

**VÁLEK**

Mgr. Jan Válek, advokát

Ocelářská 799, 190 00 Praha 9 | e-mail: kancelar@ak-valek.cz | GSM: 777 333 395



MC05P007H3SB

|                                                                             |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Městská část Praha 5<br>Úřad městské části<br>nám. 14. října 1381/4<br>IS 2 |                     |
| Datum<br>doručení:                                                          | 27-11-2009          |
| Číslo<br>jednací:                                                           | MC 05 58 790/2009   |
| Počet listů příloh:                                                         | Počet listů: 2 x 19 |

**MAGISTRÁT HL.M. PRAHY**

**Odbor stavební**

Jungmannova 35/29

110 00 Praha 1

prostřednictvím:

**Úřadu MČ Praha 5**

Odboru územního rozhodování

Nám. 14.října 4

150 00 Praha 5

**Č.j. OUR.Koš.p.1475/2-39554/09-Če-UR**

**Odvolatelé:** **Družstvo vlastníků bytů "Jednadvacítka", IČ: 62408178, se sídlem Praha 5, Mikšovského 814/21**

**Družstvo Mikšovského 819/11, IČ: 25665570, se sídlem Praha 5, Mikšovského 819/11**

**Družstvo Mikšovského 818/13, IČ: 25632345, se sídlem Praha 5, Mikšovského 818/13**

**Družstvo Mikšovského 816/17, IČ: 25684817, se sídlem Praha 5, Mikšovského 816/17**

**Bytové družstvo Mikšovského 815/19, IČ: 26490846, se sídlem Praha 5, Mikšovského 815/19**

**Bytové družstvo Mikšovského 817, IČ: 26490595, se sídlem Praha 5, Mikšovského 817**

**Právně zastoupení:** **Mgr. Janem Válek, advokátem**

se sídlem Praha 9, Ocelářská 799, PSČ: 190 00,  
ev. č. ČAK 11505

Mgr. Jan Válek, advokát  
Ocelářská 799  
190 00 Praha 9

**Odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby „Viladomy Na Farkáně I, objekt A1 a A2 v Praze 5“ vydanému Úřadem městské části Praha 5, Odborem územního rozhodování dne 29. 10. 2009**

DVOJMO

Přílohy dle textu

Dne 29.10.2009 vydal odbor územního rozhodování Úřadu městské části Praha 5 (dále rovněž jen „stavební úřad“) rozhodnutí o umístění stavby k výše označenému záměru. Současně bylo vydáno územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků č.parc.1475/2, 1475/3 a 1475/4.

**Jako účastníci řízení podáváme v předepsané lhůtě odvolání, které směřuje proti:**

- **rozhodnutí odboru územního rozhodování Úřadu městské části Praha 5 (dále jen „ÚMČ P5“), č.j. OUR.Koš.p.1475/2-39554/09-Če-UR, o umístění předmětné stavby, v celém jeho rozsahu.**
- **obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu státní správy (dále jen „DOSS“), odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „MHMP OOP“), č.j. čj.S-MHMP-333025/2008/1/OOP/VI z 25.6.2008, k ovlivnění krajinného rázu, ve smyslu § 149, odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).**
- **obsahu závazného stanoviska DOSS, odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ P5, č.j. MČ05/11049/2008/ODŽ/wolfj z 8.11.2008, z hlediska dopravy, ve smyslu § 149, odst. 4 správního řádu.**

#### **Odůvodnění odvolání**

Způsob, kterým stavební úřad posoudil společnou žádost společnosti LUMA, spol. s r.o., U Potoka 457, 252 31 Všenory, IČ 633669706 a Zuzany Noěle Kovaříkové, nar. 7.9.1952, bytem K Lesu 580, Horoměřice (dále jen „navrhovatelé“) a vydal odvoláním napadené rozhodnutí, je v rozporu se správním řádem a zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Záměr není v souladu s požadavky vyhlášky č.26/1999 Sb. hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (dále jen „OTPP“) .

#### **I. Místní situace neumožňuje připojit pozemky stavby na okolní komunikace podle územního rozhodnutí při současném plnění podmínek uložených pro umístění a projektovou přípravu stavby vycházejících ze závazného stanoviska DOSS.**

Navrhovatelé navrhli dopravní napojení objektů A1 a A2 na ulici Mikšovského účelovými neveřejnými komunikacemi vedenými v prolukách mezi bytovými domy v ulici Mikšovského 814/21 a 815/19, resp. 815/19 a 816/17 blíže západních průčelí bytových domů 815/19 a 816/17.

Odvolatelé upozornili, že ve středu obou proluk se nacházejí esteticky a ekologicky hodnotné smrky pichlavé o stáří cca 50 let – viz fotografie v příloze 1. **Odvolatelé** současně namítli, že navržené řešení znamená vedení okraje příjezdových komunikací bezprostředně podél kmenů stromů a že komunikace je vedena v zářezu, který v blízkosti stromů probíhá cca 1 m pod úrovní dnešního terénu. V námitkách bylo podrobně rozebráno a dokumentováno, že navržené řešení by nevyhnutelně vedlo ke zničení kořenových systémů stromů a nakonec k jejich záhubě. Odvolatelé poukázali na konkrétní ustanovení normy ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. Dále poukázal na skutečnost, že DOSS, odbor dopravy a životního prostředí (dále jen „ODŽ“) ÚMČ Praha 5, v závazném stanovisku z hlediska ochrany přírody a krajiny dle § 65 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, podmiňuje svůj souhlas s realizací stavby dodržením požadavků normy ČSN 83 9061.

Stavební úřad námitky řádně nevypořádal a vydal rozhodnutí, které vykazuje následující rozpory:

- zakreslení stromů na výkresu koordinační situace v DUR vede k závěru, že stromy budou zachovány.
- v průběhu projednání námitek účastníků při veřejných ústních jednáních bylo navrhovateli výslovně potvrzeno, že stromy zůstanou zachovány.
- stavební úřad umístil příjezdovou komunikaci způsobem, který rovněž potvrzuje závěr, že stromy budou zachovány. V opačném případě by naprosto postrádala smysl podmínka<sup>1</sup>, aby šířka příjezdové komunikace byla v místě vjezdu (stávajících stromů) 2,5 m a max 3,0 m v místě počátku zastropení.
- stavební úřad uložil podmínku<sup>2</sup>, že projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení bude zpracována tak, aby zeleň v blízkosti stavby byla chráněna před poškozením ve smyslu ustanovení ČSN 83 9061.
- neveřejné části přípojek napojených na sítě vedené ulicí Mikšovského v příjezdových budou vedeny v komunikacích k rodinným domům.

Zejména tři posledně jmenované podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby jsou v zásadním rozporu.

Do stran větvený a mělce uložený kořenový systém stromů<sup>3</sup> není možno ochránit v souladu s požadavky ČSN 83 9061. Realizace komunikace a pod ní vedených přípojek k inženýrským sítím znamená potřebu provést hluboké výkopy v bezprostřední blízkosti stromů. Tím by došlo k odstranění podstatné části kořenového systému stromů na straně komunikace.

V námitkách odvolatelů bylo přesvědčivě, podrobně a konkrétně doloženo (včetně předložení zákresu do fotografie), že navržené řešení nemůže vyhovět požadavkům ČSN 83 9061. Současně bylo upozorněno, že souhlas DOSS z hlediska ochrany přírody a krajiny byl podmíněn právě dodržením požadavků této normy.

Stavební zákon v § 90 písm.e) ukládá stavebnímu úřadu v územním řízení posoudit,

*zda je záměr navrhovatele v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.*

Odvolatelé považují za potřebné zdůraznit, že citované ustanovení ukládá stavebnímu úřadu provést posouzení souladu v územním řízení.

Stavební úřad nedostal zákonem mu uložené povinnosti, když umístil příjezdovou komunikaci způsobem, který je ve zjevném rozporu s podmínkou v závazném stanovisku<sup>4</sup> DOSS přenesenou do podmínek pro umístění a projektování stavby. Stavebním úřadem vydané rozhodnutí vytváří stav, za kterého není možno uvedenou podmínku splnit. Je krajně znepokojivé, že stavební úřad tak učinil i přesto, že na uvedený rozpor v řešení příjezdové komunikace byl upozorněn námitkami účastníků řízení. Rozporuplnost rozhodnutí mu tak musela být naprosto zřejmá.

