



Naše č. j. OSU.Koš.p.1475/26-55314/2011-Graf-UR/Z Vyřizuje / telefon / e-mail Ing. arch. Hana Gráfová / 257000449 / hana.grafova@praha5.cz Praha 8.9.2011

Výroková část:

z a m í t á

podle § 92, odst. 2 stavebního zákona

rozhodnutí o dělení pozemku č. parc. 1475/26, při ulici Miškovského, k. ú. Košíře, Praha 5.

Navrhované dělení pozemku

- č. parc. 1475/26 o výměře 432 m² (zahrada)

na pozemky:

- č. parc. 1475/26	o výměře	72 m ² (zahrad)
- č. parc. 1475/436	o výměře	140 m ² (zahrad)
- č. parc. 1475/437	o výměře	43 m ² (zahrad)
- č. parc. 1475/438	o výměře	164 m ² (zahrad)
- č. parc. 1475/439	o výměře	13 m ² (zahrad)

- věcné břemeno na pozemku č. parc. 1475/438 o výměře 164 m² (zahrada)

jak je uvedeno v geometrickém plánu č. 1753 – 71/2011 zhotovitele AGs – plán, s.r.o., Vojáčkova 612/15, Praha 9 - Čakovice, ověřeného úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Janem Hamerníkem, dne 28.7.2011, ověřeno KÚ dne 1.6.2011.

Odůvodnění

Dne 11.8.2010 podali žadatelé Schultz Adalbert Francis (*19.11.1969), bytem Marie Podvalové 930/9, 196 00 Praha 9 a Kostík Vítězslav (*11.9.1948), bytem Mikšovského 825/16, 158 00 Praha 5, žádost o vydání rozhodnutí o dělení pozemku č. parc. 1475/26, při ulici Mišovského, k. ú. Košíře, Praha 5. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o dělení pozemku.

V současné době je pozemek č. parc. 1475/26, k. ú. Košíře využíván jako zahrada k rodinnému domu č. p. 825, k. ú. Košíře. Důvodem žádosti o dělení výše uvedeného pozemku je vyrovnání podílového spoluvlastnictví.

Žádost byla doložena následujícími doklady:

- geometrický plán č. 1753 – 71/2011 zhotovitele AGs – plán, s.r.o., Vojáčkova 612/15, Praha 9 - Čakovice, ověřený úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Janem Hamerníkem, dne 28.7.2011, ověřeno KÚ dne 1.6.2011
- výpis z KN Katastrálního úřadu Praha, LV 509, ověřený notářkou JUDr. Ivou Staňkovou
- kopie katastrální mapy č. 165 z Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Účastníci řízení:

Podle § 85 odst. (1) stavebního zákona (SZ) jsou účastníky řízení: a) žadatel, b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Podle § 85 odst. (2), (SZ) jsou účastníky řízení: a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo jde-li o případ uvedený v písmenu d), b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám anebo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, d) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu; v případě, že společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.

Podle § 27 odst. (1) zák. č. 500/2004 Sb. správního řádu jsou účastníky řízení: a) v řízení o žádosti žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu; b) v řízení z moci úřední dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají.

Podle § 27 odst. (2) správního řádu jsou účastníky řízení též další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech.

Podle § 27 odst. (3) správního řádu jsou účastníky řízení rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon. Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, mají postavení účastníků podle odstavce 2, ledaže jim má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají; v tom případě mají postavení účastníků podle odstavce 1.

Při vymezování okruhu účastníků řízení odbor stavební úřad Ú MČ Praha 5 vycházel zejména z podkladů o parcelním členění území dotčeném navrhovaným umístěním stavby a práv odpovídajícím věcnému břemeni.

