



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR STAVEBNÍ

Sp.zn.: S-MHMP 921518/2011/OST/Ka

V Praze 11.5.2012

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 **Ing. Daniely Holé, Sestupná 289/1, 162 00 Praha 6, Společenství vlastníků jednotek Nová Liboc Naardenská 665/1,3, 162 00 Praha 6 – Liboc, Společenství vlastníků jednotek Nová Liboc Naardenská 666/5,7, Praha 6 – Liboc**, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 6, odboru výstavby, č.j. MCP6 064516/2011, sp. zn. SZ MCP 6 103001/2010/OV/Krá ze dne 20.7.2011, kterým byla na pozemcích parc.č. 330/10, 367, 368, 369 a 1277/1, k.ú. Liboc umístěna stavba „**Bytový dům se dvěma nadzemními sekcemi včetně napojení na infrastrukturu při ulici Rybničná v Praze 6 – Liboci**“, podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu takto::

Rozhodnutí Úřadu městské části Praha 6, odboru výstavby, č.j. MCP6 064516/2011, sp. zn. SZ MCP 6 103001/2010/OV/Krá ze dne 20.7.2011 **se mění takto:**

- **Podmínka č. 2, věta třetí zní: Stavba bude mít dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní ve vztahu $k \pm 0 = 1.NP = 318,500$ m.n.m. (Balt p.v.) u sekce A a $k \pm 0 = 1.NP = 315,500$ m.n.m. (Balt p.v.) u sekce B.**
- **Podmínka č. 10 se vypouští beze změny číslování ostatních podmínek.**
- **Z podmínky č. 15 výroku rozhodnutí se vypouští poslední věta.**
- **Podmínka č. 25 zní: Zdrojem tepla budou 2 plynové kotle o celkovém výkonu kotelný max. 263 kW. Kotle budou nízkoemisní s hodnotami emisí NOx pod 45 mg/kWh, třída emisí 5 dle DIN EN 483.**
- **Vkládá se podmínka č. 34, která zní: Součástí projektové dokumentace pro stavební povolení bude projektová dokumentace stavebních úprav komunikace na pozemku parc. č. 1722/1, k.ú. Liboc, jejímž předmětem bude realizace chodníku, který bude tvořit samostatné, komunikační propojení pro chodce mezi stávajícím chodníkem na nároží ulic Rybničná a Naardenská a bránou ve slepém úseku ulice Naardenská, která tvoří vstup na pozemek 328/1, k.ú. Liboc.**

V ostatním se napadené rozhodnutí č.j. MCP6 064516/2011, sp. zn. SZ MCP 6 103001/2010/OV/Krá ze dne 20.7.2011 se potvrzuje.

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 6, odbor výstavby, (dále jen stavební úřad) k žádosti žadatele Císařka s.r.o., IČ 28378652, se sídlem Pod Lipkami 1711/27, 150 00 Praha 5, kterého v řízení zastoupil Atelier A4 s.r.o., IČ 27167119, Ruská 971/92, Praha 10, vydal rozhodnutí č.j. MCP6 064516/2011, sp. zn. SZ MCP 6 103001/2010/OV/Krá ze dne 20.7.2011, kterým byla na pozemcích parc.č. 330/10, 367, 368,

369 a 1277/1, k.ú. Liboc umístěna stavba „Bytový dům se dvěma nadzemními sekcemi včetně napojení na infrastrukturu při ulici Rybničná v Praze 6 – Liboci“ (dále jen „stavba“).

Proti rozhodnutí podalo dne 2.8.2011 odvolání Společenství vlastníků jednotek Nová Liboc Naardenská 666/5,7, Praha 6 – Liboc a dne 3.8.2011 Společenství vlastníků jednotek Nová Liboc Naardenská 665/1,3, 162 00 Praha 6 – Liboc. Dále se proti rozhodnutí odvolala dne 3.8.2011 Ing. Daniela Holá, Sestupná 289/1, 162 00 Praha 6.

Stavební úřad seznámil s obsahy odvolání ostatní účastníky řízení a poté předložil odvolání spolu se správním spisem nadřízenému orgánu.

Odvolací orgán z hledisek uvedených v § 81 – 83 správního řádu a zjistil, že odvolání jsou přípustná, neboť byla podána účastníky řízení, kteří jsou spoluvlastníky sousedních pozemků a staveb a jejich práva mohou být rozhodnutím přímo dotčena. Rozhodnutí bylo doručeno zveřejněním na úřední desce ve dnech 21.7.2011 – 8.8.2011, přičemž v souladu s ustanovením § 40 odst. 1 písm. c) správního řádu je dnem doručení 6.8.2011. Odvolání jsou včasná.