Za daného stavu by jediným řešením v souladu se zákonem bylo zamítnutí žádosti, neboť ustanovení § 149, odst. (3) stanoví

*Jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.*

Úlohou stavebního úřadu je přijmout finální závěr, zda posuzovaná stavba je či není v souladu se všemi chráněnými zájmy. Předpokladem k tomu je ovšem zhodnocení, zda podmínku v závazném stanovisku je možno reálně splnit. Je vážným pochybením

<sup>1</sup> Viz podmínka 4 pro umístění a projektovou přípravu stavby.

<sup>2</sup> Viz podmínka 11 pro umístění a projektovou přípravu stavby.

<sup>3</sup> Viz fotodokumentace v příloze námitek podaných odvolatelem při veřejném ústním jednání dne 30.6.2009

<sup>4</sup> Viz č.j. MČ05/11049/2008/ODŽ/wolfj z 11.8.2008.

stavebního úřadu, že odsunul vyřešení otázky na stavební řízení, když si musel být plně vědom, zejména ve světle námitek účastníků řízení, že jím uložené podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby jsou vzájemně neslučitelné s podmínkou v závazném stanovisku.

Odvolatelé namítají, že stavební úřad jeho námítky k řešení příjezdové komunikace podané písemně při veřejných ústních jednáních dne 24.2.<sup>5</sup> a 30.6.<sup>6</sup> řádně nevypořádal a věcně se jimi nezabýval.

Stavební úřad námítky odvolatelů zamítl vesměs s použitím odkazu na podkladová stanoviska dotčených orgánů státní správy. Na konkrétní námítky odvolatelů přitom nereagoval, přestože bylo jeho povinností podrobně vysvětlit, proč je nepovažuje za důvodné. Této povinnosti stavební úřad nedostál. Omezil se pouze a jenom na odkazy na podkladová stanoviska, bez toho, že by k nim ve vztahu k námitkám účastníků stavebního řízení zaujal vlastní postoj a vyslovil hodnocení.

K dané otázce existuje rozsáhlá ustálená judikatura (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 30.9.2009, č.j.4 As 25/2009 – 163; 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008 – 123 a ze dne 6. 8. 2009, č.j. 9 As 88/2008 – 301, všechny dostupné na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)).

Z prvně zmíněného rozsudku NSS odvolatelé citují:

*Pokud účastník stavebního řízení poukazuje na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují některé závěry obsažené v předložených stanoviscích, musí se s těmito tvrzeními stavební úřad důkladně zabývat, a to i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení stanovených limitů a norem. Vlastní existence stanovisek dotčených orgánů státní správy nezavazuje stavební úřad jeho základní povinnosti učinit finální závěr a rozhodnutí. Předložená stanoviska mu k tomu mají pomoci a jeho rozhodování ulehčit. Nejsou však sama o sobě kritériem, které by bez dalšího poukazovalo na nedůvodnost předložených námitek. Pouhý odkaz na tato stanoviska a rozličná vyjádření jiných správních orgánů však není dostatečný a v žádném případě nemůže nahradit vlastní uvážení stavebního úřadu a posouzení předložených námitek účastníků řízení po stránce věcné.*

.....

*Nejvyšší správní soud celkově uzavírá, že bylo povinností správních orgánů se s konkrétně předloženými námitkami náležitým způsobem vypořádat. To znamená, že měly uvést zcela konkrétní důvody, proč případně tyto námítky nejsou důvodné, a vypořádat se s nimi po věcné stránce. K tomu mohou sloužit podkladová vyjádření a stanoviska dotčených orgánů státní správy, která však tvoří podklady pro vydání rozhodnutí a je povinností stavebního úřadu se s nimi k vzneseným námitkám vypořádat.*

Existující judikatura se shoduje v tom, že v případě, kdy správní orgán vyjde v důvodech svého rozhodnutí z podkladů dotčeného orgánu státní správy, pak je na místě, aby také uvedl, jaká skutková zjištění z těchto podkladů vyvodil.

Ve výše citovaném rozhodnutí se Nejvyšší správní soud vyjádřil i k roli stavebního úřadu a potřebě jeho aktivního přístupu při práci s odbornými podklady. V rozsudku ze dne 30.9.2009, č.j.4 As 25/2009 – 163 se uvádí

*Role stavebního úřadu se proto nevyčerpává tím, že pouze shromažďuje a reprodukuje odborné podklady, nýbrž je k námitkám hodnotí a z jejich hodnocení posléze ve svém finálním rozhodnutí vychází.*

V opačném případě by se stavební úřad zbavoval své aktivní role v rozhodovacím procesu a jeho úloha by byla v krajním případě zredukována ad absurdum na pouhý sběr dat (vyjádření, posudků a stanovisek) a pozdější deklarování závěrů dotčených orgánů státní správy cestou formálního vydání rozhodnutí na jejich základě. Je zřejmé, že takovou pasivní roli stavebnímu úřadu zákon nepřisuzuje.

<sup>5</sup> Viz námitka č.15 písemně podaná odvolatelem při veřejném ústním jednání dne 24.2.2009

<sup>6</sup> Viz námitka č.3 písemně podaná odvolatelem při veřejném ústním jednání dne 30.6.2009.

## **II. Stavební úřad nesprávně posoudil objekt A2 jako rodinný dům.**

Odvolatelé namítli, že objekt A2 není v souladu s čl.3, písm. m) OTPP stanovícím, že rodinný dům může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Odvolatelé jsou si vědomi, že stávající právní úprava nedává zcela jasnou odpověď na otázku, zda a za jakých okolností je podkroví pro účely stavebního zákona a souvisejících norem podlažím. Tím je poskytnut velmi velký prostor pro uvážení stavebního úřadu, což současně klade velké nároky na způsob odůvodnění. Odvolatelé jsou přesvědčeni, že je třeba velmi citlivě posuzovat konkrétní provedení stavby, a namítá, že v daném případě se tak nestalo.

Z výkresové části DUR je zřejmé, že tvrzené podkroví ve skutečnosti vykazuje znaky plnohodnotného nadzemního podlaží, byť je ustupující oproti 2.NP. Z řezu objektem A2 v DUR je zřetelné, že v daném případě se konstrukce krovu nachází až nad tímto podlažím a světlá výška posledního podlaží jí není nijak omezena. Stavebním úřadem provedený výklad příslušného článku OTPP odvolatelé označují za účelově jazykový, pomíjející skutečný stav věci.

Odvolatel je přesvědčen, že pro posouzení otázky je klíčové, zda řešení střechy vytváří prostor pro účelové využití. Ne všechny druhy zastřešení vytvářejí vnitřní prostor pro účelové využití. Jedním z nich je např. plochá střecha, jak bylo konstatováno v rozhodnutí odboru výstavby č.j. MHMP 790286/2009/OST/Be/Jn z 1.10.2009 k záměru „Bytové domy Kobylisy I. etapa, bytový dům A,B“:

*Objekt s plochou střechou však nemůže mít „nevyužitá podkroví“, nanejvýš konstrukci, která slouží ke spádování této ploché střechy a rozhodně nelze takto vytvořený vnitřní prostor o minimální konstrukční výšce využít k jakýmkoli účelům a označit jako podkroví.*

I v případě objektu A2 je zřejmé, že navržená stanová střecha se vyznačuje minimální konstrukční výškou v hodnotě 1,40 m<sup>7</sup>, která nevytváří prostor pro účelové využití. Naopak výška bočních stěn posledního podlaží není významně nižší než v případě 1. a 2. NP. Vyplývá to z řezu objektem A2, v němž jsou uvedeny výškové hladiny jednotlivých podlaží. Úroveň mezi 1. a 2.NP je označena kótou +3,00, mezi 2. a 3.NP kótou +6,00 a hrana sedlové střechy se nachází ve výšce +8,95. Je tedy patrné, že světlá výška místností v posledním podlaží není významně omezena.

Otevřená konstrukce krovu má v daném případě pouze význam estetický, nemůže však opravňovat označení posledního podlaží za podkroví.

