



MC05X009QQ4F

MC05 61719/2012

Náše č. j.
OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-vyr

Vyřizuje / linka / e-mail
Ing. Denisa Kasáčková / 257000106 /
denisa.kasackova@praha5.cz

Praha
29.10.2012

Vyrozumění o obsahu odvolání

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební, vydal dne 14.09.2012 pod č.j. OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR, rozhodnutí o umístění stavby s označením: „**Bytový dům Pod Děvínem**“, při ulicích Pod Děvínem a Franty Kocourka v Praze 5.

Proti tomuto rozhodnutí podali odvolání:

- Ing. Martina Bedrnová (*21.05.1970), Pod Děvínem 2712/35, 150 00 Praha 5 – Smíchov a Mgr. Michal Bedrna (*20.02.1970), Puškinovo nám. 634/14, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, zast. JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D., se sídlem Slavíkova 1568/23, 120 00 Praha 2 – Vinohrady,
- Společenství vlastníků domu Pod Děvínem 2716, Pod Děvínem 2716, 150 00 Praha 5 (IČ 28432894),
- Zdeněk Chaloupek (*26.03.1963), Pod Děvínem 2712/35, 150 00 Praha 5 – Smíchov a Katarína Chaloupková (*22.09.1963), Pod Děvínem 2712/35, 150 00 Praha 5 – Smíchov,
- Karel Drašnar (*19.10.1974), Pod Děvínem 2712/35, 150 00 Praha 5 – Smíchov.

V souladu s § 86 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vyzýváme účastníky řízení k vyjádření k obsahu odvolání do 10 dnů ode dne doručení tohoto vyrozumění.


Ing. arch. Taťána Zacharieva
pověřená vedením odboru stavebního

Městská část Praha 5
Úřad městské části
Odbor stavební
nám. 14. října, 150 22 Praha 5
III/15/05

Příloha:

- odvolání Ing. Martiny Bedrnové a Mgr. Michala Bedrný, zast. JUDr. Ondřejem Tošnerem, Ph.D. (13 x A4)
- odvolání Společenství vlastníků domu Pod Děvínem 2716 (13 x A4)
- odvolání Zdeňka Chaloupky a Kataríny Chaloupkové (13 x A4)
- odvolání Karla Drašnara (15 x A4)

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

- 1) Ing. Eva Dočekalová, Nušlova 2/2258, 158 00 Praha 13 – Stodůlky (příloha)
- 2) Hl. m. Praha, zast. URM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2 (příloha)

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

- 3) MČ Praha 5 – **úřední deska** (příloha)

Pro informování účastníků řízení na úřední desce po dobu 15 dnů a podání zprávy o zveřejnění.

Za správnost vyhotovení: Ing. Denisa Kasáčková

Stejnopis: spisy

Spisový znak: 328.3 A5



La/Koc 16.10.2012



JUDr. Ondřej Tošner, Ph.D., advokát

se sídlem Praha 2 - Vinohrady, Slavíkova 1568/23, PSČ 120 00

ev. č. ČAK 10728, IČO 71333037, tel. 222 210 944, ondrej.tosner@advokacie-praha.cz

Městská část Praha 5 Úřad městské části nám. 14. října 1381/4	
Datum doručení:	12 -10- 2012
Číslo jednací:	HC05 58749/2012
Počet listů příloh:	Počet listů: 13

Magistrátu hl. m. Prahy
Odbor stavební

prostřednictvím

Úřadu městské části Praha 5
Odbor stavební úřad
nám. 14. října 1381/4
150 22 Praha 5

K č. j.: OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR

Věc: **Odvolání proti umístění stavby Bytový dům Pod Děvínem, k. ú. Smíchov, Praha 5**

Dne 11. 9. 2012 bylo Úřadem městské části Praha 5, odbor stavební, vydáno pod č. j. OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR rozhodnutí, kterým se umísťuje stavba Bytový dům Pod Děvínem, Praha 5, na pozemcích p. č. 1065, 1066, 4936/3 a 4931/2 k. ú. Smíchov, při ulicích Pod Děvínem a Franty Kocourka, stanovují se jím podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby a rozhoduje se jím o námitkách účastníků řízení.

Proti tomuto rozhodnutí podávám v celém jeho rozsahu toto

o d v o l á n í,

a to z těchto důvodů:

1. Řízení o umístění stavby je zmatečné, neboť není zřejmé, na jakých pozemcích má být stavba umístěna (jaké pozemky jsou předmětem územního řízení).

V oznámení o zahájení řízení jsou vyjmenovány pozemky parc. č. 1065 a 1066.

Dle dokumentace však stavba obsahuje i realizaci přípojek a dalších staveb (vjezd) minimálně i na pozemku p. č. 4936/3 k. ú. Smíchov.

Žadatel však dle žádosti požádal o umístění stavby pouze na pozemku parc. č. 1065 a 1066 k. ú. Smíchov.

Předmět řízení je přitom vymezen žádostí o umístění stavby – jen na pozemku v ní uvedeném může být stavba realizována. Oproti žádosti je však zde okruh pozemků, na nichž má být stavba umístěna, v územním rozhodnutí nepřipustně měněn (rozšířen).

Není tedy jasné, co je předmětem řízení a územní rozhodnutí je zmatečné.

Připomínám, že žádost je možno dle správního řádu pouze zúžit či vzít zpět, nikoli však rozšířit (§ 45 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb.).

K odkazu úřadu na různá ustanovení právních předpisů uvádím, že ty nikterak nevyvrací důvodnost námitky.

Je třeba zdůraznit, že **předmět správního řízení je závazně a nepřekročitelně vymezen žádostí**, zde žádostí o vydání rozhodnutí o umístění stavby (příloha č. 3 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.), ve vztahu k pozemkům, na nichž je a může být stavba územním rozhodnutím umístěna, je potom vymezen pozemky uvedenými v žádosti (část A. bod II.).

Jestliže správní orgán odkazuje na § 68 správního řádu, potom je třeba uvést, že výrok rozhodnutí musí obsahovat řešení otázky, jež je předmětem řízení, a tím je zde jen stavba navrhovaná k umístění na pozemcích uvedených v žádosti, jejímž podáním se územní řízení zahajuje. Stejně tak z § 92 stavebního zákona vyplývá, že „územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr“, tj. to, oč bylo v žádosti žádáno.

K odkazu na § 9 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 503/2006 Sb. je třeba uvést, že tento údaj musí odpovídat právě části A. bod II. žádosti o vydání územního rozhodnutí, tj. rozhodnutí o umístění stavby musí být „otiskem“ žádosti o jeho vydání. Toto je potvrzeno mj. v rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 9. 9. 2010, č. j. 30 A 28/2010-291, kde je výslovně potvrzen „požadavek korelace mezi obsahovými náležitostmi žádosti o vydání územního rozhodnutí a jejich příloh (viz § 86 odst. 6 stav. zák. in concreto ve spojení s § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb.) a obsahovými náležitostmi jednotlivých druhů územních rozhodnutí (viz § 92 odst. 5 stav. zák. in concreto ve spojení s § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb.)“.

K odkazu na dokumentaci stavby je třeba zopakovat, že předmět řízení je vymezen výčtem pozemků uvedených v žádosti; není tedy podstatné, co vše je v dokumentaci, neboť pro vymezení předmětu řízení je v tomto případě rozhodná právě část A. bod II. žádosti.

V daném případě v žádosti o umístění stavby byly uvedeny pouze pozemky parc. č. 1065 a 1066 k. ú. Smíchov – tím je závazně předmět územního řízení vymezen a nelze umístit stavbu (nebo její jakoukoli část) na pozemku jiném, než zde uvedeném.

Jestliže tedy územní rozhodnutí umístilo stavbu na jiných pozemcích, než bylo žadatelem v žádosti o umístění stavby navrhováno, byl tímto překročen rozsah žádosti; stavba byla umístěna i na pozemcích, na nichž o to nebylo žádáno, což je u návrhového rozhodnutí (jímž územního rozhodnutí je) závažnou procesní vadou.

Rozhodnutí je tedy vydáno na umístění stavby na pozemcích, na kterých o to nebylo požádáno, a je tedy zatíženo zásadní procesní vadou a je zmatečné.

2. Podstatnou námitkou týkající se nemožnosti umístění navrhované stavby je její nesoulad s urbanisticko – architektonickými charakteristikami a hodnotami prostředí.

Podle ustanovení § 90 stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů je stavební úřad povinen posoudit zejména, zda je navrhovaná stavba v souladu s charakterem území, s architekturou a urbanismem okolní zástavby a vyhovuje-li požadavkům na ochranu hodnot, nalézajících se v bezprostředním okolí a území.

Podle čl. 4 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, musí umístění staveb a míra zastavění pozemku odpovídat urbanistickému a architektonickému prostředí a dále u staveb umístěných do prostředí již existující zástavby musí urbanistické a architektonické řešení reagovat na charakter a strukturu této zástavby.

Dle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Tato ustanovení právních předpisů nejsou v řízení splněna.

Předmětná stavba se zejména z hlediska své výšky (5 podlaží nad terénem – stěna více než 16 m ze strany ul. Fr. Kocourka) a objemu zcela vymyká charakteru dané lokality.

Připomínám, že předmětný pozemek náleží do bloku vymezeného ulicemi Pod Děvinem a Franty Kocourka, který je v současnosti zastavěn 5 vilami.

Tento soubor staveb vytváří urbanistické a architektonické charakteristiky tohoto bloku a využívá jej úměrně jeho poloze, tvaru a rozměrům.

Do tohoto místa má být umístěna stavba objemného bytového domu, který bude tuto vilovou zástavbu daného bloku podstatně narušovat, a to s ohledem na jeho hmotu i výšku.

Je-li navíc v dokumentaci srovnávána výška posledního podlaží stavby a hřebene střech okolních staveb, potom je třeba uvést, že je rozdíl, je-li výška měřena k vrcholu sedlové či stanové střechy nebo je-li tato výška tvořena plným podlažím, jako je tomu u navrhované stavby. Při posuzování výšky stavby od terénu potom navrhovaná stavba stávající stavby značně převyšuje.

K tomuto též doplňuji odkaz na rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 29. 6. 2012, č. j. S-MHMP 210924/2012/OST/Fr, kde tento orgán uvedl: „Jako zcela vadný postup MHMP OST hodnotí provedené porovnávání výšky rovných střech se hřebeny šikmých střech, s vrcholky jehlanovitých střech, apod., neboť takové srovnání nemá výpovědní hodnotu o vzájemných vztazích říms a atik, které z hlediska pohledů z ulice jsou podstatné. Porovnávání výšky rovné střechy navrhované stavby s nejvyšším bodem sousední šikmé střechy ... je postupem irelevantním.“

Nelze tedy výšku ploché střechy stavby (ploché střechy nejvyššího nadzemního podlaží) vztahovat k výšce hřebenu sedlových střech, resp. ke špičce jehlanové (stanové) střechy nejbližších rodinných domů, jak je činěno v návrhu a z čehož je potom – avšak nesprávně – dovozováno respektování výškové hladiny okolních domů; ve skutečnosti tato výšková úroveň respektována není, neboť – jak vyplývá z výše uvedeného – nelze jako referenční brát hřeben či vrchol šikmé střechy.

Připomínám též, že ani sousední zástavba nedosahuje počtu podlaží dané stavby, neboť je tvořena třípodlažní (převážně ze 30. let), resp. čtyřpodlažní zástavbou (cca 70. léta).

Předmětný dům je přitom domem formálně o 4 NP, z hlediska výšky a objemu se však jedná o stavbu o pěti podlažích nad terénem – viz zejména pohled z ulice Franty Kocourka (zejm. výkres oplocení, kde není podlaží zakryto-zelení).

S ohledem na výškovou polohu a rozměry pozemků stavby je nezbytné, aby novostavba na něm případně realizovaná respektovala charakter a strukturu stávající zástavby tohoto bloku, což však není dodrženo.

Umísťovaná stavba není žádoucím přechodem mezi bytovou zástavbou a zástavbou vilovou, ale vymyká se jak okolním bytovým domům, tak tím spíše vilové zástavbě bloku, do něhož je přímo vsazována.

Jestliže se v dokumentaci uvádí, že dům má být „jakýmsi štítem či kotvou, která zastavuje agresí a dominantní měřítko okolních stávajících bytových domů a vytváří předěl a hranu pro klidnější prostředí původních vilových objektů“, potom je třeba říci, že tento záměr stavba rozhodně nenaplnuje.

Stavba není štítem ani kotvou, je spíše dominantním klínem vraženým neorganicky mezi stávající rodinné a bytové domy. Stavba je situována na místo, kde není třeba vztyčovat žádný „štít“, ale kde je naopak žádoucí nezahušťování stávající urbanistické struktury; v daném místě není možné vztyčovat žádný „štít“, neboť ten sám naopak „agresí a dominantní měřítko“ vyvolává.

Stavební úřad u uvedené námítky uvádí v zásadě jen obecná tvrzení, která nikterak nevyvrací její důvodnost. Je třeba v reakci na tvrzení úřadu uvést, že námítka nesměruje k požadavku na neměnnost dané lokality, ale na nutnost souladu nové stavební činnosti v území s požadavky výše uvedených právních předpisů; tento soulad zde však – jak vyplývá z výše uvedeného – není.

Ani na jiném místě odůvodnění rozhodnutí se úřad řádně nevypořádává s výše uvedeným. Tvrzení úřadu, že návrh „vhodně reaguje na okolní zástavbu“, není nikterak podloženo; z výše uvedeného navíc vyplývá opak. Jen těžko může být dům „objemovým kompromisem“, když se vymyká (zejména s ohledem na počet podlaží) jak třípodlažní okolní zástavbě převážně ze 30. let, tak v zásadě i čtyřpodlažní zástavbě z cca 70. let - předmětný dům má sice formálně 4 NP, avšak z hlediska výšky a objemu se jedná o stavbu o pěti podlažích nad terénem (viz zejména pohled z ulice Franty Kocourka). Tato pětipodlažní stěna do ulice Franty Kocourka není přitom členěním fasád nikterak výrazně „odlehčena“ a nikterak nezmírňuje nadměrnost stavby v daném místě (a na takto stísněném pozemku). Stejně tak objekt nikterak nemůže „po svahu“ „plynule navazovat na terasovitě odstupňované výšky“, když nikterak terasovitě členěn není (pouze poslední podlaží je ustoupeno). Ve vztahu k výšce stavby je potom třeba upozornit na to, že stavba převyšuje nejbližší sousední vily (k tomuto viz výše porovnání výšek stavby).

K odkazu stavebního úřadu na stanovisko orgánu památkové péče a orgánu ochrany přírody uvádím, že tento je zde zcela mimoběžný, neboť tyto orgány soulad stavby s požadavky vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a vyhlášky č. 501/2006 Sb. nepřezkoumávají.

Uvedené orgány posuzují objekt z hlediska zájmů památkové péče a ochrany přírody a krajiny, nikoli z hledisek výše uvedených ustanovení předpisů provádějících stavební zákon; přezkum souladu s nimi náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 písm. b) a c) stavebního zákona.

Lze tedy uzavřít, že navrhovaná stavba svými rozměry, hmotou a architektonickým provedením nerespektuje stávající zástavbu, kterou navíc převyšuje.

Umístěním navrhované stavby by došlo k narušení stávající struktury a k jejímu nežádoucímu zahuštění a její realizace by v daném urbanistickém celku působila rušivě a nepatřičně. Navrhované urbanistické a architektonické řešení způsobuje rozpor s výše uvedenými požadavky vyhlášky.

Umísťovaná stavba je s ohledem na velikost, polohu a tvar pozemku na dané místo objemným a (výškově i hmotově) naddimenzovaným domem, nerespektujícím navíc prostorové, objemové ani výškové charakteristiky stávající zástavby daného bloku domů.

Umístěním navrhované novostavby by došlo k negativnímu a nepřijatelnému narušení charakteru a hodnot daného území.

Navrhovaná stavba se vymyká charakteru daného místa - zejména ve vztahu k její výšce a hmotě, v kombinaci s nedostatečnou vzdáleností od stávající zástavby - a je tak navržena v rozporu s čl. 4 odst. 1, čl. 8 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nelze ji tak umístit; napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s těmito ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 90 písm. b) a c) zákona č. 183/2006 Sb.

3. Stavba je navržena v rozporu s čl. 4 odst. 1, čl. 8 odst. 1, čl. 13 odst. 1 a čl. 22 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jakož i v rozporu s požadavkem územního plánu na zachování výměry zeleně.

a) Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jen takové umístění stavby, které nezhorší kvalitu prostředí a hodnotu území.

Podle čl. 4 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, musí umístění staveb a míra zastavění pozemku odpovídat požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Dle čl. 22 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 musí být stavba navržena tak, aby neohrožovala život, zdraví, zdravé životní podmínky jejich uživatelů a uživatelů okolních staveb.

Umisťovanou stavbou dojde k výraznému zásahu do daného území a ke změně dosavadního komfortu bydlení v mém domě.

Žadatel o vydání územního rozhodnutí opomenul ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona, neboť stavba nerespektuje zájmy vlastníka sousedních pozemků a staveb.

Stavba takového objemu a výšky by měla být vzdálena od okolních staveb tak, aby prostory mezi stavbami nebyly „stísněné“.

Navrhované umístění stavby by způsobilo zhoršení světelných poměrů v mých nemovitostech a nežádoucí potlačení jejich urbanistického působení v daném místě.

Nelze opomenout ani zhoršení prostředí v důsledku zvýšeného pohybu osob v daném místě, jakož i zvýšení dopravy stavbou vyvolané a s tím spojené zvýšení hluku a emisí.

Důvodně tedy namítám, že vše již výše uvedené způsobí též zhoršení životních podmínek a narušení pohody bydlení v mých nemovitostech a její umístění je tak nepřípustné.

Připomínám, že narušení pohody bydlení není vázáno pouze na splnění limitů stanovených právními předpisy (to by tento požadavek byl nadbytečný), a je nutno toto zkoumat vždy vzhledem ke konkrétním podmínkám v místě. Pohoda bydlení je definovaná jako souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. V této souvislosti lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu č. j. 2 As 44/2005-116, v němž je uvedeno, že pohodou bydlení je možno „rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.“.

Připomínám, že prakticky většina z těchto složek je v dané věci umisťovanou stavbou – negativně - dotčena, kdy umístěním předmětné stavby dojde k navýšení hlukové a emisní zátěže (pohyb osob a automobilů osob bydlících ve stavbě a jejich návštěvníků), zhoršení světelných podmínek, úbytek zeleně ad.

Stavební úřad k námitce zhoršení těchto parametrů uvedl, že se jedná o místo nyní zastavěné a k zastavění i určené dle ÚPn. Uvedené se však zcela míjí s podstatou námítky, neboť to, že místo je nyní zastavěno i k zastavění nadále určeno dle územního plánu nikterak nevyvrací námitku nesouladu navrhované stavby s výše uvedenými požadavky právních předpisů provádějících stavební zákon.

Místo je nyní využito k zástavbě v mnohem menší míře, než jak tomu má být, přičemž obecná přípustnost stavební činnosti dle ÚP neznamená, že na daném místě je možno realizovat cokoli. Při jakékoli stavební činnosti musí být splněny požadavky právních předpisů, což však v daném místě splněno není, např. právě s ohledem na ty parametry, které uvádí stavební úřad – rozsah výhledu, intimita prostředí, počet osob a s tím spojená zátěž území. Úřad přitom neposoudil, nakolik je zhoršení těchto i výše uvedených parametrů přípustné či nikoli, pouze mimoběžně bez dalšího odkázal na možnost zástavby daného místa dle ÚP, čímž tedy řádně nenaplnil svojí povinnost přezkumu souladu stavby s požadavky výše uvedených ustanovení vyhlášek.

K tvrzení stavebního úřadu k tomuto též opakuji, že nelze považovat za pravdivé, že stavba „vhodně reaguje na okolní zástavbu“; z mnou již výše uvedeného vyplývá opak. Jen těžko může být dům „hmotově akceptovatelný“, když se vymyká (zejména s ohledem na počet podlaží) okolní zástavbě (k tomuto viz výše). Zejména pětipodlažní stěna do ulice Franty Kocourka není přitom členěním fasád nikterak výrazně „odlehčena“ a nikterak nezmírňuje nadměrnost stavby v daném místě (a na takto stísněném pozemku). Ve vztahu k výšce stavby potom též viz výše.

