



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR STAVEBNÍ

Sp.zn.: S-MHMP 142306/2011/OST/Ka

V Praze 5.12.2011

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

- I. Ing. Jaroslava Vaníčka, nar. 26.2.1943, bytem Na Hřebenkách 60, Praha 5, kterého v řízení zastupuje JUDr. Olena Cvetlerová, advokátka se sídlem v Praze 5, Ke Klimentce 42, ČAK 2908, proti usnesení Úřadu městské části Praha 5, odboru stavební úřad č.j. OSU.Sm.p.3159/1-37859/2010-Za-U ze dne 2.12.2011, kterým bylo rozhodnuto, že Ing. Jaroslav Vaníček **není účastníkem řízení o umístění stavby označené jako „Přestavba nemovitosti v ul. Na Hřebenkách č.p. 1284/60, Praha 5“**, ve kterém bylo vydáno níže uvedené rozhodnutí o umístění stavby.
- II. Ing. arch. Věry Machoninové, nar. 27.9.1928, bytem Na Hřebenkách 630/8, Praha 5 – Smíchov, prof. MUDr. Anny Šedivé, nar. 27.5.1955, bytem Na Holém vrchu 2025/8, Praha 4 – Modřany, MUDr. Evy Smetanové, nar. 30.6.1958, bytem Na Hřebenkách 630/8, Praha 5 – Smíchov a Ing. arch. Pavly Kordovské, nar. 30.6.1958, bytem Na Hřebenkách 630/8, Praha 5 – Smíchov, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru stavební úřad č.j. OSU.Sm.p.3159/1-37859/2010-Za-UR ze dne 2.12.2010, kterým byla na pozemcích parc. č. 3159/1, 3159/2, 3159/4, 3159/6, 3159/7, 3159/8, 4845/1, 4845/4 a 3159/3 v k.ú. Smíchov umístěna stavba označená jako **„Přestavba nemovitosti v ul. Na Hřebenkách č.p. 1284/60, Praha 5“**

takto:

- I. podle ustanovení § 90 odst. 5 správního řádu

odvolání Ing. Jaroslava Vaníčka zamítá a napadené usnesení č.j. OSU.Sm.p.3159/1-37859/2010-Za-U ze dne 2.12.2011 potvrzuje,

- II. podle ustanovení § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu

rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru stavební úřad č.j. OSU.Sm.p.3159/1-37859/2010-Za-UR ze dne 2.12.2010 mění takto:

A. podmínka č. 1 zní:

1. Stavba bytového domu bude situována na pozemcích parc. č. 3159/1, 3159/2, 3159/4, 3159/6, 3159/7 a 3159/8 v k.ú. Smíchov, při ulici Na Hřebínkách. V současnosti se na budoucím staveništi nachází stavby hotelu „Vaniček“, z počátku 90. let minulého století, která bude odstraněna. Pozemky mají přibližně tvar protáhlého obdélníku o rozměrech cca 58 x 24 m, s delší osou ve směru S-J, kolmou na ulici Na Hřebenkách. Navrhovaná stavba bude tvarem půdorysu využívat celou plochu pozemků stavby určenou územním plánem k zástavbě (OB). S ohledem na velké převýšení terénu, které činí mezi jižní (při ulici Na Hřebínkách) a severní hranicí pozemků stavby cca 19 m, bude navrhovaný bytový dům řešen jako dva rozdílné objemy – ve svahu bude osazeno šest podzemních podlaží (PP), která budou opticky působit jako zemní val. Tři nadzemní podlaží (NP) budou působit opticky jako samostatný objekt s půdorysem přibližně obdélníkového tvaru o max. rozměrech 22,50 x 14 m s podélnou osou ve směru S-J.

B. Podmínka č. 2 zní

2. Bytový dům bude osazen na kótě $\pm 0,00 = 283,90$ m n.m. (BPv) = kóta vjezdu do garáží v 5. PP, z ulice Na Hřebínkách. Max. výška atiky nad 3. NP bude na úrovni + 24,70 (vztaženo k $\pm 0,00$).

*C. Podmínka č. 3 zní:**3. Umístění stavby na pozemku*

a. Jižní půdorysná stopa stavby v úrovni 6. a 5. PP bude situována po celé délce jižní hranice pozemku parc. č. 3159/2 v k.ú. Smíchov (23,30 m), max. hloubka stavby ve směru severním bude 37,70 m při východní hranici a 40,20 m při západní hranici.

b. Jižní půdorysná stopa stavby v úrovni 4. PP bude ustupovat od jižní hranice pozemku parc. č. 3159/2 v k.ú. Smíchov min. 6,93 m a střední část stavby min. 5,50 m (východní hranice poz. parc. č. 3159/2) resp. 8,95 m a střední část stavby min. 7,16 m (západní hranice poz. parc. č. 3159/2), severní půdorysná stopa 3. PP bude totožná se spodními podlažími.

c. Jižní půdorysná stopa stavby v úrovni 3. PP bude ustupovat od jižní hranice pozemku parc. č. 3159/2 v k.ú. Smíchov min. 11,43 m (východní hranice poz. Č. 3159/2), resp. 13,06 m (západní hranice poz. parc. č. 3159/2), severní půdorysná stopa 2. PP bude totožná se spodními podlažími.

