



MC05 10651/2012

Sp.zn.: S-MHMP 949425/2011/OST/Ka

V Praze 7.2.2012

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební, jako odvolací správní orgán příslušný podle 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 RS Klamovka, s.r.o., IČ 27438953, Štefánikova 18/25, Praha 5, kterou zastupuje Ing. Karel Skřivan, nar. 17.8.1978, Loučimská 1, Praha 10, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), č.j. OSU.Sm.p. 3966/1-10942/2011-Hav-UR/Z ze dne 12.5.2011, kterým stavební úřad zamítl žádost o umístění stavby „**Polyfunkční dům, Plzeňská třída, Praha 5“při ulicích Plzeňská a Holečkova, na pozemcích parc. č. 3966/1, 3966/, 3967/1, 3967/2, 3967/3, 3968, 3970/1, 3970/2, 4839/2, 4839/4, 4839/5, 4839/6, 4839/7 a 4839/8 v k.ú. Smíchov, včetně přeložek inženýrských sítí a připojení na komunikaci na pozemcích parc. č. 1992/1, a 1998 v k.ú. Košíře v Praze 5** , podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

napadené rozhodnutí se ruší a věc se vrací k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal.

Odůvodnění:

Dne 10.2.2011 podala RS Klamovka, s.r.o., IČ 27438953, Štefánikova 18/25, Praha 5 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „**Polyfunkční dům, Plzeňská třída, Praha 5“při ulicích Plzeňská a Holečkova, na pozemcích parc. č. 3966/1, 3966/, 3967/1, 3967/2, 3967/3, 3968, 3970/1, 3970/2, 4839/2, 4839/4, 4839/5, 4839/6, 4839/7 a 4839/8 v k.ú. Smíchov, včetně přeložek inženýrských sítí a připojení na komunikaci na pozemcích parc. č. 1992/1, a 1998 v k.ú. Košíře v Praze 5“.**

Úřad městské části Praha 5, odboru stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), vydal dne 12.5.2011 rozhodnutí č.j. OSU.Sm.p. 3966/1-10942/2011-Hav-UR/Z, kterým žádost zamítl.

Proti tomuto rozhodnutí podala RS Klamovka, s.r.o., IČ 27438953, Štefánikova 18/25, Praha 5 (dále jen „odvolatel“) odvolání.

Odvolací orgán posoudil odvolání z hledisek uvedených v § 81 – 83 správního řádu a zjistil, že odvolání je přípustné, neboť bylo podáno žadatelem. Rozhodnutí bylo doručeno zveřejněním na úřední desce ve dnech 16.5.2011 – 31.5.2011, odvolání bylo podáno dne 10.6.2011, odvolání je včasné.

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. Odvolací orgán zjistil, že stavební úřad se ve vyhotovení rozhodnutí neřídil ustanovením § 69 odst. 2 správního řádu a v písemném vyhotovení rozhodnutí neuvedl jména a příjmení všech účastníků. Tento požadavek správního řádu platí i pro zamítavá rozhodnutí. Stavební úřad dále rozhodnutí nedoručoval do vlastních rukou k zmocněnému zástupci žadatele, kterým je Ing. Karel Skřivan, nar. 17.8.1978, Loučimská 1, 102 00 Praha 2. Jinak bylo ze správního spisu zjištěno, že stavební úřad správně postupoval v řízení tak, aby byly dodrženy všechny procesní postupy a aby byla zachována účastníkům řízení všechna procesní práva. Přes výše uvedené nebylo z procesního hlediska shledáno takové pochybení, které by odůvodňovalo zrušení rozhodnutí.

Odvolací orgán dále zkoumal, jak stavební úřad posuzoval, zda jsou u návrhu naplněny požadavky ustanovení § 90 stavebního zákona a došel k závěrům, které uvádí níže ve vyjádření k jednotlivým odvolacím důvodům.

Odvolatel uvádí následující důvody, které podle něj způsobují vady napadeného rozhodnutí a odvolací orgán k nim zaujímá níže uvedené stanovisko.

Odvolatel namítá, že stavební úřad nesprávně posoudil soulad navrhované stavby s ÚPD. Dokumentace podle stavebního úřadu neobsahuje průkaz dle přílohy 1 oddílu 8. odst. 3 OOP 6/2009 (porovnání se zastavěností pozemků v okolí). Odvolatel konstatuje, že stavební úřad byl informován s dostatečným předstihem a mohl si potřebné podklady vyžádat. Sám porovnává návrh s vybranými okolními stavbami. Závazná část územního plánu nic takového nepožaduje. Citovaný odstavec v OOP 6/2009 zní: (3) Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Z textu neplyne potřeba jakéhokoli výpočtu. Chce-li stavební úřad posuzovat soulad navrženého objektu se strukturou okolní zástavby, má k dispozici příslušná ustanovení OTPP. Pokud stavební úřad skutečně v daném konkrétním případě pocítoval potřebu zpracování orientačního výpočtu a dokázal by řádně odůvodnit nezbytnost takového podkladu, měl řízení přerušit a vyzvat žadatele k doplnění žádosti, nikoli zamítnout žádost.