K odkazu stavebního úřadu na stanoviska dotčených orgánů uvádím, že tento je zde mimoběžný, neboť tyto orgány soulad stavby s požadavky vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a vyhlášky č. 501/2006 Sb. nepřezkoumávají. Uvedené orgány posuzují objekt z hlediska zájmů chráněných „jejich“ složkovými zákony, nikoli z hledisek výše uvedených ustanovení předpisů provádějících stavební zákon; přezkum souladu s nimi náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 písm. c) stavebního zákona, což však nebylo řádně úřadem učiněno.

b) Ve vztahu k úbytku zeleně uvádím, že dle územního plánu se jedná o plochu území se zvýšenou ochrannou zeleně, kde je žádoucí zachování podílu zeleně na pozemcích jednotlivých staveb, včetně vzrostlé zeleně, která doplňuje navazující celoměstský systém zeleně a ÚSES.

I z tohoto pohledu je tedy navrhovaná míra využití (zastavění) daných pozemků (spojená s úbytkem zeleně) nepřípustná.

K tvrzení stavebního úřadu k této námitce je třeba především uvést, že i zde je mimoběžný odkaz na stanovisko orgánu ochrany přírody, neboť ten soulad stavby s územně plánovací dokumentací nepřezkoumává.

Uvedený orgán posuzuje objekt z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., nikoli z hledisek požadavků územního plánu; přezkum souladu s ním náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 písm. a) stavebního zákona.

Odůvodnění zamítnutí této námítky ze strany stavebního úřadu je tak mimoběžné s její podstatou. V daném případě nebyl namítán rozpor stavby se stanoveným funkčním využitím

(plocha OB), ale s požadavkem územního plánu vyplývajícím ze skutečnosti, že se jedná o plochu území se zvýšenou ochrannou zeleně (je nerozhodné, že se jedná o požadavek „směrný“, neboť závazné pro rozhodování v území jsou i směrné části územně plánovací dokumentace).

Stavební úřad nijak neuvedl, jakým způsobem uvedený požadavek územního plánu při svém rozhodování zohlednil, na základě jakých skutečností a podkladů dospěl k závěru, že je u navrhované stavby splněn, a jak zajistil naplnění územním plánem stanoveného požadavku na ochranu zeleně při umísťování dané stavby.

Stavba je navržena v rozporu zejména s čl. 4 odst. 1, čl. 8 odst. 1, čl. 13 odst. 1 a čl. 22 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nelze ji umístit; napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s těmito ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 76 odst. 2 a § 90 písm. a), b) a c) zákona č. 183/2006 Sb. a § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

4. Nejsou splněny minimální odstupové vzdálenosti umísťované stavby od okolních staveb.

Dle čl. 8 odst. 2 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn.

I přes úpravu a doplnění návrhu není uvedený požadavek vyhlášky splněn ve vztahu umísťované stavby a:

- a) domu na pozemku p. č. 1014/2, kdy stěna navrhované stavby (od terénu po střechu) přivrácená k tomuto domu má výšku 16,15 m ($291,50 - 275,35 = 16,15$ m), avšak vzdálenost těchto staveb (měřená od vnějšího povrchu navrhované stavby) je jen cca 12,9 m (!),
- b) domu na pozemku p. č. 1067, kdy stěna navrhované stavby (od terénu po střechu) přivrácená k tomuto domu má výšku 16,15 m ($291,50 - 275,35 = 16,15$ m; viz např. výkres č. D.2.18), avšak vzdálenost těchto staveb (měřená od vnějšího povrchu navrhované stavby) je jen 12,5 m!

Připomínám, že dle čl. 8 odst. 9 uvedené vyhlášky se vzájemné odstupy staveb měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy nadzemních částí obvodových stěn a předsazených částí stavby (balkóny, arkýře, terasy, vstupy apod.).

Dle tohoto pravidla je zřejmé, že vzdálenosti mezi stavbami se měří tak, že se nejprve zjistí vzdálenost obou staveb, měřená na jejich nejkratší spojnici. Dále se změří nejvyšší výška stěn obou staveb. Tyto údaje se porovnají, přičemž vzdálenost musí být alespoň rovna výšce vyšší ze stěn.

Je zřejmé, že vzdálenost nelze měřit z „vnitřku“ domu, neboť z výše uvedeného čl. 8 odst. 9 uvedené vyhlášky nepochybně vyplývá, že je tak nutno učinit od vnějšího povrchu stavby. Jestliže je tedy nejvyšší stěna ustoupená (jsou „před“ ní stěny nižších podlaží), potom nelze měřit vzdálenost od paty této („vnitřní“) stěny, ale od vnějšího povrchu stavby, který je nejbližší stavbě druhé.

Nejvyšší stěnu je tak nutno chápat jako stěnu domu, před níž jsou předsazena nižší podlaží, přičemž od stěny nejbližšího podlaží je nutno vzdálenost staveb měřit – viz výše citovaný čl. 8 odst. 9 uvedené vyhlášky (obdobně jako kdyby nižší podlaží obsahovala pouze arkýře, balkony apod.).

Ani v doplněných výkresech nejsou vzdálenosti měřeny od vnějšího povrchu stavby, tj. od balkonů a teras přivrácených k domu na pozemku p. č. 1014/2, resp. od arkýře v I. a II. NP přivráceného k domu na pozemku p. č. 1067.

Navrhovaná stavba tak nespĺňuje požadavky uvedeného ustanovení vyhlášky, neboť vzdálenost mezi stavbami není alespoň rovna vyšší ze stěn a stavbu tedy nelze umístit.

Stavební úřad se přitom touto námitkou řádně nezabýval, čímž je jeho rozhodnutí též nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů vzhledem k absenci řádného odůvodnění rozhodnutí.

Správní orgán nikterak neuvádí, na základě jakých konkrétních skutečností a důkazů dospěl k závěru, že výše uvedený namítaný – podrobně specifikovaný – rozpor stavby s požadavkem čl. 8 odst. 2 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 není důvodný (když z námítky vyplývá, že důvodná je).

Stavební úřad k tomuto pouze zcela nepřezkoumatelně a obecně uvedl, že „výklad namítele týkající se aplikace výše uvedených ustanovení OTTP je nesprávný“, na což následuje obecný popis postupu dle uvedeného ustanovení. Ten se však v zásadě neliší od toho, co je uvedeno výše v námitce; způsobem, jaký uvádí úřad, jsou odstupové vzdálenosti v námitce vypočteny a je prokázáno, že požadované odstupy splněny nejsou.

Řádným vypořádáním uvedené námítky by mohlo být pouze uvedení, v čem konkrétně je výše uvedený výpočet nesprávný, tj. jaké jsou – dle stavebního úřadu – odstupové vzdálenosti staveb. To však z odůvodnění zamítnutí této námítky není zřejmé.

Stavební úřad neuvádí, jaká by měla (při výpočtu odstupových vzdáleností tak, jak to požaduje vyhláška OTTP) být jiná vzdálenost od domu na pozemku p. č. 1014/2 než 12,9 m (při výšce protilehlé stěně umístované stavby 16,15 m), resp. jaká by měla být jiná vzdálenost od domu na pozemku p. č. 1067 než 12,5 m (při výšce protilehlé stěně umístované stavby 16,15 m).

Uvedená skutečnost způsobuje závažnou vadu napadeného rozhodnutí a zároveň jeho nepřezkoumatelnost (která je důvodem pro jeho zrušení a nové rozhodnutí ve věci), neboť z odůvodnění rozhodnutí není zřejmé, jak úřad výše uvedenou námitku posoudil, z jakých skutkových okolností při tom vycházel a jaké závěry měl vzaty za nepochybně zjištěné. Vyslovení úsudku o tomto a posouzení právního významu zjištěných skutečností, jakož i jakými úvahami byl při jejich hodnocení veden, pak také zcela absentují.

Uvedené má potom za následek nejen porušení § 68 odst. 3 správního řádu, neboť v rozhodnutí absentuje řádné odůvodnění rozhodnutí, ale i rozpor s § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb., neboť správní orgán pečlivě nepřihlédl ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci (jakož ani nezjišťoval všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu).

Nesprávnost takového postupu správního orgánu a nepřezkoumatelnost takového jeho rozhodnutí je potvrzena i stabilní judikaturou. Odkázat lze např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 8. 2009, sp. zn. 9 As 88/2008, kde je uvedeno, že „procesní práva žalobce v sobě zahrnují i právo na to, aby se správní orgány s jejich námitkami i odvolacemi

důvody řádně vypořádaly; jinak by procesní právo účasti v řízení bylo zcela „holé“ a čistě formální, a bylo by tak okleštěno do té míry, že by se stalo vyprázdněným pojmem“.

Obdobně je judikováno např. v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. 9. 2004, sp. zn. 8 Ca 175/2003, nebo v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 6 A 143/2001.

Vzhledem k uvedenému nejsou splněny požadavky čl. 8 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 na odstupy staveb a rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno v rozporu s § 90 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., jakož i v rozporu s § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. a je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, přičemž uvedené je samo o sobě důvodem pro zrušení tohoto rozhodnutí a nové projednání věci.

5. Nejsou splněny ani další požadavky obecně závazných právních předpisů na situování staveb.

a) Dle čl. 8 odst. 8 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky pozemní komunikace.

Toto ustanovení není splněno, neboť stavba má okna obytných ve vzdálenosti cca 2,5 m od ulice Franty Kocourka.

Připomínám, že v řízení není rozhodnutý právním předpisem předvídaný nebo předpokládaný stav území nebo obecné požadavky na stavby komunikací, ale skutečný aktuální stav, neboť při rozhodování je nutno vycházet ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí.

Není tedy rozhodné, jaké skladební prvky požaduje ČSN pro místní komunikace, ale jaký je skutečný stav v území. Nelze aplikovat stav stanovený normou pro projektování (nové či rekonstruované) komunikace na komunikaci stávající, jež navíc zjevně parametrům této normy neodpovídá. Nelze např. tvrdit, že někde chodník je, když tam není. Nepoužitelnost této normy vyplývá navíc již jen z toho, že – jak je zřejmé již z jejího názvu i z bodu 1 této normy – norma ČSN 73 6110 se týká pouze **projektování** místních komunikací, tj. novostaveb či přestaveb komunikací; o tento případ se zde nejedná a tuto normu nelze i z tohoto důvodu aplikovat.

Je třeba též uvést, že vozovkou je prostor komunikace pojížděný vozidly – ten v tomto případě je ohraničen oplocením pozemku sousedícího s komunikací, a tedy je zřejmé, že v ulici Franty Kocourka je vozovka ke hraně oplocení parcely stavby (není zde odstup vozovky od oplocení). Není pravdou, že by jednotlivé prvky komunikace nebyly rozeznatelné „z důvodu jednotnosti materiálového řešení plochy komunikace“, neboť prvky, resp. prvek rozeznatelný je, a jedná se o jednotně materiálově řešenou vozovku.

Není přitom rozhodné, že se jedná i o prostor užívaný chodci, neboť tak tomu u místních a jiných běžně se vyskytujících komunikací bez chodníků (tvořených pouze vozovkou) logicky vždy je (pohyb chodců po komunikaci bez chodníku, tedy po vozovce, je potom upraven v souladu se zákonem č. 361/2000 Sb.). Není též rozhodné, zda je právním předpisem umožněno umísťovat ve vozovce lampy nebo nikoli, neboť rozhodné je, že dle skutečného stavu tomu tak v daném místě je.

Stavba má tedy navržena okna obytných ve vzdálenosti cca 2,5 m od vozovky ulice Franty Kocourka, což nesplňuje výše uvedený požadavek vyhlášky.

b) Není prokázáno splnění požadavku čl. 22 odst. 3 uvedené vyhlášky, podle něhož úroveň podlahy obytné místnosti musí ležet alespoň 150 mm nad nejvyšší úrovní upraveného terénu pásu pozemku v šířce 3 m hraničícího s touto místností (a alespoň 500 mm nad hladinou podzemní vody), a to zvláště u bytů v podlaží označeném jako 1. PP.

K tvrzení stavebního úřadu k této námitce uvádím, že výšková úroveň upraveného terénu 275,35 m. n. m. je sice dána, avšak nikoli po celém obvodu stavby. Např. při ulici Pod Děvínem je terén až v úrovni stropu 1. PP; tímto se však úřad nikterak nezabýval.

c) V návrhu též není prokázáno splnění požadavků § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na likvidaci dešťových vod.

Navrhovaná stavba nesplňuje požadavek na vsakování dešťových vod, resp. jejich zadržování na pozemku dle požadavku vyhlášky.

Není pravdivé tvrzení, že splnění uvedeného ustanovení vyhlášky nebylo povinností žadatele. Uvedená vyhláška je obecně závazným právním předpisem platným na celém území České republiky a není jediného důvodu, proč by neměla být aplikována na území hl. m. Prahy (na území hl. m. Prahy by bylo možno nanejvýše neaplikovat její ustanovení, která by byla rozporná s úpravou vyhlášky hl. m. Prahy, což však není tento případ).

Stavební úřad tedy v zásadě sám uznává, že neprovedl přezkum návrhu na umístění stavby tak, jak mu přikazuje zákon, tj. že v rozporu s § 90 písm. c) stavebního zákona neprovedl přezkum souladu návrhu s požadavky jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, tj. s vyhláškou č. 501/2006 Sb.; závěr stavebního úřadu o přípustnosti umístění stavby tedy nemůže obstát a i toto samo o sobě je důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí a nové projednání věci.

Napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s čl. 8 odst. 8 a čl. 22 odst. 3 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 90 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. a § 3 a § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb.

6. Dle čl. 7 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 musí pozemek určený k zastavění svými vlastnostmi, zejména polohou, tvarem, velikostí a základovými poměry umožňovat realizaci dané stavby; nesmí být při tom ohrožena stabilita jiných staveb.

V dokumentaci se počítá se záporovým pažením stavební jámy, kotveným pramencovými kotvami. Je přitom pravděpodobné, že tyto kotvy zasáhnou i na sousední pozemky; v dokumentaci však není toto řešeno, případně není doložen souhlas vlastníka pozemku využitého pro pramencové kotvy.

K tvrzení stavebního úřadu je třeba uvést, že detailní návrh zajištění stavební jámy bude sice předmětem stavebního řízení, avšak v územním řízení je nutno prokázat, zda stavba splňuje požadavky čl. 7 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, tj. že ji lze na navrhovaných pozemcích realizovat (a že nebude realizována i na pozemcích jiných). Toto však v řízení prokázáno nebylo, neboť nebylo doloženo, že stavbu lze realizovat navrženým způsobem na pozemcích stavby (bez zásahu do okolních pozemků).

Napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu § 90 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb.

7. Dokumentace pro umístění stavby je neúplná a neobsahuje všechny podklady umožňující posoudit přípustnost stavby v území.

a) I po doplnění dokumentace je tato neúplná – v koordinační situaci stavby např. absentuje uvedení vzdáleností stavby od staveb sousedních.

Nelze přitom akceptovat tvrzení, že „není absence zákresu vzdáleností sousedních staveb od stavby navrhované v předložené koordinační situaci rozhodujícím faktorem“, neboť posouzení umístění stavby v území, tj. včetně jejích vzdáleností od okolních staveb, je stěžejní otázkou, kterou je nutno v územním řízení vyřešit.

Kromě toho nutnost uvedení těchto údajů je přímo předepsána v příloze č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. bod D. písm. b) odst. 2. – dokumentace stavby musí obsahovat celkovou situaci se zákresem navržené stavby s vyznačením odstupů od hranice pozemku a od sousedních staveb; absence tohoto je tedy porušením uvedeného právního předpisu.

b) Dále absentuje radonový průzkum (který je nutno přiložit k územnímu řízení).

Stavební úřad k tomuto odkazuje na různá ustanovení právních předpisů, avšak podstatný je v tomto § 6 odst. 4 zákona č. 18/1997 Sb., podle něhož je ten, kdo navrhuje umístění stavby s obytnými nebo pobytovými místnostmi povinen zajistit stanovení radonového indexu pozemku a výsledky předložit stavebnímu úřadu; toto však v řízení splněno nebylo.

Územní rozhodnutí tak bylo vydáno v rozporu s přílohou č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. bod D. písm. b) odst. 2, § 6 odst. 4 zákona č. 18/1997 Sb. a § 90 písm. b), c) a e) zákona č. 183/2006 Sb.

8. Na předmětných pozemcích navrhovaného bytového domu se v současné době nachází stavba domu. Předmětnou stavbu tedy nelze umístit do doby, než bude postupem dle stavebního zákona umožněno odstranění této stavby (§ 128 zákona č. 183/2006 Sb.) - tak tomu však dosud není.

Nelze umístit stavbu tam, kde již nějaká stavba stojí – je nejprve třeba rozhodnout o odstranění této stavby. Vzhledem k tomu, že pro odstranění stavby je stanoven postup dle § 128 stavebního zákona, nelze toto řešit v územním řízení (např. nelze odstranění stavby řešit jako 1. etapu umístění stavby) a předložená dokumentace týkající se odstraňování stávající stavby je v daném řízení zcela zmatečná a mimoběžná.

V reakci na tvrzení stavebního úřadu uvádím, že stavební zákon sice výslovně neuvádí, že je nutno předchozího povolení odstranění stavby původní, ale tato souslednost má opodstatnění z důvodu, že nelze umístit stavbu tam, kde již nějaká stavba stojí. Územní rozhodnutí o umístění stavby je totiž bez toho, aniž by bylo zjištěno, zda lze s ohledem na zájmy chráněné stavebním zákonem stávající stavbu odstranit, nevykonatelné. Nelze rozhodnout o využití území pro umístění stavby, když to samé místo je již využito jiným způsobem – stávající stavbou.

Na tomto nemůže nic změnit ani podmínka č. 18 územního rozhodnutí, neboť odstranění stavby nelze nařídít v rámci rozhodnutí o umístění stavby. Odstranění stavby lze řešit pouze v řízení o jejím odstranění, nikoli v řízení územním (podmínkou ÚR).

Územní rozhodnutí je tak nevykonatelné, neboť nelze umístit novou stavbu tam, kde se již nachází jiná stávající stavba.

9. Stavba nesplňuje požadavky právních předpisů z hlediska dopravy.

a) Podle čl. 56 odst. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 jsou rozměry garáží (stání a garážových komunikací) dány normovými hodnotami – v daném případě ČSN 736058 Hromadné garáže (ve znění změny Z3). Podle této normy může být největší podélný sklon vnější rampy 10 %, před garážemi potom komunikační plocha může mít sklon nejvýše 5 %.

Příjezdová komunikace ke garážím (rampa) má však sklon 17 %, což není v souladu s požadavky právního předpisu, resp. normy.

b) Podle uvedené normy má být šířka příjezdní (výjezdní) dvoupruhové komunikace komunikace ke garážím 6 m, avšak navrhovaná příjezdová komunikace má šířku jízdního pásu jen 5,5 m.

c) Dle čl. 9 odst. 1 a 2 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 musí mít stavba kapacitní připojení na pozemní komunikaci. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích, jakož i musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

Stavba tyto požadavky nesplňuje. Rampa z garáží je zaústěna do ulice Fr. Kocourka, která je však úzká a nepřehledná a neumožňuje bezpečný a plynulý výjezd na tuto ulici.

Ani výše uvedenými námitkami se stavební úřad v zásadě nijak věcně nezabýval, tj. neuvedl, v čem konkrétně by měla spočívat jejich nedůvodnost a na základě jakých konkrétních úvah a důkazů došel k tomu, že stavba požadavky uvedených předpisů i přes výše uvedené splňuje.

Stavební úřad odkazuje pro zamítnutí této námítky na stanoviska dotčených orgánů, aniž by však relevantně vypořádal výše uvedené námitky. Bez ohledu na to, zda se námitka týká či netýká oblasti, v níž se vyjadřoval dotčený orgán, je totiž stavební úřad povinen se námitkami účastníka zabývat a jejich případné zamítnutí musí věcně a přezkoumatelně odůvodnit. Jestliže tak neučiní, potom je jeho rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů a rozporné s § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. – k tomuto viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 8. 2009, sp. zn. 9 As 88/2008.

Tvrzení stavebního úřadu o obecné nezávažnosti ČSN je sice pravdivé, ale závaznou se norma stává v případě, že na ní odkazuje právní předpis. V tomto případě odkazuje čl. 56 odst. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 na hodnoty stanovené příslušnou normou, v daném případě ČSN 736058. Nesoulad stavby s ní je tedy nesouladem stavby i s tímto právním předpisem stanovícím obecné technické požadavky na stavby.

