



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR STAVEBNÍ

Sp.zn.: S-MHMP 631028/2011/OST/Če

V Praze 20.10.2011

45516/2011

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 PRECO GROUP s.r.o., Na Násvi 525/6a, Praha 10, zastoupené VIA NATURA s.r.o., Na Květnici 742/22, Praha 4, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru stavební úřad, čj. OSU.Sm.p.1247-60961/2011-Hav-UR/Z ze dne 16.5.2011, kterým byla zamítnuta žádost PRECO GROUP s.r.o., zastoupené VIA NATURA s.r.o. o vydání rozhodnutí o umístění stavby označené jako „Bytový dům Pod Brentovou – Pod Barvířkou“ na pozemku č. parc. 1247 v k.ú. Smíchov v Praze 5, dle ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

odvolání zamítá a napadené rozhodnutí potvrzuje.

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, (dále jen stavební úřad) vydal dne 16.5.2011 pod čj. OSU.Sm.p.1247-60961/2011-Hav-UR/Z rozhodnutí, kterým zamítl žádost PRECO GROUP s.r.o., zastoupené na základě plné moci VIA NATURA s.r.o., podanou dne 18.10.2010. Předmětem žádosti bylo umístění stavby označené ve výroku tohoto rozhodnutí, sestávající z bytového domu ve tvaru obdélníku o maximálních rozměrech 34,00 x 14,50 m, se dvěma podzemními a sedmi nadzemními podlažími, přičemž poslední nadzemní podlaží je výrazně ustoupené. Předmětem rozhodnutí bylo rovněž napojení na inženýrské sítě a komunikaci Pod Barvířkou. Záměr situuje navržený objekt do prostorou nároží ulic Pod Brentovou a Pod Barvířkou. Stavební úřad posoudil záměr jako nevyhovující požadavkům ustanovení § 90 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a to v části souladu s územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování, a některými ustanoveními vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (dále jen OTPP).

Proti rozhodnutí stavebního úřadu podal dne 19.4.2011 odvolání žadatel prostřednictvím svého zástupce. V odvolání zejména namítá, že „Rozhodnutí stavebního úřadu Praha 5 je v rozporu se skutečným stavem věci, vydanými stanovisky účastníků řízení, závaznými stanovisky dotčených orgánů, souhlasy správců a provozovatelů technické a dopravní infrastruktury a souhlasy vlastníků pozemků. Všechna vyjádření (celkem 40) byla kladná, bez připomínek, jakož byly kladné a bez problémů i průzkumy a studie nezbytné k rozhodnutí o umístění stavby.“ K jednotlivým odvolacím důvodům viz dále.

Stavební úřad po seznámení účastníků řízení s obsahem odvolání podle ustanovení § 86 odst. 2 správního řádu předložil věc Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebnímu k přezkoumání a rozhodnutí.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavební, (dále jen odvolací orgán) nejprve zkoumal, zda je odvolání přípustné a včasné, tedy, zda bylo podáno proti rozhodnutí, kde zákon podat odvolání připouští, a zda bylo odvolání podáno účastníkem řízení v zákonné odvolací lhůtě. Zjistil přitom, že zákon v tomto konkrétním případě podat řádný opravný prostředek nevylučuje, a že odvolání bylo podáno žadatelem, tedy účastníkem řízení v zákonné odvolací lhůtě. Odvolání je tedy přípustné a včasné.

Odvolací orgán poté v souladu s ustanovením § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumal zákonnost napadeného rozhodnutí a jeho věcnou správnost jen v rozsahu odvolací námitek, přičemž ze spisu zjistil následující podstatné skutečnosti.

Stavebnímu úřadu byla dne 18.10.2010 doručena žádost žadatele, uvedeným dnem bylo zahájeno územní řízení. Stavební úřad opatřením ze dne 29.11.2010 oznámil tuto skutečnost účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy a nařídil na den 6.1.2011 konání veřejného ústního jednání. Současně upozornil, že dotčené orgány státní správy, účastníci a veřejnost mohou uplatnit svá stanoviska, námitky a připomínky nejpozději při konání tohoto ústního jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Součástí spisu je dále protokol o konání ústního jednání a dále usnesení ze dne 10.1.2011, reagující na výsledky ústního jednání, kterým se přerušuje územní řízení do dne 30.3.2011 za účelem doplnění podkladů pro rozhodnutí, a to o studii osvětlení ve vazbě na sousední objekty, zejména na pozemku č. parc. 1246 a 1238 v k.ú. Smíchov. Po doplnění požadovaného materiálu stavební úřad opatřením ze dne 14.4.2011 vyrozuměl o této skutečnosti účastníky řízení a usnesením stanovil desetidenní lhůtu k vyjádření. Po provedeném řízení vydal dne 16.5.2011 napadené rozhodnutí.