Naprosto nesprávné je rovněž tvrzení, že

*v rámci požadavků na citlivé zakomponování rodinných domů do stávající obytné struktury byl účastníky řízení uplatněn požadavek na max. výšku hřebene střechy domu A2, která je rovněž limitující pro světlou výšku místností v podkroví.*

Provedení objektu A2 zůstalo v průběhu územního řízení nezměněno (na rozdíl od objektu A1) a stavebním úřadem byl objekt umístěn v původně navržené podobě. Údajný požadavek účastníků řízení na max. výšku hřebene střechy se tedy nemohl uplatnit a nemohl ani ovlivnit výšku místností v posledním podlaží, která ostatně ani není rozdílná od 1. a 2.NP.

Navrhovatelé zřejmě usilují o umístění co největšího domu, který svými parametry odpovídá bytovému domu, ale bez toho, že by byli současně připraveni a schopni zabezpečit řešení dopravy v klidu pro bytový dům. V takovém případě by totiž byli povinni zajistit veřejně přístupné návštěvnické stání, což je s ohledem na problematiku dopravního připojení obtížné – viz rovněž odvolací námitka IX. Ostatně i popis objektu v DUR naznačuje, že navrhovatelé si jsou vědomi nesprávnosti označení posledního podlaží za podkroví. Poslední podlaží je popsáno formulací převzatou z OTPP – 3.NP je vymezeno konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi. To má zjevně prokázat

<sup>7</sup> Viz výkres Objekt A2 – pohledy – 1:200. 10,35 – 8,95 = 1,40 m

soulad s OTPP a usnadnit stavebnímu úřadu prohlášení posledního podlaží za podkroví. Tak se nakonec i stalo, když stavební úřad prohlásil

*předmětné podkroví navrhovaného rodinného domu A2 je vymezeno konstrukcí krovu a dále bočními stěnami.*

Odvolatelé dále namítají, že stavební úřad věcně nevypořádal jejich námitku podanou písemně při veřejném ústním jednáních dne 30.6.<sup>8</sup>. Kromě odkazu na výše kritizovaný a jím samotným provedený způsob posouzení pojmu podkroví totiž uvedl následující

*Vlastníci pozemku 1475/179 dotčeného stavbou podmínili svůj souhlas zachováním maximální výškové kóty hřebene střechy na úrovni 298,80 m n. m. Z tohoto důvodu byl vypracován záměr, v němž světlá výška posledního podlaží nedosahuje hodnotu 2,5 m požadovanou ustanovením čl. 50 odst. 6 OTPP pro obytnou či pobytovou místnost v rodinném domě. V tomto ustanovení je uvedeno, že v podkroví musí světlá výška dosáhnout 2,3 m, což navržený záměr splňuje.*

Stavební úřad zde zjevně zaměnil objekty A1 a A2. Jím zmíněná podmínka na maximální výšku hřebene střechy na úrovni 298,80 m n. m. se uplatnila u objektu A1, jehož velikost byla v průběhu územního řízení zmenšena<sup>9</sup>. U objektu A2 k žádné změně nedošlo a jeho hřeben se nachází ve výšce 301,75 m. Argumentace stavebního úřadu se tedy naprosto míjí s předmětem námítky, která tak zůstala nevypořádána.

Odvolatelé tedy uzavírají, že objekt A2 není v souladu s čl.3, písm. m) OTPP a že není možno ho posoudit jako rodinný dům. Územní řízení je řízením o žádosti, takže stavební úřad měl žádost zamítnout.

### **III. Stavební úřad věcně nevypořádal námitku, že DUR neobsahuje řádné odůvodnění navrženého řešení stavby z hlediska dodržení OTPP.**

Stavební úřad nevypořádal námitku odvolatelů, že DUR neobsahuje řádné odůvodnění navrženého řešení stavby z hlediska dodržení příslušných obecných požadavků na výstavbu.

Odvolatelé připouštějí, že nesprávně odkázali na přílohu 6 namísto přílohy 4, částí C, bodu 1, písmena e) vyhlášky 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. Tato chyba ovšem nemůže zakládat důvod k zamítnutí námítky, neboť z reakce stavebního úřadu je zřejmé, že mu bylo jasné, kterou přílohu vyhlášky č. 503/2006 Sb. měli odvolatelé na mysli.

Stavební úřad navíc na namítanou vadu DUR reagoval naprosto neadekvátně konstatováním:

*Navrhovatel uvedl v dokumentaci obecné konstatování týkající se souladu s OTPP.*

Obecné konstatování nelze považovat za odůvodnění.

V daném případě je přítomnost řádného odůvodnění souladu s příslušnými ustanoveními OTPP velmi potřebná a to tím spíše, že v průběhu řízení byly účastníky vzneseny četné námitky poukazující právě na nesoulad s OTPP.

Zejména v případě otázky, zda objekt A2 lze posuzovat jako rodinný dům a zda poslední podlaží lze označit za podkroví, je zcela legitimní očekávat, že navrhovatelé svůj záměr řádně odůvodní a obhájí.

U dalších otázek je předpokladem pro posouzení souladu s OTPP začlenění konkrétních podkladů do DUR, popř. jejich zpracování tak, aby obsahovaly potřebné údaje a charakteristiky.

<sup>8</sup> Viz námitka č.1 písemně podaná odvolatelem při veřejném ústním jednání dne 30.6.2009.

<sup>9</sup> Viz doplnění DUR ze dne 15.5.2009, do spisu založené dne 19.5.2009.

Např. pro posouzení souladu s požadavky na dopravu v klidu je nezbytně třeba, aby jednotlivá stání byla v dokumentaci okótována. Stavební úřad na námitku k tomuto bodu reagoval naprosto nedostatečně

*Ve výkresech půdorysů podzemního podlaží jednotlivých rodinných domů je vždy uvedena celková plocha garáže, ve které budou umístěna parkovací stání. Podmínky územního rozhodnutí č. 1 a 2 stanoví, kolik parkovacích stání bude v podzemním podlaží situováno. Ve stavebním řízení pak budou řešeny konkrétní rozměry jednotlivých místností, které budou muset splnit výše uvedené podmínky územního rozhodnutí.*

Celková plocha garáže není údajem, na základě kterého je možno posoudit, zda jednotlivá stání splňují normové hodnoty, jak ukládá čl.56 odst.(4) OTPP – viz rovněž odvolací námitka IX. Stavební zákon přitom ukládá, aby posouzení souladu návrhu s OTPP bylo provedeno v rámci územního řízení (viz § 90 písm.c stavebního zákona). Pro odložení otázky na stavební řízení není důvod a zákon to neumožňuje. Územní řízení je řízením o žádosti a stavební úřad stojí před úkolem posoudit, zda předložená žádost je v souladu s rozmanitými zákonnými požadavky. Pokud je žádost neúplná nebo nedostatečná a posouzení neumožňuje, pak je stavební úřad povinen žadateli uložit její doplnění.

Stavební úřad tím porušil ust. § 45, odst. (2) správního řádu. V něm se mu ukládá, aby v případě, nemá-li žádost předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomohl žadateli nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzval k jejich odstranění. Stavební úřad tak neučinil a to i přesto, že na zjednání nápravy měl dostatek času. Na uvedený nedostatek byl upozorněn námitkou odvolatelů podanou při ústním jednání 30.6.2009. Územní rozhodnutí pak vydal teprve 29.10.2009.

#### **IV. Stavební úřad nevypořádal námitku, že správní spis není veden v souladu se zákonem.**

Odvolatelé již při ústním jednání dne 24.2.2009 v písemně podaných námitkách namítli, že správní spis není veden v souladu s požadavky zákona<sup>10</sup>. Podle §17 odst. 1 správního řádu musí spis obsahovat soupis všech svých součástí včetně příloh s určením data, kdy byly do spisu vloženy.

Stavební úřad uvedl, že o námitce nerozhodoval, neboť nesměřuje proti projednávanému záměru, nýbrž proti postupu úřadu městské části Praha 5 ve věci vedení správního spisu, což není předmětem územního řízení.

Odvolatelé s takovou reakcí na předmětnou námitku naprosto nejsou srozuměni. Jejich námitka nesměřovala proti postupu úřadu městské části Praha 5 ve věci vedení správního spisu v obecné rovině, nýbrž poukazovala na konkrétní nedostatky ve vedení správního spisu v projednávané věci.

Odvolatelé namítají, že účastníkům řízení jsou přiznána určitá procesní práva a jsou oprávněni namítat jejich porušení, byť by jejich námitky nesměřovaly přímo proti předmětu územního řízení. Jedním z těchto práv je i právo na to, aby stavební úřad postupoval v souladu se zákony a ostatními právními předpisy. Takový požadavek ostatně představuje jednu ze základních zásad činnosti správních orgánů zakotvených v ust. § 2 odst. 1 správního řádu. Povinnost vést soupis spisu pak vyplývá přímo z ust. § 17 odst. 1 správního řádu.