V této souvislosti žádám též, aby byla dle § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumána nadřízeným orgánem závazná stanoviska k dané stavbě vydaná z hlediska dopravy, a to:

- stanovisko Úřadu městské části Praha 5, odbor dopravy, ze dne 16. 3. 2012, MC05 22516/2012/ODP/MM,
- stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odbor dopravy, ze dne 28. 2. 2012, č. j. MHMP-187458/2012/DOP-O4/Jv,

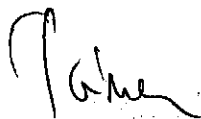
a to z důvodu, že tyto dotčené orgány vydal se stavbou souhlas, ačkoli stavba nesplňuje požadavky právních předpisů z hlediska dopravy v klidu a z hlediska napojení na dopravní infrastrukturu, jak je uvedeno a odůvodněno výše v bodě a) až c); tato stanoviska jsou tedy vydána v rozporu s právními předpisy uvedenými v tomto bodě odvolání, jakož i v rozporu s § 2 odst. 1 a 4 zákona č. 500/2004 Sb.

Napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s čl. 9 odst. 1 a 2 a čl. 56 odst. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, § 90 písm. c) a d) zákona č. 183/2006 Sb. a § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

Z výše uvedených důvodů podávám toto odvolání a žádám, aby rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odbor stavební, ze dne 11. 9. 2012, č. j. OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR, o umístění stavby Bytový dům Pod Děvinem, k. ú. Sníchov, Praha 5, bylo nadřízeným orgánem v celém jeho rozsahu zrušeno.

V Praze dne 10. 10. 2012

Za mgr. Michala Bedrnu, nar. 20. 2. 1970, bytem Praha 6, Puškinovo nám. 634/14
a ing. Martinu Bedrnovou, nar. 21. 5. 1970, bytem Praha 5, Pod Děvinem 2712/35



JUDr. Ondřej Tošner, Ph.D., advokát

JUDr. Ondřej Tošner

advokát

Slavíkova 1568/23, Praha 2

IČ: 71333037, ev.č. ČAK 10728



MC05P00EJLDV

Městská část Praha 5 Úřad městské části nám. 14. října 1381/4 p	
Datum doručení:	15 -10- 2012
Číslo jednac:	MC05 58970/2012
Počet listů příloh:	Počet listů: 15

Magistrátu hl. m. Prahy
Odbor stavební

prostřednictvím

Úřadu městské části Praha 5
Odbor stavební úřad
nám. 14. října 1381/4
150 22 Praha 5

K č. j.: OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR

Věc: **Odvolání proti umístění stavby Bytový dům Pod Děvínem, k. ú. Smíchov, Praha 5**

Dne 11. 9. 2012 bylo Úřadem městské části Praha 5, odbor stavební, vydáno pod č. j. OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR rozhodnutí, kterým se umísťuje stavba Bytový dům Pod Děvínem, Praha 5, na pozemcích p. č. 1065, 1066, 4936/3 a 4931/2 k. ú. Smíchov, při ulicích Pod Děvínem a Franty Kocourka, stanovují se jím podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby a rozhoduje se jím o námitkách účastníků řízení.

Proti tomuto rozhodnutí podávám v celém jeho rozsahu toto

o d v o l á n í,

a to z těchto důvodů:

1. Řízení o umístění stavby je zmatečné, neboť není zřejmé, na jakých pozemcích má být stavba umístěna (jaké pozemky jsou předmětem územního řízení).

V oznámení o zahájení řízení jsou vyjmenovány pozemky parc. č. 1065 a 1066.

Dle dokumentace však stavba obsahuje i realizaci přípojek a dalších staveb (vjezd) minimálně i na pozemku p. č. 4936/3 k. ú. Smíchov.

Žadatel však dle žádosti požádal o umístění stavby pouze na pozemku parc. č. 1065 a 1066 k. ú. Smíchov.

Předmět řízení je přitom vymezen žádostí o umístění stavby – jen na pozemku v ní uvedeném může být stavba realizována. Oproti žádosti je však zde okruh pozemků, na nichž má být stavba umístěna, v územním rozhodnutí nepřípustně měněn (rozšířen).

Není tedy jasné, co je předmětem řízení a územní rozhodnutí je zmatečné.

Připomínám, že žádost je možno dle správního řádu pouze zúžit či vzít zpět, nikoli však rozšířit (§ 45 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb.).

K odkazu úřadu na různá ustanovení právních předpisů uvádím, že ty nikterak nevyvrací důvodnost námitky.

Je třeba zdůraznit, že **předmět správního řízení je závazně a nepřekročitelně vymezen žádostí**, zde žádostí o vydání rozhodnutí o umístění stavby (příloha č. 3 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.), ve vztahu k pozemkům, na nichž je a může být stavba územním rozhodnutím umístěna, je potom vymezen pozemky uvedenými v žádosti (část A. bod II.).

Jestliže správní orgán odkazuje na § 68 správního řádu, potom je třeba uvést, že výrok rozhodnutí musí obsahovat řešení otázky, jež je předmětem řízení, a tím je zde jen stavba navrhovaná k umístění na pozemcích uvedených v žádosti, jejímž podáním se územní řízení zahajuje. Stejně tak z § 92 stavebního zákona vyplývá, že „územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr“, tj. to, oč bylo v žádosti žádáno.

K odkazu na § 9 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 503/2006 Sb. je třeba uvést, že tento údaj musí odpovídat právě části A. bod II. žádosti o vydání územního rozhodnutí, tj. rozhodnutí o umístění stavby musí být „otiskem“ žádosti o jeho vydání. Toto je potvrzeno mj. v rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 9. 9. 2010, č. j. 30 A 28/2010-291, kde je výslovně potvrzen „požadavek korelace mezi obsahovými náležitostmi žádosti o vydání územního rozhodnutí a jejích příloh (viz § 86 odst. 6 stav. zák. in concreto ve spojení s § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb.) a obsahovými náležitostmi jednotlivých druhů územních rozhodnutí (viz § 92 odst. 5 stav. zák. in concreto ve spojení s § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb.)“.

K odkazu na dokumentaci stavby je třeba zopakovat, že předmět řízení je vymezen výčtem pozemků uvedených v žádosti; není tedy podstatné, co vše je v dokumentaci, neboť pro vymezení předmětu řízení je v tomto případě rozhodná právě část A. bod II. žádosti.

V daném případě v žádosti o umístění stavby byly uvedeny pouze pozemky parc. č. 1065 a 1066 k. ú. Smíchov – tím je závazně předmět územního řízení vymezen a nelze umístit stavbu (nebo její jakoukoli část) na pozemku jiném, než zde uvedeném.

Jestliže tedy územní rozhodnutí umístilo stavbu na jiných pozemcích, než bylo žadatelem v žádosti o umístění stavby navrhováno, byl tímto překročen rozsah žádosti; stavba byla umístěna i na pozemcích, na nichž o to nebylo žádáno, což je u návrhového rozhodnutí (jímž územní rozhodnutí je) závažnou procesní vadou.

Rozhodnutí je tedy vydáno na umístění stavby na pozemcích, na kterých o to nebylo požádáno, a je tedy zatíženo zásadní procesní vadou a je zmatečné.

2. Podstatnou námitkou týkající se nemožnosti umístění navrhované stavby je její nesoulad s urbanisticko – architektonickými charakteristikami a hodnotami prostředí.

Podle ustanovení § 90 stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů je stavební úřad povinen posoudit zejména, zda je navrhovaná stavba v souladu s charakterem území, s architekturou a urbanismem okolní zástavby a vyhovuje-li požadavkům na ochranu hodnot, nalézajících se v bezprostředním okolí a území.

Podle čl. 4 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, musí umístění staveb a míra zastavění pozemku odpovídat urbanistickému a architektonickému prostředí a dále u staveb umístěovaných do prostředí již existující zástavby musí urbanistické a architektonické řešení reagovat na charakter a strukturu této zástavby.

Dle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístění staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Tato ustanovení právních předpisů nejsou v řízení splněna.

Předmětná stavba se zejména z hlediska své výšky (5 podlaží nad terénem – stěna více než 16 m ze strany ul. Fr. Kocourka) a objemu zcela vymyká charakteru dané lokality.

Připomínám, že předmětný pozemek náleží do bloku vymezeného ulicemi Pod Děvinem a Franty Kocourka, který je v současnosti zastavěn 5 vilami.

Tento soubor staveb vytváří urbanistické a architektonické charakteristiky tohoto bloku a využívá jej úměrně jeho poloze, tvaru a rozměrům.

Do tohoto místa má být umístěna stavba objemného bytového domu, který bude tuto vilovou zástavbu daného bloku podstatně narušovat, a to s ohledem na jeho hmotu i výšku.

Je-li navíc v dokumentaci srovnávána výška posledního podlaží stavby a hřebene střech okolních staveb, potom je třeba uvést, že je rozdíl, je-li výška měřena k vrcholu sedlové či stanové střechy nebo je-li tato výška tvořena plným podlažím, jako je tomu u navrhované stavby. Při posuzování výšky stavby od terénu potom navrhovaná stavba stávající stavby značně převyšuje.

K tomuto též doplňuji odkaz na rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 29. 6. 2012, č. j. S-MHMP 210924/2012/OST/Fr, kde tento orgán uvedl: „Jako zcela vadný postup MHMP OST hodnotí provedené porovnávání výšky rovných střech se hřebeny šikmých střech, s vrcholky jehlanovitých střech, apod., neboť takové srovnání nemá výpovědní hodnotu o vzájemných vztazích říms a atik, které z hlediska pohledů z ulice jsou podstatné. Porovnávání výšky rovné střechy navrhované stavby s nejvyšším bodem sousední šikmé střechy ... je postupem irelevantním.“

Nelze tedy výšku ploché střechy stavby (ploché střechy nejvyššího nadzemního podlaží) vztahovat k výšce hřebenu sedlových střech, resp. ke špičce jehlanové (stanové) střechy nejbližších rodinných domů, jak je činěno v návrhu a z čehož je potom – avšak nesprávně – dovozováno respektování výškové hladiny okolních domů; ve skutečnosti tato

výšková úroveň respektována není, neboť – jak vyplývá z výše uvedeného – nelze jako referenční brát hřeben či vrchol šikmé střechy.

Připomínám též, že ani sousední zástavba nedosahuje počtu podlaží dané stavby, neboť je tvořena třípodlažní (převážně ze 30. let), resp. čtyřpodlažní zástavbou (cca 70. léta).

Předmětný dům je přitom domem formálně o 4 NP, z hlediska výšky a objemu se však jedná o stavbu o pěti podlažích nad terénem – viz zejména pohled z ulice Franty Kocourka (zejm. výkres oplocení, kde není podlaží zakryto zelení).

S ohledem na výškovou polohu a rozměry pozemků stavby je nezbytné, aby novostavba na něm případně realizovaná respektovala charakter a strukturu stávající zástavby tohoto bloku, což však není dodrženo.

Umísťovaná stavba není žádoucím přechodem mezi bytovou zástavbou a zástavbou vilovou, ale vymyká se jak okolním bytovým domům, tak tím spíše vilové zástavbě bloku, do něhož je přímo vsazována.

Jestliže se v dokumentaci uvádí, že dům má být „jakýmsi štítem či kotvou, která zastavuje agresí a dominantní měřítko okolních stávajících bytových domů a vytváří předěl a hranu pro klidnější prostředí původních vilových objektů“, potom je třeba říci, že tento záměr stavba rozhodně nenaplní.

Stavba není štítem ani kotvou, je spíše dominantním klínem vraženým neorganicky mezi stávající rodinné a bytové domy. Stavba je situována na místo, kde není třeba vztýčovat žádný „štíť“, ale kde je naopak žádoucí nezahušťování stávající urbanistické struktury; v daném místě není možné vztýčovat žádný „štíť“, neboť ten sám naopak „agresí a dominantní měřítko“ vyvolává.

Stavební úřad u uvedené námítky uvádí v zásadě jen obecná tvrzení, která nikterak nevyvrací její důvodnost. Je třeba v reakci na tvrzení úřadu uvést, že námitka nesměřuje k požadavku na neměnnost dané lokality, ale na nutnost souladu nové stavební činnosti v území s požadavky výše uvedených právních předpisů; tento soulad zde však – jak vyplývá z výše uvedeného – není.

Ani na jiném místě odůvodnění rozhodnutí se úřad řádně nevypořádává s výše uvedeným. Tvrzení úřadu, že návrh „vhodně reaguje na okolní zástavbu“, není nikterak podloženo; z výše uvedeného navíc vyplývá opak. Jen těžko může být dům „objemovým kompromisem“, když se vymyká (zejména s ohledem na počet podlaží) jak třípodlažní okolní zástavbě převážně ze 30. let, tak v zásadě i čtyřpodlažní zástavbě z cca 70. let – předmětný dům má sice formálně 4 NP, avšak z hlediska výšky a objemu se jedná o stavbu o pěti podlažích nad terénem (viz zejména pohled z ulice Franty Kocourka). Tato pětipodlažní stěna do ulice Franty Kocourka není přitom členěním fasád nikterak výrazně „odlehčena“ a nikterak nezmiňuje nadměrnost stavby v daném místě (a na takto stísněném pozemku). Stejně tak objekt nikterak nemůže „po svahu“ „plynule navazovat na terasovitě odstupňované výšky“, když nikterak terasovitě členěn není (pouze poslední podlaží je

ustoupeno). Ve vztahu k výšce stavby je potom třeba upozornit na to, že stavba převyšuje nejbližší sousední vily (k tomuto viz výše porovnání výšek stavby).

K odkazu stavebního úřadu na stanovisko orgánu památkové péče a orgánu ochrany přírody uvádím, že tento je zde zcela mimoběžný, neboť tyto orgány soulad stavby s požadavky vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a vyhlášky č. 501/2006 Sb. nepřezkoumávají.

Uvedené orgány posuzují objekt z hlediska zájmů památkové péče a ochrany přírody a krajiny, nikoli z hledisek výše uvedených ustanovení předpisů provádějících stavební zákon; přezkum souladu s nimi náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 písm. b) a c) stavebního zákona.

Lze tedy uzavřít, že navrhovaná stavba svými rozměry, hmotou a architektonickým provedením nerespektuje stávající zástavbu, kterou navíc převyšuje.

Umístěním navrhované stavby by došlo k narušení stávající struktury a k jejímu nežádoucímu zahuštění a její realizace by v daném urbanistickém celku působila rušivě a nepatříčně. Navrhované urbanistické a architektonické řešení způsobuje rozpor s výše uvedenými požadavky vyhlášky.

Umísťovaná stavba je s ohledem na velikost, polohu a tvar pozemku na dané místo objemným a (výškově i hmotově) naddimenzovaným domem, nerespektujícím navíc prostorové, objemové ani výškové charakteristiky stávající zástavby daného bloku domů.

Umístěním navrhované novostavby by došlo k negativnímu a nepřijatelnému narušení charakteru a hodnot daného území.

Navrhovaná stavba se vymyká charakteru daného místa - zejména ve vztahu k její výšce a hmotě, v kombinaci s nedostatečnou vzdáleností od stávající zástavby - a je tak navržena v rozporu s čl. 4 odst. 1, čl. 8 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nelze ji tak umístit; napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s těmito ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 90 písm. b) a c) zákona č. 183/2006 Sb.

3. Stavba je navržena v rozporu s čl. 4 odst. 1, čl. 8 odst. 1, čl. 13 odst. 1 a čl. 22 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jakož i v rozporu s požadavkem územního plánu na zachování výměry zeleně.

a) Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jen takové umístění stavby, které nezhorší kvalitu prostředí a hodnotu území.

Podle čl. 4 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, musí umístění staveb a míra zastavění pozemku odpovídat požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Dle čl. 22 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 musí být stavba

navržena tak, aby neohrožovala život, zdraví, zdravé životní podmínky jejich uživatelů a uživatelů okolních staveb.

Umístěnou stavbou dojde k výraznému zásahu do daného území a ke změně dosavadního komfortu bydlení v mém domě.

Žadatel o vydání územního rozhodnutí opomenul ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona, neboť stavba nerespektuje zájmy vlastníka sousedních pozemků a staveb.

Stavba takového objemu a výšky by měla být vzdálena od okolních staveb tak, aby prostory mezi stavbami nebyly „stísněné“.

Navrhované umístění stavby by způsobilo zhoršení světelných poměrů v mých nemovitostech a nežádoucí potlačení jejich urbanistického působení v daném místě.

Nelze opomenout ani zhoršení prostředí v důsledku zvýšeného pohybu osob v daném místě, jakož i zvýšení dopravy stavbou vyvolané a s tím spojené zvýšení hluku a emisí.

Důvodně tedy namítám, že vše již výše uvedené způsobí též zhoršení životních podmínek a narušení pohody bydlení v mých nemovitostech a její umístění je tak nepřijatelné.

Připomínám, že narušení pohody bydlení není vázáno pouze na splnění limitů stanovených právními předpisy (to by tento požadavek byl nadbytečný), a je nutno toto zkoumat vždy vzhledem ke konkrétním podmínkám v místě. Pohoda bydlení je definovaná jako souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. V této souvislosti lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu č. j. 2 As 44/2005-116, v němž je uvedeno, že pohodou bydlení je možno „rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.“.

Připomínám, že prakticky většina z těchto složek je v dané věci umístěnou stavbou – negativně - dotčena, kdy umístěním předmětné stavby dojde k navýšení hlukové a emisní zátěže (pohyb osob a automobilů osob bydlících ve stavbě a jejich návštěvníků), zhoršení světelných podmínek, úbytek zeleně ad.

Stavební úřad k námitce zhoršení těchto parametrů uvedl, že se jedná o místo nyní zastavěné a k zastavění i určené dle ÚPn. Uvedené se však zcela míjí s podstatou námítky, neboť to, že místo je nyní zastavěno i k zastavění nadále určeno dle územního plánu nikterak nevyvrací námitku nesouladu navrhované stavby s výše uvedenými požadavky právních předpisů provádějících stavební zákon.

Místo je nyní využito k zástavbě v mnohem menší míře, než jak tomu má být, přičemž obecná přípustnost stavební činnosti dle ÚP neznamená, že na daném místě je

možno realizovat cokoli. Při jakékoli stavební činnosti musí být splněny požadavky právních předpisů, což však v daném místě splněno není, např. právě s ohledem na ty parametry, které uvádí stavební úřad – rozsah výhledu, intimita prostředí, počet osob a s tím spojená zátěž území. Úřad přitom neposoudil, nakolik je zhoršení těchto i výše uvedených parametrů přípustné či nikoli, pouze mimoběžně bez dalšího odkázal na možnost zástavby daného místa dle ÚP, čímž tedy řádně nenaplnil svojí povinnost přezkumu souladu stavby s požadavky výše uvedených ustanovení vyhlášek.

K tvrzení stavebního úřadu k tomuto též opakují, že nelze považovat za pravdivé, že stavba „vhodně reaguje na okolní zástavbu“, z mnou již výše uvedeného vyplývá opak. Jen těžko může být dům „hmotově akceptovatelný“, když se vymyká (zejména s ohledem na počet podlaží) okolní zástavbě (k tomuto viz výše). Zejména pětipodlažní stěna do ulice Franty Kocourka není přitom členěním fasád nikterak výrazně „odlehčena“ a nikterak nezmírňuje nadměrnost stavby v daném místě (a na takto stísněném pozemku). Ve vztahu k výšce stavby potom též viz výše.

K odkazu stavebního úřadu na stanoviska dotčených orgánů uvádím, že tento je zde mimoběžný, neboť tyto orgány soulad stavby s požadavky vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a vyhlášky č. 501/2006 Sb. nepřezkoumávají. Uvedené orgány posuzují objekt z hlediska zájmů chráněných „jejich“ složkovými zákony, nikoli z hledisek výše uvedených ustanovení předpisů provádějících stavební zákon; přezkum souladu s nimi náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 písm. c) stavebního zákona, což však nebylo řádně úřadem učiněno.

b) Ve vztahu k úbytku zeleně uvádím, že dle územního plánu se jedná o plochu území se zvýšenou ochrannou zeleně, kde je žádoucí zachování podílu zeleně na pozemcích jednotlivých staveb, včetně vzrostlé zeleně, která doplňuje navazující celoměstský systém zeleně a ÚSES.

I z tohoto pohledu je tedy navrhovaná míra využití (zastavění) daných pozemků (spojená s úbytkem zeleně) nepřipustná.

K tvrzení stavebního úřadu k této námitce je třeba především uvést, že i zde je mimoběžný odkaz na stanovisko orgánu ochrany přírody, neboť ten soulad stavby s územně plánovací dokumentací nepřezkoumává.

