



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR STAVEBNÍ

41845/2012

Sp.zn.: S-MHMP 376007/2011/OST/Ka

V Praze 20.7.2012

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební, jako odvolací správní orgán příslušný dle ustanovení § 81 odst. 3 písm. a) zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl ve věci odvolání OS Jinonice – Vidoule, Na Pomezí 20, Praha 5, a Růženy Klimešové, nar. 18.9.1957, Na Pomezí 465/4, Praha 5, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru stavební úřad, č.j.: **OSU.Jin.p.838-25425/2011-Kad-** ze dne 9.1.2012, kterým bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby s označením „Bytový dům Na Pomezí“, při ulicích Na Pomezí, Karlštejská, Klikatá, Puchmajerova v Praze 5, na pozemcích parc. č. 838, 1458, 1517/1, k.ú. Jinonice, dle ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu tak, že

rozhodnutí mění takto:

- podmínka č. 12 výroku rozhodnutí se doplňuje o další písmeno: „r. průkaz toho, že navržená fasáda bude provedena z materiálu minimalizujícího odraz hluku“.

- v části odůvodnění, na str. 9, ad. 3 se slova v závorce: „podmínka č. 11 písm. g) a h)“ nahrazují slovy „podmínka č. 12 písm. g) a h)“.

V ostatním se napadené rozhodnutí se potvrzuje.

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, vydal k žádosti společností REGARD, s.r.o., IČ 25733371, Petržílkova 2514/29, Praha 5, (dále „žadatel“) rozhodnutí č.j.: **OSU.Jin.p.838-25425/2011-Kad-** ze dne 9.1.2012, kterým bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby s označením „Bytový dům Na Pomezí“, při ulicích Na Pomezí, Karlštejská, Klikatá, Puchmajerova v Praze 5, na pozemcích parc. č. 838, 1458, 1517/1, k.ú. Jinonice (dále jen „stavba“).

Proti tomuto rozhodnutí podala dne 10.2.2012 odvolání Růžena Klimešová, Na Pomezí 465/4, Praha 5, a dne 6.2.2012 OS Jinonice – Vidoule, Na Pomezí 20, Praha 5.

Odvolací orgán posoudil odvolání z hledisek uvedených v § 81 – 83 správního řádu a zjistil, že odvolání je přípustné, neboť bylo podáno účastníky řízení. Rozhodnutí bylo doručeno účastníkům

řízení podle ustanovení § 85 odst. 2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou zveřejněním na úřední desce Úřadu městské části Praha 5 ve dnech 12. – 27.1.2012. Posledním dnem lhůty pro odvolání bylo 13.2.2012. Obě odvolání jsou tedy včasné.

Růžena Klimešová v odvolání upozorňuje na geologickou nestabilitu území a pochybuje o tom, že stavba je skutečně umístěna ve vzdálenosti 1m od hranice pozemku tak, jak požaduje územní rozhodnutí, a obává se o bezpečnost smrku a ovocných stromů na svém pozemku. Namítá snížení pohody svého bydlení v důsledku umístění stavby bytového domu. Umísťovaný bytový dům je podle ní výškou i rozlohou naddimenzovaný vzhledem k okolní zástavbě. Dále se obává odrazu hluku od nového domu.

OS Jinonice – Vidoule, Na Pomezí 20, Praha 5, ve svém odvolání uvádí, že návrh je podle něj v rozporu s ustanoveními čl. 4 odst. 1 a 3 a čl. 13 odst. 1. a 3 vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (OTPP), že nebyl nijak posouzen zásah do krajinného rázu a byla porušena procení ustanovení stavebního zákona, když po doplnění podkladů pro rozhodnutí nebylo nařízeno nové ústní jednání.

Odbor stavební MHMP přezkoumal podle § 89 odst. 2 správního řádu soulad rozhodnutí i řízení, které vydání řízení předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení přihlíží tehdy, jestliže lze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného usnesení s právními předpisy. Na základě takového přezkoumání a v souladu s obsahem odvolacích důvodů uvedených výše k nim odvolací správní orgán zjistil níže uvedené a zaujal následující stanovisko.

