



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR STAVEBNÍ

Sp.zn.: S-MHMP 1211890/2012/OST/Cř/Pd

V Praze 14.1.2013

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 Vladislava Cipryana**, Plánická 1279, Praha 5, a **Jany Gutové**, bytem Otínská 1294/41, Praha 5, proti rozhodnutí odboru výstavby, dopravy a životního prostředí Úřadu městské části Praha 16 č.j.: 001163/12/OVDŽP/Lm ze dne 26.6.2012, kterým na žádost ze dne 19.1.2012 společnosti SIZENET, s.r.o., IČ 29056772, Thunovská 179, Praha 1, zastoupené Lost Arch, s.r.o., IČ 28416368, Otradovická 731, Praha 4, dle ust. § 79 a 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), vydal rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Bytový dům Radotín Praha 5 Radotín, ul. Na Výšince na pozemcích parc. č. 931 a parc. č. 2587 v k.ú. Radotín“, dle **ust. § 90 odst. 5 správního řádu** takto:

Odvolání Vladislava Cipryana a Jany Gutové proti rozhodnutí odboru výstavby, dopravy a životního prostředí Úřadu městské části Praha 16 č.j.: 001163/12/OVDŽP/Lm ze dne 26.6.2012 **zamítá a toto rozhodnutí potvrzuje.**

Odůvodnění:

Odbor výstavby, dopravy a životního prostředí Úřadu městské části Praha 16 (dále jen stavební úřad) vydal dne 26.6.2012 shora uvedené rozhodnutí, kterým dle ust. § 79 a 92 stavebního zákona vydal rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Bytový dům Radotín Praha 5 Radotín, ul. Na Výšince na pozemcích parc. č. 931 a parc. č. 2587 v k.ú. Radotín“.

Proti tomuto rozhodnutí podali dne 20.7.2012 Vladislav Cipryan a dne 23.7.2012 Jana Gutová jako účastníci řízení v zákonem stanovené lhůtě odvolání.

Z jednotlivých podaných odvoláních vyplývá, že odvolatelé nesouhlasí s vydaným rozhodnutím. K jednotlivým důvodům 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 přezkouvává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkouvává 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.*

Přezkoumáním předloženého spisového materiálu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:

Žadatel podal dne 19.1.2012 žádost o vydání rozhodnutí o umístění předmětné stavby. Na základě podané žádosti stavební úřad dne 12.3.2012 oznámil zahájení řízení a tuto skutečnost oznámil účastníkům řízení, dotčeným orgánům a veřejnosti. K projednání žádosti stavební úřad nařídil na den 19.4.2012 veřejné ústní projednání. Účastníci řízení a dotčené orgány byli upozorněni, že nejpozději do této lhůty mohou uplatnit své námítky, závazná stanoviska a připomínky, jinak že k nim nebude přihlédnuto.

Při ústním projednání byly vzneseny námítky účastníků řízení. Po ústním projednání žadatel reagoval na vznesené námítky a připomínky a předloženou dokumentaci dne 4.5.2012 doplnil. Stavební úřad o doplnění dokumentace vyrozuměl účastníky řízení a stanovil lhůtu k vyjádření. Po provedeném řízení stavební úřad vydal dne 26.6.2012 odvoláním napadené rozhodnutí č.j.: 001163/12/OVDŽP/Lm, kterým schválil předložený záměr a pro umístění stavby a projektovou přípravu stavby stanovil podmínky a rozhodl o námitkách účastníků řízení.

Z předloženého spisového materiálu odvolací orgán zjistil, že stavební úřad postupoval standardním způsobem a učinil v řízení všechny úkony, které zákon pro vedení územního řízení předepisuje.

Stavební úřad shora uvedeným rozhodnutím umístil stavbu nazvanou „**Bytový dům Radotín, Praha 5 – Radotín, ul. Na Výšince**“. Budova bude mít půdorysný tvar lichoběžníka, 1 podzemní podlaží a 3 nadzemní podlaží s plochou střechou. Součástí stavby budou zpevněné plochy a sítě technické infrastruktury, dopravně bude připojena na komunikaci Na Výšince. Kapacita bytového domu bude 10 bytových jednotek a 14 stání pro osobní automobily v hromadné garáži, situované v dispozici 1. podzemního podlaží.

Odbor stavební MHMP k jednotlivým bodům podaných odvolání uvádí následující:

A. Odvolání Vladislava Cipryana, Na Výšince č. p. 8/2

a) Odvolatel namítá, že dle územního plánu jde o území stabilizované, kde je možné pouze zachování a dotvoření urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti ... umístění BD s 10 byty a osobní dopravou je rozsáhlou stavební činností ... stavba bude mít vliv na celé území, je nepřiměřená zastavěnou plochou ... není zachován ani minimální rozsah zeleně na rostlém terénu ... stavba nesplňuje ustanovení OTPP ... návrh BD překračuje svým objemem i výškou stávající struktury výstavby, je umístován bez ohledu na okolní zástavbu ...