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 odvolací správní orgán zjistil níže uvedené skutečnosti.

Odvolatelé uvádějí následující důvody, které podle nich způsobují vady napadeného rozhodnutí, a odvolací orgán k nim zaujímá níže uvedené stanovisko.

Ing. Daniela Holá v odvolání uvádí, že pozemky parc.č. 1277/1 a 330/10, k.ú. Liboc, na kterých je stavba umístěována, nejsou ve vlastnictví žadatele, a že nejsou vyřešeny majetkoprávní vztahy. Dále namítá rozpor, týkající se podmínky pro umístění stavby č.10, ve které je stanoveno, že z urbanistického hlediska bude stavba řešena tak, aby doplnila stávající rozvolněnou zástavbu na místě původního domu v ulici Rybničná – Naardenská. Tomu podle odvolatelky neodpovídá řešení stavby se dvěma nadzemními sekcemi propojenými podzemními garážemi, bez vazby a bez respektování hladiny zástavby blízkého původního statku a zástavby rodinných domů. Objekt „A“ je ve skutečnosti čtyřpodlažní díky mělkému osazení přízemí jako suterénu (je pohledově 13 – 14 m vysoký). Uvádí, že pro dochovaná jádra bývalých samostatných obcí je stanovena výšková regulace max. 2 NP a šikmá střecha. Pozemky, na nichž se stavba umístěuje, jsou součástí navrhované památkové zóny Stará Liboc. Namítá, že jsou pomíjeny historické, kontextuální a architektonické vztahy v místě. Zástavba se bezprostředně dotýká posledního dochovaného původního statku v Liboci, který se snaží odvolatel postupně rekonstruovat. Spolu s kostelem sv. Fabiána a Šebastiána, farou a bývalou školou patřil statek k dominantám staré Liboce. Bytový dům svou hmotou a výškou historické objekty zcela potlačí. Dokládá i foto, na kterých pomocí plošiny znázornila výšku a umístění domu. Stavební úřad podle odvolatelky nepožadoval zakreslení stavby do stávající původní zástavby. Požaduje přezkoumání stanoviska OKP MHMP. Namítá, že podle územního plánu je stavba umístěna v ploše OB, bezprostředně navazuje na funkční plochu OB-D. V této souvislosti upozorňuje, že městská část Praha 6 souhlasí s realizací stavby za předpokladu, že míra zastavěnosti bude odpovídat kódu D. Návrh však toto nespĺňuje. Poukazuje na to, že ve věci chybějících zelených ploch uvedl stavební úřad, že ve vlastnictví investora jsou i rozsáhlé pozemky jižně od navržené stavby, které jsou územním plánem určeny jako zeleň. Jedná se o pozemek parc.č. 370,k.ú. Liboc, který není součástí rozhodnutí, posouzení věci ze strany stavebního úřadu je tedy účelové, spekulativní. Odvolatelka se obává, že umístění a zahloubení vjezdové rampy do podzemního podlaží poškodí kořenový systém 100letého stromu na jejím pozemku. Jako další důvod uvádí, že Odbor dopravy vydal

rozhodnutí o připojení stavby na komunikaci bez bližší znalosti situace v místě. Přílohou je situace, kde se kromě umístění světelné signalizace předpokládá umístění nového chodníku i na pozemku parc. č. 330/11, k.ú. Liboc, při ulici Rybničná, který stavební úřad v rozhodnutí neumístil. Odvolatelka nesouhlasí s rozhodnutím Odboru dopravy a životního prostředí. Návrh vjezdu do podzemních garáží považuje za dopravně nevhodný, protože výjezd vozidel z pozemku odvolatelky parc.č. 331, k.ú. Liboc, a pohyb chodců není uvažován. Uvádí i nevhodné zúžení stávající komunikace do statku v důsledku zahlobení vjezdové rampy do podzemních garáží. Požaduje přezkum stanoviska Odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6 a Rozhodnutí o připojení na komunikaci.

Odvolací správní orgán zjistil, že vlastníkem uvedených pozemků *parc.č. 1277/1 a 330/10, k.ú. Liboc* je hlavní město Praha. Pro územní řízení postačí jeho souhlas. Dne 25.2.2010 vydal OSM MHMP souhlasné vyjádření.