Odvolatelé měli navíc konkrétní důvody k uplatnění dané námitky. Při nahlížení do spisu několikrát nenalezli určité podklady (stanovisko městského hygienika<sup>11</sup>, geometrický plán<sup>12</sup>), které se v něm nacházet měly, neboť se na ně odkazovaly jiné dokumenty. Při absenci soupisu spisu neměli možnost ověření, zda tyto podklady byly do spisu skutečně založeny a kdy se tak stalo.

<sup>10</sup> Viz námitka č.18 v podání z 24.2.2009.

<sup>11</sup> Viz námitka č.12 v podání z 24.2.2009.

<sup>12</sup> Viz námitka č.1 v podání z 15.9.2009.

Stavební úřad na námitku k absenci soupisu spisu vůbec nereagoval a neprojevil žádnou snahu namítaný nedostatek odstranit a to i přesto, že na to měl k dispozici 8 měsíců (od 24.2.2009 do 29.10.2009).

Stavební úřad navíc ani v jednom případě ještě před vydáním rozhodnutí neupozornil odvolatele, že jimi postrádaný podklad se ve spisu nachází, přestože i v těchto případech na to měl dostatek času.

#### **V. Stavební úřad porušil zásadu, že o téže věci nelze rozhodovat dvakrát.**

Odvolatelé při ústním jednání dne 24.2.2009 v písemně podaných námitkách namítli, že přijetím žádosti navrhovatele, zahájením územního řízení a konáním úkonů ve věci stavební úřad porušil zásadu, že o téže věci nelze vést dvě řízení a tedy o téže věci rozhodovat dvakrát (překážka litispendence a pravidlo ne bis in idem), která platí také v řízení před správními orgány.

Na základě návrhu stejného navrhovatele, společnosti LUMA spol. s r.o. (dále jen navrhovatel), bylo dne 20.12.2006 zahájeno územní řízení „Viladomy NA FARKÁNĚ I. v Praze 5“. Předmětem uvedeného návrhu a řízení byl záměr výstavby objektů A1, A2, B1 a B2. K danému záměru bylo 15.4.2008 vydáno územní rozhodnutí, proti kterému byla podána odvolání. Rozhodnutí odvolacího orgánu bylo vydáno teprve 21.1.2009.

Předmětné územní řízení „Viladomy Na Farkáně I, objekt A1 a A2 v Praze 5“ bylo ovšem zahájeno již 3.10.2008, tedy téměř o 4 měsíce před ukončením územního řízení „Viladomy NA FARKÁNĚ I. v Praze 5“. To je nepřípustné v důsledku překážky litispendence.

Stavební úřad o námitce nerozhodoval. Z jeho vyjádření pak vyplývá, že účastníkům řízení nepřiznává právo danou námitku uplatnit, neboť přesahuje rozsah přímého dotčení jejich práv.

Stavební úřad naprosto nebere v úvahu, že právem účastníků řízení je, aby řízení bylo vedeno v souladu se zákonem (princip zákonnosti), a jsou tudíž i oprávněni poukazovat na nesrovnalosti, které zjistí. Stavební úřad je ovšem i bez toho povinen postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy. Zásada zákonnosti představuje jednu ze základních zásad činnosti správních orgánů zakotvených v ust. § 2 odst. 1 správního řádu. Dodržování právního řádu současně zaujímá přední místo v principech dobré správy. Princip obsahuje povinnost úřadu postupovat v souladu s právním řádem ČR jako celkem, vykládat právní předpisy podle jejich smyslu, v souladu s principy dobré správy, s respektem ke stanoviskům nadřízeného úřadu a konstantní judikatuře soudů.

Stavební úřad porušil zákon a svým postojem se ocitl v zásadním rozporu s uvedeným principem dobré správy. Svoje pochybení navíc prohloubil argumentací, která se jednak mívá meritem věci a jednak je v rozporu s materiální pravdou.

V územním řízení „Viladomy NA FARKÁNĚ I. v Praze 5“ byla žádost v části týkající se domů A1 a A2 zamítnuta z důvodu, že navrhovatel nedoložil souhlas vlastníka pozemků. Z obsahu spisu „Viladomy Na Farkáně I, objekt A1 a A2 v Praze 5“ je naprosto zřejmé, že naposledy podaná žádost byla zatížena stejným nedostatkem. To se pak stalo i důvodem k přerušení řízení do 30.4.2009.

Za daného stavu měl stavební úřad navrhovatele upozornit, že jejich žádost nemůže přijmout a vést o ní příslušné řízení dříve, než bude pravomocně ukončeno předcházející řízení. Současně měl navrhovatele vyzvat, aby odstranil přetrvávající nedostatek žádosti. Tvrzení stavebního úřadu, že *získáním souhlasu důvod tehdejšího zamítnutí návrhu odpadl* je v dané souvislosti naprosto nepřijatelné.

Postup stavebního úřadu způsobil neodstranitelný nedostatek podmínek řízení a jeho nezákonnost.



## **VI. Stavební úřad věcně nevypořádal námitku na vady závazného stanoviska k ovlivnění krajinného rázu.**

Odvolatelé při ústním jednání dne 24.2.2009 v písemně podaných námitkách namítli, že závazné stanovisko k ovlivnění krajinného rázu<sup>13</sup> je vadné. Za nedostatek stanoviska označili, že obsahuje vesměs pouze obecná konstatování a fráze, že se nikterak nezabývá konkrétním působením záměru na vzhled okolí, že ve stanovisku obsažená tvrzení nejsou nikterak odůvodněna a že není nijak vysvětleno, jak k nim MHMP OOP dospěl.

Stavební úřad se námitkou nezabýval, jak vyplývá z jeho vyjádření

*...není v kompetenci stavebního úřadu přezkoumávat závazná stanoviska dotčených orgánů. Stavební úřad pouze posuzuje soulad záměru se stanovisky dotčených orgánů, a to dle ustanovení § 90 stavebního zákona.*

Odvolatelé nejsou srozuměni s tím, že stavební úřad námitky a pochybnosti účastníků vůči stanoviskům DOSS odmítá s použitím právě rozporovaných stanovisek bez toho, že by se jimi věcně zabýval a že by k namítaným skutečnostem zaujal postoj a uvedl vlastní hodnocení. Takový postup není ve veřejném zájmu a odporuje procesnímu předpisu, který úřadu ukládá, *aby uvedl důvody svého rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů a při výkladu právních předpisů a informace o tom, jak se vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.* Viz § 68 odst. 3 správního řádu.

Navíc tímto postupem stavební úřad v podstatě omezil, či dokonce vyloučil účast odvolatelů i dalších účastníků na této dílčí fázi řízení, neboť účastníci nemohou vykonávat svá procesní práva při vydávání stanovisek DOSS (jde o řetězící akty orgánů veřejné správy) a ani proti těmto stanoviskům DOSS není přípustný jakýkoli opravný prostředek, proto mají a musí mít právo se k těmto stanoviskům vyjádřit v rámci řízení vedeném stavebním úřadem a tento má povinnost se těmito námitkami účastníků zabývat a řádně je v rozhodnutí vypořádat. Této povinnosti se stavební úřad nemůže zbavit tvrzením, že nemůže přezkoumávat stanoviska DOSS.

Odvolatelé neočekávají od stavebního úřadu, že bude přezkoumávat stanoviska (podkladové správní úkony) DOSS, neboť jsou si vědomi, že to není v jeho pravomoci. Očekávají nicméně, že se stavební úřad bude zabývat jejich námitkami zpochybňujícími některé závěry obsažené v předložených stanoviscích, popř. námitkou, že bylo vydáno kladné stanovisko, aniž je z odůvodnění tohoto stanoviska zřejmé, z jakého důvodu se tak stalo. Těmito rozpory je přitom stavební úřad povinen zabývat se z úřední povinnosti jakožto garant zákonnosti územního řízení a správnosti vydávaného rozhodnutí.