d. Jižní půdorysná stopa stavby v úrovni 2. PP bude ustupovat od jižní hranice pozemku parc. č. 3159/2 v k.ú. Smíchov min. 17,45 m (východní hranice poz. parc. č. 3159/2), resp. 19,06 m (západní hranice poz. parc. č. 3159/2), severní půdorysná stopa 1. PP bude totožná se spodními podlažími.

e. Severní půdorysná stopa stavby v úrovni 1. PP bude situována na severní hranici pozemku parc. č. 3159/1 v k.ú. Smíchov, západní půdorysná stopa stavby bude situována rovnoběžně se západní hranicí poz. č. parc. 3159/1, 3159/4 a 3159/7 v k.ú. Smíchov, ve vzdálenosti min. 3,00 m od této hranice, max. rozměry 1. NP budou 11,90 m (severní průčelí) a 13,70 + 11,20 m (západní průčelí) – měřeno po západní hranici poz. stavby, nejkratší vzdálenost mezi východní půdorysnou stopou stavby a západní hranicí poz. č. 3158/2 bude 3,00 m (v místě lomu linie hranice poz. parc. č. 3158/2), jižní půdorysná stopa bude přibližně rovnoběžná s jižní hranicí poz. parc. č. 3159/2 v k.ú. Smíchov a bude vzdálena min. 23 m (JV roh) až 25 m (JZ roh).

f. Severní půdorysná stopa stavby v úrovni 1. - 3. NP bude situována na severní hranici pozemku parc. č. 3159/1 v k.ú. Smíchov, západní půdorysná stopa stavby bude situována rovnoběžně se západní hranicí poz. parc. č. 3159/1, 3159/4 a 3159/7v k.ú. Smíchov, ve vzdálenosti min. 3,00 m od této hranice, max. rozměry 2.-4. NP budou 11,40 m (severní průčelí) a 13,70 + 15,55 m (západní průčelí) – měřeno po západní hranici poz. stavby, nejkratší vzdálenost mezi východní půdorysnou stopou stavby a západní hranicí poz. č. 3158/2 bude 3,00 m (v místě lomu linie hranice poz. parc. č. 3158/2), jižní půdorysná stopa bude přibližně rovnoběžná s jižní hranicí poz. parc. č. 3159/2 v k.ú. Smíchov a bude vzdálena min. 19 m (JV roh) až 21 m (JZ roh).

D. Podmínka č. 4 se vypouští

E. Podmínka č. 5 zní:

5. Bytový dům, bude obsahovat v 6. a 5. PP vstupní prostory s recepcí, technické sociální zázemí, domovní vybavenost a garáže celkem pro 29 automobilů skupiny O2, výjimečně O1, z tohoto počtu budou dvě stání vyhrazena pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené. Ve 4. až 3. NP budou byty. Osvětlení bytů v hloubce dispozice bude zajištěno prostornými vnitřními atrií.

F. Podmínka č. 7 zní:

Pěší vstup do bytového domu bude z jižního průčelí, z úrovně 5. PP a bude bezbariérový.

G. Podmínka č. 11, písm. e) zní:

e) Vytápění : Zdrojem tepla a teplé užitkové vody bude centrální plynová kotelna umístěná v 5. PP novostavby.

H. Podmínka č. 11, písm. f) zní:

f) Telefon: Stávající účastnický rozvaděč, který je v kolizi s navrhovanou stavbou bude zrušen vč. napojení a přeložen do nového místa při vjezdu do garáží v úrovni 5. PP.

CH. Podmínka č. 13 se doplňuje o body:

m) detailní konstrukční řešení nadzemních částí obvodových stěn stavby na hranici pozemků stavby včetně případného odvodnění.

n) specifikaci technických prostředků chránících obytné místnosti v podzemních podlažích před nežádoucím působením vody a průkaz účinnosti těchto prostředků

I. Podmínka č. 14 se vypouští.

a v ostatním napadené rozhodnutí potvrzuje.

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad (dále jen stavební úřad) k žádosti navrhovatele Rezidence Kavčí Hory, a.s., se sídlem Hlubočepská 701/38 c, Praha 5, kterou v řízení zastupuje Ladislava Ľupová, Chudenická 1061, Praha 10, (dále jen navrhovatel), podané dne 30.6.2010, vydal dne 2.12.2010 pod č.j. OSU.Sm.p.3159/1-37859/2010-Za-UR rozhodnutí, kterým umístil na pozemcích uvedených ve výroku tohoto rozhodnutí stavbu nazvanou jako „**Přestavba nemovitosti v ul. Na Hřebenkách č.p. 1284/60, Praha 5**“. Jedná se o novou stavbu bytového

domu s 10 byty a 29 parkovacími stáními v garážích. Spolu s touto stavbou byly umístěny stavby přípojek vody, akumulární a retenční nádrže, přípojky na síť NN, napojení a přeložky telefonních kabelů, komunikace a zpevněných ploch a opěrných zdí. V místě, kde je stavba umístována, se nachází stávající stavba hotelu „Vaníček“, která bude odstraněna.