K podmínce č. 10 výroku rozhodnutí je třeba uvést, že se jedná o podmínku nekonkrétní a nesprávnou. Jedná se o požadavek, který byl stavební úřad povinen přezkoumat v rámci řízení. Územním rozhodnutím je stavba umístěna objemově i prostorově, provést změnu tohoto umístění lze jen na základě změny územního rozhodnutí. Jak je již výše uvedeno, touto otázkou se stavební úřad zabýval, v rozhodnutí odůvodnil, pro podrobnější řešení vzhledu stavby pak stanovil podmínku č. 11. Proto odvolací správní orgán výrok rozhodnutí změnil tak, že podmínku vypustil.

Ohledně výšky stavby v historickém jádru původní obce, je třeba poznamenat, že tato není dána absolutní hodnotou. Oddíl 8 odst. 13 vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších vyhlášek a opatření obecné povahy (dále územní plán), stanoví, že taková stavba musí mít maximálně dvě nadzemní podlaží a šikmou střechu s možností využití podkroví. Počet podzemních podlaží územní plán pro takovéto území neupravuje. Co je považováno za podzemní podlaží, nadzemní podlaží a podkroví, to je pro území hl. m. Prahy upraveno ve vyhlášce č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (OTPP). V daném případě nebylo shledáno, že by navrhovaný záměr tato ustanovení nerespektoval, nelze tedy v tomto směru posoudit rozhodnutí stavebního úřadu jako nezákonné. Z veřejně dostupných podkladů (maps.google.cz) i z fotodokumentace založené ve spisu je zřejmé, že se jedná o lokalitu moderních bytových domů, kdy přímo v ulici Naardenská vzniklo celé sídliště bytových domů podobné výšky a podobného architektonického stylu. Je zřejmé, že území je přetvářeno v souladu s územním plánem jako nová obytná čtvrť tvořená bytovými domy, kde stavba původního statku zůstává jako reminiscence původní zástavby. Dominantou na obzoru viditelném z níže položené původní obce Liboc se na místo statku staly nové bytové domy a přílehlá sídliště. Od vlastního jádra původní vesnické zástavby s kostelem sv. Fabiána a Šebestiána je lokalita oddělena pásem zeleně a rybníkem. Stavební úřad posoudil soulad návrhu s ustanoveními čl. 4 odst. 1 a čl. 13 odst. OTPP v rozhodnutí řádně odůvodnil. Odvolací správní orgán na základě podnětu odvolatelky předložil stanovisko OKP MHMP sp. zn. MHMP/966770/2009/Rad ze dne 8.12.2009 k přezkoumání Ministerstvu kultury. To vydal k věci dne 25.10.2011 sdělení č.j. MK-S 12733/2011 OPP, MK 54 172/2011 OPP, ve kterém uvádí, že citované stanovisko OKP MHMP není závazným stanoviskem ve smyslu ustanovení § 149 správního řádu, neboť předmětná lokalita se nenachází na území pražské památkové rezervace, památkové zóny nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny. Konstatuje, že v citovaném stanovisku je pouze uvedeno, že předložený záměr se nedotýká zájmů chráněných zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stavební úřad námítky odvolatelky, ve které vyjadřovala obavu z ohrožení kořenového systému stromu na jejím pozemku, vyhověl stanovením podmínky č. 32 rozhodnutí. Tato podmínka je pro ochranu dřeviny dostačující. Posouzení věci je navíc plně v kompetenci orgánu ochrany přírody, který kromě územního řízení posoudí konkrétní navržená opatření i v následném řízení stavebním

Otázka výstavby nového chodníku na pozemku parc. č. 330/11, k.ú. Liboc, byla řešena v průběhu územního a odvolacího řízení následujícím způsobem. K navrhované stavbě vydal Úřad městské části Praha 6, odbor územního rozvoje koordinované závazné stanovisko, č.j. OÚR/1080/10/VU/Lib ze dne 11.3.2011. Jednou z podmínek tohoto stanoviska (silničního správního úřadu) bylo vybudování chodníku na východní straně pozemku parc. č. 1277/1, k.ú. Liboc. Tentýž stejný správní orgán vydal rozhodnutí o připojení pozemků parc. č. 368 a 369, k.ú. Liboc, na komunikaci č.j. MCP6 024345/2011 ÚRD 041/103-Fi ze dne 5.4.2011, kde je odkazováno na připojený situační náčrt, na němž je na pozemcích

