



MC05 25598/2016

Naše č. j.
OSI.Sm.p.4198/112-31503/14-
Vo/vyr/Z/2

Vyřizuje / telefon / e-mail
Ing. Jana Voříšková/257000304/
jana.voriskova@praha5.cz

Praha
21.4.2016

Vyrozumění o obsahu odvolání

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, vydal dne 11.3.2016 pod č.j. OSI.Sm.p.4198/112-31503/2014-Vo-Z rozhodnutí, ve kterém žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané v předložené dokumentaci jako:

„Bytový dům Zahrady Hřebenka“

v ulici Na Hřebenkách, na pozemcích parc.č. 4198/112, 4198/53, 4198/86 k.ú. Smíchov (hlavní stavba), včetně napojení na inženýrské sítě na pozemcích 4198/32, 4195/2, 3802/1, 3802/4 a 3802/2, vše v k.ú. Smíchov, (dále jen stavba), zahájené dnem podání žádosti dne 07.09.2009, podle ust. § 92 odst. 2 stavebního zákona zamítá.

Proti tomuto rozhodnutí se odvolal:

- Dne 30.3.2016 žadatel, Zahrady Hřebenka, IČ 28433700, Holečkova3149/25a, 150 00 Praha

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.

Městská část Praha 5
Úřad městské části
Odbor stavební a infrastruktury
nám. 14. října 4, 150 22 Praha 5
III/15/07

Ing. Ivana Jakobčková
vedoucí odboru stavebního a infrastruktury

Příloha:

odvolání žadatel: A4 - 6 str.

Doručuje se včetně přílohy:

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

- 1) Hl.m.Praha, zast. IPR, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2 IDDS c2zmahu

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

- 3) Ú MČ Praha 5 – **úřední deska**, (doporučeně do vlastních rukou)
pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15ti dnů

Společnost Zahrady Hřebenka, s.r.o.
IČ: 28433700
Holečkova3149/25a
150 00 Praha 5

Magistrát hl. města Prahy
odbor stavební

.....

prostřednictvím

Městská část Praha 5
Úřad Městské části Praha 5
Odbor stavební a infrastruktury

Nám. 14. října 1381/4
150 22 Praha 5

V Praze dne 28. 03. 2016

Věc:

**Odvolání žadatele do rozhodnutí o
zamítnutí umístění stavby „Bytový dům
Hřebenka“**

**ČJ: OSI.Sm.p.4198/112-31503/2014-Vo-Z
Sp.zn.: MC05-S 4581/2009
ze dne 11. 03. 2016**

Jakožto účastník řízení dle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona v souběhu s ustanovením § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu podáváme do shora citovaného rozhodnutí v souladu s ustanovením § 81 an. správního řádu toto

o d v o l á n í

pro věcně i právně nesprávné

posouzení záměru a vydání zamítavého rozhodnutí o umístění shora identifikované stavby.

Odůvodnění

I.

Jako účastník řízení především konstatujeme, že stavební úřad ve svém zamítavém rozhodnutí důvody pro toto zamítnutí řádně a v úplnosti neuvedl, že věcně a právně posoudil věc nesprávně a v rozporu s právem. V podstatných bodech trvají naše vyjádření podaná dosud v průběhu projednávání věci, zejména týkající se souladu navrhovaného záměru s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování a urbanistickými a architektonickými hodnotami území.

Stavební úřad vytýká předloženému záměru nesoulad s některými vybranými směrnými podmínkami a požadavky na uspořádání a využití území. Ve svém rozhodnutí uvádí, že stanovené směrné hodnoty jsou „nepřekročitelné“, aniž se ovšem vyrovnává jakkoliv s námi uvedenou skutečností, že z povahy věci i z právních souvislostí nelze činit rovnítko mezi částí závaznou a směrnou.

Jedná se o posouzení výpočtu hrubé podlažní plochy a ověření směrných koeficientů KPP a KZ daného území.