Jednotlivé odvolací důvody posoudil odvolací orgán následovně:

- odvolatel v úvodu odvolání uvádí, že stavební úřad není oprávněn měnit nebo zpochybňovat závazná stanoviska dotčených orgánů, která záměr akceptují. Dále pak uvádí, že pokud s nimi stavební úřad nesouhlasí, je povinen je řešit v souladu s § 4 odst. 7, což neučinil. Odvolatel má pravděpodobně na mysli ustanovení stavebního zákona, podle kterého stavební úřad projednává protichůdná stanoviska a závazná stanoviska dotčených orgánů a dojde-li k rozporu, je třeba postupovat podle správního řádu. K tomu odvolací orgán uvádí, že stavební úřad je povinen postupovat při projednávání záměru podle ustanovení § 90 stavebního zákona, tedy posuzovat zda je záměr v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů, zejména s požadavky vyhl. o OTHP, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a požadavky zvláštních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Z napadeného rozhodnutí nevyplývá, že by stavební úřad zpochybňoval správnost závěrů dotčených orgánů státní správy a správce sítí. Zabývá se však problematikou, která mu ze zákona přísluší, tedy posouzením záměru podle ustanovení § 90 stavebního zákona.

- odvolatel namítá, že ... pozemek stavby je umístěn ve stabilizovaném území kde není stanovena míra využití území ... výška hřebene - atiky je shodná s výškou hřebene střech okolních domů ... požadavek na porovnání míry využití stávající zástavby a míry využití pozemků dotčených stavbou je v rozporu se stavebním zákonem ... architektonické ztvárnění posoudil příslušný dotčený orgán státní správy na úseku památkové péče ... stavební úřad ve svém zdůvodnění

užívá pojmy, které stavební zákon ani vyhl. o OTHP nezná, např. „dvorní uliční čára“, „hloubková dispozice“ a srovnává nesrovnatelné 4 – 5 NP u staveb o konstrukční výšce podlaží cca 4,5 m s výškou 6 - 7 NP navrhované stavby o konstrukční výšce 3,5 m ... rozhodná je podle jeho názoru výška atiky, a ta je shodná s výškou hřebene okolních budov ... názor stavebního úřadu je v rozporu s jeho předchozím vyjádřením ze dne 28.2.2011, kde uvádí, že mimo studie oslunění nemá projekt závady Odvolatel tak reaguje na část odůvodnění napadeného rozhodnutí, kde stavební úřad uvádí, že stavba je situována ve stabilizovaném území, ve kterém je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti, dokumentace neobsahuje porovnání míry využití území stávající zástavby a míry využití pozemků dotčených navrhovanou stavbou, a tím není prokázáno, že míra využití území odpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. Záměr zastavuje 86 % plochy pozemku a má atiku ve výšce 18,25 m, což stavební úřad nepovažuje za dotvoření stávající urbanistické struktury ... stávající zástavba v okolí dosahuje max. 4 – 5 podlaží, v ulici Pod Brentovou jsou domy 2 – 3 podlažní ... hmota budovy je umocněna vykonzolováním vyšších podlaží nad chodníky přilehlých ulic ... hluboká dispozice necitlivě uzavírá vnitroblok, dochází ke kolizi navrhovaného objektu v oblasti schodiště a napojení objektu na dům na pozemku č. parc. 1246 k.ú. Smíchov a ve dvorní partii, kdy objekt půdorysně přesahuje dvorní „uliční“ čáru ... záměr je v rozporu s usnesením čl. 13 odst. 1 vyhl. o OTHP a z hlediska ustanovení přílohy č. 1 oddílu 8 odst. 3 OOP č. 6/2009 je záměr v rozporu s územním plánem.