Uvedený orgán posuzuje objekt z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., nikoli z hledisek požadavků územního plánu; přezkum souladu s ním náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 písm. a) stavebního zákona.

Odůvodnění zamítnutí této námitky ze strany stavebního úřadu je tak mimoběžné s její podstatou. V daném případě nebyl namítán rozpor stavby se stanoveným funkčním využitím (plocha OB), ale s požadavkem územního plánu vyplývajícím ze skutečnosti, že se jedná o plochu území se zvýšenou ochrannou zeleně (je nerozhodné, že se jedná o požadavek „směrný“, neboť závazné pro rozhodování v území jsou i směrné části územně plánovací dokumentace).

Stavební úřad nijak neuvedl, jakým způsobem uvedený požadavek územního plánu při svém rozhodování zohlednil, na základě jakých skutečností a podkladů dospěl k závěru, že je u navrhované stavby splněn, a jak zajistil naplnění územním plánem stanoveného požadavku na ochranu zeleně při umisťování dané stavby.

Stavba je navržena v rozporu zejména s čl. 4 odst. 1, čl. 8 odst. 1, čl. 13 odst. 1 a čl. 22 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nelze ji umístit; napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s těmito ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 76 odst. 2 a § 90 písm. a), b) a c) zákona č. 183/2006 Sb. a § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

4. Nejsou splněny minimální odstupové vzdálenosti umisťované stavby od okolních staveb.

Dle čl. 8 odst. 2 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn.

I přes úpravu a doplnění návrhu není uvedený požadavek vyhlášky splněn ve vztahu umisťované stavby a:

- a) domu na pozemku p. č. 1014/2, kdy stěna navrhované stavby (od terénu po střechu) přivrácená k tomuto domu má výšku 16,15 m ($291,50 - 275,35 = 16,15$ m), avšak vzdálenost těchto staveb (měřená od vnějšího povrchu navrhované stavby) je jen cca 12,9 m (!),
- b) domu na pozemku p. č. 1067, kdy stěna navrhované stavby (od terénu po střechu) přivrácená k tomuto domu má výšku 16,15 m ($291,50 - 275,35 = 16,15$ m; viz např. výkres č. D.2.18), avšak vzdálenost těchto staveb (měřená od vnějšího povrchu navrhované stavby) je jen 12,5 m!

Připomínám, že dle čl. 8 odst. 9 uvedené vyhlášky se vzájemné odstupy staveb měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy nadzemních částí obvodových stěn a předsazených částí stavby (balkóny, arkýře, terasy, vstupy apod.).

Dle tohoto pravidla je zřejmé, že vzdálenosti mezi stavbami se měří tak, že se nejprve zjistí vzdálenost obou staveb, měřená na jejich nejkratší spojnici. Dále se změří nejvyšší výška stěn obou staveb. Tyto údaje se porovnají, přičemž vzdálenost musí být alespoň rovna výšce vyšší ze stěn.

Je zřejmé, že vzdálenost nelze měřit z „vnitřku“ domu, neboť z výše uvedeného čl. 8 odst. 9 uvedené vyhlášky nepochybně vyplývá, že je tak nutno učinit od vnějšího povrchu stavby. Jestliže je tedy nejvyšší stěna ustoupěna (jsou „před“ ní stěny nižších podlaží), potom

nelze měřit vzdálenost od paty této („vnitřní“) stěny, ale od vnějšího povrchu stavby, který je nejbližší stavbě druhé.

Nejvyšší stěnu je tak nutno chápat jako stěnu domu, před níž jsou předsazena nižší podlaží, přičemž od stěny nejbližšího podlaží je nutno vzdálenost staveb měřit – viz výše citovaný čl. 8 odst. 9 uvedené vyhlášky (obdobně jako kdyby nižší podlaží obsahovala pouze arkýře, balkony apod.).

Ani v doplněných výkresech nejsou vzdálenosti měřeny od vnějšího povrchu stavby, tj. od balkonů a teras přivrácených k domu na pozemku p. č. 1014/2, resp. od arkýře v I. a II. NP přivráceného k domu na pozemku p. č. 1067.

Navrhovaná stavba tak nesplňuje požadavky uvedeného ustanovení vyhlášky, neboť vzdálenost mezi stavbami není alespoň rovna vyšší ze stěn a stavbu tedy nelze umístit.

Stavební úřad se přitom touto námitkou řádně nezabýval, čímž je jeho rozhodnutí též nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů vzhledem k absenci řádného odůvodnění rozhodnutí.

Správní orgán nikterak neuvádí, na základě jakých konkrétních skutečností a důkazů dospěl k závěru, že výše uvedený namítaný – podrobně specifikovaný – rozpor stavby s požadavkem čl. 8 odst. 2 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 není důvodný (když z námítky vyplývá, že důvodná je).

Stavební úřad k tomuto pouze zcela nepřezkoumatelně a obecně uvedl, že „výklad namílatele týkající se aplikace výše uvedených ustanovení OTHP je nesprávný“, na což následuje obecný popis postupu dle uvedeného ustanovení. Ten se však v zásadě neliší od toho, co je uvedeno výše v námitce; způsobem, jaký uvádí úřad, jsou odstupové vzdálenosti v námitce vypočteny a je prokázáno, že požadované odstupy splněny nejsou.

Řádným vypořádáním uvedené námítky by mohlo být pouze uvedení, v čem konkrétně je výše uvedený výpočet nesprávný, tj. jaké jsou – dle stavebního úřadu – odstupové vzdálenosti staveb. To však z odůvodnění zamítnutí této námítky není zřejmé.

Stavební úřad neuvádí, jaká by měla (při výpočtu odstupových vzdáleností tak, jak to požaduje vyhláška OTHP) být jiná vzdálenost od domu na pozemku p. č. 1014/2 než 12,9 m (při výšce protilehlé stěně umístované stavby 16,15 m), resp. jaká by měla být jiná vzdálenost od domu na pozemku p. č. 1067 než 12,5 m (při výšce protilehlé stěně umístované stavby 16,15 m).

Uvedená skutečnost způsobuje závažnou vadu napadeného rozhodnutí a zároveň jeho nepřezkoumatelnost (která je důvodem pro jeho zrušení a nové rozhodnutí ve věci), neboť z odůvodnění rozhodnutí není zřejmé, jak úřad výše uvedenou námitku posoudil, z jakých skutkových okolností při tom vycházel a jaké závěry měl vzaty za nepochybně zjištěné. Vyslovení úsudku o tomto a posouzení právního významu zjištěných skutečností, jakož i jakými úvahami byl při jejich hodnocení veden, pak také zcela absentují.

Uvedené má potom za následek nejen porušení § 68 odst. 3 správního řádu, neboť v rozhodnutí absentuje řádné odůvodnění rozhodnutí, ale i rozpor s § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb., neboť správní orgán pečlivě nepřihlédl ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci (jakož ani nezjišťoval všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu).

Nesprávnost takového postupu správního orgánu a nepřezkoumatelnost takového jeho rozhodnutí je potvrzena i stabilní judikaturou. Odkázat lze např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 8. 2009, sp. zn. 9 As 88/2008, kde je uvedeno, že „procesní práva žalobce v sobě zahrnují i právo na to, aby se správní orgány s jejich námitkami i odvolacími důvody řádně vypořádaly; jinak by procesní právo účasti v řízení bylo zcela „holé“ a čistě formální, a bylo by tak okleštěno do té míry, že by se stalo vyprázdněným pojmem“.

Obdobně je judikováno např. v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. 9. 2004, sp. zn. 8 Ca 175/2003, nebo v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 6 A 143/2001.

Vzhledem k uvedenému nejsou splněny požadavky čl. 8 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 na odstupy staveb a rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno v rozporu s § 90 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., jakož i v rozporu s § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. a je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, přičemž uvedené je samo o sobě důvodem pro zrušení tohoto rozhodnutí a nové projednání věci.

5. Nejsou splněny ani další požadavky obecně závazných právních předpisů na situování staveb.

a) Dle čl. 8 odst. 8 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky pozemní komunikace.

Toto ustanovení není splněno, neboť stavba má okna obytných ve vzdálenosti cca 2,5 m od ulice Franty Kocourka.

Připomínám, že v řízení není rozhodnutý právním předpisem předvídaný nebo předpokládán stav území nebo obecné požadavky na stavby komunikací, ale skutečný aktuální stav, neboť při rozhodování je nutno vycházet ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí.

Není tedy rozhodné, jaké skladební prvky požaduje ČSN pro místní komunikace, ale jaký je skutečný stav v území. Nelze aplikovat stav stanovený normou pro projektování (nové či rekonstruované) komunikace na komunikaci stávající, jež navíc zjevně parametrům této normy neodpovídá. Nelze např. tvrdit, že někde chodník je, když tam není. Nepoužitelnost této normy vyplývá navíc již jen z toho, že – jak je zřejmé již z jejího názvu i z bodu 1 této normy – norma ČSN 73 6110 se týká pouze **projektování** místních komunikací, tj. novostaveb či přestaveb komunikací; o tento případ se zde nejedná a tuto normu nelze i z tohoto důvodu aplikovat.

Je třeba též uvést, že vozovkou je prostor komunikace pojižděný vozidly – ten v tomto případě je ohraničen oplocením pozemku sousedícího s komunikací, a tedy je zřejmé, že v ulici Franty Kocourka je vozovka ke hraně oplocení parcely stavby (není zde odstup vozovky od oplocení). Není pravdou, že by jednotlivé prvky komunikace nebyly rozeznatelné „z důvodu jednotnosti materiálového řešení plochy komunikace“, neboť prvky, resp. prvek rozeznatelný je, a jedná se o jednotně materiálově řešenou vozovku.

Není přitom rozhodné, že se jedná i o prostor užívaný chodci, neboť tak tomu u místních a jiných běžně se vyskytujících komunikací bez chodníků (tvořených pouze vozovkou) logicky vždy je (pohyb chodců po komunikaci bez chodníku, tedy po vozovce, je potom upraven v souladu se zákonem č. 361/2000 Sb.). Není též rozhodné, zda je právním předpisem umožněno umisťovat ve vozovce lampy nebo nikoli, neboť rozhodné je, že dle skutečného stavu tomu tak v daném místě je.

Stavba má tedy navržena okna obytných ve vzdálenosti cca 2,5 m od vozovky ulice Franty Kocourka, což nesplňuje výše uvedený požadavek vyhlášky.

b) Není prokázáno splnění požadavku čl. 22 odst. 3 uvedené vyhlášky, podle něhož úroveň podlahy obytné místnosti musí ležet alespoň 150 mm nad nejvyšší úrovní upraveného terénu pásu pozemku v šířce 3 m hraničícího s touto místností (a alespoň 500 mm nad hladinou podzemní vody), a to zvláště u bytů v podlaží označeném jako 1. PP.

K tvrzení stavebního úřadu k této námitce uvádím, že výšková úroveň upraveného terénu 275,35 m. n. m. je sice dána, avšak nikoli po celém obvodu stavby. Např. při ulici Pod Děvínem je terén až v úrovni stropu 1. PP; tímto se však úřad nikterak nezabýval.

c) V návrhu též není prokázáno splnění požadavků § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na likvidaci dešťových vod.

Navrhovaná stavba nesplňuje požadavek na vsakování dešťových vod, resp. jejich zadržování na pozemku dle požadavku vyhlášky.

Není pravdivé tvrzení, že splnění uvedeného ustanovení vyhlášky nebylo povinností žadatele. Uvedená vyhláška je obecně závazným právním předpisem platným na celém území České republiky a není jediného důvodu, proč by neměla být aplikována na území hl. m. Prahy (na území hl. m. Prahy by bylo možno nanejvýše neaplikovat její ustanovení, která by byla rozporná s úpravou vyhlášky hl. m. Prahy, což však není tento případ).

Stavební úřad tedy v zásadě sám uznává, že neprovedl přezkum návrhu na umístění stavby tak, jak mu přikazuje zákon, tj. že v rozporu s § 90 písm. c) stavebního zákona neprovedl přezkum souladu návrhu s požadavky jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, tj. s vyhláškou č. 501/2006 Sb.; závěr stavebního úřadu o přípustnosti umístění stavby tedy nemůže obstát a i toto samo o sobě je důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí a nové projednání věci.

Napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s čl. 8 odst. 8 a čl. 22 odst. 3 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 90 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. a § 3 a § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb.

6. Dle čl. 7 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 musí pozemek určený k zastavění svými vlastnostmi, zejména polohou, tvarem, velikostí a základovými poměry umožňovat realizaci dané stavby; nesmí být při tom ohrožena stabilita jiných staveb.

V dokumentaci se počítá se záporovým pažením stavební jámy, kotveným pramencovými kotvami. Je přitom pravděpodobné, že tyto kotvy zasáhnou i na sousední pozemky; v dokumentaci však není toto řešeno, případně není doložen souhlas vlastníka pozemku využitého pro pramencové kotvy.

K tvrzení stavebního úřadu je třeba uvést, že detailní návrh zajištění stavební jámy bude sice předmětem stavebního řízení, avšak v územním řízení je nutno prokázat, zda stavba splňuje požadavky čl. 7 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, tj. že ji lze na navrhovaných pozemcích realizovat (a že nebude realizována i na pozemcích jiných). Toto však v řízení prokázáno nebylo, neboť nebylo doloženo, že stavbu lze realizovat navrženým způsobem na pozemcích stavby (bez zásahu do okolních pozemků).

Napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu § 90 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb.

7. Dokumentace pro umístění stavby je neúplná a neobsahuje všechny podklady umožňující posoudit přípustnost stavby v území.

a) I po doplnění dokumentace je tato neúplná – v koordinační situaci stavby např. absentuje uvedení vzdáleností stavby od staveb sousedních.

Nelze přitom akceptovat tvrzení, že „není absence zakresu vzdáleností sousedních staveb od stavby navrhované v předložené koordinační situaci rozhodujícím faktorem“, neboť posouzení umístění stavby v území, tj. včetně jejích vzdáleností od okolních staveb, je stěžejní otázkou, kterou je nutno v územním řízení vyřešit.

Kromě toho nutnost uvedení těchto údajů je přímo předepsána v příloze č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. bod D. písm. b) odst. 2. – dokumentace stavby musí obsahovat celkovou situaci se zákresem navržené stavby s vyznačením odstupů od hranice pozemku a od sousedních staveb; absence tohoto je tedy porušením uvedeného právního předpisu.

b) Dále absentuje radonový průzkum (který je nutno přiložit k územnímu řízení).

Stavební úřad k tomuto odkazuje na různá ustanovení právních předpisů, avšak podstatný je v tomto § 6 odst. 4 zákona č. 18/1997 Sb., podle něhož je ten, kdo navrhuje

umístění stavby s obytnými nebo pobytovými místnostmi povinen zajistit stanovení radonového indexu pozemku a výsledky předložit stavebnímu úřadu; toto však v řízení splněno nebylo.

Územní rozhodnutí tak bylo vydáno v rozporu s přílohou č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. bod D. písm. b) odst. 2, § 6 odst. 4 zákona č. 18/1997 Sb. a § 90 písm. b), c) a e) zákona č. 183/2006 Sb.

8. Na předmětných pozemcích navrhovaného bytového domu se v současné době nachází stavba domu. Předmětnou stavbu tedy nelze umístit do doby, než bude postupem dle stavebního zákona umožněno odstranění této stavby (§ 128 zákona č. 183/2006 Sb.) - tak tomu však dosud není.

Nelze umístit stavbu tam, kde již nějaká stavba stojí – je nejprve třeba rozhodnout o odstranění této stavby. Vzhledem k tomu, že pro odstranění stavby je stanoven postup dle § 128 stavebního zákona, nelze toto řešit v územním řízení (např. nelze odstranění stavby řešit jako 1. etapu umístění stavby) a předložená dokumentace týkající se odstraňování stávající stavby je v daném řízení zcela zmatečná a mimoběžná.

V reakci na tvrzení stavebního úřadu uvádím, že stavební zákon sice výslovně neuvádí, že je nutno předchozího povolení odstranění stavby původní, ale tato souslednost má opodstatnění z důvodu, že nelze umístit stavbu tam, kde již nějaká stavba stojí. Územní rozhodnutí o umístění stavby je totiž bez toho, aniž by bylo zjištěno, zda lze s ohledem na zájmy chráněné stavebním zákonem stávající stavbu odstranit, nevykonatelné. Nelze rozhodnout o využití území pro umístění stavby, když to samé místo je již využito jiným způsobem – stávající stavbou.

Na tomto nemůže nic změnit ani podmínka č. 18 územního rozhodnutí, neboť odstranění stavby nelze nařídít v rámci rozhodnutí o umístění stavby. Odstranění stavby lze řešit pouze v řízení o jejím odstranění, nikoli v řízení územním (podmínkou ÚR).

Územní rozhodnutí je tak nevykonatelné, neboť nelze umístit novou stavbu tam, kde se již nachází jiná stávající stavba.

9. Stavba nesplňuje požadavky právních předpisů z hlediska dopravy.

a) Podle čl. 56 odst. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 jsou rozměry garáží (stání a garážových komunikací) dány normovými hodnotami – v daném případě ČSN 736058 Hromadné garáže (ve znění změny Z3). Podle této normy může být největší podélný sklon vnější rampy 10 %, před garážemi potom komunikační plocha může mít sklon nejvýše 5 %.

Přijezdová komunikace ke garážím (rampa) má však sklon 17 %, což není v souladu s požadavky právního předpisu, resp. normy.

b) Podle uvedené normy má být šířka příjezdní (výjezdní) dvoupruhové komunikace komunikace ke garážím 6 m, avšak navrhovaná příjezdová komunikace má šířku jízdního pásu jen 5,5 m.

c) Dle čl. 9 odst. 1 a 2 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 musí mít stavba kapacitní připojení na pozemní komunikaci. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích, jakož i musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

Stavba tyto požadavky nesplňuje. Rampa z garáží je zaústěna do ulice Fr. Kocourka, která je však úzká a nepřehledná a neumožňuje bezpečný a plynulý výjezd na tuto ulici.

Ani výše uvedenými námitkami se stavební úřad v zásadě nijak věcně nezabýval, tj. neuvedl, v čem konkrétně by měla spočívat jejich nedůvodnost a na základě jakých konkrétních úvah a důkazů došel k tomu, že stavba požadavky uvedených předpisů i přes výše uvedené splňuje.

Stavební úřad odkazuje pro zamítnutí této námítky na stanoviska dotčených orgánů, aniž by však relevantně vypořádal výše uvedené námitky. Bez ohledu na to, zda se námitka týká či netýká oblasti, v níž se vyjadřoval dotčený orgán, je totiž stavební úřad povinen se námitkami účastníka zabývat a jejich případné zamítnutí musí věcně a přezkoumatelně odůvodnit. Jestliže tak neučiní, potom je jeho rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů a rozporné s § 68 odst 3 zákona č. 500/2004 Sb. – k tomuto viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 8. 2009, sp. zn. 9 As 88/2008.

Tvrzení stavebního úřadu o obecné nezávaznosti ČSN je sice pravdivé, ale závaznou se norma stává v případě, že na ní odkazuje právní předpis. V tomto případě odkazuje čl. 56 odst. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 na hodnoty stanovené příslušnou normou, v daném případě ČSN 736058. Nesoulad stavby s ní je tedy nesouladem stavby i s tímto právním předpisem stanovícím obecné technické požadavky na stavby.

V této souvislosti žádám též, aby byla dle § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumána nadřízeným orgánem závazná stanoviska k dané stavbě vydaná z hlediska dopravy, a to:

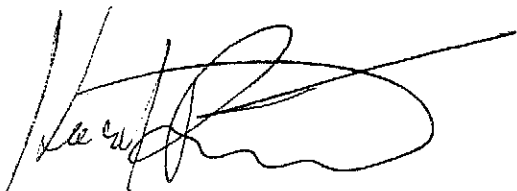
- stanovisko Úřadu městské části Praha 5, odbor dopravy, ze dne 16. 3. 2012, MC05 22516/2012/ODP/MM,
- stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odbor dopravy, ze dne 28. 2. 2012, č. j. MHMP-187458/2012/DOP-O4/Jv,

a to z důvodu, že tyto dotčené orgány vydal se stavbou souhlas, ačkoli stavba nesplňuje požadavky právních předpisů z hlediska dopravy v klidu a z hlediska napojení na dopravní infrastrukturu, jak je uvedeno a odůvodněno výše v bodě a) až c); tato stanoviska jsou tedy vydána v rozporu s právními předpisy uvedenými v tomto bodě odvolání, jakož i v rozporu s § 2 odst. 1 a 4 zákona č. 500/2004 Sb.

Napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s čl. 9 odst. 1 a 2 a čl. 56 odst. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, § 90 písm. c) a d) zákona č. 183/2006 Sb. a § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

Z výše uvedených důvodů podávám toto odvolání a žádám, aby rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odbor stavební, ze dne 11. 9. 2012, č. j. OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR, o umístění stavby Bytový dům Pod Děvinem, k. ú. Smíchov, Praha 5, bylo nadřízeným orgánem v celém jeho rozsahu zrušeno.

V Praze dne 10. 10. 2012



Karel Drašnar,
narozený: 19. 10. 1974,
bydlištěm: Pod Děvinem 2712/35, 150 00 Praha 5



MC05P00D5AJP

Městská část Praha 5 Úřad městské části Štefánikova 236/13, 246/15 IS 1	
Datum doručení	15 -10- 2012
Číslo dok. 1381/4	MC05 58971/2012
Počet listů příloh	Počet listů: 13

Magistrátu hl. m. Prahy
Odbor stavební

prostřednictvím

Úřadu městské části Praha 5
Odbor stavební úřad
nám. 14. října 1381/4
150 22 Praha 5

K č. j.: OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR

Věc: Odvolání proti umístění stavby Bytový dům Pod Děvínem, k. ú. Smíchov, Praha 5

Dne 11. 9. 2012 bylo Úřadem městské části Praha 5, odbor stavební, vydáno pod č. j. OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR rozhodnutí, kterým se umísťuje stavba Bytový dům Pod Děvínem, Praha 5, na pozemcích p. č. 1065, 1066, 4936/3 a 4931/2 k. ú. Smíchov, při ulicích Pod Děvínem a Franty Kocourka, stanovují se jím podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby a rozhoduje se jím o námitkách účastníků řízení.

Proti tomuto rozhodnutí podávám v celém jeho rozsahu toto

o d v o l á n í ,

a to z těchto důvodů:

1. Řízení o umístění stavby je zmatečné, neboť není zřejmé, na jakých pozemcích má být stavba umístěna (jaké pozemky jsou předmětem územního řízení).

V oznámení o zahájení řízení jsou vyjmenovány pozemky parc. č. 1065 a 1066.

Dle dokumentace však stavba obsahuje i realizaci přípojek a dalších staveb (vjezd) minimálně i na pozemku p. č. 4936/3 k. ú. Smíchov.

Žadatel však dle žádosti požádal o umístění stavby pouze na pozemku parc. č. 1065 a 1066 k. ú. Smíchov.

Předmět řízení je přitom vymezen žádostí o umístění stavby – jen na pozemku v ní uvedeném může být stavba realizována. Oproti žádosti je však zde okruh pozemků, na nichž má být stavba umístěna, v územním rozhodnutí nepřipustně měněn (rozšířen).

Není tedy jasné, co je předmětem řízení a územní rozhodnutí je zmatečné.

Připomínám, že žádost je možno dle správního řádu pouze zúžit či vzít zpět, nikoli však rozšířit (§ 45 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb.).

K odkazu úřadu na různá ustanovení právních předpisů uvádím, že ty nikterak nevyvrací důvodnost námítky.

Je třeba zdůraznit, že **předmět správního řízení je závazně a nepřekročitelně vymezen žádostí**, zde žádostí o vydání rozhodnutí o umístění stavby (příloha č. 3 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.), ve vztahu k pozemkům, na nichž je a může být stavba územním rozhodnutím umístěna, je potom vymezen pozemky uvedenými v žádosti (část A. bod II.).

Jestliže správní orgán odkazuje na § 68 správního řádu, potom je třeba uvést, že výrok rozhodnutí musí obsahovat řešení otázky, jež je předmětem řízení, a tím je zde jen stavba navrhovaná k umístění na pozemcích uvedených v žádosti, jejímž podáním se územní řízení zahajuje. Stejně tak z § 92 stavebního zákona vyplývá, že „územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr“, tj. to, oč bylo v žádosti žádáno.

K odkazu na § 9 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 503/2006 Sb. je třeba uvést, že tento údaj musí odpovídat právě části A. bod II. žádosti o vydání územního rozhodnutí, tj. rozhodnutí o umístění stavby musí být „otiskem“ žádosti o jeho vydání. Toto je potvrzeno mj. v rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 9. 9. 2010, č. j. 30 A 28/2010-291, kde je výslovně potvrzen „požadavek korelace mezi obsahovými náležitostmi žádosti o vydání územního rozhodnutí a jejích příloh (viz § 86 odst. 6 stav. zák. in concreto ve spojení s § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb.) a obsahovými náležitostmi jednotlivých druhů územních rozhodnutí (viz § 92 odst. 5 stav. zák. in concreto ve spojení s § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb.)“.

K odkazu na dokumentaci stavby je třeba zopakovat, že předmět řízení je vymezen výčtem pozemků uvedených v žádosti; není tedy podstatné, co vše je v dokumentaci, neboť pro vymezení předmětu řízení je v tomto případě rozhodná právě část A. bod II. žádosti.

V daném případě v žádosti o umístění stavby byly uvedeny pouze pozemky parc. č. 1065 a 1066 k. ú. Smíchov – tím je závazně předmět územního řízení vymezen a nelze umístit stavbu (nebo její jakoukoli část) na pozemku jiném, než zde uvedeném.

Jestliže tedy územní rozhodnutí umístilo stavbu na jiných pozemcích, než bylo žadatelem v žádosti o umístění stavby navrhováno, byl tímto překročen rozsah žádosti; stavba byla umístěna i na pozemcích, na nichž o to nebylo žádáno, což je u návrhového rozhodnutí (jímž územního rozhodnutí je) závažnou procesní vadou.

Rozhodnutí je tedy vydáno na umístění stavby na pozemcích, na kterých o to nebylo požádáno, a je tedy zatíženo zásadní procesní vadou a je zmatečné.

2. Podstatnou námitkou týkající se nemožnosti umístění navrhované stavby je její nesoulad s urbanisticko – architektonickými charakteristikami a hodnotami prostředí.

Podle ustanovení § 90 stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů je stavební úřad povinen posoudit zejména, zda je navrhovaná stavba v souladu s charakterem území, s architekturou a urbanismem okolní zástavby a vyhovuje-li požadavkům na ochranu hodnot, nalézajících se v bezprostředním okolí a území.

Podle čl. 4 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, musí umístění staveb a míra zastavění pozemku odpovídat urbanistickému a architektonickému prostředí a dále u staveb umístěných do prostředí již existující zástavby musí urbanistické a architektonické řešení reagovat na charakter a strukturu této zástavby.

Dle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístění staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Tato ustanovení právních předpisů nejsou v řízení splněna.

Předmětná stavba se zejména z hlediska své výšky (5 podlaží nad terénem – stěna více než 16 m ze strany ul. Fr. Kocourka) a objemu zcela vymyká charakteru dané lokality.

Připomínám, že předmětný pozemek náleží do bloku vymezeného ulicemi Pod Děvinem a Franty Kocourka, který je v současnosti zastavěn 5 vilami.

Tento soubor staveb vytváří urbanistické a architektonické charakteristiky tohoto bloku a využívá jej úměrně jeho poloze, tvaru a rozměrům.

Do tohoto místa má být umístěna stavba objemného bytového domu, který bude tuto vilovou zástavbu daného bloku podstatně narušovat, a to s ohledem na jeho hmotu i výšku.

Je-li navíc v dokumentaci srovnávána výška posledního podlaží stavby a hřebene střech okolních staveb, potom je třeba uvést, že je rozdíl, je-li výška měřena k vrcholu sedlové či stanové střechy nebo je-li tato výška tvořena plným podlažím, jako je tomu u navrhované stavby. Při posuzování výšky stavby od terénu potom navrhovaná stavba stávající stavby značně převyšuje.

K tomuto též doplňuji odkaz na rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 29. 6. 2012, č. j. S-MHMP 210924/2012/OST/Fr, kde tento orgán uvedl: „Jako zcela vadný postup MHMP OST hodnotí provedené porovnávání výšky rovných střech se hřebeny šikmých střech, s vrcholky jehlanovitých střech, apod., neboť takové srovnání nemá výpovědní hodnotu o vzájemných vztazích říms a atik, které z hlediska pohledů z ulice jsou podstatné. Porovnávání výšky rovné střechy navrhované stavby s nejvyšším bodem sousední šikmé střechy ... je postupem irelevantním.“

Nelze tedy výšku ploché střechy stavby (ploché střechy nejvyššího nadzemního podlaží) vztahovat k výšce hřebenu sedlových střech, resp. ke špičce jehlanové (stanové) střechy nejbližších rodinných domů, jak je činěno v návrhu a z čehož je potom – avšak nesprávně – dovozováno respektování výškové hladiny okolních domů; ve skutečnosti tato výšková úroveň respektována není, neboť – jak vyplývá z výše uvedeného – nelze jako referenční brát hřeben či vrchol šikmé střechy.

Připomínám též, že ani sousední zástavba nedosahuje počtu podlaží dané stavby, neboť je tvořena třípodlažní (převážně ze 30. let), resp. čtyřpodlažní zástavbou (cca 70. léta).

Předmětný dům je přitom domem formálně o 4 NP, z hlediska výšky a objemu se však jedná o stavbu o pěti podlažích nad terénem – viz zejména pohled z ulice Franty Kocourka (zejm. výkres oplocení, kde není podlaží zakryto zelení).

S ohledem na výškovou polohu a rozměry pozemků stavby je nezbytné, aby novostavba na něm případně realizovaná respektovala charakter a strukturu stávající zástavby tohoto bloku, což však není dodrženo.

Umísťovaná stavba není žádoucím přechodem mezi bytovou zástavbou a zástavbou vilovou, ale vymyká se jak okolním bytovým domům, tak tím spíše vilové zástavbě bloku, do něhož je přímo vsazována.

Jestliže se v dokumentaci uvádí, že dům má být „jakýmsi štítem či kotvou, která zastavuje agresí a dominantní měřítko okolních stávajících bytových domů a vytváří předěl a hranu pro klidnější prostředí původních vilových objektů“, potom je třeba říci, že tento záměr stavba rozhodně nenaplnuje.

Stavba není štítem ani kotvou, je spíše dominantním klínem vraženým neorganicky mezi stávající rodinné a bytové domy. Stavba je situována na místo, kde není třeba vztyčovat žádný „štíť“, ale kde je naopak žádoucí nezahušťování stávající urbanistické struktury; v

daném místě není možné vztyčovat žádný „štít“, neboť ten sám naopak „agresi a dominantní měřítko“ vyvolává.

Stavební úřad u uvedené námítky uvádí v zásadě jen obecná tvrzení, která nikterak nevyvrací její důvodnost. Je třeba v reakci na tvrzení úřadu uvést, že námitka nesměruje k požadavku na neměnnost dané lokality, ale na nutnost souladu nové stavební činnosti v území s požadavky výše uvedených právních předpisů; tento soulad zde však – jak vyplývá z výše uvedeného - není.

Ani na jiném místě odůvodnění rozhodnutí se úřad řádně nevypořádává s výše uvedeným. Tvrzení úřadu, že návrh „vhodně reaguje na okolní zástavbu“, není nikterak podloženo; z výše uvedeného navíc vyplývá opak. Jen těžko může být dům „objemovým kompromisem“, když se vymyká (zejména s ohledem na počet podlaží) jak třípodlažní okolní zástavbě převážně ze 30. let, tak v zásadě i čtyřpodlažní zástavbě z cca 70. let - předmětný dům má sice formálně 4 NP, avšak z hlediska výšky a objemu se jedná o stavbu o pěti podlažích nad terénem (viz zejména pohled z ulice Franty Kocourka). Tato pětipodlažní stěna do ulice Franty Kocourka není přitom členěním fasád nikterak výrazně „odlehčena“ a nikterak nezmírňuje nadměrnost stavby v daném místě (a na takto stísněném pozemku). Stejně tak objekt nikterak nemůže „po svahu“ „plynule navazovat na terasovitě odstupňované výšky“, když nikterak terasovitě členěn není (pouze poslední podlaží je ustoupeno). Ve vztahu k výšce stavby je potom třeba upozornit na to, že stavba převyšuje nejbližší sousední vily (k tomuto viz výše porovnání výšek stavby).

K odkazu stavebního úřadu na stanovisko orgánu památkové péče a orgánu ochrany přírody uvádím, že tento je zde zcela mimoběžný, neboť tyto orgány soulad stavby s požadavky vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a vyhlášky č. 501/2006 Sb. nepřezkoumávají.

Uvedené orgány posuzují objekt z hlediska zájmů památkové péče a ochrany přírody a krajiny, nikoli z hledisek výše uvedených ustanovení předpisů provádějících stavební zákon; přezkum souladu s nimi náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 písm. b) a c) stavebního zákona.

Lze tedy uzavřít, že navrhovaná stavba svými rozměry, hmotou a architektonickým provedením nerespektuje stávající zástavbu, kterou navíc převyšuje.

Umístěním navrhované stavby by došlo k narušení stávající struktury a k jejímu nežádoucímu zahuštění a její realizace by v daném urbanistickém celku působila rušivě a nepatříčně. Navrhované urbanistické a architektonické řešení způsobuje rozpor s výše uvedenými požadavky vyhlášky.

Umísťovaná stavba je s ohledem na velikost, polohu a tvar pozemku na dané místo objemným a (výškově i hmotově) naddimenzovaným domem, nerespektujícím navíc prostorové, objemové ani výškové charakteristiky stávající zástavby daného bloku domů.

Umístěním navrhované novostavby by došlo k negativnímu a nepřipustnému narušení charakteru a hodnot daného území.

Navrhovaná stavba se vymyká charakteru daného místa - zejména ve vztahu k její výšce a hmotě, v kombinaci s nedostatečnou vzdáleností od stávající zástavby - a je tak navržena v rozporu s čl. 4 odst. 1, čl. 8 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nelze ji tak umístit; napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s těmito ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 90 písm. b) a c) zákona č. 183/2006 Sb.



3. Stavba je navržena v rozporu s čl. 4 odst. 1, čl. 8 odst. 1, čl. 13 odst. 1 a čl. 22 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jakož i v rozporu s požadavkem územního plánu na zachování výměry zeleně.

a) Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jen takové umístění stavby, které nezhorší kvalitu prostředí a hodnotu území.

Podle čl. 4 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, musí umístění staveb a míra zastavění pozemku odpovídat požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Dle čl. 22 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 musí být stavba navržena tak, aby neohrožovala život, zdraví, zdravé životní podmínky jejich uživatelů a uživatelů okolních staveb.

Umísťovanou stavbou dojde k výraznému zásahu do daného území a ke změně dosavadního komfortu bydlení v mém domě.

Žadatel o vydání územního rozhodnutí opomenul ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona, neboť stavba nerespektuje zájmy vlastníka sousedních pozemků a staveb.

Stavba takového objemu a výšky by měla být vzdálena od okolních staveb tak, aby prostory mezi stavbami nebyly „stísněné“.

Navrhované umístění stavby by způsobilo zhoršení světelných poměrů v mých nemovitostech a nežádoucí potlačení jejich urbanistického působení v daném místě.

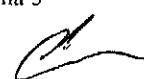
Nelze opomenout ani zhoršení prostředí v důsledku zvýšeného pohybu osob v daném místě, jakož i zvýšení dopravy stavbou vyvolané a s tím spojené zvýšení hluku a emisí.

Důvodně tedy namítám, že vše již výše uvedené způsobí též zhoršení životních podmínek a narušení pohody bydlení v mých nemovitostech a její umístění je tak nepřípustné.

Připomínám, že narušení pohody bydlení není vázáno pouze na splnění limitů stanovených právními předpisy (to by tento požadavek byl nadbytečný), a je nutno toto zkoumat vždy vzhledem ke konkrétním podmínkám v místě. Pohoda bydlení je definovaná jako souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. V této souvislosti lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu č. j. 2 As 44/2005-116, v němž je uvedeno, že pohodou bydlení je možno „rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.“.

Připomínám, že prakticky většina z těchto složek je v dané věci umísťovanou stavbou – negativně - dotčena, kdy umístěním předmětné stavby dojde k navýšení hlukové a emisní zátěže (pohyb osob a automobilů osob bydlících ve stavbě a jejich návštěvníků), zhoršení světelných podmínek, úbytek zeleně ad.

Stavební úřad k námitce zhoršení těchto parametrů uvedl, že se jedná o místo nyní zastavěné a k zastavění i určené dle ÚPn. Uvedené se však zcela míjí s podstatou námítky,



neboť to, že místo je nyní zastavěno i k zastavění nadále určeno dle územního plánu nikterak nevyvrací námitku nesouladu navrhované stavby s výše uvedenými požadavky právních předpisů provádějících stavební zákon.

Místo je nyní využito k zástavbě v mnohem menší míře, než jak tomu má být, přičemž obecná přípustnost stavební činnosti dle ÚP neznamená, že na daném místě je možno realizovat cokoli. Při jakékoli stavební činnosti musí být splněny požadavky právních předpisů, což však v daném místě splněno není, např. právě s ohledem na ty parametry, které uvádí stavební úřad – rozsah výhledu, intimita prostředí, počet osob a s tím spojená zátěž území. Úřad přitom neposoudil, nakolik je zhoršení těchto i výše uvedených parametrů přípustné či nikoli, pouze mimoběžně bez dalšího odkázal na možnost zástavby daného místa dle ÚP, čímž tedy řádně nenaplnil svojí povinnost přezkumu souladu stavby s požadavky výše uvedených ustanovení vyhlášek.

K tvrzení stavebního úřadu k tomuto též opakují, že nelze považovat za pravdivé, že stavba „vhodně reaguje na okolní zástavbu“; z mnou již výše uvedeného vyplývá opak. Jen těžko může být dům „hmotově akceptovatelný“, když se vymyká (zejména s ohledem na počet podlaží) okolní zástavbě (k tomuto viz výše). Zejména pětipodlažní stěna do ulice Franty Kocourka není přitom členěním fasád nikterak výrazně „odlehčena“ a nikterak nezmírňuje nadměrnost stavby v daném místě (a na takto stísněném pozemku). Ve vztahu k výše stavby potom též viz výše.

K odkazu stavebního úřadu na stanoviska dotčených orgánů uvádím, že tento je zde mimoběžný, neboť tyto orgány soulad stavby s požadavky vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a vyhlášky č. 501/2006 Sb. nepřezkoumávají. Uvedené orgány posuzují objekt z hlediska zájmů chráněných „jejich“ složkovými zákony, nikoli z hledisek výše uvedených ustanovení předpisů provádějících stavební zákon; přezkum souladu s nimi náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 písm. c) stavebního zákona, což však nebylo řádně úřadem učiněno.

b) Ve vztahu k úbytku zeleně uvádím, že dle územního plánu se jedná o plochu území se zvýšenou ochrannou zeleně, kde je žádoucí zachování podílu zeleně na pozemcích jednotlivých staveb, včetně vzrostlé zeleně, která doplňuje navazující celoměstský systém zeleně a ÚSES.

I z tohoto pohledu je tedy navrhovaná míra využití (zastavění) daných pozemků (spojená s úbytkem zeleně) nepřipustná.

K tvrzení stavebního úřadu k této námitce je třeba především uvést, že i zde je mimoběžný odkaz na stanovisko orgánu ochrany přírody, neboť ten soulad stavby s územně plánovací dokumentací nepřezkoumává.

Uvedený orgán posuzuje objekt z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., nikoli z hledisek požadavků územního plánu; přezkum souladu s ním náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 písm. a) stavebního zákona.

Odůvodnění zamítnutí této námítky ze strany stavebního úřadu je tak mimoběžné s její podstatou. V daném případě nebyl namítán rozpor stavby se stanoveným funkčním využitím (plocha OB), ale s požadavkem územního plánu vyplývajícím ze skutečnosti, že se jedná o plochu území se zvýšenou ochrannou zeleně (je nerozhodné, že se jedná o požadavek „směrný“, neboť závazné pro rozhodování v území jsou i směrné části územně plánovací dokumentace).

Stavební úřad nijak neuvedl, jakým způsobem uvedený požadavek územního plánu při svém rozhodování zohlednil, na základě jakých skutečností a podkladů dospěl k závěru,



že je u navrhované stavby splněn, a jak zajistil naplnění územním plánem stanoveného požadavku na ochranu zeleně při umisťování dané stavby.