Růžena Klimešová namítá, že „*celé území je staticky velmi nestabilní, není proto možné umístit stavbu v tak těsné blízkosti společné hranice. Podmínkou rozhodnutí je umístění podzemní části stavby ve vzdálenosti 1 m od společné hranice. Podle podkladů žadatel plánuje tuto vzdálenost pouze 0,9 m. Požaduje přepracovat projekt, aby se prokázalo, že je vůbec možné podmínku splnit*“. K tomu odvolací správní orgán uvádí, že posouzení statiky bude součástí následného stavebního řízení. Projektant musí prokázat, že konstrukce včetně založení stavby odpovídají možnému zatížení, že založení stavby nezasáhne do sousedního pozemku a že celá stavba svou realizací neovlivní negativně jeho současné využití. Ohledně napadené vzdálenosti od sousedního pozemku je třeba uvést, že pokud je rozměr uveden v podmínkách pro umístění stavby, musí být ve stavebním povolení dodržen. Jedná se navíc o vzdálenost minimální, to jest, že stavba může být umístěna pouze ve vzdálenosti uvedené nebo větší. Odvolací námitku, kdy odvolatelka tvrdí, že „*v malé vzdálenosti od hranice je vzrostlý smrk a při plánovaném umístění stavby hrozí narušení jeho kořenů, případně i pád celého zdravého stromu. Na jejím pozemku jsou navíc v těsné blízkosti plánované stavby další ovocné stromy*“. K tomu odvolací správní orgán uvádí, že k problematice ochrany dřevin se vyjadřují orgány ochrany přírody, které budou posuzovat projektovou dokumentaci pro stavební povolení. Veškerá hypotetická poškození dřevin ve vlastnictví odvolatelky nelze předjímat, pokud k nim dojde, je třeba je řešit v režimu občanského práva. Odvolatelka dále namítá, že „*nadměrná výška budovy s okny na její parcelu výrazně sníží současnou pohodu bydlení*“. K tomu lze uvést, že pohoda bydlení je souhrn všech činitelů a vlivů, které vytvářejí vhodné prostředí pro bydlení. Stavební úřad posuzuje pohodu bydlení na základě posouzení jednotlivých složek, které tuto pohodu ovlivňují, a to zejména ve vztahu ke splnění požadavků ustanovení vyhl. OTPP. Rodinný dům odvolatelky se nachází v zastavěném území obce a nelze tedy počítat s úplnou intimitou prostředí na jednotlivých pozemcích. Odvolací

správní orgán vnímá skutečnost, že k určitému snížení pohody bydlení dojde a že to souvisí i s navrženým typem zástavby. Zde je však třeba posoudit, zda toto omezení, které přináší každá nová stavba umístěvaná v sousedství stavby jiné, je ještě na takové úrovni, kterou lze spravedlivě požadovat. Pokud se pocit dosavadní pohody bydlení odvolatelky odvíjí od toho, že sousední pozemek, který není v jejím vlastnictví, není zastavěn stavbou, může vnímat změnu související s umístěním stavby bytového domu jako zásadní. Je však třeba připomenout, že stavba rodinného domu odvolatelky i umístěvaná stavba se nacházejí na území hlavního města Prahy, kde vzhledem k výměrám pozemků a hustotě osídlení, není intimita bydlení v míře, v jaké ji odvolatelka požívá, obvyklá. I po umístění stavby bytového domu je vzdálenost mezi oběma stavbami poměrně komfortní. Vzdálenost 14,55 m umožňuje nerušené bydlení. Fakt, že bude pozemek rodinného domu odvolatelky vystaven pohledům obyvatel bytového domu, je skutečností, kterou je třeba při sousedství dvou pozemků určených k bytové výstavbě akceptovat. Přestože se jedná o dvě stavby s jinými objemovými parametry, bylo by možné dosáhnout obdobné výšky umístění oken i tehdy, pokud by byl na sousedním pozemku umístěn rodinný dům s využitým podkrovím. Stav po realizaci stavby bude obdobný stavu u rodinných domů v ulici Pod Vidoulí, které rovněž sousedí se zástavbou bytových domů. Po zvážení uvedených hledisek dospěl odvolací správní orgán k závěru, že vliv umístění stavby na pohodu bydlení odvolatelky není nijak zásadní a nepřiměřený. Umístěný dům je podle odvolatelky „výškou i rozlohou naddimenzovaný vzhledem k okolní zástavbě převážně jednopatrových vilek z 30. let.“ Odvolatelka požaduje redukcí počtu podlaží. Odvolací správní orgán zjistil, že v bezprostředním okolí stavby se skutečně nacházejí pouze stavby dvoupodlažní s podkrovím, přes ulici je však vystavěno sídliště několika podlažních bytových domů, které je napojeno přímo na zástavbu rodinných domů. Celkovému charakteru lokality tak stavba odpovídá. Stavební úřad se podle odvolatelky nevypořádal s její námitkou ohledně odrazu hluku od nového domu, čímž se podle ní výrazně zvýší hluková zátěž z přilehlé ulice Klikatá. Tímto problémem se stavební úřad skutečně nezabýval. V odůvodnění rozhodnutí poukázal ve vztahu k této námitce na kladné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 13108/2011 Z.HK/K ze dne 6.4.2011, které se ale týká pouze hluku ze stacionárních zdrojů a stavební činnosti. V Podmínka č. 11, na kterou odůvodnění zamítnutí této námítky odkazuje, nepřijímá podmínky stanoviska HS HMP. Jedná se o zjevnou chybu v psaní, neboť správně měla být uvedena podmínka č. 12, písm. g) a h). Odvolací správní orgán přisvědčil odvolatelce v tom, že při konkrétním řešení materiálového složení fasády v projektové dokumentaci pro stavební povolení, by měla být zohledněna i odrazová složka jejího povrchu. Toto zohlednil ve výroku tohoto rozhodnutí.