V průběhu územního řízení se účastenství v řízení domáhal Ing. Jaroslav Vaníček, nar. 26.2.1943, bytem Na Hřebenkách 60, Praha 5 zastoupený JUDr. Olenou Cvetlerovou, advokátkou. Jedná se o písemnosti doručené stavebnímu úřadu dne 22.7.2011 a 27.7.2011. Ing. Jaroslav Vaníček tvrdí, že je vlastníkem stavby č.p. 1284 a pozemků parc. č. 3159/1, 3159/2, 3159/4, 3159/6, 3159/7, 3159/8 a 4845/4, to vše v k.ú. Smíchov. K tomu doložil kopii žaloby na určení vlastnictví k uvedeným nemovitostem ze dne 5.5.2010 podané u Obvodního soudu pro Prahu 5. Podání ze dne 27.7.2010 obsahuje návrh na přerušení řízení pro předběžnou otázku, kterou je určení vlastnického práva k pozemkům, na nichž je nová stavba umístována, a odkaz na obsah žaloby na určení vlastnického práva ze dne 5.5.2010. Ze správního spisu vyplývá, že dne 9.8.2010 předložil Ing. Jaroslav Vaníček stavebnímu úřadu usnesení Obvodního soudu pro Prahu 5 č.j. 42 C 34/2010-79 z 29.7.2010, kterým bylo rozhodnuto, že navrhovatel je povinen zdržet se do právní moci rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva k předmětným nemovitostem jakékoliv dispozice s nemovitostmi. Ve spisu se dále nachází usnesení Městského soudu v Praze ze dne 25.8.2010 č.j. 28 Co 406/2010-135, kterým bylo citované předběžné opatření zrušeno, a usnesení Obvodního soudu pro Prahu 5 č.j. 42 C 34/2010 ze dne 18.10.2010, kterým bylo stejné předběžné opatření opětovně vydáno. Stavební úřad vydal dne 2.12.2010 usnesení, kterým rozhodl, že Ing. Jaroslav Vaníček není účastníkem řízení. V tomto usnesení vzal v úvahu všechna usnesení soudů i žalobu na určení vlastnického práva k dotčeným nemovitostem.

Proti tomuto usnesení podal dne 16.2.2011 prostřednictvím advokátky JUDr. Oleny Cvetlerové Ing. Jaroslav Vaníček odvolání. V odvolání uvádí zejména, že se stavební úřad omezil v odůvodnění na usnesení o předběžném opatření a nevzal v úvahu doloženou žalobu na určení vlastnictví. V odvolání odkazuje na správní řád, podle kterého je účastníkem řízení i ten, kdo tvrdí, že může být rozhodnutím ve svých právech právem chráněných zájmech nebo povinnostech přímo dotčen, a to až do doby, než se prokáže opak, když tento opak lze prokázat až rozhodnutím soudu o žalobě odvolatele na učení vlastnictví k dotčeným nemovitostem. V odvolání dále uvádí, že *„žaloba byla podána proto, že žadatel nabyt knihovního vlastnictví k nemovitostem na základě kupní smlouvy, kterou nepodepsal odvolatel jako prodávající (= tedy samozřejmě vlastník, tedy převádějící) osobně, ale podepsal ji „zmocněnec“, jehož legitimita k takovému právnímu úkonu je zpochybněna žalobou. Zmocněnec nebyl pověřen sepsáním a podepsáním kupní smlouvy a již vůbec ne sepsáním rozhodčí doložky, ale pouze a jenom jednáním s případnými zájemci o koupi, tedy jednáním, spočívajícím jen a pouze v podání informací a získání informací od zájemce, navíc byla podepsána ve stavu přechodné nezpůsobilosti vyvolané podáním alkoholu na prášky, které užívat musí. Kupní cenu za nemovitost odvolatel neobdržel.“* V doplnění odvolání uvádí, že právní postavení Ing. Jaroslava Vaníčka je předběžnou otázkou, jejíž rozhodnutí přísluší soudu a nikoliv stavebnímu úřadu.

Vzhledem k tomu, že bylo podáno odvolání proti usnesení o tom, že Ing. Jaroslav Vaníček není účastníkem řízení, odvolací orgán se nejprve vypořádá s otázkou účastenství osoby, o jejímž účastenství v územním řízení bylo vydáno napadené usnesení.

Odvolací orgán ověřil, že napadené usnesení bylo doručeno zástupci odvolatele dne 4.2.2011, odvolání bylo podáno dne 16.2.2011. Odvolání je tedy včasné.

Odvolací orgán posoudil účastenství Ing. Jaroslava Vaníčka a existenci předběžné otázky z hledisek namítaných odvolatelem na základě následujících úvah a za použití následujících zákonných ustanovení.