Stavební zákon předpokládá aktivní postup stavebního úřadu v daném ohledu, nikoliv pouze pasivní sběr odborných vyjádření. Tento závěr je v souladu i s ustálenou judikaturou (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 30.9.2009, č.j.4 As 25/2009 – 163; 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008 – 123 a ze dne 6. 8. 2009, č.j. 9 As 88/2008 – 301, všechny dostupné na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)).

Z prvně zmíněného rozsudku NSS odvolatelé citují:

*Pokud účastník stavebního řízení poukazuje na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují některé závěry obsažené v předložených stanoviscích, musí se s těmito tvrzeními stavební úřad důkladně zabývat, a to i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení stanovených limitů a norem. Vlastní existence stanovisek dotčených orgánů státní správy nezabývá stavební úřad jeho základní povinnosti učinit finální závěr a rozhodnutí. Předložená stanoviska mu k tomu mají pomoci a jeho rozhodování ulehčit. Nejsou však sama o sobě kritériem, které by bez dalšího poukazovalo na nedůvodnost předložených námitek. Pouhý odkaz na tato stanoviska a rozličná vyjádření jiných správních orgánů však není dostatečný a v žádném případě*

<sup>13</sup> Viz č.j.S-MHMP-333025/2008/1/OOP/VI z 25.6.2008.

*nemůže nahradit vlastní uvážení stavebního úřadu a posouzení předložených námitek účastníků řízení po stránce věcné.*

V rozsudku NSS č.j. 9 As 88/2008 – 301 je pak judikováno:

*Stavební úřad se proto námitkou směřující proti podkladovým stanoviskům musí zabývat a v kooperaci s příslušným dotčeným orgánem, dotyčné materiály si vyžádat a účastníky s nimi v případě jejich žádosti seznámit. Pokud je stanovisko v řízení před stavebním úřadem ze strany účastníka napadeno jakožto vnitřně rozporné, pak je stavební úřad stejnou cestou, tj. ve spolupráci s tímto orgánem, povinen skutečné či tvrzené rozpory sám odstraňovat. Je zřejmé, že námitkou, dle níž kladné stanovisko bylo vydáno, aniž z odůvodnění tohoto stanoviska je zřejmé, z jakého důvodu je vysloven souhlas (a skutečnosti zmíněné v odůvodnění nasvědčují spíše opačnému závěru), se stavební úřad měl zabývat. Těmito rozpory se stavební úřad má povinnost zabývat z úřední povinnosti jakožto garant zákonnosti územního řízení. Pouhý odkaz na stanoviska dotčených orgánů státní správy se tedy v případě zpochybnění jejich vzájemného souladu jeví jako nedostatečný a v žádném případě nemůže nahradit vlastní správní uvážení stavebního úřadu v tomto směru. Stavební úřad by se tak zbavoval své aktivní role v rozhodovacím procesu a jeho role by v krajním případě byla zredukována ad absurdum na pouhý sběr dat (vyjádření, posudků a stanovisek) a pozdější deklarování závěrů dotčených orgánů státní správy cestou formálního vydání rozhodnutí na jejich základě.*

Odvolatelé namítají, že stavební úřad se ve svém rozhodnutí nevypořádal s jejich zcela konkrétní skutkovou námitkou k podkladovému stanovisku.

K námitce na absenci odůvodnění předmětného stanoviska odvolatelé považují za potřebné doplnit následující:

Stavební úřad při pořizování a hodnocení podkladových stanovisek plní roli koordinátora a jeho úlohou je zajistit mezi jednotlivými stanovisky soulad. Finální závěr, zda posuzovaná stavba je či není v souladu se všemi chráněnými zájmy, je plně v kompetenci stavebního úřadu. Předpokladem pro úspěch v těchto činnostech je, že stavební úřad bude mít k dispozici podkladová stanoviska obsahující řádné odůvodnění, nikoliv pouze strohé sdělení, zda hodnocený záměr je z posuzovaného hlediska přípustný či nikoliv, popř. obecné fráze bez konkrétního vztahu k posuzovanému záměru.

Odůvodnění závazného stanoviska je rovněž předpokladem pro přezkum závazného stanoviska ve správním soudnictví. Rozšířený senát NSS judikoval<sup>14</sup>, že ve správním soudnictví přísluší přezkoumávat všechna závazná stanoviska a to jak negativní tak pozitivní.

Předpokladem a podmínkou k tomu, aby jakékoliv stanovisko mohlo být přezkoumáno, ovšem je, že musí být řádně odůvodněno. Při absenci odůvodnění je závazné stanovisko nepřezkoumatelné a tudíž ho nelze přijmout jako podkladové stanovisko pro správní rozhodnutí. V opačném případě by byl porušen požadavek transparentnosti rozhodování. Ten je splněn jedině tehdy, jestliže je individuální správní akt přezkoumatelný soudem.

## **VII. Stavební úřad se nezabýval námitkou na rozpor záměru s § 23 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

Odvolatelé při ústním jednání dne 30.6.2009 v písemně podaných námitkách namítli, že záměr je v rozporu s § 23 odst. (2) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v němž se stanoví, že stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek.

Stavební úřad námitku zamítl, k čemuž uvedl dva důvody:

- územní řízení o umístění stavby bylo na žádost navrhovatele spojeno s řízením o dělení a scelování pozemků.

<sup>14</sup> Viz rozsudek NSS 6 As 7/2005 – 97 z 21.10.2008.

- na území hl. m. Prahy se záměry v územním řízení vždy posuzují dle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy (OTPP), nikoliv dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, resp. vyhl. č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby.

Dodatečně podaná žádost o dělení a scelování pozemků nepředstavuje důvod pro zamítnutí námítky. Právě naopak. Odvolatelé jsou přesvědčeni, že právě podáním zmíněné žádosti reagovali navrhovatelé na předmětnou námitku. V případě objektu A2 ovšem ani posléze vydané rozhodnutí o dělení a scelování pozemků namítaný rozpor beze zbytku nevyřešilo. K tomu dále viz v odvolací námitce VII.

Druhé tvrzení, jímž stavební úřad odmítl platnost vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro území hl. m. Prahy, pak odvolatelé označují za zásadně nesprávné a chybné a to tím spíše, že stavební úřad své tvrzení nijak neodůvodnil.

V § 2, odst.(2), písm.e) stavebního zákona je vymezen pojem obecných požadavků na výstavbu. Uvedené ustanovení vymezuje tři základní typy obecných požadavků s tím, že prováděcími právními předpisy jsou stanoveny

- a) obecné požadavky na využívání území
- b) technické požadavky na stavby
- c) obecné technické požadavky na tzv. bezbariérové užívání stavby

Platnými prováděcími předpisy pro jednotlivé typy obecných požadavků na výstavbu jsou

Ad a) vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. (účinnost novely 26.08.2009).

Ad b) - vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby - účinnost 26.08.2009 - (platnost na území ČR s výjimkou území hl. m. Prahy)

nebo

- vyhláška hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění nařízení hl. m. Prahy č. 7/2001 Sb. HMP, č. 26/2001 Sb. HMP, č. 7/2003 Sb. HMP, č. 23/2004 Sb. HMP a č. 2/2007 Sb. HMP (platnost na území hl. m. Prahy)

a dále

- vyhláška MV č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb
- vyhláška č. 433/2001 Sb., kterou se stanoví technické požadavky pro stavby pro plnění funkce lesa
- vyhláška č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích pro vodní díla

Ad c) vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. 491/2006 Sb.

Jediný rozdíl v mezi předpisy platnými na území hl. města Prahy a na ostatním území ČR je v oblasti technických požadavků na stavby, resp. na výstavbu. Tento rozdíl je založen § 194 stavebního zákona, který k provedení § 169 přiznává hlavnímu městu Praha oprávnění stanovit nařízením vydaným v přenesené působnosti obecné technické požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze. Soulad stavby s obecnými technickými požadavky na výstavbu se tedy na území hl. města Prahy posuzuje podle vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze a na ostatním území ČR podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Stavební zákon nijak neomezuje platnost vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, pouze na území mimo hl. město Praha. Vyhláška č. 501/2006 Sb. se zabývá požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na

nich. Tato problematika není v OTPP ošetřena, takže není dán důvod, proč by vyhláška č. 501/2006 Sb. na území hl.města Prahy neměla platit.

V dané souvislosti je ostatně zapotřebí upozornit na skutečnost, že ustanovení části druhé vyhlášky č. 501/2006 Sb. se použije při vymezování ploch v územních plánech. Z tohoto důvodu jsou územní plány i v Praze prověřovány na soulad s touto vyhláškou a odkazy na tuto vyhlášku se v dokumentech územního plánování běžně vyskytují.