Jak jsme již v minulosti opakovaně uvedli, tento koeficient není stanoven v závazné části územního plánu, nýbrž toliko v části směrné. Podrobnosti o jeho výpočtu a aplikaci jsou uvedeny Metodickým pokynu k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválenému dne 9. 9. 1999 usnesením ZHMP č. 10/05, ve znění pozdějších úprav a doplňků (dále jen "MP ÚPD HMP)". Na str. 2 MP ÚPD HMP se uvádí, jak je územní plán města Prahy členěn z hlediska závaznosti, a to na část závaznou, část směrnou a část informativní. Z uvedeného členění (odpovídajícího době pořízení) plyne, že mezi závaznou a směrnou částí je určitý (nezanedbatelný) rozdíl – v předchozí právní úpravě byl vyjádřen skutečností, že směrná část podléhala jinému způsobu/režimu změny než závazná část, a to "úpravy". Nový stavební zákon pak stanovil pro úpravy směrných částí přechodným ustanovením právní proces podle předchozí právní úpravy, to jest podle zákona č. 50/1976 Sb.

Rozdíl v aplikaci závazné a směrné části spočívá principiálně v tom, že odchylka od závazné části není přípustná, není-li vysloveně závaznou částí připuštěna, zatímco v případě směrné části se jedná o podmínky, k nimž je stavební úřad povinen přihlídnout, avšak při jejich aplikaci je veden též jinými skutečnostmi, například srovnáním podmínek v území a dosavadním způsobem aplikace. Je tudíž zřejmé – a výklad v metodickém pokynu to potvrzuje – že při aplikaci směrné části přihlíží stavební úřad k místním podmínkám a navrhovanému způsobu využití.

Bez ohledu na výše zmíněné však připomínáme, že vymezení KPP odpovídá dosavadní interpretaci a aplikaci stavebními úřady hl. m. Prahy, neboť *"KPP stanovuje nejvyšší přípustnou míru využití území, a to jako maximální kapacitu funkční plochy vyjádřenou v m² hrubé podlažní plochy pro celou funkční plochu. Tento koeficient se vypočítá vynásobením rozlohy funkční plochy a KPP. Koeficient podlažních ploch je nepřekročitelný. Hrubá podlažní plocha se pro tento účel vypočte součtem*

- *hrubých podlažních ploch ve všech nadzemních podlažích (včetně ustupujících pater a započítatelné části podkroví), vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží nebo příslušné části,*
- *části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží využitých hlavní funkcí, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém podzemním podlaží,*

- *hrubých podlažních ploch podlaží částečně zapuštěných do svahu (využitých z dominantní části hlavní funkce) pod i nad úrovní vstupního patra.*

Max. kapacita funkční plochy [m² hrubé podlažní plochy] = KPP x rozloha funkční plochy [m²].

Stanovená max. kapacita funkční plochy se nesmí překročit. Tento způsob výpočtu poskytuje stavebnímu úřadu jistou míru volnosti při územním řízení a umožňuje mu diferencovat míru využití území i v rámci jednotlivých funkčních ploch v závislosti na konkrétních místních podmínkách. Zároveň však klade na příslušný stavební úřad zvýšené nároky na dokumentování stavu v území, protože nevyváženým povolením zvýšené míry využití území může stavební úřad způsobit vyčerpání kapacity funkční plochy a tím i následnou nezastavitelnost zbývajících parcel." [odstavec 1.2. na straně 23 MP ÚPD HMP].

Přestože stavební úřad provedl souhrnný výpočet pro funkční plochu OV s předepsaným kódem míry využití území „D“ - všeobecně obytné území (str. 9 rozhodnutí), způsob výpočtu vzhledem k námí uplatněným námitkám nevysvětlil a neobhájil, ačkoliv mu tento postup - to jest určitou míru uvážení - metodický pokyn ukládá.