Ustanovení § 85 stavebního zákona, který je zvláštním právním předpisem ve vztahu ke správnímu řádu, uvádí taxativně, kdo je účastníkem územního řízení. Mezi tyto účastníky patří podle § 85 odst. 2 písm. a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nejde-li o případ uvedený v písmenu d). Ing. Jaroslav Vaníček se tedy v souladu s ustanovením § 28 správního řádu domáhá účastenství v řízení s odůvodněním, že je vlastníkem dotčených pozemků a stavby, na jejímž místě má být požadovaný záměr uskutečněn. Stavební úřad vycházel z právního stavu v době vydání usnesení, kdy vlastnické právo jasně svědčilo žadateli, svědčí mu ostatně i v době rozhodování odvolacího orgánu. Ustanovení § 28 odst. 1 správního řádu stanoví, že *„za účastníka bude v pochybnostech považován i ten, kdo tvrdí, že je účastníkem, dokud se neprokáže opak.“* Pochybnost o účastenství osoby v řízení by byla namístě v případě, že by v katastrální úřad provedl např. duplicitní zápis vlastníků v katastru nemovitostí, případně by pozemek nebo stavba nebyly zapsány na listu vlastnictví apod. Nelze však ohrozit právní jistotu navrhovatele, který je na listu vlastnictví zapsán jako vlastník pozemků a stavby tím, že by správní orgán nerozhodl o jeho žádosti na základě pouhého tvrzení třetí osoby, že je vlastníkem dotčených pozemků. Taková pochybnost by byla nedůvodná a neodůvodnitelná a byla by nepřipustným zásahem do vlastnického práva navrhovatele, který prokázal kvalifikovaným způsobem, že mu svědčí vlastnické právo k dotčeným pozemkům a stavbě, kromě pozemků parc. č. 4845/1 a 4845/4 v k.ú. Smíchov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy. Neexistuje jiný způsob, jak prokázat vlastnictví k nemovitostem, než je výpis z katastru nemovitostí, neexistuje žádný způsob, jak prokázat, že za vlastníka nemovitosti se nepovažuje jiná osoba, případně jiné osoby správnímu orgánu neznámé. Navrhovatel tedy ustanovení stavebního zákona o náležitostech návrhu na umístění stavby naplnil. Navrhovatel je navíc se svou právní situací seznámen, ve sporu je zastoupen advokátem, není tedy bez právní pomoci a je si vědom případných důsledků neúspěchu ve sporu. Dále je třeba uvést, že kde není pochybnosti o účastenství osoby v řízení, kterou by bylo možné odůvodnit, není potřeby dokazovat opaku. To zda takové pochybnosti existují, je navíc na posouzení příslušného správního orgánu. Proto se odvolací orgán ztotožňuje se závěrem stavebního úřadu, který v odůvodnění usnesení vyjmenoval osoby, které do okruhu účastníků řízení zahrnul, když Ing. Jaroslav Vaníček mezi nimi není a dle názoru odvolacího orgánu ani být nemůže.

Ze stejného důvodu nelze aplikovat ustanovení 89 odst. 5 stavebního zákona, kde je uvedeno: „O námitce, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad rozhodne na základě obecných požadavků na výstavbu, obecných požadavků na využití území, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitky týkající se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv.“ Ing. Jaroslav Vaníček není účastníkem řízení, jeho námitkami se tedy stavební úřad správně nezabýval.

Stavební úřad se v usnesení nesprávně opíral o vydávaná a rušená předběžná opatření, neboť tato nebyla způsobilá mít vliv na jeho rozhodování, když navrhovatel po jejich vydání nečinil žádné kroky k dispozicím s nemovitostmi, o kterých by stavební úřad rozhodoval. Toto pochybení však nezpůsobuje nezákonnost postupu a usnesení stavebního úřadu. Přesto odvolací orgán nad rámec

právního stavu v době rozhodování stavebního úřadu uvádí následující skutečnosti a z nich vyvozené závěry. Dne 8.9.2011 založila do spisu vedeného odvolacím orgánem JUDr. Kateřina Cízlová usnesení Městského soudu v Praze č.j. 28 Co 538/2010-248 ze dne 8.12.2010, kterým bylo usnesení Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 18.10.2010 změněno a vydání předběžného opatření zamítnuto. Toto usnesení Městského soudu v Praze více než podporuje názor odvolacího orgánu tím, že se v něm uvádí, že „v daném případě jsou právní poměry účastníků upraveny tak, že vlastníkem sporných nemovitostí je žalovaný, který je jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí“. Dále je v odůvodnění usnesení Městského soudu v Praze uvedeno, že „vydáním požadovaného předběžného opatření, kterým by bylo vlastníku uloženo zdržet se užívání své věci, nepřiměřeně se zasahuje do základních práv vlastníka.“ Pokud by soud považoval takový zásah za nepřiměřený, jak by stavební úřad mohl obdobným způsobem práva vlastníka popřít, nerozhodovat o jeho žádosti a bez důvodných indicií vyčkávat rozhodnutí soudu, obzvláště když případné postupy a nástroje nápravy jsou v právním řádu upraveny.

Z výše uvedených důvodů odvolací orgán usnesení stavebního úřadu o tom, že Ing. Jaroslav Vaníček není účastníkem řízení o umístění stavby označené jako „Přestavba nemovitosti v ul. Na Hřebenkách č.p. 1284/60, Praha 5“, potvrdil.

Proti rozhodnutí o umístění stavby podaly dne 15.12.2010 společné odvolání Ing. arch. Věra Machoninová, prof. MUDr. Anna Šedivá, MUDr. Eva Smetanová a Ing. arch. Pavla Kordovská (dále jen odvolatelky). V odvolání zejména namítají nadměrný objem stavby v lokalitě převážně činžovních vil a nesprávné posouzení jejího začlenění do okolní zástavby stavebním úřadem. V odvolání uvádějí, že označení umístění bytů v podzemních podlažích je účelové a v této souvislosti upozorňují na navýšení zeminy při společné hranici pozemků až o 7 m nad stávajícím terénem tak, aby bylo možné navrhovaná nadzemní podlaží označit za podlaží podzemní. Namítají nedoložení výpočtu KPP a KZ, požadují respektování stávajícího zděného oplocení na jejich pozemku, jeho zaměření oprávněnou osobou, neboť dle jejich názoru nerespektuje návrh až o 1m v největším vzepětí zalomení hranice pozemku. Namítají, aby v lokalitě byla respektována přibližná stavební čára, což nemá být obcházeno ozeleněním šikmých mezonetových pilířů. Tento stav se nepříznivě projeví zejména mimo vegetační období, kdy bude převládat viditelné oplechování šikmých otvorů. Dále namítají nedostatečné řešení vjezdu a výjezdu z prostor parkování z důvodu nepřehlednosti a absence parkovacího místa. Pochybují rovněž o možnosti využití některých místností navrhované stavby pro bydlení. Dne 31.1.2011 doplnila podané odvolání Ing. arch. Věra Machoninová o výčet jednotlivých ustanovení vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích a výstavbu v hl. m. Praze (dále OTPP), se kterými je záměr v rozporu. V doplnění odvolání upozorňuje na situování převážné části nosné konstrukce betonové zdi (základy, pilíře) na pozemku parc. č. 3158/2, k.ú. Smíchov a vyslovuje nesouhlas s odstraněním opěrné zdi. Upozorňuje, že stavba bytového domu bude zabírat 100 % z pozemku bývalého hotelu a že na pozemku nebude žádná zeleň na rostlém terénu.