Jako příklad je možno uvést návrh opatření obecné povahy na vydání Zásad územního rozvoje pro hl. m. Prahu (dále jen „ZUR HMP“)<sup>15</sup>. V tomto dokumentu se v bodu 2. uvádí, že

*Požizovatel přezkoumal soulad návrhu ZUR HMP dle ust. § 40 odst. 1 stavebního zákona:*

.....

*d) Návrh ZUR HMP je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.*

Jako další příklad je možno uvést koncept nového územního plánu. V něm se v popisu vymezení ploch uvádí odkaz na stavební zákon a vyhlášku č.501/2006 Sb.<sup>16</sup>

V komplexním zdůvodnění konceptu nového územního plánu se potom vyhláška č.501/2006 Sb. uvádí v seznamu výchozí legislativy pro vymezení zastavěného území<sup>17</sup>.

Z výše uvedených příkladů je zřejmé, že vyhláška č.501/2006 Sb. se uplatňuje i na území hl.města Prahy.

### **VIII. Domy a zastropené manipulační plochy v 1.PP byly nesprávně umístěny jako samostatné stavby.**

Odvolatelé opakovaně namítali nesoulad záměru s vyhláškou č.501/2006 Sb. V námitkách písemně podaných při veřejném jednání 15.9.2009 poukázali na přetrvávající rozpory s § 20 odst. (3), § 20 odst. (5), § 23 odst. (2) a § 25 odst. (6).

Odvolatelé zejména namítli, že zastropení plochy před vjezdem do garáží je nedílnou součástí konstrukce rodinných domů, což dokládá výkresová dokumentace obsažená v DÚR. Současně pak namítli, že při navrhovaném vymezení stavebních pozemků se bude severní průčelí objektu A2 nacházet přímo na hranici nově vytvořených pozemků pro obě poloviny dvojdomu s pozemkem vytvořeným pro příjezdovou komunikaci. Upozornil, že z toho vyplývají rozpory s výše citovanými ustanoveními vyhlášky č.501/2006 Sb.

Stavební úřad se namítanými skutečnostmi věcně nezabýval s tím, že záměry na území hl.města Prahy se v územním řízení vždy posuzují podle OTPP, nikoliv dle vyhlášky č.501/2006 Sb. Dále se v příslušné pasáži zabýval pouze hodnocením souladu záměru s OTPP. O námitce, že zastropenou manipulační plochu je třeba posuzovat jako nedílnou součást domů, se vůbec nezmínil a nezaujal k ní žádné stanovisko.

Stavební úřad územním rozhodnutím umísťuje rodinný dům A1, účelovou komunikaci a opěrné zdi. Obdobně pak rodinný dvojdům A2, účelovou komunikaci a opěrné zdi. Z podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby vyplývá, že stavební úřad zastropenou manipulační plochu před garážemi považuje za součást komunikace a její boční stěny označuje za opěrné zdi. Je to zřejmé ze způsobu vymezení rozměrů a polohy objektů, vymezení rozměrů zastropení v rámci podmínky 4 Doprava a z údaje o maximální výšce opěrných zdí 2,8 m v podmínce 7<sup>18</sup>. V případě objektu A2 to ostatně

<sup>15</sup> Plné znění návrhu opatření je k dispozici online na adrese [http://magistrat.prahamesto.cz/uzplan/Uzemni\\_plan\\_HMP/zur/vydani/opatreni.doc](http://magistrat.prahamesto.cz/uzplan/Uzemni_plan_HMP/zur/vydani/opatreni.doc)

<sup>16</sup> Viz str.15. konceptu nového územního plánu.

<sup>17</sup> Viz str.6 komplexního zdůvodnění nového územního plánu.

<sup>18</sup> Výšky 2,8 m dosahuje zastropený prostor bezprostředně před vjezdem do garáží – viz výkresová dokumentace.

vyplývá i z nového vymezení jednotlivých pozemků a z účelu pozemků popsaného v podmínkách rozhodnutí o dělení a scelování (dva pozemky pro umístění polovin rodinného dvojdomu a pozemek pro společnou přístupovou komunikaci).

Odvolatelé jsou přesvědčeni, že takový postup je zásadně nesprávný.

Uspořádání obou objektů, kdy zastropená manipulační plocha před garážemi je jejich integrální součástí, zvolil navrhovatel a o umístění tohoto řešení požádal.

Tato skutečnost je mimo jakoukoliv pochybnost zřejmá ze Žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby obsažené ve spisu<sup>19</sup>. V ní je půdorysná velikost stavby popsána následovně:

*Objekt A1 bude mít půdorys cca 12,85 x 14,05 m, v 1.PP bude půdorys cca 12,85 x 18,50 m s vjezdem z ul. Mikšovského, částečně zapuštěným pod úroveň terénu.*

...

*Objekt A2 bude mít půdorys cca 12,85 x 14,50 m, v 1.PP bude půdorys cca 12,85 x 18,50 m s vjezdem z ul. Mikšovského, částečně zapuštěným pod úroveň terénu.*

Stavební úřad pak půdorysný rozměr 1.PP 18,50 m uvedl pouze u objektu A1<sup>20</sup>. U objektu A2 se o něm vůbec nezmínil<sup>21</sup>. Půdorysnou hloubku zastropené manipulační plochy určil v obou případech hodnotou 5 m<sup>22</sup>. Tato hodnota se jednak liší od rozdílu půdorysných rozměrů 1.PP a 1.NP uvedených v žádosti navrhovatelů a jednak není uvedena ve výkresové dokumentaci. Není tedy zřejmé, jak k ní stavební úřad dospěl.

V případě objektu A2 se na desce zastropení navíc nachází zastřešený prostor okolo hlavních domovních dveří, který vystupuje z roviny SV průčelí v podobě tří vertikálních stěn a horizontální desky. To je dalším důkazem, že zastropená manipulační plocha a dům tvoří jeden celek a nelze je uvažovat odděleně. Tyto skutečnosti jsou zřejmé z výkresové dokumentace, zejména pak z podélného řezu. Z půdorysu 1.PP obou objektů je dále zřejmé, že prostor manipulační plochy je s výjimkou napojení na příjezdovou komunikaci plně uzavřený. Je naprosto nesprávné označit jeho boční stěny za opěrné zdi. Jedná se o stěny, které podpírají stropní desku. Horní vnější líc zastropené plochy před vjezdem do garáží se současně nachází více než 0,3 m nad přilehlým terénem, takže se podle OTPP jedná o nadzemní stavbu. Její částečné zapuštění do terénu nemůže představovat důvod k tomu, aby byla posuzována pouze jako součást příjezdové komunikace.

**Z výše uvedeného vyplývá, že stavební úřad umístil stavby v rozporu se žádostí navrhovatelů, což je nepřipustné.**

Při posuzování souladu záměru s OTPP, jakož i s vyhláškou č.501/2006 Sb. je nutno uvažovat dům a zastropenou manipulační plochu před garážemi jako jeden celek, zejména při posuzování odstupových vzdáleností a zastavěné plochy. Přitom zastropení sahá až k úrovni jihozápadního průčelí stávajících bytových domů, takže je to povrch nadzemní části zastropení, jehož vzdálenost k vnějšímu povrchu bytových domů Mikšovského je třeba posuzovat z hlediska souladu s požadavky čl.8 OTPP. To se však zjevně nestalo. V podmínkách 1 a 2 pro umístění a projektovou přípravu stavby jsou minimální odstupy k nárožím stávajících bytových domů stanoveny od roviny SV průčelí obou objektů.

V případě obou objektů nejsou dodrženy odstupové vzdálenosti podle čl.8 OTPP. V případě objektu A2 je umístění i přes územním rozhodnutím souběžně provedené vymezení pozemků v rozporu s v § 20 odst. (3) vyhlášky č.501/2006 Sb.

<sup>19</sup> Viz spisová značka MC05 23942/2008, datum příjmu podatelnou 3.10.2008, do spisu zařazena 6.10.2008.

<sup>20</sup> Viz podmínka č.1 pro umístění a projektovou přípravu stavby.

<sup>21</sup> Viz podmínka č.2 pro umístění a projektovou přípravu stavby.