OS Jinonice – Vidoule ve svém odvolání namítá, že *"posuzovaná stavba nerespektuje v rozporu s čl. 4 odst. 1 a 3 a čl. 13 odst. 1. a 3 vyhl. OTPP urbanistický a architektonický charakter území a strukturu zástavby, přičemž její předdimenzovaný objem bude mít za následek rozsáhlý a bezdůvodný úbytek zelených ploch nacházejících se na pozemku, který je navíc součástí zde existujícího přirozeného funkčního biokoridoru.* K tomu odvolací správní orgán uvádí, že podle platného územního plánu se pozemek stavby nachází v území OB – čistě obytném, kde je možné stavby pro bydlení umístit. Pozemek je zároveň součástí celoměstského systému zeleně. Z hlediska územního plánu se jedná pouze o směrný prvek, nejedná se tedy o monofunkční plochu určenou pro zeleň, ve které je možno umísťovat pouze stavby a zařízení související s provozem a údržbou těchto ploch, ani o chráněné území přírody, krajiny a zeleně ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., či o závazný celoměstský systém zeleně. Navrhovaný stavební záměr byl z hlediska ochrany přírody a krajiny kladně projednán, bylo doloženo závazné stanovisko odboru ochrany prostředí MHMP sp. zn. S-MHMP – 0070297/2011/1/OOP/VI ze dne 14.2.2011. Toto stanovisko rovněž uvádí, že umístěním výše uvedené stavby nemůže být snížen či změněn krajinný ráz. Jak vyplývá z výše uvedeného, odvolací správní orgán považuje závěr stavebního

úřadu ohledně začlenění stavby do území za správný. Odvolatel dále uvádí, že „byl porušen závazný postup platný pro projednání žádosti, a to zásada ústnosti a veřejného projednání. Poté co byla žádost doplněna o nový podklad, měl stavební úřad povinnost v dalším průběhu řízení postupovat striktně dle ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona a k projednání doplnění žádosti nařídít veřejné ústní jednání.“ Odvolací správní orgán zjistil, že stavební úřad po provedeném ústním jednání dne 23.8.2011, vyzval žadatele k doplnění žádosti o podrobnější posouzení vlivu navrhované stavby na objekt č.p. 465 v k.ú. Jinonice. Dne 14.11.2011 žadatel doložil Doplněk studie oslunění a denního osvětlení č. DL37/2011, který zpracovala dalea, s.r.o. 4.11.2011. Poté stavební úřad opatřením ze dne 23.11.2011 vyrozuměl účastníky řízení o doplnění žádosti o vydání územního rozhodnutí a poskytl jim lhůtu 10 dnů na vyjádření. Opatření bylo doručeno účastníkům řízení podle § 85 odst. 2 stavebního zákona zveřejněním na úřední desce MČ Praha 5 ve dnech 28.11 – 13.12.2011. § 87 odst. 1 stavebního zákona stanoví: „Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí veřejné ústní jednání, je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; konání veřejného ústního jednání oznámí nejméně 15 dnů předem. Je-li v území vydán územní nebo regulační plán, doručuje se oznámení o zahájení územního řízení účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a dotčeným orgánům jednotlivě, účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 2 veřejnou vyhláškou.“ Toto ustanovení bylo naplněno a stavební úřad k projednání záměru nařídil ústní jednání. Po tomto ústním jednání dokumentace pro územní řízení nedoznala žádných změn, účastníci byli s návrhem seznámeni úplně. Další podklady stavební úřad vyžádal na základě námitek účastníka řízení, aby mohl ověřit jejich oprávněnost. I s těmito podklady účastníky řízení seznámil a postupoval v souladu s ustanoveními § 36 odst. 2 správního řádu. Proto odvolací správní orgán považuje postup stavebního úřadu za takový, který není v rozporu se zákonem.

Z výše uvedených důvodů bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle ustanovení § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

otisk úředního razítka

Ing. Ivana Jakoubková
ředitelka odboru stavebního

Rozhodnutí se doručuje:

I. účastníkům řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolateli, doporučeně, fyz. osobám do v.l.rukou

- 1) OS Jinonice – Vidoule, Na Pomezí 20, 158 00 Praha 5
- 2) Růžena Klimešová, Na Pomezí 465/4, 158 00 Praha 5
- 3) Zdeněk Tesárek, Lublaňská 43, 120 00 Praha 2

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

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

III. ostatním:

- 1) stavební úřad MČ Praha 5
- 2) Hl.m. Praha, zast. ÚRM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

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

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

V. na vědomí

- 1) MHMP OST- spis
- 2) MHMP OST/1-Ka, Kr
- 3) MHMP OST/2-He
- 4) MHMP OST/3-Jr