Stavební úřad seznámil s obsahem odvolání ostatní účastníky řízení a poté předložil odvolání spolu se správním spisem nadřízenému orgánu.

Odvolací správní orgán z hledisek uvedených v § 81 – 83 správního řádu a zjistil, že odvolání je přípustné, neboť bylo podáno účastníky řízení, kterými jsou spoluvlastníci sousedního pozemku a stavby, jejich práva mohou být rozhodnutím přímo dotčena. Rozhodnutí bylo doručeno zveřejněním na úřední desce ve dnech 3. – 20.12.2010, odvolání bylo podáno dne 15.12.2010, odvolání je včasné.

V průběhu odvolacího řízení navrhovatel doplnil podáním ze dne 1.6.2011 (doručeno odvolacímu orgánu dne 1.6.2011) spisový materiál o Znalecký posudek 1917/2011 – dokumentace pro územní řízení „Přestavba nemovitosti v ul. Na Hřebenkách č.p. 1284/60, Praha 5“, který zpracoval Ing. Ladislav Bukovský, znalec z oboru diagnostika a poruchy, technologie pozemních staveb, a z oboru projektování staveb, stavebnictví – výrobky pro stavby v únoru 2011. Dále upřesnil způsob založení stavby, a to výkresem – Zásady organizace výstavby – Situace ZOV, část D-06, upřesněnou částí DUR – Zásady organizace výstavby – technická zpráva, část C10, upřesněnou částí DUR Statická část – C12. Odvolatelka Ing. arch.Věra Machoninová doložila v průběhu odvolacího řízení doklad s vyznačenou vlastnickou hranicí pozemku parc. č. 3158/2, k.ú. Smíchov. Odvolací orgán seznámil s doplněnými podklady účastníky územního řízení listinou, která byla doručena zveřejněním na úřední desce MHMP ve dnech 12.10. – 26.10.2011. Účastníci řízení byli vyzváni, aby se k podkladům pro rozhodnutí vyjádřili ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení této listiny.

Odvolací orgán nejprve zkoumal procesní stránku věci, tedy zda stavební úřad v řízení postupoval podle ustanovení stavebního zákona a správního řádu ohledně způsobu vedení řízení. Ze správního spisu bylo zjištěno, že stavební úřad správně postupoval v řízení tak, aby byly dodrženy všechny procesní postupy a aby byla zachována účastníkům řízení všechna procesní práva. Z procesního hlediska nebylo shledáno pochybení, které by odůvodňovalo zrušení rozhodnutí a vrácení věci k novému projednání.

Odvolací orgán dále zkoumal, jak stavební úřad posoudil naplnění požadavků § 90 stavebního zákona, k jednotlivým odvolacím důvodům zaujal odvolací orgán následující stanovisko a došel k níže uvedeným závěrům.

Odvolatelé namítají:

- nesoulad stavby s územním plánem

Stavební úřad posoudil stavbu jako takovou, která je umístěna v souladu s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, neboť je umístěována v ploše označené jako OB - území čistě obytné. Dále stavební úřad v odůvodnění uvádí, že část pozemku parc. č. 3159/1 v k.ú. Smíchov o velikosti cca 124 m² se nachází ve funkční ploše PS – sady, zahrady, vinice s funkčním využitím výsadby ovocných dřevin a vinné révy, užitkové a okrasné zahrady. Na této části pozemku byla napadeným územním rozhodnutím umístěna stavba opěrné zdi a stavba schodiště. Odvolací orgán se ztotožnil se závěrem stavebního úřadu. K části stavebního pozemku v ploše s funkcí PS je třeba uvést, že stavby opěrných zdí a schodišť jsou stavbami pod úrovní podrobnosti územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Vzhledem ke svažitému terénu však jsou takové stavby pro samu obsluhu této části pozemku nutné, navíc běžně v užitkových a okrasných zahradách prováděné. Podle dokumentace pro územní řízení bude tato část pozemku jako zahrada užívána. Napadeným územním rozhodnutím byla na pozemku parc. č. 3159/3 v k.ú. Smíchov ve funkční ploše PS – sady, zahrady, vinice rovněž umístěna dočasná stavba zařízení staveniště, přestože žadatel o umístění staveb zařízení staveniště vůbec nepožádal. Odvolací orgán z tohoto důvodu změnil podmínku č. 14 napadeného rozhodnutí tak, aby bylo zřejmé, že stavby zařízení staveniště územním rozhodnutím umístěny nebyly.