<sup>22</sup> Viz podmínka č.4 pro umístění a projektovou přípravu stavby

## **IX. Dopravní řešení záměru není v souladu s požadavky OTPP.**

Odvolatelé uplatnili námitku, že pozemky stavby neumožňují jednoduché napojení staveb na pozemní komunikace. V případě objektu A2 rovněž poukázal na rozpory v řešení dopravy v klidu. Současně namítl, že DUR neobsahuje zdůvodnění řešení stavby z hlediska dodržení OTPP.

Stavební úřad posledně jmenovanou námitku zamítl – viz rovněž odvolací námitka III – s tím, že posouzení souladu s jednotlivými ustanoveními OTPP je povinností stavebního úřadu. Svoje vyjádření uzavřel lakonickým konstatováním, že po provedeném posouzení zjistil soulad s ustanoveními OTPP a že to řádně odůvodnil ve svém rozhodnutí.

Odvolatelé namítají, že o tvrzeném souladu s OTPP v oblasti dopravního řešení přetrvávají důvodné pochybnosti.

Zásadní nedostatky vykazuje připojení na pozemní komunikace a řešení dopravy v klidu. Spočívají v následujících skutečnostech:

- Neokótované výkresy 1.PP neumožňují ověřit soulad s normovými hodnotami pro rozměry parkovacích stání a komunikační (manipulační) plochy.
- Rozměry a dispozice manipulační plochy dostačují pouze pro otáčení vozidel podskupiny O1.
- Délka vnitřních garážových stání je nedostatečná i pro vozidla podskupiny O1.
- Výjezd couváním z vnějších garážových stání je obtížný.

Výkres 1.PP není okótován (tento недостаток odvolatelé v námitkách rozporovali), což má za následek, že rozměry manipulační plochy a garážových stání z něj nejsou přímo zřejmé. To pak zabraňuje ověření souladu s čl.56 odst.(4) OTPP. V něm se uvádí, že rozměry vnitřních účelových komunikací a jednotlivých stání garáží jsou dány normovými hodnotami. Tyto normové hodnoty jsou tak závazné.

Z údajů v územním rozhodnutí lze dovodit, že manipulační plocha má být provedena v šířce shodné s půdorysným rozměrem objektu (12,85 m u obou objektů) a (půdorysné) hloubce 5 m. Jedná se nepochybně o vnější rozměry, takže využitelná plocha bude menší o tloušťku obvodových stěn. Uvedené rozměry jsou vyznačeny do výkresu 1.PP v příloze 2.

Pro otočení vozidel podskupiny O1 (malé osobní automobily)<sup>23</sup> jsou uvedené rozměry na hranici dostatečnosti, pro otočení vozidel podskupiny O2 (střední a velké osobní automobily) jsou však již nedostatečné.

Tyto nedostatky odvolatelé dokumentují v měřítku provedenými zákresy do výkresu 1.PP v příloze 2.

Znárodně je první fáze otočení osobního vozidla podskupiny O1 úvratovým způsobem. Uvažovány jsou nejmenší rozměry oblouku (za předpokladu zatočení kol do maximálního rejdrového úhlu) ve shodě s metodikou v ČSN 73 6057 Jednotlivé a řadové garáže. Oblouk je definován rozměry  $a_1$  a  $b_1$ . Zákres prokazuje, že rozměry manipulační plochy ještě umožní otočení vozidel podskupiny O1, byť bez jakékoliv rezervy. Pro otočení vozidel podskupiny O2 bez složitého manévrování však již nedostačuje.

Vyznačen je odhad délky vnitřních garážových stání, která nedostačuje ani pro vozidla podskupiny O1. Rozměry stání jsou stanoveny v příloze 4 normy ČSN 73 6057 Jednotlivé a řadové garáže. Pro vozidlo podskupiny O1 je předepsána délka stání 5,25 m, přičemž z výkresu lze odhadnout návrhovou délku nejvýše 5,0 m.

<sup>23</sup> Normové zařazení pro malé osobní automobily uvažuje šířku 1,65 m a délku 4,25 m – viz ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, popř. ČSN 73 6057 Jednotlivé a řadové garáže nebo ČSN 73 6058 Hromadné garáže. Výtah z tabulky zařazení vozidel je připojen v příloze 3 společně s přehledem délek vybraných osobních automobilů.

Norma ČSN 73 6057 ve znění změny Z1 přitom uvádí, že jednotlivé a řadové garáže pro osobní automobily se mají navrhovat pro automobily podskupiny O2.

Výše uvedené je důvodem k pochybnostem, zda navrhované řešení garáží a komunikační (manipulační) plochy plní normové hodnoty a zda je tak zabezpečen soulad s čl.56 odst.(4) OTPP.

Nedostatek bočního odstupu navíc velmi komplikuje výjezd z vnějších garážových stání couváním za současného zatáčení vozidla ke středu manipulační plochy tak, aby vozidlo mohlo vyjet na příjezdovou komunikaci a návazně se na manipulační ploše otočit. Je otázkou, zda při obsazeném vnitřním stání bude vozidlo zaparkované na vnějším stání přídí do garáže vůbec schopno vyjet bez toho, že by bylo nutno před tím vyklidit sousední vnitřní stání.

Obtížný přístup k vnějším garážovým stáním ve spojení s obtížným otočením vozidla povede s velkou pravděpodobností k tomu, že obyvatelé domů A1 a A2 a stejně tak i návštěvníci těchto domů budou při krátkodobém parkování odstavovat svá vozidla v ulici Mikšovského, než aby ztráceli čas komplikovaným manévrováním na stísněné manipulační ploše. Tím budou dále prohlubovat deficit parkovacích míst v ulici Mikšovského, neboť tato ulice má přijít nejméně o 4 parkovací místa kvůli vjezdům k objektům A1 a A2 a o další 2-3 místa kvůli obdobně řešenému vjezdu do garáží objektu již pravomocně umístěného objektu Viladům Farkář I.C.

Vedení příjezdové komunikace v zářezu bez možnosti vyhnutí vozidel a možnosti včasného zjištění, zda před vjezdem do garáží se nenachází jiné vozidlo, velmi pravděpodobně povede i k situacím, kdy vozidla budou nucena couvat zpět do ulice Mikšovského. To znamená významné riziko kolizí, neboť řidič couvajícího vozidla bude mít zhoršený výhled kvůli vozidlům parkujícím těsně před vjezdem (stavební úřad totiž předpokládá, že vjezd bude znamenat úbytek maximálně 2 parkovacích míst ! ).

Navrhovatel soulad s čl.56 odst.(4) neodůvodnil a stavební úřad tento nedostatek akceptoval bez toho, že by požadoval doplnění DUR. Neprovedl ani vlastní posouzení. Na námítky k napojení staveb na pozemní komunikace reagoval pouze odkazem na souhlasná stanoviska DOSS, zejména ODŽ ÚMČ P5. Jím vydané závazné stanovisko však neobsahuje odůvodnění vysvětlující, které skutečnosti vzal tento orgán v úvahu a jak je zhodnotil. Je tedy otázkou, zda si výše uvedené rozpory vůbec uvědomil. Z tohoto důvodu odvolatelé směřují odvolání i proti předmětnému závaznému stanovisku.

#### **X. Stavební úřad neumožnil účastníkům řízení hájit své odůvodněné zájmy.**

Stavební úřad svým rozhodnutím plně vyhověl navrhovatelům a v těsné blízkosti stávajících bytových domů umístil stavby znamenající rozsáhlý objem zemních prací zasahujících pod úroveň základů těchto domů. Jejich obyvatelé, vedeni obavami z možného ohrožení statiky a bezpečnosti svých obydlí, požádali, aby navrhovatelům bylo uloženo pořídit na vlastní náklady pasportní dokumentaci obou bytových domů, s jejíž pomocí by bylo možno sledovat případné změny stavebního stavu bytových domů vzniklé v důsledku provádění výkopových a stavebních prací. Této žádosti však stavební úřad nevyhověl.

Argumentoval, že v územním řízení se stanovují podmínky pro umístění stavby a pro projektování stavby, nikoliv pro provádění stavby a že požadavek pasportizace tedy nemůže být v podmínkách územního řízení uveden.