parc. č. 1277/1 a 330/11, k.ú. Liboc navrženo vybudování nového chodníku. Stavební úřad v územním rozhodnutí nezahrnul pozemek parc. č. 330/11, k.ú. Liboc mezi pozemky stavby. Ze spisového materiálu bylo zjištěno, že kromě situace přiložené k rozhodnutí o připojení na komunikaci není chodník na pozemku parc. č. 330/11, k.ú. Liboc v DUR nikde zahrnut. Naopak chodník, který je prodloužením stávajícího chodníku na západní části pozemku parc. č. 1277/1, k.ú. Liboc, je v dokumentaci pro územní řízení zanesen a popsán. Rovněž stavební úřad ho podmínkou č. 15 územního rozhodnutí umístil. Umístil rovněž nový chodník na východní straně pozemku parc. č. 1277/1, k.ú. Liboc. Vzhledem k tomu, že stavba chodníku na pozemku parc. č. 330/11, k.ú. Liboc, zjevně nebyla předmětem žádosti o vydání územního rozhodnutí ani předmětem dokumentace pro územní řízení, je otázkou, zda stavební úřad neměl v územním řízení splnění této podmínky vyžadovat. V důsledku dále uvedených skutečností je však toto pochybení stavebního úřadu nepodstatné a bylo zhojeno. V průběhu odvolacího řízení žadatel požádal o přerušení řízení a poté podáním ze dne 14.3. a 15.2.2012 reagoval na námítky odvolatelů. V těchto podáních kromě jiného prokazoval žadatel soulad stavby s právními předpisy, a to beze změny původního návrhu. Podle obsahu příloh podání ze dne 15.2.2012 bylo zjištěno, že žadatel vypustil z DUR chodník na západní části pozemku parc. č. 1277/1, k.ú. Liboc, podél pozemku parc. č. 328/1, k.ú. Liboc. K tomuto podání bylo přiloženo rozhodnutí č.j. MCP6 001444/2012 MCP6 006198/2012 ze dne 14.2.2012, kterým byla povolena obnova řízení ukončeného rozhodnutím č.j. MCP6 024345/2011 ÚRD 041/103-Fi ze dne 5.4.2011. Dále bylo přiloženo rozhodnutí č.j. MCP6 001444/2012 MCP6 006198/2012 ze dne 14.2.2012, které bylo vydáno Úřadem městské části Praha 6, kterým se mění rozhodnutí č.j. MCP6 024345/2011 ÚRD 041/103-Fi ze dne 5.4.2011. Na předloženém rozhodnutí je vyznačeno nabytí právní moci dne 5.3.2012. Rozhodnutí bylo vydáno se souhlasem Policie ČR. Podmínka č. 8 pro řešení přístupu pro pěší byla stanovena odchylně. Odvolací správní orgán seznámil účastníky s uvedenými skutečnostmi. Na základě tohoto se odvolatelka vyjádřila podáním ze dne 6.4.2012. Ve vyjádření zpochybňuje proces, jakým došlo k vydání nového rozhodnutí v obnoveném řízení. Zde odvolací správní orgán zdůrazňuje, že řešení připojení stavby na pozemní komunikaci je zcela v kompetenci příslušného silničního správního orgánu a odvolacímu správnímu orgánu nepřísluší toto rozhodnutí přezkoumávat ani z hlediska jeho obsahu, ani z hlediska jeho formy. Odvolatelka dále namítá, že připojení pozemků na komunikaci musí řešit již samotné územní rozhodnutí, nikoliv samostatný projekt. K tomu odvolací správní orgán uvádí, že stavba je na komunikaci pravomocně připojena a že žádné části stavby, které byly v územní řízení projednány a budou v důsledku vydání tohoto rozhodnutí pravomocně umístěny nedoznaly v průběhu odvolacího řízení žádných změn. Chodník na západní straně pozemku parc. č. 1277/1, k.ú. Liboc, neměl zajišťovat přístup do stavby umístěvané, ale k objektu ve vlastnictví odvolatelky. Výše citované rozhodnutí stanovilo podmínku č. 8 rozhodnutí o připojení takto: „*U slepého úseku MK Naardenská bude v celé jeho délce realizováno samostatně, bezpečně, snadné a plynulé komunikační propojení pro chodce. Provedení tohoto chodníkového propojení bude realizováno v rámci samostatného projektu jako podmiňující investice pro výstavbu Bytových domů Rybničná investora Císařská s.r.o. (tzn., že kolaudační souhlas předmětných bytových domů musí být podmíněn dřívějším nebo současně vydaným kolaudačním souhlasem pro realizaci samostatného chodníku).*“ K tomu odvolací správní orgán uvádí, že chodník na západní straně pozemku parc. č. 1277/1, k.ú. Liboc, který je podle údajů v katastru nemovitostí pozemkem ostatní komunikace, není stavbou, která v souladu s ustanoveními stavebního zákona podléhá umístění, ale stavební úpravou stávající komunikace, která nepodléhá umístění. Stavební úřad tedy v územním rozhodnutí pochybil, což odvolací správní orgán zohlednil ve výroku rozhodnutí. Bez ohledu na podání žadatele nelze chodník umístit v tomto případě jako samostatnou stavbu. Odvolací orgán toto i podmínku stanovenou silničním správním orgánem zohlednil ve výroku tohoto rozhodnutí.