Z hlediska územního plánu je stavba umístěna v polyfunkčním území **všeobecně smíšeném (SV)**, které slouží převážně pro umístění polyfunkčních budov, nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport, služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. Umístění některé u přípustných funkcí v podílu celkové kapacity vyšším než 60 % je možné pouze jako výjimečně přípustné.

Stavební úřad umístil stavbu jako výjimečně přípustnou, neboť v daném místě je objem bytové funkce vyšší než 60 %. Umístění stavby v ploše **SV** podrobně odůvodnil, se zřejmou znalostí oblasti, ve které má být stavba umístěna, m. j. tím, že *funkční plocha zahrnuje centrum Radotína, kde se nacházejí jak stavby pro bydlení, tak také stavby pro obchod, administrativu, kulturu a služby.*

Pro funkční plochu SV není územním plánem stanovena prostorová regulace. Dotčené území je ve smyslu územního plánu **stabilizovaným územím**. Stabilizované území je definované jako ***zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj*** [oddíl 16 odst. 37) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy]. Jedná se tedy o území s dosavadním charakterem, daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit, v němž existuje vyjasněná představa dlouhodobého využití. To však neznamená, že by v něm v jednotlivých případech nesmělo docházet k zástavbě nezastavěných pozemků, či k náhradě menších stávajících objektů většími.

Pojem **rozsáhlá stavební činnost** není ve stavebním zákoně, ani ve vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, definován. Předmětem návrhu je pouze jeden bytový dům, který z logického posouzení nelze za rozsáhlou stavební činnost považovat.

S námitkou odvolatele, že *návrh bytového domu překračuje svým objemem i výškou stávající struktury výstavby a je umístován bez ohledu na okolní zástavbu*, nelze vyslovit souhlas. Budova je umístěna na pozemku na jižní straně komunikace Na Výšince, sousední budova na západní straně je o cca 5,40 m vyšší, budova na východní straně má výšku srovnatelnou se záměrem.

Odvolatel zmíněný rozpor stavby s vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (též OTPP), nedokládá žádným relevantním důkazem. S ohledem na ustanovení § 89 stavebního zákona se v této části jedná o námitku obecnou, ze které není zřejmé, jakým způsobem jsou dotčena práva účastníka řízení.

Nedostatečnou míru zeleně na pozemku stavby nelze z pozice odvolacího orgánu záměru vytýkat, neboť u bytového domu ze žádného předpisu, nebo jiného závazného dokumentu minimální nutná plocha zeleně nevyplývá. Záměr byl z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, kladně projednán – jsou doložena vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP SZn. S-MHMP-0924798/2011/1/OOP/VI ze dne 21.11.2011 a odboru výstavby, dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16 č. j. 017648/11/OVDŽP/Vj ze dne 3.10.2011.

b) Odvolatel namítá, že objem nové stavby je nepřiměřený jak vzhledem k pozemku, tak k okolní zástavbě ... novostavba nezapadá do okolní zástavby ... BD zasahuje do pomyslné uliční čáry a přímo navazuje na veřejný prostor (chodník) ...

Stavba je umístěna v lokalitě zastavěné architektonicky různorodými solitérními domy, garážemi i řadovou zástavbou. Hmota budovy se od ostatních staveb realizovaných na jižní straně komunikace Na Výšince výrazně neliší.

Pojem *uliční čára* není stavebním zákonem, ani jeho prováděcími předpisy definován, jedná se terminologii, kterou se řídí urbanistický rozvoj obce. *Stavební* či *uliční čára* určuje nepřekročitelnou či pevně stanovenou hranici zastavění a jako závazný regulativ může být stanovena pouze regulačním plánem, který není pro tuto lokalitu zpracován.

c) Odvolatel namítá, že na pozemku č. parc. 930 je již postaven bytový dům s 5 byty a tento objekt nemá garáže ani vlastní parkovací plochy, to znamená, že obyvatelé budou využívat pro své parkování okolní komunikace, které jsou již nyní vytíženy ...

Námítka nesměřuje k projednávanému záměru.

d) Odvolatel namítá, že do dnešního dne nebyl vypracován hydrogeologický posudek na dešťové vody ze střech ...

Viz písmeno b).

