízení podle § 94a stavebního zákona, který upravuje společné územní a stavební řízení.

V souladu s § 77 písm. a) stavebního zákona se v I) části výroku jedná o rozhodnutí o umístění změny stavby a nikoliv o rozhodnutí o změně umístění stavby.

Formulace II) části výroku je zavádějící, jedná se o stavební povolení pro novou přístavbu administrativní části k bytovému domu, nikoliv o změnu využití přístavby na administrativní budovu.

Podmínka č. 4 pro umístění přístavby je stanovena chybně, když se zmiňuje o úrovni „římasy“ nové přístavby. Přístavba nemá navrženou žádnou římsu, ale plochou střechu s atikou. Stejně tak kóty, které jsou v podmínce uvedeny, z projektové dokumentace (dále jen „PD“) nevyplynávají.

Horní hrana atiky je navržena ve výšce 11,225 m nad úrovní $\pm 0,00$ (pozn. - $\pm 0,00$ je podle PD úrovní podlahy podesty bytového domu ve schodišti na 1.NP; umístění podesty však není v PD blíže specifikováno). Výšková úroveň atiky nad 1.NP přístavby činí + 11,575 m (= 11,225 m + 0,350 m). Výšková úroveň terénu dvora není v PD jednoznačně stanovena.

Do podmínek pro provedení stavby nebyly převzaty podmínky závazného stanoviska hygienika.

Stavba je součástí pozemku č. parc. 523, k.ú. Smíchov, je umístována do plochy „SV-Všeobecně smíšené“ - Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Předmětná přístavba je z hlediska funkčního využití v souladu s platným územním plánem. Stavební úřad však neprokázal, že žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Odvolací orgán dále upozorňuje stavební úřad pro účely nového projednání, že v garáži v 1.NP přístavby jsou navrženy 2 větrací otvory do obvodové zdi umístěné při hranici se sousedním pozemkem č. parc. 504, k.ú. Smíchov. Toto řešení je v rozporu s § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, protože tato část stavby přesahuje na sousední pozemek.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, a proto napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, a který je při novém projednání vázán shora uvedeným právním názorem.

Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

otisk úředního razítka

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. Mgr. Jaroslav Rychtář, IDDS: 6sagf7z
místo podnikání: Sudoměřská č.p. 1038/39, 130 00 Praha 3-Žižkov
zastoupení pro : Evgeniya Darkina, U zahrádek 140, 103 00 Praha 113
2. Petr Soukup, Polská č.p. 2269/62, 120 00 Praha 2 – Vinohrady
zastoupení pro: BARAK, s.r.o. sídlo: Veleslavínova č.p. 59/3, 110 00 Praha 1
3. Hlavní město Praha, zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
sídllo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu

4. Městská část Praha 5, zastoupená starostou, IDDS: yctbyzq
sídllo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov
5. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1 –
vyvěšením po dobu 15 dnů
6. Úřad městské části Praha 5, úřední deska, IDDS: yctbyzq
sídllo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5 – pouze pro informaci
7. Pivovary Staropramen s.r.o., IDDS: 78secrq
sídllo: Nádražní 43/84, 150 00 Praha 5
8. Valentinka a.s., IDDS: up9febf
sídllo: Hvězdova č.p. 1734/2c, 140 00 Praha 4-Nusle
9. TERRA CZ s.r.o., IDDS: 2s4iews
sídllo: Hvězdova č.p. 1734/2c, 140 00 Praha 4-Nusle
10. Petr Soukup, Polská č.p. 2269/62, 120 00 Praha 2-Vinohrady
11. Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, IDDS: yctbyzq
sídllo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5 + **spis**

III. na vědomí

12. BARAK, s.r.o., IDDS: 9bsqkue
sídllo: Veleslavínova č.p. 59/3, 110 00 Praha 1-Staré Město

MHMP STR +**spis**