Princip, který by stavebnímu úřadu rozhodujícímu o umístění stavby umožnil zcela vyčerpát kapacitu funkční plochy srovnatelného vedlejšího pozemku také určeného k zástavbě, bez výslovného souhlasu vlastníka dotčeného pozemku, jedná-li se o osoby odlišné, není v demokratickém státě v souladu se zákonem. Takový výklad by znamenal, že podzákonný předpis, kterým Územní plán HMP bez pochyb je, omezuje práva stanovená zákonem, v daném případě vlastnické právo zakotvené v Listině základních práv a svobod, čl. 11 LZPS. Přičemž dle ustanovení čl. 4 odst. 2 LZPS určité právo nebo svoboda mohou být omezeny pouze zákonem. Není tedy možné, aby bylo ponecháno na vůli stavebního úřadu, zda vlastníku určitého pozemku omezí jeho vlastnické právo, bez jeho výslovného souhlasu, na úkor jiného vlastníka, tím že učiní ze stavebního pozemku de facto pozemek nestavební. Takováto úprava je v podzákonném předpisu zcela vyloučena. Postup, kdy stavební úřad umožnil při výstavbě budovy na sousedním pozemku zcela vyčerpát kapacitu funkční plochy představoval zásadní zásah do práv vlastníka sousedního pozemku, byl pochybením stavebního úřadu a toto pochybení nemůže být přičítáno k tíži vlastníka sousedního pozemku, tím že mu bude znemožněno využití pozemku, který nabyl prokazatelně jako pozemek stavební, za cenu stavebních pozemků. Právě tato okolnost představuje skutečnost, která (i) musí být zohledněna v rámci aplikace směrné (nikoliv závazné) části územního plánu a (ii) která představuje podstatný důvod umožňující odchylku od daných směrných koeficientů. Stavební úřad tuto skutečnost ve svém rozhodování nikterak nezohlednil, čímž mimo jiné porušil princip rovnosti a zvýhodnil stavebníka sousední stavby na úkor odvolatele. Je-li přípustné odchýlení od podzákonných norem, což v případě směrné části územního plánu možné je, je nezbytné, aby se od nich správní orgán odchýlil za situace, kdy by jejich formalistické dodržování představovalo poškozování a porušování zákonných práv účastníka.

II.

Přestože stavební úřad konstatuje, že mu tato skutečnost sama postačuje k vydání zamítavého rozhodnutí a tudíž není třeba zkoumat další souvislosti, následně se těmto souvislostem věnuje, avšak zcela nedostatečně. Pro porozumění souvislostem celé území v intencích popsaných stavebním zákonem v ustanovení § 90 je komplexní kvalifikované posouzení naopak základním předpokladem dalších závěrů, nikoliv jejich nadbytečným přívěskem. Stavební úřad prakticky vůbec nezdůvodnil, co rozumím oním urbánním rozhraním, jakou váhu přiřkládá a proč srovnáváním s „klidovou rezidenční zónou“ stavbám, které jsou prokazatelně jiného charakteru než způsob zástavby v nejbližším souvisejícím

okolí s výstavbou bytových domů. Cílem a úkolem územního plánování je vytvářet městské prostředí s přiměřenou hustotou a intenzitou zástavby, tím spíše, že se jedná i o efektivitu a ekonomičnost správy města a jeho provozu, včetně například požadavků na hromadnou dopravu.

Základem konceptu bytového domu „Zahrady Hřebenka“ je rozdělení celkové hmoty na dolní část - podnož zapuštěnou do stávajícího výrazně svažitého terénu, stoupajícího od ulice Na Hřebenkách a orientovaného JV směrem - a na horní část, která je pojata jako solitér a má tvar jednoduchého kvádrů. Dolní část domu, která zabírá první dvě podzemní podlaží, je orientována směrem k ulici Na Hřebenkách. Horní část domu, volně stojící solitér, má 4 podlaží. Nejvyšší podlaží je pojato jako výrazně ustoupená hmota s jedním bytem – střešní penthouse. Zvolené řešení rozdělení na dolní a horní část reaguje na morfologii stávajícího svažitého terénu a umožňuje optimální využití kapacity a tvaru pozemku při zachování celkového dojmu volné a solitérní zástavby.

Z širšího urbanistického hlediska se jedná o parcelu v přechodové části mezi starou vilovou zástavbou a částí s velkými (8-mi podlažními) bytovými domy z konce minulého století. Tyto bytové domy jsou v terénu osazeny způsobem, že se pohledově uplatňuje jejich plná výška, t.j., všech 8 podlaží. Naopak navrhovaný bytový dům je zasazen do svažitého terénu tak, aby byla podstatná část hmoty ukryta pod terénem a viditelný objem se rozdělil na podnož a výrazně ustoupený blok. Zvolené řešení s do svahu zapuštěnou dolní částí a solitérní horní částí zasazenou do zeleně je tak přirozenou a logickou reakcí na okolí, s cílem vytvořit urbánní přechod mezi 2 typy stávající zástavby. Za účelem zachování „parkového“ dojmu zástavby je horní část umístěna se značným odstupem od ulice. Stejně i dolní hmota je odsazena od uliční čáry a mezi chodníkem a domem je vytvořena zahrada. Tento zelený pás je pokračováním zeleně před sousedním bytovým domem na severovýchodě. S tímto sousedním objektem navržený dům koresponduje i výškově.

