



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR STAVEBNÍ

Sp.zn.: S-MHMP 774458/2012/OST/Vv/Pd

V Praze 20.9.2012

## **ROZHODNUTÍ**

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební, jako odvolací správní orgán příslušný dle ustanovení § 81 odst. 3 písm. a) zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **rozhodl ve věci odvolání Sdružení garážníků Na Vysoké, IČ 68382367, Na Vysoké 1, Praha 5**, proti rozhodnutí odboru stavební úřad Úřadu Městské části Praha 5 č.j.: OSU.Jin.p975/1-44608/2012-Hav-před ze dne 30.5.2012, kterým na žádost Oldřicha Škrabálka, Marty Škrabálkové, Petra Soukupa, Pavla Škrabálka, Petry Škrabálkové, všichni bytem Černochova 1074/9, Praha 5, a Lenky Soukupové, bytem Na Farkáně III 259/35, Praha 5, společně zastoupení společností PRECIZ stavební podnik Praha s.r.o., se sídlem Černochova 1074/9, Praha 5, vydal dle ust. § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Novostavba bytového areálu Na Vysoké“ při ul. Na Vysoké, č.p. 501, na pozemku č.parc. 975/1 a 975/2 v k.ú. Jinonice a parc.č. 601 v k.ú. Radlice, Praha 5, **dle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu** takto:

**Rozhodnutí** odboru stavební úřad Úřadu městské části Praha 5 č.j. OSU.Jin.p975/1-44608/2012-Hav-před ze dne 30.5.2012 **ruší a věc vrací k novému projednání.**

### **Odůvodnění:**

Odbor stavební úřad Úřadu městské části Praha 5 (dále jen stavební úřad) vydal dne 29.2.2012 shora uvedené rozhodnutí, kterým dle ust. § 92 stavebního zákona povolil umístění stavby nazvané „Novostavba bytového areálu Na Vysoké“ při ul. Na Vysoké, č.p. 501, na pozemku č.parc. 975/1 a 975/2 v k.ú. Jinonice a parc.č. 601 v k.ú. Radlice, Praha 5.

Proti tomuto rozhodnutí podalo Sdružení garážníků Na Vysoké jako účastník řízení v zákonem stanovené lhůtě odvolání.

V podaném odvolání především uvádí, že nesouhlasí s některými částmi napadeného rozhodnutí, zejména s užíváním a úpravami neveřejné soukromé cesty umístěné na pozemku parc. č. 976/1 v k.ú. Jinonice, který je v jejich vlastnictví. K ostatním bodům odvolání se odbor stavební MHMP vyjádří viz níže.

Odbor stavební Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen MHMP) jako odvolací správní orgán přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu. Dle

tohoto ustanovení *odvolací orgán přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jejich správnost, se nepřihlíží.*

Z předloženého spisového materiálu zjistil stavební odbor MHMP následující skutečnosti:

Shora uvedení žadatelé podali dne 27.6.2011 žádost o vydání rozhodnutí o umístění předmětné stavby. Tímto dnem bylo zahájeno územní řízení a bylo nařízeno ústní jednání, ze kterého byl pořízen protokol. V průběhu ústního jednání byly uplatněny námitky, které stavební úřad zohlednil, dne 30.8.2011 přerušil řízení a vyzval žadatele k doplnění dokumentace ve lhůtě do 15.11.2011. Stavební úřad následně oznámil doplnění podkladů pro rozhodnutí účastníkům řízení a dotčeným orgánům a nařídil ústní jednání spojené s šetřením na místě na den 22.11.2011 s tím, že námitky, závazná stanoviska a připomínky mohou uplatnit nejpozději při tomto jednání.

Stavební úřad po provedeném řízení vydal dne 29.2.2012 odvoláním napadené rozhodnutí č.j. OSU.Jin.p975/1-44608/2012-Hav-před. Napadeným rozhodnutím umístil stavbu, jejímž obsahem je dvoupodlažní nástavba na objekt stávajícího statku – objekt A, bytový dům o 5ti obytných podlažích – objekt B, parkovací stání v jednom podzemním podlaží včetně příjezdové rampy, sklepních kójí a technického zázemí, terénní úpravy, oplocení pozemku včetně opěrných zídek, vodovodní přípojka, přípojka jednotné kanalizace, elektro přípojka NN, přípojka telefonu a retenční nádrž.

Podle územního plánu hl.m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05, a vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy, ve znění pozdějších předpisů, tj. včetně změny č. Z 1000/00, vydané usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 30/86 dne 22.10.2009 formou opatření obecné povahy č. 6/2009 s účinností od 12.11.2009 (dále jen ÚPn), se umístěvaná stavba nachází v polyfunkčním území **SV – všeobecně smíšené**, kde je umístění bytového domu s vyšším podílem bydlení než 60 % výjimečně přípustné. Stavební úřad na základě souhlasného vyjádření Útvaru rozvoje hlavního města Prahy a městské části Praha 5 rozhodl, že umístění bytového domu je možné.