- nevhodně použitý název stavby

Odvolací orgán se ztotožňuje s odvolatelkami, že název stavby je použit nevhodně, navíc dokumentace pro územní řízení není v tomto jednotná, výrok rozhodnutí je však dostatečně určitý a je z něj zřejmé, že je zde umístována stavba bytového domu. Pravidla pro názvy staveb nejsou stanovena žádným právním předpisem.

- nadměrný objem stavby v lokalitě převážně činžovních vil a nesprávné posouzení jejího začlenění do okolní zástavby stavebním úřadem

Stavební úřad se posouzením začlenění stavby do dané lokality zabýval, s jeho názorem je možné se ztotožnit. Odvolací orgán se k této problematice vyjadřuje níže v souvislosti s ustanovením Čl. 4 odst. 1 OTPP.

- neztotožnění se s volbou autora nezávislého posouzení vhodnosti umístění stavby do lokality s odkazem na jeho aktivity spojené s legalizací sporných staveb.

Takové posouzení nebylo ve správním spisu dohledáno, ani z rozhodnutí stavebního úřadu nevyplývá, že by stavební úřad z takového posouzení vycházel a zahrnul ho do podkladů pro své rozhodnutí. Posouzení předkládaného návrhu je plně v kompetenci stavebního úřadu, ten se s touto otázkou dostatečně vypořádal v odůvodnění rozhodnutí.

- označení umístění bytů v podzemních podlažích za účelové, upozornění na navýšení zeminy při společné hranici pozemků až o 7 m nad dnešním terénem právě z důvodu, aby bylo možné bytová patra označit za podzemní, zapuštěná do svahu

Odvolací orgán nezjistil, že by taková skutečnost z dokumentace pro územní řízení vyplývala. Vzhledem k tomu, že pro dotčené územní nejsou územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy stanoveny podrobné regulativy a že se jedná o bytový dům, kde počet nadzemních a podzemních podlaží nehraje při jeho posuzování žádnou roli z hlediska jeho umístění, odvolací orgán dále tento odvolací důvod nezkoumal. Je však třeba pro úplnost uvést, že stavební úřad počet nadzemních a podzemních podlaží posoudil neprávě, když umístil stavbu o 5-ti podzemních podlažích a čtyřech podlažích nadzemních, když z dokumentace pro územní rozhodnutí vyplývá, že se jedná o 6 podzemních podlaží a 3 nadzemní. Tato skutečnost byla ve výroku tohoto rozhodnutí zohledněna.

- nedoložení KPP a KZ

V ploše, kde je stavba umístována, nejsou stanoveny podrobné regulativy.

- ignorování stávající zdi – plotu umístěné na pozemku odvolatelek, odvolatelky požadují její respektování a ověření její polohy a hranic pozemku autorizovaným geodetem, neboť dle jejich názoru objekt nerespektuje až o 1m v největším vzepětí zalomení hranice pozemku

Z dokumentace pro územní rozhodnutí nevyplývá, že by měla být stávající železobetonová zeď stavbou dotčena. Ve výkresu Zásady organizace výstavby – Situace ZOV je zeď vyznačena a s jejím odstraněním není počítáno. I ve výkresu východního pohledu na stavbu je stávající zeď zohledněna.

- v lokalitě má být zachována přibližná stavební čára, tedy odsazení vlastního objektu od ulice, což nemá být obcházeno ozeleněním šikmých mezonetových piliřů. Tento stav se nepříznivě projeví zejména v době mimo vegetační období, kdy bude převládat viditelné oplechování šikmých otvorů

Povinnost dodržovat tzv. „stavební čáru“ není upravena žádným právním předpisem. Vzdálenost staveb od hranice pozemku je předmětem obecného posouzení stavby podle ustanovení Čl. 4 odst. 1 OTPP (viz. níže)

- nedostatečně řešená situace vjezdu a výjezdu do parkingu. Ty jsou navrženy v nepřehledném místě, není řešeno čekací místo pro vjezd a výjezd

K tomuto odvolacímu důvodu odvolací správní orgán uvádí, že připojení stavby na pozemní komunikaci bylo posouzeno příslušným dotčeným orgánem. Součástí správního spisu je stanovisko Úřadu městské části Praha 5, odboru dopravy a životního prostředí, ze dne 24.6.2010, ve kterém tento orgán vyslovil s navrženým řešením souhlas za splnění podmínek zde uvedených. Tyto podmínky byly v DUR splněny. O připojení stavby na komunikaci kladně rozhodl Úřad městské části Praha 5, odbor dopravy a životního prostředí. Odvolací orgán se s jeho názorem ztotožňuje.

- odvolatelky pochybují o využitelnosti některých místností v objektu k účelu bydlení a vyslovují obavy z podobných kauz v budoucnosti v dané lokalitě

Jedná se vyslovení pochybnosti, nikoliv o relevantní odvolací důvod. K jejímu obsahu se odvolací orgán nemůže vyjádřit. Pro úplnost je třeba uvést, že podrobné dispoziční řešení není předmětem územního řízení, ale řízení stavebního.

K nedodržení jednotlivých článků OTPP zmiňovaným odvolatelnou odvolací orgán uvádí následující.