Odvolatelka dále upozorňuje na to, že městská část Praha 6 souhlasila s umístěním stavby pouze za předpokladu, že míra zastavěnosti bude odpovídat kódu D. Do souvislosti s tímto požadavkem městské části dává částí odůvodnění rozhodnutí, kdy stavební úřad poukazuje na dostatečný rozsah zeleně ve vlastnictví žadatele jižně od stavby, kterou nelze oplotit, neboť se podle územního plánu nachází ve funkční ploše ZMK. Vzhledem k tomu, co je uvedeno výše, nelze na pozemku stavby aplikovat kód míry využití území D. Taktéž souvislost s tímto koeficientem a dalšími pozemky žadatele není zřejmá.

Společenství vlastníků jednotek Nová Liboc Naardenská 665/1,3, 162 00 Praha 6 – Liboc a Společenství vlastníků jednotek Nová Liboc Naardenská 666/5,7, Praha 6 – Liboc podala odvolání totožného obsahu, která obsahují stejné odvolací důvody, jako výše komentované odvolání odvolatelky.

Zejména uvádějí, že pokud má být v rámci rozhodnutí brána v úvahu zeleň na pozemcích jižně od navržené stavby, musí být tyto pozemky zahrnuty do nového řízení, nesouhlasí se stavebním úřadem, který považuje výpočet koeficientu územního plánu za veličinu orientační. Stavba je podle nich v přímém rozporu se zachováním přírodního potenciálu města. Navrhovaná stavba nespĺňuje čl.4 odst. 3 a čl. 13 odst.1 OTHP. Odvolatelé se domnívají, že stavba je v přímém rozporu se zachováním přírodního potenciálu města. Zabírá maximální část pozemku, je nevhodně zapuštěná a oplocená, což znemožňuje přístup obyvatel a jejich zvířat na zeleň na pozemku stavby. Navrhovanou stavbou vznikne velmi nebezpečná dopravní situace. Většina těchto námitek je komentována výše. K přístupnosti soukromých pozemků obyvatelům města za účelem venčení domácích zvířat, může odvolací správní orgán uvést pouze to, že stavební úřad nemůže žádným rozhodnutím takto omezit vlastnické právo žadatele. Zachování přírodního potenciálu města řeší územní plán, který pozemky dotčené stavbou určil k zastavění stavbami pro bydlení.

Odvolací správní orgán dále zjistil, že podmínka č. 25 územního rozhodnutí je stanovena nad rámec podrobnosti územního řízení, kdy je třeba stanovit účinky stavby na okolí, nikoliv podrobně popisovat jednotlivé zařizovací předměty. Proto výrokem tohoto rozhodnutí podmínku č. 25 změnil.

Z výše uvedených důvodů odvolací správní orgán došel k závěru, že rozhodnutí jako celek lze za současných změn výroku potvrdit.

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) Atelier A4, s r.o., Ruská 971/92, 110 00 Praha 10,
- 2) Ing. Daniela Holá, Sestupná 289/1, 162 00 Praha 6
- 3) Společenství vlastníků jednotek Nová Liboc Naardenská 665/1,3, 162 00 Praha 6 – Liboc
- 4) Společenství vlastníků jednotek Nová Liboc Naardenská 666/5,7, 162 00 Praha 6 – Liboc

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

- 1) Hl.m. Praha, zast. ÚRM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2
- 2) MHMP-OST – **úřední deska** s žádostí o zveřejnění na úřední desce po dobu 15 dnů

III. ostatním:

- 1) stavební úřad MČ Praha 6 s tím, že spis bude vrácen s oznámením právní moci tohoto rozhodnutí

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

ÚMČ Praha 6 – **úřední deska** s žádostí o zveřejnění na úřední desce po dobu 15 dnů a podání zprávy o zveřejnění

V. na vědomí

- 1) Císařka s.r.o., Pod Lipkami 1711/27, 150 00 Praha 5 MHMP OST- spis
- 2) MHMP OST/1-Ka, Kr
- 3) MHMP OST/2-Vej
- 4) MHMP OST/3-Jr