**K odvolání Sdružení garážníků, Na Vysoké odbor stavební MHMP uvádí následující:**

*Nesouhlasí s užíváním a napojením předmětné stavby na neveřejnou soukromou cestu umístěnou na pozemku parc. č. 967/1 v k.ú. Jinonice, která je ve vlastnictví Sdružení. Uvádějí, že tato cesta nebyla nikdy vedena jako veřejná komunikace, není na ní věcné břemeno, nebylo na ni nikdy vydáno rozhodnutí, že by se jednalo veřejně přístupnou cestu, a pokud takové úřad vydal, nebylo to vlastníkově cestě sděleno.*

K tomuto uvádíme, že účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí, ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi, k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Účelová komunikace nemusí být zpevněná, nemusí jít ani o stavbu ve smyslu stavebního zákona. Na rozdíl od ostatních kategorií pozemních komunikací se komunikace do účelových komunikací nezařazuje správním rozhodnutím silničního správního úřadu. Dokonce je i nerozhodné, jak je účelová komunikace respektive pozemek, na němž se komunikace nachází, či pozemek, který je účelovou komunikací, evidován v katastru nemovitostí, zákon v tomto smyslu nestanoví jedinou podmínku. Účelové komunikace jsou veřejně přístupné, vyjma případu

uvedeného v ust. § 7 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, (účelová komunikace v uzavřených areálech) a vyjma případu, kdy příslušný silniční správní úřad na návrh vlastníka a po projednání s Policií České republiky upraví nebo omezí přístup na účelovou komunikaci. Jakkoli může být komunikace ve vlastnictví určité fyzické či právnické osoby, dispozice s komunikací je omezena veřejnoprávním institutem obecného užívání, která má v daném případě přednost před soukromoprávní dispozicí s věcí (účelovou komunikací).

Historicky byla zřejmě sporná cesta využívána pro obhospodaření zemědělských pozemků. Sloužila pro účely statku na pozemcích parc. č. 975/1 a 975/2 v k.ú. Jinonice. Později byla její část upravena pro potřeby přístupu ke garážím na pozemku parc.č. 976/2 při pozemku parc.976/1 v k.ú. Jinonice. Přístup ke stavbě č.p. 501 na pozemku 975/1 a 975/2, v k.ú. Jinonice byl zachován. Jde-li ale o jediný možný přístup k tomuto objektu, není posuzováno. Komunikace vede napříč pozemkem parc.č. 976/1 a znemožňuje v dnešní době jeho vlastníku plnohodnotné využití pozemku. Komu komunikace patří, není uvedeno. Podle odboru dopravy a ochrany životního prostředí městské části Praha 5 není vlastník komunikace znám, a tak není vyjasněno, kdo má právo komunikaci upravovat a povinnost ji také udržovat. Pokud stavebník chce komunikaci využívat pro provádění stavby a navíc předem počítá s jejím poškozením a následnou úpravou, nemá s kým jednat. Nemá však právo s ní nakládat podle svého uvážení. Na druhé straně – ani odvolatel nemá za tohoto stavu oprávnění žádat o omezení veřejného přístupu na tuto komunikaci.

***Dále je namítáno, že předmětná stavba se nachází na hranici jejich pozemku.***

K tomu odbor stavební MHMP uvádí, že stavební úřad ve svém odůvodnění rozhodnutí uvedl, že objekt B respektuje obvodové zdi stávající hospodářské budovy a dotváří tak historickou kompozici bývalého statku. S tímto názorem není možné se ztotožnit. Jednak novou výstavbou vznikne komplex, který bude mít zcela odlišný charakter a nebude již původní stavbu vůbec připomínat. Při severní hranici bude navíc stávající objekt, jehož stopu stavba sleduje, odstraněn. Tento objekt před vstupní bránu navíc vystupuje a není pokračováním linie sledované hlavní budovou při ulici Na Vysoké, která bude stavebně pouze upravena a navýšena.

Na hranici pozemku stavby jsou navíc upravovány výšky terénu. Jaký to bude mít vliv na sousední pozemky, není řešeno.

***Odvolatel dále nesouhlasí se změnou komunikace na bytovou (zřejmě obytnou) zónu se zastřešením vjezdu z ulice Na Vysoké, dále s nahrazením původní sedlové střechy ustupujícími podlažními a rovným zastřešením.***

Případná změna komunikace na „obytnou“ by byla pro obyvatele změnou k lepšímu. Na této komunikaci je umožněn bezpečný pohyb lidí. Bezpečnost provozu je zajištěna omezenou rychlostí, a to 20 km/hod. O úpravě komunikace má právo rozhodovat vlastník spolu se silničním správním úřadem. V dnešní době má vozovka nevyhovující šířku a kvalitou neodpovídá užívání pro provoz vozidel v obou směrech.