III.

Za zcela nesmyslnou a vysloveně účelovou nutno považovat argumentaci o osazení stavby do příkrého svahu. V takovém případě byla v rozporu s charakterem města vystavěna jeho rozhodující část, což je dáno krajinnou morfologií, pro město Prahu tak specifickou a určující. Zamítnout stavbu s poukazem, že při její výstavbě bude nutno provést rozsáhlé zemní práce, snad ani nelze brát vážně. Stavebnímu úřadu přísluší posoudit, zda při umístění a následném budování stavby budou zemní práce provedeny odpovídajícím způsobem, zejména z hlediska bezpečnosti, ale nemůže omezit výstavbu se zdůvodněním, jakkoliv vycházejícím (ze zjevně účelově podané) zprávy geologovy, že takové krajinné uspořádání výstavbu neumožňuje nebo dokonce vylučuje (opět připomínáme, že by tím byla vyloučena výstavba v nejvýznamnějších částech Prahy). Stavební úřad tak ve svém „zdůvodnění“ neposuzoval záměr komplexně a v souvislostech, nýbrž s vytrženými jednotlivostmi.

IV.

Obdobné platí i pro další závěr, a to nesoulad s čl. 4 odst. 1 OTHP pro narušení pohody bydlení, aniž je vysvětleno, v čem toto narušení pohody bydlení spočívá. Souvisí to - mimo jiné - s nedostatečným posouzením a hodnocením typů zástavby a jejich vztahů v území. Pohoda bydlení byla opakovaně předmětem rozhodování ve správním soudnictví a existuje k ní bohatá judikatura, například rozsudek publikovaný ve Sb.RNSS č. 850/2006; roč. IV-05/str. 443; stavební řízení: obecné technické požadavky na výstavbu – pojem „pohoda bydlení“ (rozsudek NSS ze dne 02. 02. 2006, čj. 2 As 44/2005-116), resp. rozsudek publikovaný ve Sb.RNSS č. 2776/2013; roč. XI-03/str. 267; stavební řízení: obecné technické požadavky na výstavbu – pojem „pohoda bydlení“ (rozsudek NSS ze dne 01. 11. 2012, čj. 8

As 27/2012-113) - vše dostupné na www.nssoud.cz. Stavební úřad, ačkoliv dovedl zásadní důsledky, prakticky vůbec smysl a účel posouzení pohody bydlení v tomto kontextu neobjasnil.

V.

Obdobné platí i pro závěr o nesouladu záměru s ustanovením čl. 8 odst. 1 a 2 OTHP pro odstupy staveb. Konstatování, že se stavební úřad neztotožňuje s názorem, že v protilehlé stěně nejsou okna obytných místností, prakticky vůbec nereaguje na naše vyjádření, jak byly uživatelsky a dispozičně řešeny poměry dotčené stavby a že obyvatelé a uživatelé této stavby disponují prokazatelně zcela odpovídajícím osluněním a osvětlením v těch částech bytů, které byly pro tento účel koncipovány. Rozšíření rozsahu okenních otvorů by tak fakticky znemožňovalo proti smyslu a účelu věci využití dalších stavebních pozemků. Ani tuto skutečnost však stavební úřad věcně a právně neobhájil.

VI.

Totéž platí i pro poslední uvedený závěr o nesouladu záměru s ustanovením čl. 13 OTHP a vlivu stavby na životní prostředí. Navrhovaný záměr je zcela nepochybně v souladu charakterem území, navrhuje se obytná stavba s přiměřeným podílem zeleně. Argumentace odtěžením části „zeleného svahu“ už byla odmítnuta výše.

VII.