Stavební úřad konstatoval, že objekt svým objemem, délkou a výškou nerespektuje charakter území. Na to nemá, dle odvolatele, právo. „Stavební zákon neumožňuje, aby stavební úřad rozhodoval, že stavba bude nižší nebo menší...“. Má návrh porovnat s územně plánovací dokumentací a s požadavky dotčených orgánů, načež jej umístí nebo zamítne. Zde odvolací orgán nemůže přisvědčit odvolateli, neboť stavební úřad nerozhodoval o tom, že návrh bude „nižší nebo menší“. Stavební úřad má povinnost posuzovat, zda jsou naplněny jednotlivé články OTPP, tedy i Čl.4 odst.1 a Čl.13. odst.1 OTPP, musí tedy posuzovat i architektonické řešení navržené stavby.

Odvolatel poukazuje kladné stanovisko URM jako odborné instituce, které je v protikladu ke konstatování úřadu, že navržená stavba nerespektuje charakter daného území. K tomu odvolací orgán uvádí, že finální posouzení architektonického řešení vždy náleží stavebnímu úřadu, který jediný může rozhodnout o umístění stavby.

Odvolatel nesouhlasí s tvrzením, že záměr v rozporu s čl.4 odst.4 OTPP znemožní zástavbu na sousedních pozemcích č parc. 1992/16, 17, 8 kat. úz. Košíře. Poukazuje se na to, že objekty do pěti podlaží (tj. ve shodě s urbanistickou studií Nové Košíře) lze na daných pozemcích

realizovat. Jmenovaná urbanistická studie není zanesena v centrální evidenci ÚPD a ÚPP, nelze s ní tedy argumentovat. Lze však přisvědčit odvolateli, zmíněné pozemky lze zastavět v rámci mezi daných jedinou závaznou územně plánovací dokumentací – územním plánem. Územní plán stanoví pro dané území funkci OV – všeobecně obytnou, v tomto rušném prostředí tedy připouští nejen obytné domy, ale i jiná zařízení - sportovní, ubytovací, obchodní, nerušící služby atd. Stavbu navrhovaného tohoto typu sem nepochybně umístit lze, její objemové parametry budou otázkou konkrétního architektonického řešení.

Odvolatel se domnívá, že pozemky, na nichž je stavba navrhována, jsou „prolukou“ ve smyslu ustanovení Čl. 3 odst. 1, písm. l) OTTP. Zatímco stavební úřad poukazuje na nedodržení odstupových vzdáleností a rozpor s Čl. 8 odst. 2 OTTP, odvolatel poukazuje na vyjádření URM, které hovoří o zaplnění „proluky“. Na toto vyjádření poukazuje i ve vztahu k nedodržení ustanovení Čl. 8 odst. 8 OTTP ohledně vzdálenosti průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, nejméně 3 m od okraje vozovky pozemní komunikace. Odvolací orgán se neztotožňuje s názorem odvolatele, neboť pojmu „proluka“ užívá veřejnost pro téměř jakýkoli volný pozemek v zástavbě. Vyhláška OTTP v Čl. 3 odst. 1, písm. l) považuje proluku za „nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění; v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem“. Doplnění souvislé zástavby v prolukách míní pouze případy, kdy se do víceméně stejnorodé struktury doplňuje hmotově odpovídající prvek. Jeho parametry jsou odvozeny od sousedních staveb, jeho doplnění napomůže urbanistické jednotě zástavby a v zájmu toho se např. při posuzování odstupů připouštějí určité úlevy. Tomu podaný návrh rozhodně neodpovídá a pozemky, na nichž je stavba navržena nelze považovat za proluku. V dokumentaci pro územní řízení nejsou v důsledku uvedeného chybného názoru odvolatele uvedeny odstupové vzdálenosti od sousedních staveb, je však zřejmé, že zejména odstup stavby od severně situovaného dvanáctipodlažního objektu nevyhovuje požadavkům OTTP. Stavební úřad měl v souladu s ustanovením § 37 odst. 2 správního řádu a vyzvat žadatele, aby uvedl dokumentaci pro územní řízení do souladu s požadavky OTTP. Dále ho měl také poučit o možnosti podat žádost o výjimku z ustanovení OTTP i o tom, že taková žádost musí být řádně odůvodněna.