Stavba je navržena v rozporu zejména s čl. 4 odst. 1, čl. 8 odst. 1, čl. 13 odst. 1 a čl. 22 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nelze ji umístit; napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s těmito ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 76 odst. 2 a § 90 písm. a), b) a c) zákona č. 183/2006 Sb. a § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

4. Nejsou splněny minimální odstupové vzdálenosti umisťované stavby od okolních staveb.

Dle čl. 8 odst. 2 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn.

I přes úpravu a doplnění návrhu není uvedený požadavek vyhlášky splněn ve vztahu umisťované stavby a:

- a) domu na pozemku p. č. 1014/2, kdy stěna navrhované stavby (od terénu po střechu) přivrácená k tomuto domu má výšku 16,15 m ($291,50 - 275,35 = 16,15$ m), avšak vzdálenost těchto staveb (měřená od vnějšího povrchu navrhované stavby) je jen cca 12,9 m (!),
- b) domu na pozemku p. č. 1067, kdy stěna navrhované stavby (od terénu po střechu) přivrácená k tomuto domu má výšku 16,15 m ($291,50 - 275,35 = 16,15$ m; viz např. výkres č. D.2.18), avšak vzdálenost těchto staveb (měřená od vnějšího povrchu navrhované stavby) je jen 12,5 m!

Připomínám, že dle čl. 8 odst. 9 uvedené vyhlášky se vzájemné odstupy staveb měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy nadzemních částí obvodových stěn a představených částí stavby (balkóny, arkýře, terasy, vstupy apod.).

Dle tohoto pravidla je zřejmé, že vzdálenosti mezi stavbami se měří tak, že se nejprve zjistí vzdálenost obou staveb, měřená na jejich nejkratší spojnici. Dále se změří nejvyšší výška stěn obou staveb. Tyto údaje se porovnají, přičemž vzdálenost musí být alespoň rovna výšce vyšší ze stěn.

Je zřejmé, že vzdálenost nelze měřit z „vnitřku“ domu, neboť z výše uvedeného čl. 8 odst. 9 uvedené vyhlášky nepochybně vyplývá, že je tak nutno učinit od vnějšího povrchu stavby. Jestliže je tedy nejvyšší stěna ustoupena (jsou „před“ ní stěny nižších podlaží), potom nelze měřit vzdálenost od paty této („vnitřní“) stěny, ale od vnějšího povrchu stavby, který je nejbližší stavbě druhé.

Nejvyšší stěnu je tak nutno chápat jako stěnu domu, před níž jsou představena nižší podlaží, přičemž od stěny nejbližšího podlaží je nutno vzdálenost staveb měřit – viz výše citovaný čl. 8 odst. 9 uvedené vyhlášky (obdobně jako kdyby nižší podlaží obsahovala pouze arkýře, balkony apod.).

Ani v doplněných výkresech nejsou vzdálenosti měřeny od vnějšího povrchu stavby, tj. od balkonů a teras přivrácených k domu na pozemku p. č. 1014/2, resp. od arkýře v I. a II. NP přivráceného k domu na pozemku p. č. 1067.

Navrhovaná stavba tak nesplňuje požadavky uvedeného ustanovení vyhlášky, neboť vzdálenost mezi stavbami není alespoň rovna vyšší ze stěn a stavbu tedy nelze umístit.

Stavební úřad se přitom touto námitkou řádně nezabýval, čímž je jeho rozhodnutí též nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů vzhledem k absenci řádného odůvodnění rozhodnutí.

Správní orgán nikterak neuvádí, na základě jakých konkrétních skutečností a důkazů dospěl k závěru, že výše uvedený namítaný – podrobně specifikovaný – rozpor stavby s požadavkem čl. 8 odst. 2 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 není důvodný (když z námítky vyplývá, že důvodná je).

Stavební úřad k tomuto pouze zcela nepřezkoumatelně a obecně uvedl, že „výklad namítatele týkající se aplikace výše uvedených ustanovení OTPP je nesprávný“, na což následuje obecný popis postupu dle uvedeného ustanovení. Ten se však v zásadě neliší od toho, co je uvedeno výše v námitce; způsobem, jaký uvádí úřad, jsou odstupové vzdálenosti v námitce vypočteny a je prokázáno, že požadované odstupy splněny nejsou.

Řádným vypořádáním uvedené námítky by mohlo být pouze uvedení, v čem konkrétně je výše uvedený výpočet nesprávný, tj. jaké jsou – dle stavebního úřadu – odstupové vzdálenosti staveb. To však z odůvodnění zamítnutí této námítky není zřejmé.

Stavební úřad neuvádí, jaká by měla (při výpočtu odstupových vzdáleností tak, jak to požaduje vyhláška OTPP) být jiná vzdálenost od domu na pozemku p. č. 1014/2 než 12,9 m (při výšce protilehlé stěně umístované stavby 16,15 m), resp. jaká by měla být jiná vzdálenost od domu na pozemku p. č. 1067 než 12,5 m (při výšce protilehlé stěně umístované stavby 16,15 m).

Uvedená skutečnost způsobuje závažnou vadu napadeného rozhodnutí a zároveň jeho nepřezkoumatelnost (která je důvodem pro jeho zrušení a nové rozhodnutí ve věci), neboť z odůvodnění rozhodnutí není zřejmé, jak úřad výše uvedenou námitku posoudil, z jakých skutkových okolností při tom vycházel a jaké závěry měl vzaty za nepochybně zjištěné. Vyslovení úsudku o tomto a posouzení právního významu zjištěných skutečností, jakož i jakými úvahami byl při jejich hodnocení veden, pak také zcela absentují.

Uvedené má potom za následek nejen porušení § 68 odst. 3 správního řádu, neboť v rozhodnutí absenteje řádné odůvodnění rozhodnutí, ale i rozpor s § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb., neboť správní orgán pečlivě nepřihlédl ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci (jakož ani nezjišťoval všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu).

Nesprávnost takového postupu správního orgánu a nepřezkoumatelnost takového jeho rozhodnutí je potvrzena i stabilní judikaturou. Odkázat lze např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 8. 2009, sp. zn. 9 As 88/2008, kde je uvedeno, že „procesní práva žalobce v sobě zahrnují i právo na to, aby se správní orgány s jejich námitkami i odvolacími důvody řádně vypořádaly; jinak by procesní právo účasti v řízení bylo zcela „holé“ a čistě formální, a bylo by tak okleštěno do té míry, že by se stalo vyprázdňeným pojmem“.

Obdobně je judikováno např. v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. 9. 2004, sp. zn. 8 Ca 175/2003, nebo v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 6 A 143/2001.

Vzhledem k uvedenému nejsou splněny požadavky čl. 8 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 na odstupy staveb a rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno v rozporu s § 90 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., jakož i v rozporu s § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. a je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, přičemž uvedené je samo o sobě důvodem pro zrušení tohoto rozhodnutí a nové projednání věci.

5. Nejsou splněny ani další požadavky obecně závazných právních předpisů na situování staveb.

a) Dle čl. 8 odst. 8 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky pozemní komunikace.

Toto ustanovení není splněno, neboť stavba má okna obytných ve vzdálenosti cca 2,5 m od ulice Franty Kocourka.

Připomínám, že v řízení není rozhodnutý právním předpisem předvídaný nebo předpokládaný stav území nebo obecné požadavky na stavby komunikací, ale skutečný aktuální stav, neboť při rozhodování je nutno vycházet ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí.

Není tedy rozhodné, jaké skladební prvky požaduje ČSN pro místní komunikace, ale jaký je skutečný stav v území. Nelze aplikovat stav stanovený normou pro projektování (nové či rekonstruované) komunikace na komunikaci stávající, jež navíc zjevně parametrům této normy neodpovídá. Nelze např. tvrdit, že někde chodník je, když tam není. Nepoužitelnost této normy vyplývá navíc již jen z toho, že – jak je zřejmé již z jejího názvu i z bodu 1 této normy – norma ČSN 73 6110 se týká pouze **projektování** místních komunikací, tj. novostaveb či přestaveb komunikací; o tento případ se zde nejedná a tuto normu nelze i z tohoto důvodu aplikovat.

Je třeba též uvést, že vozovkou je prostor komunikace pojížděný vozidly – ten v tomto případě je ohraničen oplocením pozemku sousedícího s komunikací, a tedy je zřejmé, že v ulici Franty Kocourka je vozovka ke hraně oplocení parcely stavby (není zde odstup vozovky od oplocení). Není pravdou, že by jednotlivé prvky komunikace nebyly rozeznatelné „z důvodu jednotnosti materiálového řešení plochy komunikace“, neboť prvky, resp. prvek rozeznatelný je, a jedná se o jednotně materiálově řešenou vozovku.

Není přitom rozhodné, že se jedná i o prostor užívaný chodci, neboť tak tomu u místních a jiných běžně se vyskytujících komunikací bez chodníků (tvořených pouze vozovkou) logicky vždy je (pohyb chodců po komunikaci bez chodníku, tedy po vozovce, je potom upraven v souladu se zákonem č. 361/2000 Sb.). Není též rozhodné, zda je právním předpisem umožněno umísťovat ve vozovce lampy nebo nikoli, neboť rozhodné je, že dle skutečného stavu tomu tak v daném místě je.

Stavba má tedy navržena okna obytných ve vzdálenosti cca 2,5 m od vozovky ulice Franty Kocourka, což nesplňuje výše uvedený požadavek vyhlášky.

b) Není prokázáno splnění požadavku čl. 22 odst. 3 uvedené vyhlášky, podle něhož úroveň podlahy obytné místnosti musí ležet alespoň 150 mm nad nejvyšší úrovní upraveného terénu pásu pozemku v šířce 3 m hraničícího s touto místností (a alespoň 500 mm nad hladinou podzemní vody), a to zvláště u bytů v podlaží označeném jako 1. PP.

K tvrzení stavebního úřadu k této námitce uvádím, že výšková úroveň upraveného terénu 275,35 m. n. m. je sice dána, avšak nikoli po celém obvodu stavby. Např. při ulici Pod Děvinem je terén až v úrovni stropu 1. PP; tímto se však úřad nikterak nezabýval.

c) V návrhu též není prokázáno splnění požadavků § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na likvidaci dešťových vod.

Navrhovaná stavba nesplňuje požadavek na vsakování dešťových vod, resp. jejich zadržování na pozemku dle požadavku vyhlášky.

Není pravdivé tvrzení, že splnění uvedeného ustanovení vyhlášky nebylo povinností žadatele. Uvedená vyhláška je obecně závazným právním předpisem platným na celém území České republiky a není jediného důvodu, proč by neměla být aplikována na území hl. m. Prahy (na území hl. m. Prahy by bylo možno nanejvýše neaplikovat její ustanovení, která by byla rozporná s úpravou vyhlášky hl. m. Prahy, což však není tento případ).

Stavební úřad tedy v zásadě sám uznává, že neprovedl přezkum návrhu na umístění stavby tak, jak mu přikazuje zákon, tj. že v rozporu s § 90 písm. c) stavebního zákona neprovedl přezkum souladu návrhu s požadavky jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, tj. s vyhláškou č. 501/2006 Sb.; závěr stavebního úřadu o přípustnosti umístění stavby tedy nemůže obstát a i toto samo o sobě je důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí a nové projednání věci.

Napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s čl. 8 odst. 8 a čl. 22 odst. 3 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 90 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. a § 3 a § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb.

6. Dle čl. 7 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 musí pozemek určený k zastavění svými vlastnostmi, zejména polohou, tvarem, velikostí a základovými poměry umožňovat realizaci dané stavby; nesmí být při tom ohrožena stabilita jiných staveb.

V dokumentaci se počítá se záporovým pažením stavební jámy, kotveným pramencovými kotvami. Je přitom pravděpodobné, že tyto kotvy zasáhnou i na sousední pozemky; v dokumentaci však není toto řešeno, případně není doložen souhlas vlastníka pozemku využitého pro pramencové kotvy.

K tvrzení stavebního úřadu je třeba uvést, že detailní návrh zajištění stavební jámy bude sice předmětem stavebního řízení, avšak v územním řízení je nutno prokázat, zda stavba splňuje požadavky čl. 7 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, tj. že ji lze na navrhovaných pozemcích realizovat (a že nebude realizována i na pozemcích jiných). Toto však v řízení prokázáno nebylo, neboť nebylo doloženo, že stavbu lze realizovat navrženým způsobem na pozemcích stavby (bez zásahu do okolních pozemků).

Napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu § 90 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb.

7. Dokumentace pro umístění stavby je neúplná a neobsahuje všechny podklady umožňující posoudit přípustnost stavby v území.

a) I po doplnění dokumentace je tato neúplná – v koordinační situaci stavby např. absentuje uvedení vzdáleností stavby od staveb sousedních.

Nelze přitom akceptovat tvrzení, že „není absence zákresu vzdáleností sousedních staveb od stavby navrhované v předložené koordinační situaci rozhodujícím faktorem“, neboť posouzení umístění stavby v území, tj. včetně jejích vzdáleností od okolních staveb, je stěžejní otázkou, kterou je nutno v územním řízení vyřešit.

Kromě toho nutnost uvedení těchto údajů je přímo předepsána v příloze č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. bod D. písm. b) odst. 2. – dokumentace stavby musí obsahovat celkovou situaci se zákresem navržené stavby s vyznačením odstupů od hranice pozemku a od sousedních staveb; absence tohoto je tedy porušením uvedeného právního předpisu.

b) Dále absentuje radonový průzkum (který je nutno přiložit k územnímu řízení).

Stavební úřad k tomuto odkazuje na různá ustanovení právních předpisů, avšak podstatný je v tomto § 6 odst. 4 zákona č. 18/1997 Sb., podle něhož je ten, kdo navrhuje umístění stavby s obytnými nebo pobytovými místnostmi povinen zajistit stanovení radonového indexu pozemku a výsledky předložit stavebnímu úřadu; toto však v řízení splněno nebylo.

Územní rozhodnutí tak bylo vydáno v rozporu s přílohou č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. bod D. písm. b) odst. 2, § 6 odst. 4 zákona č. 18/1997 Sb. a § 90 písm. b), c) a e) zákona č. 183/2006 Sb.

8. Na předmětných pozemcích navrhovaného bytového domu se v současné době nachází stavba domu. Předmětnou stavbu tedy nelze umístit do doby, než bude postupem dle stavebního zákona umožněno odstranění této stavby (§ 128 zákona č. 183/2006 Sb.) - tak tomu však dosud není.

Nelze umístit stavbu tam, kde již nějaká stavba stojí – je nejprve třeba rozhodnout o odstranění této stavby. Vzhledem k tomu, že pro odstranění stavby je stanoven postup dle § 128 stavebního zákona, nelze toto řešit v územním řízení (např. nelze odstranění stavby řešit jako 1. etapu umístění stavby) a předložená dokumentace týkající se odstraňování stávající stavby je v daném řízení zcela zmatečná a mimoběžná.

V reakci na tvrzení stavebního úřadu uvádím, že stavební zákon sice výslovně neuvádí, že je nutno předchozího povolení odstranění stavby původní, ale tato souslednost má opodstatnění z důvodu, že nelze umístit stavbu tam, kde již nějaká stavba stojí. Územní rozhodnutí o umístění stavby je totiž bez toho, aniž by bylo zjištěno, zda lze s ohledem na zájmy chráněné stavebním zákonem stávající stavbu odstranit, nevykonatelné. Nelze rozhodnout o využití území pro umístění stavby, když to samé místo je již využito jiným způsobem – stávající stavbou.

Na tomto nemůže nic změnit ani podmínka č. 18 územního rozhodnutí, neboť odstranění stavby nelze nařídit v rámci rozhodnutí o umístění stavby. Odstranění stavby lze řešit pouze v řízení o jejím odstranění, nikoli v řízení územním (podmínkou ÚR).

Územní rozhodnutí je tak nevykonatelné, neboť nelze umístit novou stavbu tam, kde se již nachází jiná stávající stavba.

9. Stavba nesplňuje požadavky právních předpisů z hlediska dopravy.

a) Podle čl. 56 odst. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 jsou rozměry garáží (stání a garážových komunikací) dány normovými hodnotami – v daném případě ČSN 736058 Hromadné garáže (ve znění změny Z3). Podle této normy může být největší podélný sklon vnější rampy 10 %, před garážemi potom komunikační plocha může mít sklon nejvýše 5 %.

Příjezdová komunikace ke garážím (rampa) má však sklon 17 %, což není v souladu s požadavky právního předpisu, resp. normy.

b) Podle uvedené normy má být šířka příjezdní (výjezdní) dvoupruhové komunikace komunikace ke garážím 6 m, avšak navrhovaná příjezdová komunikace má šířku jízdního pásu jen 5,5 m.

c) Dle čl. 9 odst. 1 a 2 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 musí mít stavba kapacitní připojení na pozemní komunikaci. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích, jakož i musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

Stavba tyto požadavky nesplňuje. Rampa z garáží je zaústěna do ulice Fr. Kocourka, která je však úzká a nepřehledná a neumožňuje bezpečný a plynulý výjezd na tuto ulici.

Ani výše uvedenými námitkami se stavební úřad v zásadě nijak věcně nezabýval, tj. neuvedl, v čem konkrétně by měla spočívat jejich nedůvodnost a na základě jakých konkrétních úvah a důkazů došel k tomu, že stavba požadavky uvedených předpisů i přes výše uvedené splňuje.

Stavební úřad odkazuje pro zamítnutí této námítky na stanoviska dotčených orgánů, aniž by však relevantně vypořádal výše uvedené námitky. Bez ohledu na to, zda se námitka týká či netýká oblasti, v níž se vyjadřoval dotčený orgán, je totiž stavební úřad povinen se námitkami účastníka zabývat a jejich případné zamítnutí musí věcně a přezkoumatelně odůvodnit. Jestliže tak neučiní, potom je jeho rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů a rozporné s § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. – k tomuto viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 8. 2009, sp. zn. 9 As 88/2008.

Tvrzení stavebního úřadu o obecné nezávažnosti ČSN je sice pravdivé, ale závaznou se norma stává v případě, že na ní odkazuje právní předpis. V tomto případě odkazuje čl. 56 odst. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 na hodnoty stanovené příslušnou normou, v daném případě ČSN 736058. Nesoulad stavby s ní je tedy nesouladem stavby i s tímto právním předpisem stanovícím obecné technické požadavky na stavby.

V této souvislosti žádám též, aby byla dle § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumána nadřízeným orgánem závazná stanoviska k dané stavbě vydaná z hlediska dopravy, a to:

- stanovisko Úřadu městské části Praha 5, odbor dopravy, ze dne 16. 3. 2012, MC05 22516/2012/ODP/MM,
- stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odbor dopravy, ze dne 28. 2. 2012, č. j. MHMP-187458/2012/DOP-O4/Jv,

a to z důvodu, že tyto dotčené orgány vydal se stavbou souhlas, ačkoli stavba nesplňuje požadavky právních předpisů z hlediska dopravy v klidu a z hlediska napojení na dopravní infrastrukturu, jak je uvedeno a odůvodněno výše v bodě a) až c); tato stanoviska jsou tedy vydána v rozporu s právními předpisy uvedenými v tomto bodě odvolání, jakož i v rozporu s § 2 odst. 1 a 4 zákona č. 500/2004 Sb.

Napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s čl. 9 odst. 1 a 2 a čl. 56 odst. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, § 90 písm. c) a d) zákona č. 183/2006 Sb. a § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

Z výše uvedených důvodů podávám toto odvolání a žádám, aby rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odbor stavební, ze dne 11. 9. 2012, č. j. OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR, o umístění stavby Bytový dům Pod Děvinem, k. ú. Smíchov, Praha 5, bylo nadřízeným orgánem v celém jeho rozsahu zrušeno.