- Čl. 4 odst. 1 – míra zastavění neodpovídá charakteru prostředí, zastavuje se 100 % plochy současného pozemku

Odvolací orgán při posouzení této námítky vycházel z následujících úvah. Lokalita ulice Na Hřebenkách a jejího přilehlého okolí je dlouhodobě atraktivní lokalitou pro bydlení v hlavním městě. Vzhledem k trvalému zájmu o tuto lokalitu se zde v minulosti prováděly zejména dominantní a architektonicky výrazné stavby, a to v různých architektonických stylech, objemné a na rozsáhlých pozemcích. Dobře to dokládají i dvě stavby sousedící s pozemkem, kde je stavba umístována. Na východě se nachází typická stavba rodinné vily přibližně z počátku 20. století, na západě stavba vily ze 70. let minulého století, která v době svého vzniku byla významným architektonickým počinem, a to počinem průkopnickým a na tehdejší dobu extravagantním. Tyto dvě architektonicky rozdílné stavby dlouhodobě koexistovaly v lokalitě, aniž by byla jejich výsledkem pohledově výrazná disproporce. Naopak velmi rušivě působí stejně dominantní stavba stávajícího Hotelu Vaníček, odvolací orgán považuje jeho plánované odstranění za přínosné. Za přínosné považuje i to, že se navrhovatel rozhodl pro stavbu celé nové stavby, nikoliv pro administrativně méně náročnou cestu stavebních úprav původní stavby se zachováním prvků nekvalitní architektury. Opět je však navrhována stavba výrazná s maximálním využitím pozemku v dané lokalitě. Stejně tak bylo ovšem postupováno při výstavbě terasových domů, které se v lokalitě nacházejí, byť jsou od navrhované stavby poměrně

vzdálené. Odvolací orgán se ztotožňuje s názorem stavebního úřadu a začlenění stavby do zmíněné lokality považuje za vhodné, zejména s ohledem na to, že stavba se bude nacházet ve výběžku lokality, který svírá prostor Strahova s velmi současnou zástavbou a prostor Petřínských sadů. Spolu se stavbou sousedící na západě tak budou tvořit jakousi „koncovou sekci“ vilové čtvrti s výrazně moderní zástavbou.

- Čl. 4 odst. 7 – navržená stavba o 2 patra nepřijatelně překračuje horní hranu sousedícího domu č. 58, o 1 ½ překračuje hřeben střechy domu sousedícího na západní straně

K tomu odvolací orgán uvádí, že stávající zástavba netvoří architektonický celek ani souvislou zástavbu. V lokalitě se nachází zcela různorodá solitérní zástavba, která nemá žádný sjednocující prvek. I v tomto ohledu se odvolací správní orgán s názorem stavebního úřadu vysloveným v odůvodnění rozhodnutí ztotožňuje.

- Čl. 7 odst. 1 – pozemek realizaci tak velké stavby umožňuje za cenu nedodržení OTTP

Odvolatelka neuvádí konkrétní rozpor s OTTP, na který by bylo možné reagovat. Umístění stavby nevyžadovalo povolení výjimky z OTTP.

- Čl. 7 odst. 4 – podmínky pro růst vegetace jsou nulové, respektive pouze na střechách a terasách domů. Vzhledem k totální zástavbě až na hrany sousedních pozemků jsou ohroženy i dva staré velké javory na poz. 3158/2, jejichž kmeny jsou od hranice jen několik cm.

Z DUR – dendrologického průzkumu vyplývá, že stávající zeleň na pozemku je ve špatném zdravotním stavu. DUR počítá s ozeleněním střech, aby byl navozen dojem původního zeleného svahu. Ke stavbě se kladně vyjádřil orgán ochrany přírody a krajiny. Podmínky k ochraně dřevin na sousedních pozemcích při provádění stavby mohou být stanoveny orgánem ochrany přírody při posouzení projektové dokumentace pro stavební povolení, tedy až v dalším stupni povolovacího procesu.

- Čl. 8 odst. 1 – u navržené stavby se vnější hrana obvodové zdi ve spodních pěti podlažích ztotožňuje s hranicí sousedních pozemků v celé východní i západní délce. Je tím znemožněna údržba či oprava stěn, které jsou extrémně namáhány podzemní i dešťovou vodou stékající po svahu. S obvodovou stěnou stavby na východní i západní straně je nutné ustoupit o cca 1,5 m a uvažovat s vybudováním drenáží podél zdi na vlastním pozemku.

Stavba je od 1. NP (dle označení DUR) terasovitě ustupující s pásy zeleně na stranách k hranicím sousedních pozemků. Nadzemní části obvodových stěn na hranici pozemku jsou navrženy ze železobetonu, který nevyžaduje žádnou zvláštní pravidelnou údržbu. Detailní konstrukční řešení včetně případného odvodnění bude obsahovat projektová dokumentace pro stavební řízení.

- Čl. 13 odst. 1 – zákres do fotografie, pohled 2 dokládá, že ustanovení článku není dodrženo

K architektonickému začlenění stavby do území a k vazbě na charakter a strukturu stávající zástavby se odvolací orgán vyjádřil výše.

- Čl. 14 odst. 1 – zrušením chodníku jsou ohroženy životy chodců

Uvedený článek OTTP řeší problematiku umístování staveb zařízení staveniště. Vzhledem k absenci žádosti o umístění staveb zařízení staveniště nemůže být tento článek aplikován.