V rozporu s popsaným postupem se stavební úřad tímto velmi obsáhlým a zdůvodněným vyjádřením zabýval jen ve velmi omezené míře a s některými body našeho vyjádření se fakticky vůbec nevyrovnal, pouze apodikticky konstatoval bez dalšího, že dokumentace nebyla doplněna. Tím – mimo jiné – zcela popřel smysl a účel ustanovení § 68 odst. 2 správního řádu, který dopadá též na meritorní usnesení. V souladu s judikaturou lze konstatovat, že tímto postupem bylo vydáno usnesení zcela zmatečné a nepřezkoumatelné. Nad shora uvedené připomínáme, že v usnesení se výslovně uvádí text: **"směrných závazných koeficientů KPP a KZ daného území"**, což je *contradictio in adjecto*; přinejmenším v tomto ohledu musí stavební úřad vyjasnit, jakou právní a věcnou povahu tyto koeficienty mají a jak ke svému právnímu a věcnému náhledu dospěl. Tím se ovšem nikterak neoslabuje požadavek na vysvětlení a zdůvodnění všech dalších skutečností, které jsme ve svém podání uvedli!

Požadavek řádného odůvodnění rozhodnutí, umožňujícího ověřit a přezkoumat argumentaci správního orgánu a myšlenkové pochody, jimiž ke svému rozhodnutí, stanovisku etc. dospěl, nutno považovat v souladu s právní teorií za *conditio sine qua non* nejen pro přezkoumatelnost takového rozhodnutí, nýbrž i pro právní jistotu účastníků řízení. Pro aplikaci právních předpisů i v těchto případech platí základní interpretační zásady, opakovaně vyjádřené v nálezech Ústavního soudu a judikátech Nejvyššího správního soudu, například publikovaný pod č. 360 ve sv. 10/2004 – II. ročník Sbirky rozhodnutí NSS (str. 933 an.), vydaný podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 5. 2004 pod č.j. 1 As 9/2003-90 (byť v jiné správní věci, nicméně inspirativně) – www.nssoud.cz: „II. V souladu s principem právní jistoty má každý adresát právní normy právo očekávat, že řešení, která zákonodárce zvolí, jsou racionální a směřují k funkčnímu uspořádání společenských vztahů, a nikoliv naopak. Jestliže zákonodárce z různých důvodů zvolí řešení jiné, musí je tím spíše přesně, jasně, určitě a srozumitelně vyjádřit v právních předpisech, jimiž jsou právní normy komunikovány svým adresátům. Neučiní-li tak, je zcela na místě dát přednost takovému

výkladu, který je rozumný a odpovídá přirozenému smyslu pro spravedlnost. III. Právní řád České republiky tvoří jednotný celek, jehož jednotlivé části jsou spolu ve vzájemných systémových souvislostech. Konkrétní pravidlo chování proto bývá vyjádřeno často nikoliv v jediném předpise, ale v několika předpisech, případně neposkytuje-li jeden právní předpis jednoznačnou odpověď na určitou právní otázku, je nezbytné vyložit ji v systémových souvislostech s předpisy ostatními tak, aby tato otázka byla spravedlivě a rozumně zodpovězena.“ Tedy jinak řečeno: pro posouzení věci a výklad platného práva nutno vycházet nejen z textu předpisu samého, nýbrž i z uznávaných právních zásad, jimiž se aplikace právních norem řídí. Výsledkem musí být především předvídatelná správní rozhodnutí, jejichž základem je buď zcela nesporná právní úprava, nebo taková její aplikace, která toto širší právní okolí interpretuje v systémových souvislostech.

Jsme přesvědčeni, že této své povinnosti stavební úřad nedostál a zamítavé rozhodnutí nezdůvodnil ani dostatečně, ani kvalifikovaně.

VIII.

V neposlední řadě je zamítavé rozhodnutí stavebního úřadu v hrubém rozporu se správní praxí, kterou tento úřad svým vlastním rozhodováním založil.

S ohledem na rozhodnutí Magistrátu hl.m. Prahy S-MHMP 690803/2010/OST/Če ze dne 14.04.2011, kterým bylo změněno rozhodnutí stavebního úřadu o umístění stavby a potvrzeno rozhodnutí o výjimce je zamítavé rozhodnutí stavebního úřadu zcela v rozporu s principem legitimního očekávání.

Závěr a návrh:

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem navrhuje, aby toto rozhodnutí bylo zrušeno a aby byla věc vrácena k novému projednání a rozhodnutí prvoinstančnímu správnímu orgánu.

Zahrady Hřebenka s.r.o.