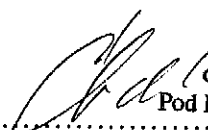
V Praze dne 12. 10. 2012



V Praze dne 12.10. 2012

Za vedení SVJ a z pověření shromáždění SVJ Pod Děvinem 2716, Praha 5, Smíchov se sídlem Pod Děvinem 2716, 150 00 Praha 5, IČ: 284 32 894

předseda výboru: Zdeněk Chaloupek, r.č. 630326/0799
Praha 5, Smíchov, Pod Děvinem 2712/35, PSČ 150 00

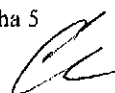
..... Společenství vlastníků
domu Pod Děvinem 2716
Pod Děvinem 2716, 150 00 Praha 5
IČ 284 32 894

místopředseda výboru: Miloš Navrátil, r.č. 510328/047
Praha 5, Smíchov, Pod Děvinem 2717/45, PSČ 150 00

..... Společenství vlastníků
domu Pod Děvinem 2716
Pod Děvinem 2716, 150 00 Praha 5
IČ 284 32 894

člen výboru: Karel Drašnar, r.č. 785216/0184
Praha 5, Smíchov, Pod Děvinem 2712/35, PSČ 150 00

..... Společenství vlastníků
domu Pod Děvinem 2716
Pod Děvinem 2716, 150 00 Praha 5
IČ 284 32 894





MC05P00D5AKK

Městská část Praha 5 Úřad městské části Štefánikova 236/13, 246/15 15 1	
Datum dotazu	15-10-2012
Číslo přílohy	MC05 58973/2012
Přijetí dotazu	13

Magistrátu hl. m. Prahy
Odbor stavební

prostřednictvím

Úřadu městské části Praha 5
Odbor stavební úřad
nám. 14. října 1381/4
150 22 Praha 5

K č. j.: OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR

Věc: Odvolání proti umístění stavby Bytový dům Pod Děvínem, k. ú. Smíchov, Praha 5

Dne 11. 9. 2012 bylo Úřadem městské části Praha 5, odbor stavební, vydáno pod č. j. OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR rozhodnutí, kterým se umísťuje stavba Bytový dům Pod Děvínem, Praha 5, na pozemcích p. č. 1065, 1066, 4936/3 a 4931/2 k. ú. Smíchov, při ulicích Pod Děvínem a Franty Kocourka, stanovují se jím podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby a rozhoduje se jím o námitkách účastníků řízení.

Proti tomuto rozhodnutí podávám v celém jeho rozsahu toto

o d v o l á n í ,

a to z těchto důvodů:

1. Řízení o umístění stavby je zmatečné, neboť není zřejmé, na jakých pozemcích má být stavba umístěna (jaké pozemky jsou předmětem územního řízení).

V oznámení o zahájení řízení jsou vyjmenovány pozemky parc. č. 1065 a 1066.

Dle dokumentace však stavba obsahuje i realizaci přípojek a dalších staveb (vjezd) minimálně i na pozemku p. č. 4936/3 k. ú. Smíchov.

Žadatel však dle žádosti požádal o umístění stavby pouze na pozemku parc. č. 1065 a 1066 k. ú. Smíchov.

Předmět řízení je přitom vymezen žádostí o umístění stavby – jen na pozemku v ní uvedeném může být stavba realizována. Oproti žádosti je však zde okruh pozemků, na nichž má být stavba umístěna, v územním rozhodnutí nepřipustně měněn (rozšířen).

Není tedy jasné, co je předmětem řízení a územní rozhodnutí je zmatečné.

Připomínám, že žádost je možno dle správního řádu pouze zúžit či vzít zpět, nikoli však rozšířit (§ 45 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb.).

K odkazu úřadu na různá ustanovení právních předpisů uvádím, že ty nikterak nevyvrací důvodnost námítky.

Je třeba zdůraznit, že **předmět správního řízení je závazně a nepřekročitelně vymezen žádostí**, zde žádostí o vydání rozhodnutí o umístění stavby (příloha č. 3 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.), ve vztahu k pozemkům, na nichž je a může být stavba územním rozhodnutím umístěna, je potom vymezen pozemky uvedenými v žádosti (část A. bod II.).

Jestliže správní orgán odkazuje na § 68 správního řádu, potom je třeba uvést, že výrok rozhodnutí musí obsahovat řešení otázky, jež je předmětem řízení, a tím je zde jen stavba navrhovaná k umístění na pozemcích uvedených v žádosti, jejímž podáním se územní řízení zahajuje. Stejně tak z § 92 stavebního zákona vyplývá, že „územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr“, tj. to, oč bylo v žádosti žádáno.

K odkazu na § 9 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 503/2006 Sb. je třeba uvést, že tento údaj musí odpovídat právě části A. bod II. žádosti o vydání územního rozhodnutí, tj. rozhodnutí o umístění stavby musí být „otiskem“ žádosti o jeho vydání. Toto je potvrzeno mj. v rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 9. 9. 2010, č. j. 30 A 28/2010-291, kde je výslovně potvrzen „požadavek korelace mezi obsahovými náležitostmi žádosti o vydání územního rozhodnutí a jejích příloh (viz § 86 odst. 6 stav. zák. in concreto ve spojení s § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb.) a obsahovými náležitostmi jednotlivých druhů územních rozhodnutí (viz § 92 odst. 5 stav. zák. in concreto ve spojení s § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb.)“.

K odkazu na dokumentaci stavby je třeba zopakovat, že předmět řízení je vymezen výčtem pozemků uvedených v žádosti; není tedy podstatné, co vše je v dokumentaci, neboť pro vymezení předmětu řízení je v tomto případě rozhodná právě část A. bod II. žádosti.

V daném případě v žádosti o umístění stavby byly uvedeny pouze pozemky parc. č. 1065 a 1066 k. ú. Smíchov – tím je závazně předmět územního řízení vymezen a nelze umístit stavbu (nebo její jakoukoli část) na pozemku jiném, než zde uvedeném.

Jestliže tedy územní rozhodnutí umístilo stavbu na jiných pozemcích, než bylo žadatelem v žádosti o umístění stavby navrhováno, byl tímto překročen rozsah žádosti; stavba byla umístěna i na pozemcích, na nichž o to nebylo žádáno, což je u návrhového rozhodnutí (jímž územního rozhodnutí je) závažnou procesní vadou.

Rozhodnutí je tedy vydáno na umístění stavby na pozemcích, na kterých o to nebylo požádáno, a je tedy zatíženo zásadní procesní vadou a je zmatečné.

2. Podstatnou námitkou týkající se nemožnosti umístění navrhované stavby je její nesoulad s urbanisticko – architektonickými charakteristikami a hodnotami prostředí.

Podle ustanovení § 90 stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů je stavební úřad povinen posoudit zejména, zda je navrhovaná stavba v souladu s charakterem území, s architekturou a urbanismem okolní zástavby a vyhovuje-li požadavkům na ochranu hodnot, nalézajících se v bezprostředním okolí a území.

Podle čl. 4 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, musí umístění staveb a míra zastavění pozemku odpovídat urbanistickému a architektonickému prostředí a dále u staveb umístěvaných do prostředí již existující zástavby musí urbanistické a architektonické řešení reagovat na charakter a strukturu této zástavby.

Dle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístění staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Tato ustanovení právních předpisů nejsou v řízení splněna.

Předmětná stavba se zejména z hlediska své výšky (5 podlaží nad terénem – stěna více než 16 m ze strany ul. Fr. Kocourka) a objemu zcela vymyká charakteru dané lokality.

Připomínám, že předmětný pozemek náleží do bloku vymezeného ulicemi Pod Děvinem a Franty Kocourka, který je v současnosti zastavěn 5 vilami.

Tento soubor staveb vytváří urbanistické a architektonické charakteristiky tohoto bloku a využívá jej úměrně jeho poloze, tvaru a rozměrům.

Do tohoto místa má být umístěna stavba objemného bytového domu, který bude tuto vilovou zástavbu daného bloku podstatně narušovat, a to s ohledem na jeho hmotu i výšku.

Je-li navíc v dokumentaci srovnávána výška posledního podlaží stavby a hřebene střech okolních staveb, potom je třeba uvést, že je rozdíl, je-li výška měřena k vrcholu sedlové či stanové střechy nebo je-li tato výška tvořena plným podlažím, jako je tomu u navrhované stavby. Při posuzování výšky stavby od terénu potom navrhovaná stavba stávající stavby značně převyšuje.

K tomuto též doplňuji odkaz na rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 29. 6. 2012, č. j. S-MHMP 210924/2012/OST/Fr, kde tento orgán uvedl: „Jako zcela vadný postup MHMP OST hodnotí provedené porovnávání výšky rovných střech se hřebeny šikmých střech, s vrcholky jehlanovitých střech, apod., neboť takové srovnání nemá výpovědní hodnotu o vzájemných vztazích říms a atik, které z hlediska pohledů z ulice jsou podstatné. Porovnávání výšky rovné střechy navrhované stavby s nejvyšším bodem sousední šikmé střechy ... je postupem irelevantním.“

Nelze tedy výšku ploché střechy stavby (ploché střechy nejvyššího nadzemního podlaží) vztahovat k výšce hřebenu sedlových střech, resp. ke špičce jehlanové (stanové) střechy nejbližších rodinných domů, jak je činěno v návrhu a z čehož je potom – avšak nesprávně – dovozováno respektování výškové hladiny okolních domů; ve skutečnosti tato výšková úroveň respektována není, neboť – jak vyplývá z výše uvedeného – nelze jako referenční brát hřeben či vrchol šikmé střechy.

Připomínám též, že ani sousední zástavba nedosahuje počtu podlaží dané stavby, neboť je tvořena třípodlažní (převážně ze 30. let), resp. čtyřpodlažní zástavbou (cca 70. léta).

Předmětný dům je přitom domem formálně o 4 NP, z hlediska výšky a objemu se však jedná o stavbu o pěti podlažích nad terénem – viz zejména pohled z ulice Franty Kocourka (zejm. výkres oplocení, kde není podlaží zakryto zelení).

S ohledem na výškovou polohu a rozměry pozemků stavby je nezbytné, aby novostavba na něm případně realizovaná respektovala charakter a strukturu stávající zástavby tohoto bloku, což však není dodrženo.

Umístovaná stavba není žádoucím přechodem mezi bytovou zástavbou a zástavbou vilovou, ale vymyká se jak okolním bytovým domům, tak tím spíše vilové zástavbě bloku, do něhož je přímo vsazována.

Jestliže se v dokumentaci uvádí, že dům má být „jakýmsi štítem či kotvou, která zastavuje agresi a dominantní měřítko okolních stávajících bytových domů a vytváří předěl a hranu pro klidnější prostředí původních vilových objektů“, potom je třeba říci, že tento záměr stavba rozhodně nenaplní.

Stavba není štítem ani kotvou, je spíše dominantním klínem vraženým neorganicky mezi stávající rodinné a bytové domy. Stavba je situována na místo, kde není třeba vztyčovat žádný „štíť“, ale kde je naopak žádoucí nezahušťování stávající urbanistické struktury; v

daném místě není možné vztyčovat žádný „štít“, neboť ten sám naopak „agresi a dominantní měřítko“ vyvolává.

Stavební úřad u uvedené námítky uvádí v zásadě jen obecná tvrzení, která nikterak nevyvrací její důvodnost. Je třeba v reakci na tvrzení úřadu uvést, že námitka nesměruje k požadavku na neměnnost dané lokality, ale na nutnost souladu nové stavební činnosti v území s požadavky výše uvedených právních předpisů; tento soulad zde však – jak vyplývá z výše uvedeného - není.

Ani na jiném místě odůvodnění rozhodnutí se úřad řádně nevypořádává s výše uvedeným. Tvrzení úřadu, že návrh „vhodně reaguje na okolní zástavbu“, není nikterak podloženo; z výše uvedeného navíc vyplývá opak. Jen těžko může být dům „objemovým kompromisem“, když se vymyká (zejména s ohledem na počet podlaží) jak třípodlažní okolní zástavbě převážně ze 30. let, tak v zásadě i čtyřpodlažní zástavbě z cca 70. let - předmětný dům má sice formálně 4 NP, avšak z hlediska výšky a objemu se jedná o stavbu o pěti podlažích nad terénem (viz zejména pohled z ulice Franty Kocourka). Tato pětipodlažní stěna do ulice Franty Kocourka není přitom členěním fasád nikterak výrazně „odlehčena“ a nikterak nezmiňuje nadměrnost stavby v daném místě (a na takto stísněném pozemku). Stejně tak objekt nikterak nemůže „po svahu“ „plynule navazovat na terasovitě odstupňované výšky“, když nikterak terasovitě členěn není (pouze poslední podlaží je ustoupeno). Ve vztahu k výšce stavby je potom třeba upozornit na to, že stavba převyšuje nejbližší sousední vily (k tomuto viz výše porovnání výšek stavby).

K odkazu stavebního úřadu na stanovisko orgánu památkové péče a orgánu ochrany přírody uvádím, že tento je zde zcela mimoběžný, neboť tyto orgány soulad stavby s požadavky vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a vyhlášky č. 501/2006 Sb. nepřezkoumávají.

Uvedené orgány posuzují objekt z hlediska zájmů památkové péče a ochrany přírody a krajiny, nikoli z hledisek výše uvedených ustanovení předpisů provádějících stavební zákon; přezkum souladu s nimi náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 písm. b) a c) stavebního zákona.

Lze tedy uzavřít, že navrhovaná stavba svými rozměry, hmotou a architektonickým provedením nerespektuje stávající zástavbu, kterou navíc převyšuje.

Umístěním navrhované stavby by došlo k narušení stávající struktury a k jejímu nežádoucímu zahuštění a její realizace by v daném urbanistickém celku působila rušivě a nepatříčně. Navrhované urbanistické a architektonické řešení způsobuje rozpor s výše uvedenými požadavky vyhlášky.

Umísťovaná stavba je s ohledem na velikost, polohu a tvar pozemku na dané místo objemným a (výškově i hmotově) naddimenzovaným domem, nerespektujícím navíc prostorové, objemové ani výškové charakteristiky stávající zástavby daného bloku domů.

Umístěním navrhované novostavby by došlo k negativnímu a nepřijatelnému narušení charakteru a hodnot daného území.

Navrhovaná stavba se vymyká charakteru daného místa - zejména ve vztahu k její výšce a hmotě, v kombinaci s nedostatečnou vzdáleností od stávající zástavby - a je tak navržena v rozporu s čl. 4 odst. 1, čl. 8 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nelze ji tak umístit; napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s těmito ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 90 písm. b) a c) zákona č. 183/2006 Sb.

3. Stavba je navržena v rozporu s čl. 4 odst. 1, čl. 8 odst. 1, čl. 13 odst. 1 a čl. 22 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jakož i v rozporu s požadavkem územního plánu na zachování výměry zeleně.

a) Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jen takové umístění stavby, které nezhorší kvalitu prostředí a hodnotu území.

Podle čl. 4 odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, musí umístění staveb a míra zastavění pozemku odpovídat požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Dle čl. 22 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 musí být stavba navržena tak, aby neohrožovala život, zdraví, zdravé životní podmínky jejich uživatelů a uživatelů okolních staveb.

Umístěnou stavbou dojde k výraznému zásahu do daného území a ke změně dosavadního komfortu bydlení v mém domě.

Žadatel o vydání územního rozhodnutí opomenul ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona, neboť stavba nerespektuje zájmy vlastníka sousedních pozemků a staveb.

Stavba takového objemu a výšky by měla být vzdálena od okolních staveb tak, aby prostory mezi stavbami nebyly „stísněné“.

Navrhované umístění stavby by způsobilo zhoršení světelných poměrů v mých nemovitostech a nežádoucí potlačení jejich urbanistického působení v daném místě.

Nelze opomenout ani zhoršení prostředí v důsledku zvýšeného pohybu osob v daném místě, jakož i zvýšení dopravy stavbou vyvolané a s tím spojené zvýšení hluku a emisí.

Důvodně tedy namítám, že vše již výše uvedené způsobí též zhoršení životních podmínek a narušení pohody bydlení v mých nemovitostech a její umístění je tak nepřijatelné.

Připomínám, že narušení pohody bydlení není vázáno pouze na splnění limitů stanovených právními předpisy (to by tento požadavek byl nadbytečný), a je nutno toto zkoumat vždy vzhledem ke konkrétním podmínkám v místě. Pohoda bydlení je definovaná jako souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. V této souvislosti lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu č. j. 2 As 44/2005-116, v němž je uvedeno, že pohodou bydlení je možno „rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.“.

Připomínám, že prakticky většina z těchto složek je v dané věci umístěnou stavbou – negativně - dotčena, kdy umístěním předmětné stavby dojde k navýšení hlukové a emisní zátěže (pohyb osob a automobilů osob bydlících ve stavbě a jejich návštěvníků), zhoršení světelných podmínek, úbytek zeleně ad.

Stavební úřad k námitce zhoršení těchto parametrů uvedl, že se jedná o místo nyní zastavěné a k zastavění i určené dle ÚPn. Uvedené se však zcela míjí s podstatou námítky,

neboť to, že místo je nyní zastavěno i k zastavění nadále určeno dle územního plánu nikterak nevyvrací námitku nesouladu navrhované stavby s výše uvedenými požadavky právních předpisů provádějících stavební zákon.

Místo je nyní využito k zástavbě v mnohem menší míře, než jak tomu má být, přičemž obecná přípustnost stavební činnosti dle ÚP neznamená, že na daném místě je možno realizovat cokoli. Při jakékoli stavební činnosti musí být splněny požadavky právních předpisů, což však v daném místě splněno není, např. právě s ohledem na ty parametry, které uvádí stavební úřad – rozsah výhledu, intimita prostředí, počet osob a s tím spojená zátěž území. Úřad přitom neposoudil, nakolik je zhoršení těchto i výše uvedených parametrů přípustné či nikoli, pouze mimoběžně bez dalšího odkázal na možnost zástavby daného místa dle ÚP, čímž tedy řádně nenaplnil svojí povinnost přezkumu souladu stavby s požadavky výše uvedených ustanovení vyhlášek.

K tvrzení stavebního úřadu k tomuto též opakují, že nelze považovat za pravdivé, že stavba „vhodně reaguje na okolní zástavbu“; z mnou již výše uvedeného vyplývá opak. Jen těžko může být dům „hmotově akceptovatelný“, když se vymyká (zejména s ohledem na počet podlaží) okolní zástavbě (k tomuto viz výše). Zejména pětipodlažní stěna do ulice Franty Kocourka není přitom členěním fasád nikterak výrazně „odlehčena“ a nikterak nezmiňuje nadměrnost stavby v daném místě (a na takto stísněném pozemku). Ve vztahu k výšce stavby potom též viz výše.

K odkazu stavebního úřadu na stanoviska dotčených orgánů uvádím, že tento je zde mimoběžný, neboť tyto orgány soulad stavby s požadavky vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a vyhlášky č. 501/2006 Sb. nepřezkoumávají. Uvedené orgány posuzují objekt z hlediska zájmů chráněných „jejich“ složkovými zákony, nikoli z hledisek výše uvedených ustanovení předpisů provádějících stavební zákon; přezkum souladu s nimi náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 písm. c) stavebního zákona, což však nebylo řádně úřadem učiněno.

b) Ve vztahu k úbytku zeleně uvádím, že dle územního plánu se jedná o plochu území se zvýšenou ochrannou zeleně, kde je žádoucí zachování podílu zeleně na pozemcích jednotlivých staveb, včetně vzrostlé zeleně, která doplňuje navazující celoměstský systém zeleně a ÚSES.

I z tohoto pohledu je tedy navrhovaná míra využití (zastavění) daných pozemků (spojená s úbytkem zeleně) nepřípustná.

K tvrzení stavebního úřadu k této námitce je třeba především uvést, že i zde je mimoběžný odkaz na stanovisko orgánu ochrany přírody, neboť ten soulad stavby s územně plánovací dokumentací nepřezkoumává.

Uvedený orgán posuzuje objekt z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., nikoli z hledisek požadavků územního plánu; přezkum souladu s ním náleží výlučně stavebnímu úřadu – viz § 90 písm. a) stavebního zákona.

Odůvodnění zamítnutí této námítky ze strany stavebního úřadu je tak mimoběžné s její podstatou. V daném případě nebyl namítán rozpor stavby se stanoveným funkčním využitím (plocha OB), ale s požadavkem územního plánu vyplývajícím ze skutečnosti, že se jedná o plochu území se zvýšenou ochrannou zeleně (je nerozhodné, že se jedná o požadavek „směrný“, neboť závazné pro rozhodování v území jsou i směrné části územně plánovací dokumentace).

Stavební úřad nijak neuvedl, jakým způsobem uvedený požadavek územního plánu při svém rozhodování zohlednil, na základě jakých skutečností a podkladů dospěl k závěru,

že je u navrhované stavby splněn, a jak zajistil naplnění územním plánem stanoveného požadavku na ochranu zeleně při umisťování dané stavby.

Stavba je navržena v rozporu zejména s čl. 4 odst. 1, čl. 8 odst. 1, čl. 13 odst. 1 a čl. 22 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 a § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nelze ji umístit; napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s těmito ustanoveními právních předpisů, jakož i v rozporu s § 76 odst. 2 a § 90 písm. a), b) a c) zákona č. 183/2006 Sb. a § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

4. Nejsou splněny minimální odstupové vzdálenosti umisťované stavby od okolních staveb.

Dle čl. 8 odst. 2 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn.