Ke spolupůsobení staveb není doložen v dokumentaci průkazný materiál, který by bylo možné posoudit. Při změně typu zastřešení jde přitom o zásadní problém, kterému měla být věnována větší pozornost.

***Nejsou řešena veřejně přístupná parkovací stání pro návštěvníky areálu.***

K tomu odbor stavební MHMP uvádí, že spisový materiál sice obsahuje, jak budou přístupná, ale žadatel by měl prokázat, jak zajistí do budoucna nepřetržitou obsluhu v kanceláři při vjezdu.

***Odvolatel dále namítá, že původní statek měl napojení přes pozemek parc. č. 977/1 v k.ú. Jinonice jižní branou, přesto stavební úřad operuje pouze branou severní.***

K tomuto odbor stavební MHMP uvádí, že k původnímu statku zřejmě patřila i pole situovaná kolem. Pro provoz statku byly využívány oba vjezdy a to jak severní tak jižní. Následně získal vlastnictví sousedních ploch jiný vlastník.

***Dále je odvolatelem namítáno, že výrok napadeného rozhodnutí obsahuje zdůvodnění rozhodnutí o námitkách pouze ve dvou slovech, a to „ se nevyhovuje“.***

K tomuto je třeba uvést, že v části odůvodnění napadeného rozhodnutí je uvedena samostatná kapitola která reaguje na jednotlivé námitky účastníků řízení. Tento postup je zcela v souladu se zákonem.

K napadenému rozhodnutí odbor stavební MHMP uvádí, že rozhodnutí o umístění předmětné stavby mělo být vydáno podle § 81 a ne podle § 79 stavebního zákona. V žádosti bylo sice zatrženo umístění stavby, ale byla zde uvedena „dostavba a rekonstrukce objektu bývalého statku na bytový dům, novostavba bytového domu a rekonstrukce části komunikace na Vysoké I v obytnou zónu“. Ve výroku napadeného rozhodnutí je uvedena „novostavba bytového areálu Na Vysoké“. Zároveň je ale v textu tohoto rozhodnutí uvedeno, že oba domy jsou spojeny společným zázemím v přízemí objektu A.

Jedná se tedy o **nástavbu a přístavbu k hospodářskému stavení**, kterými vznikne bytový dům o dvou nadzemních blocích, vyrůstajících na společném podzemním podlaží, které bude využíváno ke garážování vozidel. Vzhledem k okolnímu terénu bude mít stavba 3 podzemní podlaží a blok A dvě podlaží nadzemní, část označená B nadzemní podlaží tři. Z ulice Na Vysoké se bude stavba jevit jako pětipodlažní, se dvěma ustupujícími podlažími. Je nadbytečné uvádět pojem „novostavba“, neboť tento pojem stavební zákon nezná.

K jednotlivým podmínkám napadeného rozhodnutí odbor stavební MHMP uvádí následující:

V podmínce č. 3 je popsána zídka oplocení, u které není uvedena její výška

V podmínce č. 4 je uvedeno „*stávající místní komunikace Na Vysoké bude upravena jako účelová, veřejně přístupná komunikace definovaná dopravním značením, stavebním a technickým řešením jako obytná zóna*“. Nikoli - i po změně se bude stále jednat o místní komunikaci. V čem spočívá vlastní úprava komunikace, není uvedeno (u stavebních úprav by ovšem mohlo být popsáno pouze v části „odůvodnění“ územního rozhodnutí). Délka rampy je uvedena s přesností na cm, což může vyvolat problém ve stavebním řízení.

V podmínce č. 5 „*Kromě přístupové rampy napojené na komunikaci Na Vysoké I, bude dopravní napojení z veřejně přístupné bezjemenné komunikace na pozemku parc.č. 976/1 severní branou*“ - viz výše

V podmínce č. 6 *Je uváděna elektro přípojka NN v délce cca 3,7 m.* Tato skutečnost není ale projednaná s PRE. Stanovisko PRE není doloženo.

#### **Soulad s vyhláškou OTHP:**

Stavební úřad posoudil soulad pouze formálně, citací vět vyhlášky. Konkrétní fakta zdůvodnění neobsahuje. Přitom se nelze ztotožnit s posouzením ohledně

čl.4      Není uvedeno, jak umístění stavby odpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí.