S ohledem na shora citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, určil odbor stavební úřad jako účastníky řízení:

- podle § 85 odst. (1) písm. a) zák. č. 183/2006 Sb. a § 27 odst. (1) písm. a) zák. č. 500/2004 Sb.
Schultz Adalbert Francis, Kostík Vítězslav
- podle § 85 odst. (1) písm. b) zák. č. 183/2006 Sb. a § 27 odst. (3) zák. č. 500/2004 Sb.
obec hl. m. Praha zast. URM

Stavební úřad posoudil podanou žádost dle § 90, písm. e) a konstatoval: Navrhované dělení pozemku č. parc. 1475/26, k. ú. Košíře, Praha 5 **není** v souladu s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (dále jen „OTPP“) a to s:

- čl. 3 odst. 1 písm. k OTPP „*pozemek rodinného domu - pozemek, který tvoří plochy zastavěné stavbou rodinného domu, stavbami příslušenství rodinného domu (garáže, stavby, které plní doplňkovou funkci k rodinnému bydlení, stavba pro podnikatelskou činnost) a bez přerušení na ně navazující nezastavěné plochy, jejichž účel užívání bezprostředně souvisí s funkcí rodinného bydlení, a dále pozemek dosud nezastavěný, určený územním rozhodnutím k zástavbě rodinným domem*“ Pozemek RD po dělení pozemku č. parc. 1475/26, k. ú. Košíře nebude v souladu s výše citovaným odstavcem. (Stavby a plochy bezprostředně související s funkcí rodinného bydlení budou dělením odděleny od rodinného domu č. p. 825, k. ú. Košíře.)
- čl. 8 odst. 4 OTPP „*Vytvářejí-li rodinné domy mezi sebou volný prostor, nesmí být vzdálenost od společných hranic pozemků menší než 3 m, přitom vzdálenost vnějšího okraje střech od této hranice nesmí být menší než 2 m.*“ Hranice nově rozdělených pozemků jsou v některých místech

společně s hranicí rodinného domu č. p. 825, k. ú. Košíře. (Vzdálenost rodinného domu od nově vzniklých společných hranic pozemků je na některých místech 0 m).

- čl. 50 odst. 5 OTPP *“Rodinný dům musí mít nejméně jedno garážové stání na byt. Není-li možné z územně technických nebo stavebně technických důvodů příslušný počet garážových stání situovat v domě, mohou být řešena samostatnou garáží na pozemku rodinného domu. Kromě garážového stání v domě nebo v samostatné garáží musí být na pozemku rodinného domu vymezena plocha alespoň na jedno parkovací stání.”* Po navrhovaném dělení pozemku č. parc. 1475/26, k. ú. Košíře bude garážové a parkovací stání náležící k rodinnému domu č. p. 825, k. ú. Košíře odděleno od pozemku výše uvedeného rodinného domu.
- dle čl. 7 odst. 1 OTPP *„Pozemek určený k zastavění musí svými vlastnostmi, zejména polohou, tvarem, velikostí a základovými poměry umožňovat realizaci navrhované stavby a její bezpečné užívání.“* Dělený pozemek č. parc. 1475/26 k. ú. Košíře, Praha 5 se dle územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy nachází v **zastavitelném území s funkčním využitím OB – čistě obytné**. Nově vzniklé pozemky svou velikostí a tvarem znemožňují výstavbu dle platných vyhlášek a předpisů (pozemky se stanou nezastavitelnými). Z tohoto důvodu je návrh v rozporu jak s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy tak s OTPP.

Stavební úřad dále posoudil podanou žádost podle § 12 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. V návrhu dělení pozemku nemá nově vzniklý pozemek č. parc. 1475/439, k. ú. Košíře přístup na veřejně přístupnou pozemní komunikaci a z tohoto důvodu návrh nesplní výše uvedený odstavec.

Z výše uvedených důvodů Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat v souladu s § 82 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, do 15 dnů ode dne jeho oznámení. Odvolání se podává u Úřadu MČ Praha 5, odboru stavební úřad, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno Magistrátu hl.m. Prahy, odboru stavebnímu, Jungmannova 29, Praha 1, k rozhodnutí.

Ing. arch. Eva Čechová, MBA
vedoucí odboru stavební úřad

v zast. Ing. arch. Taťána Zacharievá
vedoucí I. odd. odboru stavební úřad



Doručuje se:

I. účastníci řízení: (§ 85, odst. 1 SZ) – doporučeně do vlastních rukou

1. Schultz Adalbert Francis, Marie Podvalové 930/9, 196 00 Praha 9
2. Kostík Vítězslav, Mikšovského 825/16, 158 00 Praha 5

II. účastníci řízení: (§ 85, odst. 2 SZ) – veřejnou vyhláškou

3. Ú MČ Praha 5 – **úřední deska**
pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15 dnů