I přes úpravu a doplnění návrhu není uvedený požadavek vyhlášky splněn ve vztahu umisťované stavby a:

- a) domu na pozemku p. č. 1014/2, kdy stěna navrhované stavby (od terénu po střechu) přivrácená k tomuto domu má výšku 16,15 m ($291,50 - 275,35 = 16,15$ m), avšak vzdálenost těchto staveb (měřená od vnějšího povrchu navrhované stavby) je jen cca 12,9 m (!),
- b) domu na pozemku p. č. 1067, kdy stěna navrhované stavby (od terénu po střechu) přivrácená k tomuto domu má výšku 16,15 m ($291,50 - 275,35 = 16,15$ m; viz např. výkres č. D.2.18), avšak vzdálenost těchto staveb (měřená od vnějšího povrchu navrhované stavby) je jen 12,5 m!

Připomínám, že dle čl. 8 odst. 9 uvedené vyhlášky se vzájemné odstupy staveb měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy nadzemních částí obvodových stěn a předsazených částí stavby (balkóny, arkýře, terasy, vstupy apod.).

Dle tohoto pravidla je zřejmé, že vzdálenosti mezi stavbami se měří tak, že se nejprve zjistí vzdálenost obou staveb, měřená na jejich nejkratší spojnici. Dále se změří nejvyšší výška stěn obou staveb. Tyto údaje se porovnají, přičemž vzdálenost musí být alespoň rovna výšce vyšší ze stěn.

Je zřejmé, že vzdálenost nelze měřit z „vnitřku“ domu, neboť z výše uvedeného čl. 8 odst. 9 uvedené vyhlášky nepochybně vyplývá, že je tak nutno učinit od vnějšího povrchu stavby. Jestliže je tedy nejvyšší stěna ustoupena (jsou „před“ ní stěny nižších podlaží), potom nelze měřit vzdálenost od paty této („vnitřní“) stěny, ale od vnějšího povrchu stavby, který je nejbližší stavbě druhé.

Nejvyšší stěnu je tak nutno chápat jako stěnu domu, před níž jsou předsazena nižší podlaží, přičemž od stěny nejbližšího podlaží je nutno vzdálenost staveb měřit – viz výše citovaný čl. 8 odst. 9 uvedené vyhlášky (obdobně jako kdyby nižší podlaží obsahovala pouze arkýře, balkony apod.).

Ani v doplněných výkresech nejsou vzdálenosti měřeny od vnějšího povrchu stavby, tj. od balkonů a teras přivrácených k domu na pozemku p. č. 1014/2, resp. od arkýře v I. a II. NP přivráceného k domu na pozemku p. č. 1067.

Navrhovaná stavba tak nesplňuje požadavky uvedeného ustanovení vyhlášky, neboť vzdálenost mezi stavbami není alespoň rovna vyšší ze stěn a stavbu tedy nelze umístit.

Stavební úřad se přitom touto námitkou řádně nezabýval, čímž je jeho rozhodnutí též nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů vzhledem k absenci řádného odůvodnění rozhodnutí.

Správní orgán nikterak neuvádí, na základě jakých konkrétních skutečností a důkazů dospěl k závěru, že výše uvedený namítaný – podrobně specifikovaný – rozpor stavby s požadavkem čl. 8 odst. 2 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 není důvodný (když z námítky vyplývá, že důvodná je).

Stavební úřad k tomuto pouze zcela nepřezkoumatelně a obecně uvedl, že „výklad namítatele týkající se aplikace výše uvedených ustanovení OTPP je nesprávný“, na což následuje obecný popis postupu dle uvedeného ustanovení. Ten se však v zásadě neliší od toho, co je uvedeno výše v námitce; způsobem, jaký uvádí úřad, jsou odstupové vzdálenosti v námitce vypočteny a je prokázáno, že požadované odstupy splněny nejsou.

Řádným vypořádáním uvedené námítky by mohlo být pouze uvedení, v čem konkrétně je výše uvedený výpočet nesprávný, tj. jaké jsou – dle stavebního úřadu – odstupové vzdálenosti staveb. To však z odůvodnění zamítnutí této námítky není zřejmé.

Stavební úřad neuvádí, jaká by měla (při výpočtu odstupových vzdáleností tak, jak to požaduje vyhláška OTPP) být jiná vzdálenost od domu na pozemku p. č. 1014/2 než 12,9 m (při výšce protilehlé stěně umístované stavby 16,15 m), resp. jaká by měla být jiná vzdálenost od domu na pozemku p. č. 1067 než 12,5 m (při výšce protilehlé stěně umístované stavby 16,15 m).

Uvedená skutečnost způsobuje závažnou vadu napadeného rozhodnutí a zároveň jeho nepřezkoumatelnost (která je důvodem pro jeho zrušení a nové rozhodnutí ve věci), neboť z odůvodnění rozhodnutí není zřejmé, jak úřad výše uvedenou námitku posoudil, z jakých skutkových okolností při tom vycházel a jaké závěry měl vzaty za nepochybně zjištěné. Vyslovení úsudku o tomto a posouzení právního významu zjištěných skutečností, jakož i jakými úvahami byl při jejich hodnocení veden, pak také zcela absentují.

Uvedené má potom za následek nejen porušení § 68 odst. 3 správního řádu, neboť v rozhodnutí absentuje řádné odůvodnění rozhodnutí, ale i rozpor s § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb., neboť správní orgán pečlivě nepřihlédl ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci (jakož ani nezjišťoval všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu).

Nesprávnost takového postupu správního orgánu a nepřezkoumatelnost takového jeho rozhodnutí je potvrzena i stabilní judikaturou. Odkázat lze např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 8. 2009, sp. zn. 9 As 88/2008, kde je uvedeno, že „procesní práva žalobce v sobě zahrnují i právo na to, aby se správní orgány s jejich námitkami i odvolacími důvody řádně vypořádaly; jinak by procesní právo účasti v řízení bylo zcela ‚holé‘ a čistě formální, a bylo by tak okleštěno do té míry, že by se stalo vyprázdněným pojmem“.

Obdobně je judikováno např. v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. 9. 2004, sp. zn. 8 Ca 175/2003, nebo v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 6 A 143/2001.

Vzhledem k uvedenému nejsou splněny požadavky čl. 8 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 na odstupy staveb a rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno v rozporu s § 90 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., jakož i v rozporu s § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. a je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, přičemž uvedené je samo o sobě důvodem pro zrušení tohoto rozhodnutí a nové projednání věci.

5. Nejsou splněny ani další požadavky obecně závazných právních předpisů na situování staveb.

a) Dle čl. 8 odst. 8 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky pozemní komunikace.

Toto ustanovení není splněno, neboť stavba má okna obytných ve vzdálenosti cca 2,5 m od ulice Franty Kocourka.

Připomínám, že v řízení není rozhodnutý právním předpisem předvídaný nebo předpokládaný stav území nebo obecné požadavky na stavby komunikací, ale skutečný aktuální stav, neboť při rozhodování je nutno vycházet ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí.

Není tedy rozhodné, jaké skladební prvky požaduje ČSN pro místní komunikace, ale jaký je skutečný stav v území. Nelze aplikovat stav stanovený normou pro projektování (nové či rekonstruované) komunikace na komunikaci stávající, jež navíc zjevně parametrům této normy neodpovídá. Nelze např. tvrdit, že někde chodník je, když tam není. Nepoužitelnost této normy vyplývá navíc již jen z toho, že – jak je zřejmé již z jejího názvu i z bodu 1 této normy – norma ČSN 73 6110 se týká pouze **projektování** místních komunikací, tj. novostaveb či přestaveb komunikací; o tento případ se zde nejedná a tuto normu nelze i z tohoto důvodu aplikovat.

Je třeba též uvést, že vozovkou je prostor komunikace pojížděný vozidly – ten v tomto případě je ohraničen oplocením pozemku sousedícího s komunikací, a tedy je zřejmé, že v ulici Franty Kocourka je vozovka ke hraně oplocení parcely stavby (není zde odstup vozovky od oplocení). Není pravdou, že by jednotlivé prvky komunikace nebyly rozeznatelné „z důvodu jednotnosti materiálového řešení plochy komunikace“, neboť prvky, resp. prvek rozeznatelný je, a jedná se o jednotně materiálově řešenou vozovku.

Není přitom rozhodné, že se jedná i o prostor užívaný chodci, neboť tak tomu u místních a jiných běžně se vyskytujících komunikací bez chodníků (tvořených pouze vozovkou) logicky vždy je (pohyb chodců po komunikaci bez chodníku, tedy po vozovce, je potom upraven v souladu se zákonem č. 361/2000 Sb.). Není též rozhodné, zda je právním předpisem umožněno umisťovat ve vozovce lampy nebo nikoli, neboť rozhodné je, že dle skutečného stavu tomu tak v daném místě je.

Stavba má tedy navržena okna obytných ve vzdálenosti cca 2,5 m od vozovky ulice Franty Kocourka, což nesplňuje výše uvedený požadavek vyhlášky.

b) Není prokázáno splnění požadavku čl. 22 odst. 3 uvedené vyhlášky, podle něhož úroveň podlahy obytné místnosti musí ležet alespoň 150 mm nad nejvyšší úrovní upraveného terénu pásu pozemku v šířce 3 m hraničícího s touto místností (a alespoň 500 mm nad hladinou podzemní vody), a to zvláště u bytů v podlaží označeném jako 1. PP.

K tvrzení stavebního úřadu k této námitce uvádím, že výšková úroveň upraveného terénu 275,35 m. n. m. je sice dána, avšak nikoli po celém obvodu stavby. Např. při ulici Pod Děvínem je terén až v úrovni stropu 1. PP; tímto se však úřad nikterak nezabýval.

c) V návrhu též není prokázáno splnění požadavků § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na likvidaci dešťových vod.

Navrhovaná stavba nesplňuje požadavek na vsakování dešťových vod, resp. jejich zadržování na pozemku dle požadavku vyhlášky.

Není pravdivé tvrzení, že splnění uvedeného ustanovení vyhlášky nebylo povinností žadatele. Uvedená vyhláška je obecně závazným právním předpisem platným na celém území České republiky a není jediného důvodu, proč by neměla být aplikována na území hl. m. Prahy (na území hl. m. Prahy by bylo možno nanejvýše neaplikovat její ustanovení, která by byla rozporná s úpravou vyhlášky hl. m. Prahy, což však není tento případ).

Stavební úřad tedy v zásadě sám uznává, že neprovedl přezkum návrhu na umístění stavby tak, jak mu přikazuje zákon, tj. že v rozporu s § 90 písm. c) stavebního zákona neprovedl přezkum souladu návrhu s požadavky jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, tj. s vyhláškou č. 501/2006 Sb.; závěr stavebního úřadu o přípustnosti umístění stavby tedy nemůže obstát a i toto samo o sobě je důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí a nové projednání věci.

Napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s čl. 8 odst. 8 a čl. 22 odst. 3 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 90 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. a § 3 a § 50 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb.

6. Dle čl. 7 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 musí pozemek určený k zastavění svými vlastnostmi, zejména polohou, tvarem, velikostí a základovými poměry umožňovat realizaci dané stavby; nesmí být při tom ohrožena stabilita jiných staveb.

V dokumentaci se počítá se záporovým pažením stavební jámy, kotveným pramencovými kotvami. Je přitom pravděpodobné, že tyto kotvy zasáhnou i na sousední pozemky; v dokumentaci však není toto řešeno, případně není doložen souhlas vlastníka pozemku využitého pro pramencové kotvy.

K tvrzení stavebního úřadu je třeba uvést, že detailní návrh zajištění stavební jámy bude sice předmětem stavebního řízení, avšak v územním řízení je nutno prokázat, zda stavba splňuje požadavky čl. 7 odst. 1 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, tj. že ji lze na navrhovaných pozemcích realizovat (a že nebude realizována i na pozemcích jiných). Toto však v řízení prokázáno nebylo, neboť nebylo doloženo, že stavbu lze realizovat navrženým způsobem na pozemcích stavby (bez zásahu do okolních pozemků).

Napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu § 90 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb.

7. Dokumentace pro umístění stavby je neúplná a neobsahuje všechny podklady umožňující posoudit přípustnost stavby v území.

a) I po doplnění dokumentace je tato neúplná – v koordinační situaci stavby např. absentuje uvedení vzdáleností stavby od staveb sousedních.

Nelze přitom akceptovat tvrzení, že „není absence zákresu vzdáleností sousedních staveb od stavby navrhované v předložené koordinační situaci rozhodujícím faktorem“, neboť posouzení umístění stavby v území, tj. včetně jejích vzdáleností od okolních staveb, je stěžejní otázkou, kterou je nutno v územním řízení vyřešit.

Kromě toho nutnost uvedení těchto údajů je přímo předepsána v příloze č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. bod D. písm. b) odst. 2. – dokumentace stavby musí obsahovat celkovou situaci se zákresem navržené stavby s vyznačením odstupů od hranice pozemku a od sousedních staveb; absence tohoto je tedy porušením uvedeného právního předpisu.

b) Dále absentuje radonový průzkum (který je nutno přiložit k územnímu řízení).

Stavební úřad k tomuto odkazuje na různá ustanovení právních předpisů, avšak podstatný je v tomto § 6 odst. 4 zákona č. 18/1997 Sb., podle něhož je ten, kdo navrhuje umístění stavby s obytnými nebo pobytovými místnostmi povinen zajistit stanovení radonového indexu pozemku a výsledky předložit stavebnímu úřadu; toto však v řízení splněno nebylo.

Územní rozhodnutí tak bylo vydáno v rozporu s přílohou č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. bod D. písm. b) odst. 2, § 6 odst. 4 zákona č. 18/1997 Sb. a § 90 písm. b), c) a e) zákona č. 183/2006 Sb.

8. Na předmětných pozemcích navrhovaného bytového domu se v současné době nachází stavba domu. Předmětnou stavbu tedy nelze umístit do doby, než bude postupem dle stavebního zákona umožněno odstranění této stavby (§ 128 zákona č. 183/2006 Sb.) - tak tomu však dosud není.

Nelze umístit stavbu tam, kde již nějaká stavba stojí – je nejprve třeba rozhodnout o odstranění této stavby. Vzhledem k tomu, že pro odstranění stavby je stanoven postup dle § 128 stavebního zákona, nelze toto řešit v územním řízení (např. nelze odstranění stavby řešit jako 1. etapu umístění stavby) a předložená dokumentace týkající se odstraňování stávající stavby je v daném řízení zcela zmatečná a mimoběžná.

V reakci na tvrzení stavebního úřadu uvádím, že stavební zákon sice výslovně neuvádí, že je nutno předchozího povolení odstranění stavby původní, ale tato souslednost má opodstatnění z důvodu, že nelze umístit stavbu tam, kde již nějaká stavba stojí. Územní rozhodnutí o umístění stavby je totiž bez toho, aniž by bylo zjištěno, zda lze s ohledem na zájmy chráněné stavebním zákonem stávající stavbu odstranit, nevykonatelné. Nelze rozhodnout o využití území pro umístění stavby, když to samé místo je již využito jiným způsobem – stávající stavbou.

Na tomto nemůže nic změnit ani podmínka č. 18 územního rozhodnutí, neboť odstranění stavby nelze nařídit v rámci rozhodnutí o umístění stavby. Odstranění stavby lze řešit pouze v řízení o jejím odstranění, nikoli v řízení územním (podmínkou ÚR).

Územní rozhodnutí je tak nevykonatelné, neboť nelze umístit novou stavbu tam, kde se již nachází jiná stávající stavba.

9. Stavba nesplňuje požadavky právních předpisů z hlediska dopravy.

a) Podle čl. 56 odst. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 jsou rozměry garáží (stání a garážových komunikací) dány normovými hodnotami – v daném případě ČSN 736058 Hromadné garáže (ve znění změny Z3). Podle této normy může být největší podélný sklon vnější rampy 10 %, před garážemi potom komunikační plocha může mít sklon nejvýše 5 %.

Příjezdová komunikace ke garážím (rampa) má však sklon 17 %, což není v souladu s požadavky právního předpisu, resp. normy.

b) Podle uvedené normy má být šířka příjezdní (výjezdní) dvoupruhové komunikace komunikace ke garážím 6 m, avšak navrhovaná příjezdová komunikace má šířku jízdního pásu jen 5,5 m.

c) Dle čl. 9 odst. 1 a 2 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 musí mít stavba kapacitní připojení na pozemní komunikaci. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích, jakož i musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

Stavba tyto požadavky nesplňuje. Rampa z garáží je zaústěna do ulice Fr. Kocourka, která je však úzká a nepřehledná a neumožňuje bezpečný a plynulý výjezd na tuto ulici.

Ani výše uvedenými námitkami se stavební úřad v zásadě nijak věcně nezabýval, tj. neuvedl, v čem konkrétně by měla spočívat jejich nedůvodnost a na základě jakých konkrétních úvah a důkazů došel k tomu, že stavba požadavky uvedených předpisů i přes výše uvedené splňuje.

Stavební úřad odkazuje pro zamítnutí této námítky na stanoviska dotčených orgánů, aniž by však relevantně vypořádal výše uvedené námitky. Bez ohledu na to, zda se námitka týká či netýká oblasti, v níž se vyjadřoval dotčený orgán, je totiž stavební úřad povinen se námitkami účastníka zabývat a jejich případné zamítnutí musí věcně a přezkoumatelně odůvodnit. Jestliže tak neučiní, potom je jeho rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů a rozporné s § 68 odst 3 zákona č. 500/2004 Sb. – k tomuto viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 8. 2009, sp. zn. 9 As 88/2008.

Tvrzení stavebního úřadu o obecné nezávažnosti ČSN je sice pravdivé, ale závaznou se norma stává v případě, že na ní odkazuje právní předpis. V tomto případě odkazuje čl. 56 odst. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 na hodnoty stanovené příslušnou normou, v daném případě ČSN 736058. Nesoulad stavby s ní je tedy nesouladem stavby i s tímto právním předpisem stanovícím obecné technické požadavky na stavby.

V této souvislosti žádám též, aby byla dle § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb. přezkoumána nadřízeným orgánem závazná stanoviska k dané stavbě vydaná z hlediska dopravy, a to:

- stanovisko Úřadu městské části Praha 5, odbor dopravy, ze dne 16. 3. 2012, MC05 22516/2012/ODP/MM,
- stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odbor dopravy, ze dne 28. 2. 2012, č. j. MHMP-187458/2012/DOP-O4/Jv,

a to z důvodu, že tyto dotčené orgány vydal se stavbou souhlas, ačkoli stavba nesplňuje požadavky právních předpisů z hlediska dopravy v klidu a z hlediska napojení na dopravní infrastrukturu, jak je uvedeno a odůvodněno výše v bodě a) až c); tato stanoviska jsou tedy vydána v rozporu s právními předpisy uvedenými v tomto bodě odvolání, jakož i v rozporu s § 2 odst. 1 a 4 zákona č. 500/2004 Sb.

Napadené územní rozhodnutí je tedy vydáno v rozporu s čl. 9 odst. 1 a 2 a čl. 56 odst. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999, § 90 písm. c) a d) zákona č. 183/2006 Sb. a § 50 odst. 3 a 4 a § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

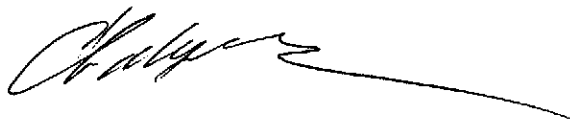
Z výše uvedených důvodů podávám toto odvolání a žádám, aby rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odbor stavební, ze dne 11. 9. 2012, č. j. OSU.Sm.p.1065-27371/2012-Kad-UR, o umístění stavby Bytový dům Pod Děvinem, k. ú. Smíchov, Praha 5, bylo nadřízeným orgánem v celém jeho rozsahu zrušeno.

V Praze dne 21. 6. 2012

Zdeněk Chaloupek, nar. 26.3. 1963

a

Katarína Chaloupková, nar. 22.9.1963



Oba bytem: Pod Děvinem 2712/35, 150 00 Praha 5

jako člen SVJ Pod Děvinem 2716, Praha 5, Smíchov se sídlem Pod Děvinem 2716, 150 00 Praha 5 a jako vlastník bytu č. 5 v domě č. p. 2712 a spoluvlastník budovy č.p. 2716 a pozemků souvisejících, vše k. ú. Smíchov.