Odvolatel nesouhlasí s tím, jako stavební úřad posoudil výpočet dopravy v klidu pro navrhovanou stavbu. Stavební úřad požaduje u obchodní funkce provést výpočet nikoli souhrnně pro obchodní plochy, ale opakovaně, pro každou z navržených prodejen zvlášť. Pak samozřejmě, v důsledku zaokrouhlování, vychází vyšší potřeba parkovacích stání. Stavební úřad argumentuje tím, že v bytech o jedné místnosti lze v budoucnu stavebně oddělit kuchyni – opět pak požaduje vyšší počet stání připadajících obytné funkci. Zde musí odvolací orgán přisvědčit odvolateli že stavební úřad výpočet dopravy v klidu posoudil vadně. Parkovací stání je třeba počítat pro jednotlivé funkce, nikoli pro každou stavebně oddělenou prodejnu. V příloze č. 2 vyhlášky se sice vyskytuje pojem „obchod - jednotlivá prodejna“ (stání připadá na 50 m²), je zde však pouze pro odlišení od pojmu „obchod - nákupní středisko“ (stání připadá na 30 m²). Podobně u obytné funkce nemůže stavební úřad spekulovat o tom, že z bytů o jedné místnosti časem vzniknou byty o dvou místnostech. Stavební úřad posuzuje žádost tak, jak byla podána.

Odvolatel nesouhlasí s názorem stavebního úřadu na architekturu a hmotu stavby. Stavební úřad spatřuje nesoulad s okolní zástavbou (Čl.13 odst.1- OTTP) v tom, že stavba je členěna horizontálně a předsazuje celý objem vyšších podlaží před úroveň přízemí. Odvolatel argumentuje tím, že stavba je naopak členěna vertikálně do sedmi sekcí a především tím,

že podobné úvahy nenáleží stavebnímu úřadu. Jak je uvedeno výše, stavební úřad má povinnost se architektonickým řešením stavby zabývat. Objekt je navenek členěn horizontálně, vertikální členění stavby má zejména použitím různých barev omítky a předsazených fasád evokovat dojem jednotlivých domů s obchody. Stavební úřad při novém projednání návrhu posoudí všech aspekty podoby stavby a zhodnotí použití všech architektonických prvků ve vzájemné souvislosti, dále posoudí vazby navrhované stavby na stávající starší zástavbu a na stavby bezprostředně s navrhovanou stavbou sousedící.

Odvolatel na rozdíl od stavebního úřadu pokládá závěr studie denního osvětlení, který se vztahuje k prostorům vlastní navrhované stavby, za dostatečný. Dále vyslovuje podiv nad tím, že nebyl vyzván k doplnění dokumentace. Jako přílohu č. 11 dokládá doplňující studii pro byty ve vlastní stavbě. Obdobně uvádí odvolatel ve vztahu k proslunění prostor navrhované stavby. V obou případech měl stavební úřad, zdály-li se mu podkladové studie nedostatečné, nejprve vyzvat žadatele k jejich doplnění, nikoli rovnou návrh zamítnout.

Stavební úřad v rozhodnutí uvádí, že navržená stavba je v rozporu s ustanovením Čl. 23 odst. 2 OTHP, a to proto, že obytné místnosti nemají zajištěno přirozené větrání, když je před nimi předsazena zasklená lodžie. Odvolatel uvádí, že toto řešení odsouhlasila hygienická stanice. Dle jeho názoru tentýž stavební úřad a tentýž referent navíc obdobná řešení v jiných případech umístil, resp. povolil. Ustanovení čl. 23 odst. 5 OTHP požaduje přímé větrání obytných místností a nelze z něho povolit výjimku. Hygienická stanice v daném případě souhlasí, hovoří ovšem o větrání bytů upravovaným vzduchem, tj. o větrání umělém. Na druhé straně odvolatel argumentuje tím, že pomocí průvětrníků ve fasádě se do prostoru lodžií dostává vnější vzduch a ve skutečnosti jsou tedy byty větrány přirozeně, jak požaduje vyhláška. I zde měl stavební úřad požadovat doplnění návrhu tak, aby řešení bylo jednoznačné, měl vyjádřit svůj názor na to, zda byty v důsledku průvětrníků ve fasádě pokládá za přirozeně nebo uměle odvětrané, případně požádat v rámci součinnosti Hygienickou stanici hl. m. Prahy o vysvětlení a vyjasnění problému.

K obsahu rozhodnutí dále odvolací orgán uvádí, že stavební úřad dále pokládal za nejasnou dokumentaci technických podlaží. I zde měl tedy řízení přerušit a vyžádat si doplnění dokumentace ohledně uspořádání technických podlaží.

Při novém projednání stavební úřad odstraní nedostatky vytčené výše, zaměří se rovněž na jednotlivé funkce stavby a řádně uvede, zda se jedná o dům bytový nebo polyfunkční.

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) Ing. Karel Skřivan, nar. 17.8.1978, Loučimská 1, 102 00 Praha 10

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

1) Hl.m. Praha, zast. ÚRM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

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

III. ostatním:

3) stavební úřad MČ Praha 5 s tím, že spis bude vrácen s oznámením právní moci tohoto rozhodnutí

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

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

V. na vědomí

1) RS Klamovka, s r.o., IČ 27438953, Štefánikova 18/25, 150 00 Praha 5

2) MHMP OST- spis

3) MHMP OST/1-Ka, Kr

4) MHMP OST/2-Ing. arch. Cach

5) MHMP OST/3-Jr