**Nadměrná hmota objektu A dosahující výšky 5 podlaží při západní hraně komunikace je ve vztahu k vilové zástavbě v protější frontě ulice Na Vysoké těžko přijatelná.**

čl. 8 - Odstupové vzdálenosti nejsou správně posouzeny. Na situaci nejsou vyznačeny vzdálenosti staveb. Podle odst. 9 se vzájemné odstupy měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy nadzemních částí obvodových stěn a předsazených částí, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

Ze situace je zřejmé, že odstupové vzdálenosti nejsou dodrženy. Na základě doložených řezů, kde jsou výšky sklápěny bez uvedení vzdáleností staveb, není možné soulad potvrdit.

Stavba je navíc umístěna na hraně vozovky, což je v rozporu s ustanovením *odst. 8 – vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky pozemní komunikace.* Zde je stavba umístěna přímo na hranici. (mohl být uplatněn čl. 2 odst.2, není ale zmíněn)

čl. 10 - veřejná přístupnost stání je popsána pouze formálně - není tu záruka, že bude zajištěna

čl. 11 - odst.7 - nebyl posouzen

čl. 12 - oplocení pozemku - nebylo posouzeno- výška oplocení přesahuje výšku 2 m (2,25 m)

čl. 13 - jak stavba vhodným způsobem reaguje na charakter a strukturu existující zástavby, není uvedeno

čl. 23 a 24 - není uvedeno konkrétně, zda dojde ke zhoršení světelných podmínek v obytných místnostech protější zástavby rodinných domů. Jsou doloženy dvě studie, kde v první, která byla zpracována v dubnu 2011, je uvedeno, že nebudou světelné podmínky RD bytovým domem ovlivněny, neboť tyto stavby mají všechna okna obytných místností obrácena na východ do zahrad. V dodatku ze září 2011 jsou ale již okna v podkroví domů č.p. 213 a 215 posuzována. V závěru je konstatováno, že obytné místnosti v uvedených domech nebudou po realizaci stavby nadměrně stíněny.

Bezbariérový vstup není vyřešen, rozdíl výšek u vstupu ze dvora do objektu B je 0,10 m. Jak se dostanou lidé do dvora, není zřejmé.

Odbor stavební MHMP dále uvádí, okruh účastníků předmětného řízení není stanoven přesně. Vlastník komunikace, která je sporným bodem napadeného rozhodnutí, není uveden. Pouze v odůvodnění odvoláním napadeného rozhodnutí o námitkách je pouze konstatováno, že vlastník komunikace není znám. Toto také vyplývá z vyjádření odboru dopravy Úřadu městské

části Praha 5. Přitom z napadeného rozhodnutí vyplývá, že je uvažováno s její opravou (stavební úpravy) komunikace, a to bez souhlasu vlastníka, což je v rozporu s ust. § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

Odbor stavební MHMP s ohledem na shora uvedené, především na nevyjasněný vlastnický vztah ke komunikaci na pozemku parc. č. 976/1 v k.ú. Jinonice rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí o odvolání, kdy stavební úřad při novém projednání především porovná předmětnou stavbu s veškerými ustanoveními OTHP, včetně požadavků na odstupy.

### **Poučení o odvolání:**

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle ustanovení § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

otisk úředního razítka

Ing. Ivana Jakoubková  
ředitelka odboru stavebního

Rozhodnutí se doručuje:

I. účastníkům řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolateli, doporučeně, fyz. osobám do vl.rukou

- 1) Sdružení garážníků Na Vysoké, Na Vysoké 1, 150 00 Praha 5
- 2) PRECIZ stavební podnik Praha s.r.o., Kozácká 276/18, 101 00 Praha 1

II. účastníkům řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu

Magistrát hl.m. Praha – **úřední deska** (pro doručení účastníkům řízení dle § 85 odst. 2 stavebního zákona vyvěšením na úřední desce po dobu 15 dnů)

III. ostatním

- 1) MČ Praha 5 – úřední deska (pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15 dnů s podáním zprávy o zveřejnění)
- 2) odbor stavební úřad ÚMČ Praha 5, nám. 14.října 1381/4, 150 33 Praha 5 + **spis**
- 3) Hl.m. Praha, zast. ÚRM, Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2

IV. na vědomí

- 1) Oldřich Škrabálek, Černochova 1074/9, 158 00 Praha 5
- 2) Marta Škrabálková, Černochova 1074/9, 158 00 Praha 5
- 3) Petr Soukup, Černochova 1074/9, 158 00 Praha 5
- 4) Pavel Škrabálek, Černochova 1074/9, 158 00 Praha 5
- 5) Petra Škrabálková, Černochova 1074/9, 158 00 Praha 5
- 6) Lenka Soukupová, Na Fakáně III 259/35, 150 00 Praha 5
- 7) MHMP MHMP OST – spis
- 8) OST 01/Kr/Pd
- 9) MHMP OST 02/Vv
- 10) MHMP OST 03/My
- 11) MHMP OST 03/Jr
- 12) ÚRM – evidence rozhodnutí, p. Faktorová