Odvolací orgán k tomu zjistil, že navržený objekt bytového domu je situován v proluce na nároží ulic Pod Brentovou a Pod Barvířkou, tak, jak je definována ustanovením čl. 3 odst. 1 písm. l) vyhl. o OTHP, tedy jako nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění. Z hlediska schváleného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se nachází v polyfunkčním území všeobecně obytném OV bez stanovené prostorové regulace. S funkčním využitím území je tedy posuzovaná stavba v souladu. Ke stejnému závěru dospěl i stavební úřad v napadeném rozhodnutí. Závazná část územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, vyhlášená vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění, v oddíle 1 odst. 2 přílohy č. 1 řeší nejen funkční využití, ale rovněž uspořádání ploch na území města. Vzhledem k tomu posuzuje stavební úřad záměr nejenom z hlediska oddílu 3 - „Struktura funkčního využití území“ citované vyhlášky, ale současně i z hlediska oddílu 8 - Míra využití území a prostorové uspořádání. Dotčené území s pozemkem, na kterém je záměr odvolatele navržen, je ve smyslu územního plánu stabilizovaným územím. Stabilizované území je citovanou vyhláškou definováno jako zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Jedná se tedy o území s dosavadním charakterem, daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. To však neznamená, že by v něm v jednotlivých případech nesmělo docházet k zástavbě nezastavěných pozemků, či k náhradě menších stávajících objektů většími. Stavební úřad v napadeném rozhodnutí uvádí, že předložená dokumentace neobsahuje porovnání míry využití území stávající zástavby a míry využití pozemků dotčených navrhovanou stavbou, čímž není prokázáno, že míra využití území odpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. Přestože stavební úřad má možnost vyžádat si pro posouzení záměru i takový podklad, neučinil tak. Zamítnutí žádosti odůvodňuje také tím, že objekt svým objemem, hloubkou traktu, výškou, předsazením vyšších podlaží a architektonickým ztvárněním nerespektuje charakter území. Konkrétní výšky sousedních staveb, se kterými záměr porovnává, ani výškovou hladinu, kterou by stavba měla respektovat, rovněž neuvádí. Výšku stavby porovnává pouze s počtem podlaží sousedních staveb, což vzhledem k různým konstrukčním výškám podlaží jednotlivých budov není pro stanovení výšky budovy nad terénem relevantním podkladem. I přes tyto skutečnosti, které odvolací orgán stavebnímu úřadu vytýká, je třeba konstatovat, že z výkresové části dokumentace záměru je zřejmé, že záměr svou hmotou a výškou objekty v nejbližším okolí přesahuje.

Odvolatel namítá, že výška hřebene - atiky je shodná s výškou hřebene střech okolních domů, neuvádí však se kterými z okolních domů. Dokumentace tuto odvolací námitku rovněž nepotvrzuje. K tomu odvolací orgán dále poznamenává, že navržený bytový dům má plochou střechu, která hřeben nemá. Podle územního plánu je stavba umístěna ve funkční ploše OV, v pásmu kompaktního města, určeného pro výstavbu městského charakteru. Lze souhlasit se stavebním úřadem, že stavba je svou výškou nesrovnatelná s některými stávajícími budovami v jejím okolí, nelze však požadovat přizpůsobení hmoty nových budov v lokalitě k drobným stavbám realizovaným v minulosti, které parametry městské zástavby podle dnešních měřítek již nesplňují.

Pojem „dvorní uliční čára“ není stavebním zákonem, ani jeho prováděcími předpisy definován. Uliční nebo stavební čára je terminologie, kterou se řídí urbanistický rozvoj obce, tvoří ji spojnice čelních stran fasád všech budov v ulici. U mezer ve stávající zástavbě je určena návazností na tuto stávající zástavbu. Jedná se o terminologii odbornou veřejností běžně užívanou a obsahově známou.

Pojem „hloubková dispozice“ není v rozhodnutí uveden. V napadeném rozhodnutí se hovoří o objektu s hlubokou dispozicí, což ovšem nelze chápat jako použití pojmu, který mu odvolatel připisuje.

Odvolatel upozorňuje, že stavební úřad rozhodl v rozporu s jeho předchozím vyjádřením ze dne 28.2.2011. Uvedený zápis byl sepsán za přítomnosti zástupců stavebního úřadu a zástupců investora. Vyplývá z něj, že řízení je přerušeno pro nedostatky ve zpracované studii osvětlení, a že po odstranění nedostatků studie bude v řízení pokračováno. Dále je uvedeno, že žádné jiné závady projektu neexistují a úřad proti projektu nic nenamítá, přičemž je zde ručně připsán odkaz na usnesení o přerušení řízení ze dne 11.1.2011. Uvedený zápis je signován pouze zástupci investora. Odvolací orgán zjistil, že uvedené usnesení bylo stavebním úřadem vydáno za účelem doplnění předložené studie osvětlení ve vztahu na vliv navrženého objektu na sousední objekty, zejména na objekt č.p. 1246 a 1238 v k.ú. Smíchov. Ze zápisu však nevyplyvá, jak se mylně odvolatel domnívá, že bude po doplnění tohoto materiálu automaticky záměr odvolatele schválen. Uvedený zápis jen vypovídá o tom, že bude ve věci vydáno rozhodnutí, neboť po doplnění požadovaného materiálu budou shromážděny podklady pro rozhodnutí.