Odvolatelé namítají, že stavební úřad v podmínkách pro umístění a projektování stavby stanoví celou řadu velmi konkrétních podmínek pro provádění stavby, byť tak formálně činí prostřednictvím požadavku na zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení. Srovnej s obsahem podmínky č.11. Je nepochybné, že např. požadavek na zabezpečení případně odkrytého vodovodní potrubí proti poklesu a vybočení je podmínkou pro provádění stavby.

Odvolatelé tedy nespatřují žádný důvod k odmítnutí vyhovět žádosti na začlenění požadavku do podmínek pro projektovou přípravu stavby. Jedná se ostatně o zcela standardní požadavek.

V daném řízení ho uplatnil rovněž správce komunikace Mikšovského, TSK HMP, ve svém stanovisku z 10.7.2008.:

*- požadujeme, aby investor před zahájením stavby provedl na vlastní náklady pasportní foto nebo video dokumentaci přilehlých komunikací a předal ji OS TSK pro Prahu - Jihozápad při uzavírání nájemní smlouvy ( bližší informace p. Koucký, č.tel.: 251 565 309)*

Odbor správy majetku HMP jako vlastník komunikace pak svůj souhlas s realizací stavby podmínil dodržením citovaného stanoviska TSK HMP<sup>24</sup>. Stavební úřad toto stanovisko uvedl mezi doloženými stanovisky správců sítí a komunikace. Nikterak přitom neupozornil, že požadavku na pasportizaci by nemělo být vyhověno.

Odvolatelé namítají, že stavební úřad porušil ustanovení § 4, odst. (4) správního řádu, když neumožnil dotčeným osobám uplatňovat jejich práva a oprávněné zájmy. Současně porušil ustanovení § 7, odst. (1) správního řádu, které přiznává dotčeným osobám při uplatňování svých procesních práv rovné postavení a ukládá správnímu orgánu postupovat vůči nim nestranně.

Odvolatelé současně rozporují způsob argumentace stavebního úřadu a označují ho za naprosto neadekvátní.

Imperativní tvrzení stavebního úřadu, že statika okolních objektů nesmí být narušena, neboť navrhovatel musí dodržovat zásady stanovené v ustanovení čl. 16 odst. 1 a dalších článcích OTTP, neposkytuje záruku a jistotu, že k jejímu narušení nemůže dojít. V opačném případě by nepochybně nedošlo k opakovanému propadnutí stropu tunelu městského okruhu v Praze, k pádu mostovky rekonstruovaného mostu ve Studénce na železniční trať, ke zřícení rekonstruovaného domu v Soukenické ulici v Praze a propadnutí stropu železničního tunelu v Jablunkově. Nepochybně i v těchto případech museli stavebníci dodržovat zásady stanovené příslušnými zákony, takže k daným incidentům nesmělo dojít....

### **Závěrečný odvolací návrh**

**Ze shora uvedených skutečností vyplývá, že odvoláním napadené územní rozhodnutí trpí jednak procesními vadami, jednak nedostatečně zjištěným skutkovým stavem a jednak také nesprávným právním posouzením skutkového stavu.**

**Z tohoto důvodu navrhuje, aby územní rozhodnutí bylo zrušeno a věc byla vrácena k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal.**

V Praze dne 27. 11. 2009

Mgr. Jan Válek, advokát  
v plné moci odvolatelů

<sup>24</sup> Viz č.j. OSM/VP/578790/08/hl z 29.8.2008.





Proluka mezi bytovými domy Mikšovského 815/19 a 816/17. Záběr z ulice Mikšovského.

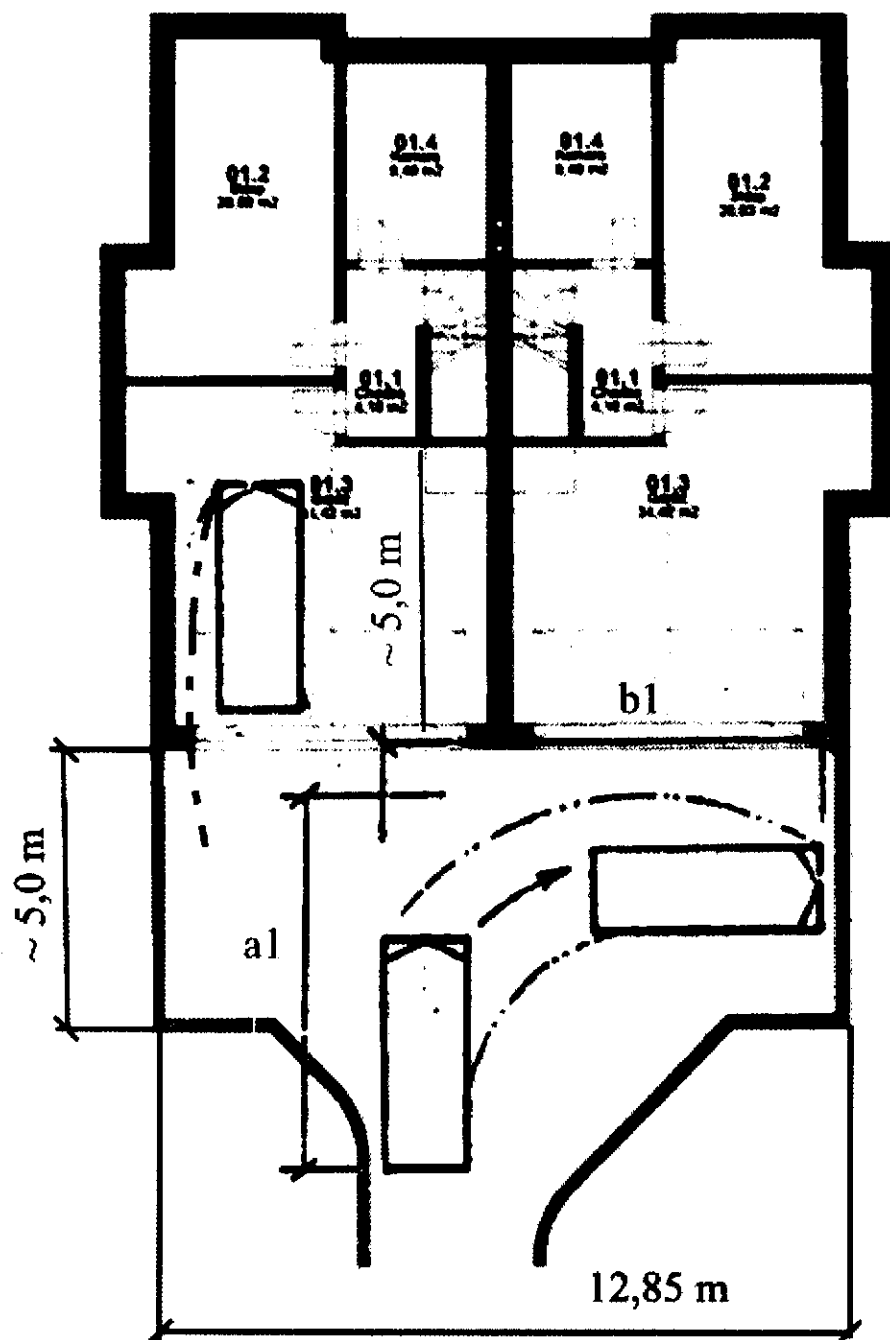


Proluka mezi bytovými domy Mikšovského 814/21 a 815/19. Záběr z ulice Mikšovského.

Pro vozidlo skupiny O1

$a1 = 6,70 \text{ m}$

$b1 = 7.90 \text{ m}$



Výtah ze zařídění a orientačních rozměrů vozidel podle ČSN 73 6057

| Vozidlo |            |                                   | Orientační rozměry v m |       |       |        |
|---------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------|-------|--------|
| Skupina | Podskupina | Druh                              | Šířka                  | Délka | Výška | Rozvor |
| 1       | O1         | Malé osobní automobily            | 1,65                   | 4,25  | 1,50  | 2,40   |
|         | O2         | Střední a velké osobní automobily | 1,80                   | 5,00  | 1,90  | 2,80   |
|         |            | Karavany                          | 2,10                   | 5,00  | 2,50  | -      |

Pro srovnání jsou uvedeny délky následujících osobních automobilů:

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| ŠKODA Fabia                         | 3992 mm |
| ŠKODA Fabia Combi                   | 4239 mm |
| ŠKODA Octavia / ŠKODA Octavia Combi | 4569 mm |
| ŠKODA Superb / ŠKODA Superb Combi   | 4838 mm |