B. Odvolání Jany Gutové, Otínská 41

Odvolatelka namítá, že investor navrhuje likvidaci dešťových vod z BD ve dvou vsakovacích jímkách, které jsou umístěny 2 m od hranice jejího pozemku, kterou tvoří jednak silná a vysoká hraniční zeď a jednak budova ... tyto staré stavby nejsou nijak izolovány proti zemní vlhkosti navrženým řešením dojde k trvalému zvyšování vlhkosti terénu pod těmito stavbami a následně k podmáčení jejich zdiva ... může být ohrožena i jejich stabilita ... navrhovaná stavba je svojí velikostí neúměrná pozemku a v důsledku toho neměl projektant dost volného prostoru pro přirozený rozptyl povrchových vod ... s touto námitkou se SÚ nevypořádal ... projekt postrádá hydrogeologický posudek, který by vyloučil ovlivnění staveb na jejím pozemku navrhovaným řešením likvidace povrchových vod ...

Podle čl. 11 odst. 7) OTHP musí být stavby napojeny na veřejnou dešťovou nebo jednotnou kanalizaci, pokud nelze dešťové vody likvidovat jinak, t. j. přednostně vsakem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně celoročně umožní, popř. akumulací nebo odvedením do vodního toku.

V DUR je uvedeno, že v lokalitě není dešťová kanalizace a likvidace dešťových vod bude řešena na vlastním pozemku, pomocí dvou vsakovacích jímek o průměru 4 m a 5 m, které jsou umístěné v jižní části pozemku stavby, ve vzdálenosti cca 2 m od nemovitosti ve vlastnictví odvolatelky.

Součástí spisu je *Rešerše geodetických poměrů*, zpracovaná Ing. Boleslavem Březinou v červnu 2011, na jejímž základě je navržen způsob zakládání bytového domu. Dle kterého je hladina spodní vody v místě stavby vázána v hloubce 6 m – 8 m.

Podle čl. 16 ods. 1 písm. a) OTHP musí být stavba navržena a provedena tak, aby zatížení a jiné vlivy, kterým je vystavena během výstavby a užívání, nemohly způsobit m. j. destruktivní poškození kterékoliv její části nebo přilehlé stavby. Dle čl. 22 odst. 1 OTHP musí být stavba navržena a provedena takovým způsobem, aby neohrožovala život, zdraví, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb m. j. následkem nedostatečného zneškodňování odpadních vod a výskytem vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb.

V průběhu odvolacího řízení dne 7.11.2012 stavebník doplnil Hydrogeologický posudek osoby s odbornou způsobilostí k povolení nakládat s pozemní vodou, jehož cílem bylo ověřit možnost likvidace srážkové vody, zachycené na střeše a zpevněných plochách bytového domu umístěného na pozemku č. parc. 931 k. ú. Radotín, infiltrací do horninového prostředí.

Stavební odbor MHMP vyrozuměl v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu o doplnění spisového materiálu a současně s tímto oznámením o doplnění podkladů pro vydání rozhodnutí dle ust. § 36 odst. 1 správního řádu vydal dne 16.11.2012 usnesení s určením lhůty, do kdy se mohou účastníci řízení k předmětné věci vyjádřit a navrhnout nové důkazy či návrhy.

Ke spisovému materiálu se vyjádřil dne 12.12.2012 Vladislav Cipryan, uplatněné námitky se ale nevází k doplněnému podkladu.

Jana Gutová doplněný podklad zpochybnila, ale žádným relevantním důkazem své tvrzení nedoložila.

Posudek zpracovala firma AQH s. r. o., RNDr. Ondřej Jäger, držitel odborné způsobilosti v hydrogeologii a sanační geologii MŽP ČR poř. Č. 1484/2001. Podle závěru posudku je na pozemku č. parc. 931 k. ú. Radotín možné likvidovat srážkové vody svedené ze střechy a zpevněných ploch infiltrací do horninového prostředí ve vsakovacích jámkách, přičemž vsakovací zařízení nesmí být umístěno ve vzdálenosti menší než 5 m od podsklepené budovy. S tímto požadavkem je záměr v souladu. Lze proto konstatovat, že záměr respektuje ustanovení čl. 11 odst. 7, čl. 16 ods. 1 písm. a) a čl. 22 odst. 1 OTHP.

Vzhledem k výše uvedenému a k tomu, že odvolacím správním orgánem nebyly zjištěny v postupu stavebního úřadu v řízení, jež předcházelo vydání napadeného rozhodnutí, žádné procesní nedostatky, rozhodl odvolací správní orgán tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí o odvolání.

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) Lost Arch, s.r.o., Otradovická 731/11, 142 00 Praha 4
- 2) Jana Gutová, Otínská 1294/41, 153 00 Praha 5
- 3) Vladislav Cipryan, Plánická 1279, 153 00 Praha 5

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 stavby, dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 16, Václava Balého 23/3,
Praha 5 - Radotín, 153 00 Praha 5 + **spis**
- 3) Hl.m. Praha, zast. URM

IV. na vědomí

- 1) MHMP OST - spis
- 2) MHMP OST 01/Kr/Pd
- 3) MHMP OST 02/Cř
- 4) MHMP OST 03/Jr
- 5) ÚRM – evidence rozhodnutí, p. Faktorová