- odvolatel namítá, že zákon nezná pojem „pohoda bydlení“ a „zdravý životní styl“, tyto pojmy nelze užít pro odůvodnění rozhodnutí, není zřejmé, jak může být znemožněn způsob zástavby sousedního pozemku (kterého?), když jsou sousední pozemky již zastavěny ... stavební úřad předjímá některé skutečnosti, aniž by věděl, kdy nastanou nebo zda vůbec nastanou ... Odvolatel tímto odvolacím důvodem reaguje na závěr stavebního úřadu, že záměr je v rozporu s čl. 4 odst. 1 a odst. 4 OTHP, neboť neodpovídá požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního stylu ... umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemku nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněn způsob zástavby sousedního pozemku a předložený záměr z pohledu výstavby na pozemcích č. parc. 1246 a 1237 blokuje jejich rozvoj či stavební úpravy či dispoziční změny ... stavba příliš zasahuje do vnitrobloku, vznikají tak ve vztahu k sousedním budovám neosvětlené kouty, které se dají charakterem přirovnat ke světlíkům ... jakákoliv rehabilitace sousedních domů by umístěním této stavby byla citelně omezena ...

Odvolací orgán k tomu uvádí, že pozemky č. parc. 1246 a 1237 v k.ú. Smíchov jsou skutečně již zastavěny objekty č.p. 562 a č.p. 919, jedná se však (především u č.p. 562 na pozemku č. parc. 1246) o stavby, které nesplňují parametry městské zástavby, a proto lze u nich do budoucna předpokládat změnu. Navržená stavba je částečně umístěna až na severní a východní hranici sousedního pozemku č. parc. 1246 (i mimo severní štítovou stěnu budovy č. p. 562). V prostoru mezi okny schodiště navrženého objektu a objektem č.p. 562 vytváří záměr volný prostor o půdorysných rozměrech pouze cca 2,20 m x 0,50 až 0,70 m na výšku šesti podlaží. Část jižní fasády navrženého objektu bude přístupná pouze ze sousedního pozemku, přesto, že toto řešení není nezbytné. Rovněž východní stěna navržené stavby je situována ve

výškové úrovni podzemních a 1. nadzemního podlaží až na nezastavěné části hranice sousedního pozemku č. parc.1237 (stěna 1. NP bude opět přístupná pouze ze sousedního pozemku). V dalších nadzemních podlažích jsou ve vzdálenostech pouze cca 1,00 m až 1,60 m od této hranice umístěny balkony. Z výše uvedeného je zřejmé, že návrh omezuje možnost provedení změny sousedních staveb a vzhledem k umístění pochozích ploch a oken v nadzemních podlažích v blízkosti sousedních pozemků i narušuje pohodu bydlení v těchto nemovitostech. S odůvodněním stavebního úřadu proto lze vyslovit souhlas.

- odvolatel namítá, že k dopravě v klidu se kladně vyjádřil příslušný dotčený orgán státní správy a stavebnímu úřadu nepřísluší měnit účel místností (atelieru na nebytový prostor), uvádí, že pojem „atelier“ je vymezen vyhl. č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ... stavebnímu úřadu nepřísluší posuzovat provoz garáží, dálkového ovládání dveří ... Odvolatel reaguje na tu část rozhodnutí, kde stavební úřad konstatuje, že je záměr v rozporu s čl. 10 odst. 3 OTTP, v doloženém výpočtu dopravy v klidu je chybný algoritmus výpočtu počtu požadovaných stání pro tzv. ateliéry o velikosti 3 + kk a rozloze cca 68 m², které jsou však v dokumentaci uváděny jako byty, které nemají dostatečné oslunění ... stavební zákon pojem atelier nedefinuje a vzhledem k tomu, že tyto prostory v domě navržené nesplňují požadavky na oslunění, považuje je stavební úřad za prostory nebytové, které nejsou specifikovány, z tohoto důvodu není prokázáno, že na tyto nebytové prostory postačí 1 parkovací stání na 1 jednotku ... stání pro návštěvníky nejsou veřejně přístupná ...