- Čl. 16 odst. 1 písm. d) – *V průběhu stavby se počítá se zabráním jednoho pruhu veřejné komunikace, je ohrožena bezpečnost a plynulost dopravy*

Čl. 16 odst. 1 písm. e) – *hrubě je ohrožen plynovod, vodovodní řád i elektro přípojka, které jsou vedeny na pozemku parc. č. 3158/2 v k.ú. Smíchov podél hranice pozemku od jihu k severu v místech, kam zasahují kotvy záporových stěn navržené důsledně pouze na pozemcích č. parc. 3159/4, 3159/2 a nezasahovat do cizích pozemků*

Problematika omezení dopravy v průběhu stavby a ochrany inženýrských sítí, na kterou odvolatelka poukazuje, bude řešena ve stavebním řízení.

V dokumentaci pro územní řízení, kterou posuzoval stavební úřad, nebylo umístění kotev jasně vyznačeno. V dílčí části „statika“ byly kotvy zakresleny pouze v řezech, v situačních výkresech zakresleny nebyly. Ve správním spisu rovněž nebyl doložen souhlas vlastníků sousedních pozemků k umístění těchto kotev. Navrhovatel v reakci na odvolání odvolatelky doplnil podáním ze dne 1.6.2011 (doručeno odvolacímu orgánu dne 1.6.2011) spisový materiál tak, že upřesnil způsob založení stavby, zejména upřesněnou částí DUR Statická část – C12. Z upřesněné dokumentace vyplývá, že stavební jáma bude zajištěna pomocí kotev pouze na pozemku stavebníka, při hranicích sousedních pozemků záporovým pažením. Na sousední pozemky tedy nebude nijak zasahováno.

- Čl. 22 odst. 3 – *přílehlý terén na pozemku č. parc. 3158/2 je nad úrovní podlah ložnic ve všech třech obytných podlažích spodní části*

Čl. 22 odst. 3 OTTP stanoví, že „úroveň podlahy obytné místnosti musí ležet alespoň 150 mm nad nejvyšší úrovní upraveného terénu pásu pozemku v šířce 3 m hraničícího s touto místností, a alespoň 500 mm nad hladinou podzemní vody, pokud místnost není chráněna před nežádoucím působením vody v místě stavby technickými prostředky“. Odvolací orgán na znění tohoto článku pamatoval ve výroku tohoto rozhodnutí, když změnil rozhodnutí stavebního úřadu tak, aby splnění Čl. 22 odst. 3 OTTP bylo zajištěno v dalším stupni projektové dokumentace.

- Čl. 29 odst. 1 – *zbouráním betonové plotové zdi by byly zničeny nejen dvě schodiště a chodníky na pozemku č. parc. 3158/2 v k.ú. Smíchov, ale zasahovalo by se hluboko do cizího pozemku, což je nepřipustné*

- Čl. 29 odst. 2 – *zbourání betonové plotové zdi je v rozporu s ustanovením článku (hluk, prach)*

- Čl. 30 odst. 1 – *základové poměry – tj. svah, do kterého je zapuštěna navrhovaná stavba, není stabilní. Zajištění výkopu nelze provést kotvami do sousedních soukromých pozemků. Vzhledem k otřesům ze stavební činnosti není zaručena stabilita sousedních staveb.*

- Čl. 30 odst. 2 – *Při navržené integrální zástavbě bytovým domem až na hranici sousedních pozemků a neřešení změny režimu podzemních vod na vlastním pozemku se přenáší problémy se spodní vodou na pozemky sousedů, což je nepřijatelné.*

K těmto odvolacím důvodům odvolací orgán uvádí, že k problematice betonové zdi na hranici s pozemkem odvolatelky se vyjádřil výše, ve zbytku se nelze v rámci odvolacího řízení ve věci umístění stavby vyjádřit, neboť řešení zmiňované problematiky je předmětem dokumentace pro stavební řízení.

Vzhledem k výše uvedenému odvolací orgán rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

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 v.l.rukou

- 1) Ladislava Ťupová, Chudenická 1061, 102 00 Praha 10
- 2) Ing. arch. Věra Machoninová, Na Hřebínkách 58, 150 00 Praha 5
- 3) prof. MUDr. Anna Šedivá, Na Holém vrchu 2025/8, 143 00 Praha 4 – Modřany
- 4) MUDr. Eva Smetanová, Na Hřebenkách 630/8, 150 00 Praha 5 – Smíchov
- 5) Ing. arch. Pavla Kordovská, Na Hřebenkách 630/8, 150 00 Praha 5 – Smíchov
- 6) JUDr. Olena Cvetlerová, advokátka, Ke Klimentce 42, 150 00 Praha 5

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

- 7) MHMP-OST – **úřední deska** s žádostí o zveřejnění na úřední desce po dobu 15 dnů

III. Pro informaci: na úřední desce městské části, jehož územního obvodu se umístění stavby týká

- 8) ÚMČ Praha 5 – **úřední deska** s žádostí o zveřejnění na úřední desce po dobu 15 dnů a podání zprávy o zveřejnění

IV. Ostatním doporučeně:

- 9) ÚMČ Praha 5, odbor územního rozhodování, nám. 14. října 4, 150 022 Praha 5
- 10) Hl.m. Praha, zast. ÚRM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2
- 11) ÚRM – evidence rozhodnutí, Věra Faktorová, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

V. MHMP OST:

- 12) OST/03/Jr
- 13) OST/01/Kr
- 14) OST/02/Vr
- 15) OST/03/My
- 16, 17) OST/01/Ka