Odvolací orgán ověřil, že v údajích o kapacitě stavby (str. 12 průvodní a souhrnné technické zprávy) je v tabulce B. uvedena celková užitná plocha ateliérů v objektu 274,8 m². V tabulce místností (na výkresech půdorysů) jsou tyto prostory označeny textem „atelier 3 + kk, neosluněný byt“. Ve výpočtu dopravy v klidu jsou tyto prostory zahrnuty mezi byty. Uváděné funkční využití těchto prostor ani kapacita stavby však nejsou jednoznačné, není zřejmé, zda se jedná o byty či ateliéry. S ohledem na to je soulad návrhu s ustanovením čl. 10 odst. 3 a čl. 24 odst. 1 OTTP nepřezkoumatelný. V ustanovení čl. 10 odst. 3 OTTP je rovněž požadavek, že stání pro návštěvníky podle odst. 5 písm. a) bod 2 OTTP musí být veřejně přístupná. Toto ustanovení ale návrh nerespektuje. Pro úplnost je třeba uvést, že posouzení řešení dopravy v klidu, tak jak tuto problematiku upravuje vyhl. o OTTP, je plně v kompetenci stavebního úřadu, neboť posoudit soulad s obecnými technickými požadavky na výstavbu je jednou z povinností stanovených v ustanovení § 90 stavebního zákona.

- odvolatel namítá, že právní předpisy pro ateliéry a nebytové protisty nevyžadují výpočty denního osvětlení ... všechny byty a pobytové místnosti, které stavebník ve svém záměru uvádí, splňují ustanovení čl. 24 odst. 1 ... stavební úřad nemůže měnit způsob užití ploch a prostor navržených žadatelem ... Námitka je reakcí na názor stavebního úřadu, že tzv. „byty – ateliéry“ nemají dle souhrnné zprávy dostatečné oslunění, osvětlení denním světlem není doloženo ... záměr je v rozporu s ust. čl. 23 odst. 2 a čl. 24 odst. 1 OTTP ...

Odvolací orgán již uvedl, že funkční využití prostor nazvaných v dokumentaci „byty – ateliéry“ není jednoznačně vyjasněno, vzhledem k tomu je soulad návrhu s ustanovením čl. 23 odst. 2 a čl. 24 odst. 1 nepřezkoumatelný.

Odvolací orgán na základě přezkoumání všech rozhodných skutečností dospěl k závěru, že záměr lze v území realizovat za předpokladu odstranění některých sporných aspektů. Zejména se jedná o objemnost stavby, i když nelze zcela akceptovat názor stavebního úřadu, že hmota navržené stavby má odpovídat hmotě stávající zástavby. Stavba je v území skutečně svou výškou nesrovnatelná s některými stavbami, proto je třeba hmotu vhodně upravit tak, aby se nestala v zástavbě výrazně dominantní. Pokud jde o názor stavebního úřadu, že okolní zástavba obsahuje řadu drobných prvků, které nekorespondují s navrženým předsazením celého objemu objektu

ve vyšších patrech, pak je třeba připomenout, že se jedná o architektonický výraz novodobých staveb, který však nesmí být na úkor splnění zákonných požadavků na řádné užívání okolních objektů i samotné navržené stavby. S ohledem na výše uvedené se odvolací orgán domnívá, že zvolený postup umožní žadateli dokumentaci upravit tak, aby byla akceptovatelná nejen pro orgány státní správy, hájící na svěřených úsecích zvláštní zájmy, ale i z hledisek, které hájí stavební úřad ve smyslu ustanovení § 90 stavebního zákona. Zvoleným postupem je tedy ponechána možnost upravit záměr a požádat znovu o vydání územního rozhodnutí.

S ohledem na výše uvedené proto rozhodl odvolací orgán tak, jak uvedl ve výroku tohoto 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 odvolatelé, doporučeně, fyz. osobám do vl.rukou

1. VIA NATURA s.r.o, Na Květnici 742/22, 140 00 Praha 4

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

1. MHMP OST – **úřední deska**
pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15 dnů
2. ÚMČ Praha 5 - **úřední deska**
pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15 dnů a podání zprávy o zveřejnění

III. ostatním:

1. ÚMČ Praha 5, odbor stavební úřad, nám. 14. října 4, 150 22 Praha 5 + spis

IV. na vědomí

1. ÚRM – evidence rozhodnutí, Věra Faktorová, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2
2. OST/02/Cř
3. OST/01/Kr
4. OST/03/My
- 5., 6., 7. OST/01/Če