



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR STAVEBNÍ

V Praze 14.3.2013

Sp.zn.: S-MHMP 1202323/2012/OST/Li/Ko

### 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 Roberta Herana, nar. 8.10.1927, Bulharská 1402/40, Praha 10, zastoupeného JUDr. Davidem Karabcem, advokátem se sídlem Na stráži 1306/5, Praha 8, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 12, odboru výstavby Zn.: OVV/2883/2012/Bk ze dne 28.6.2012, kterým na základě žádosti Kamily Kadeřábkové, nar. 14.9.1971, Jakobiho 330, Praha 11, zastoupené společností RHM a.s., Senovážná 996/6, Praha 1, kterou dále zastupuje Šárka Pichová, Zbudovská 762/5, Praha 4, vydal rozhodnutí o změně stavby pro stavbu nazvanou: „Rekonstrukce zemědělského objektu a přístavby káfé-restaurantu na pozemcích parc. č. 294, 295/2, 296/2 v k.ú. Libuš, Praha 4, dle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

**napadené rozhodnutí se ruší věc se vrací k novému projednání.**

### Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, (dále jen stavební úřad), vydal dne 28. června 2012 rozhodnutí, Zn.: OVV/2883/2012/Bk, kterým podle ustanovení § 81 a § 92 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), a § 11 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření na základě žádosti Kamily Kadeřábkové, nar. 14.9.1971, Jakobiho 330, Praha 11, zastoupené společností RHM a.s., Senovážná 996/6, Praha 1, kterou dále zastupuje Šárka Pichová, Zbudovská 762/5, Praha 4, vydal rozhodnutí o změně stavby pro stavbu nazvanou: „Rekonstrukce zemědělského objektu a přístavby káfé-restaurantu na pozemcích parc. č. 294, 295/2, 296/2 v k.ú. Libuš, Praha 4. Proti tomuto rozhodnutí podali společně odvolání Robert Heran, Bulharská 1402/40, Praha 10, a Jiří Šejbl, Mašovická 409/26, Praha 4, zastoupení JUDr. Davidem Karabcem, advokátem se sídlem Na Stráži 1306/5, Praha 8. Dne 25.2.2013 byl do datové schránky Magistrátu hl. m. Prahy doručen elektronicky podepsaný dokument, kterým Jiří Šejbl bere své odvolání zpět se závěrečným konstatováním, že tímto jeho procesním úkonem není žádným způsobem dotčeno podání odvolání účastníkem řízení Robertem Heranem.



Následně předložil stavební úřad odvolání spolu se spisem Magistrátu hl. m. Prahy odboru stavebnímu (dále jen odvolací orgán) k přezkoumání a rozhodnutí. Odvolací orgán se nejprve zabýval otázkou, zda je odvolání přípustné a včasné, tedy, zda bylo podáno proti rozhodnutí, kde zákon podání řádného opravného prostředku připouští a dále, zda bylo podáno účastníkem řízení v zákonné odvolací lhůtě. Zjistil přitom, že správní řád podání odvolání proti předmětnému rozhodnutí nevyklučuje a Robert Heran je jako vlastník sousední nemovitosti parc. č. 293/3 a 299 v k.ú. Libuš, Praha 4, účastníkem řízení. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolání bylo podáno v zákonné odvolací lhůtě, která dle § 83 odst. 1 správního řádu činí 15 dnů, bylo podáno účastníkem řízení a v souladu s ustanovením § 82 odst. 1 správního řádu, odvolací orgán konstatuje, že podané odvolání je přípustné a včasné.

### Odvolací orgán vycházel z následujících skutečností:

Dne 25.1.2012 žadatelka podala a dne 11.4.2012 naposledy doplnila žádost o vydání územního rozhodnutí pro umístění přístavby a změnu rozhodnutí shora citované stavby. V žádosti se jednalo o změnu původní zemědělské stavby na polyfunkční budovu s využitím pro prodej, stravování a bydlení, včetně sítí, zařízení technického vybavení, parkoviště a oplocení. Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení opatřením ze dne 23.4.2012 a k projednání žádosti současně nařídil na den 31.5.2012 veřejné ústní jednání. Účastníci řízení, dotčené orgány a veřejnost, byli v oznámení o zahájení řízení upozorněni, že své námítky, závazná stanoviska a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádná další stanoviska a veřejnost neměla žádné připomínky. Ve stanovené lhůtě uplatnili námítky účastníci řízení Pavel Skřivan, Helena Skřivanová, Jan Bruner, Tomáš Bruner, Jiří Šejbl, Lucie Šejblová a Robert Heran.

Dne 28.6.2012 vydal stavební úřad přezkoumávané rozhodnutí, kdy uvedl, že posoudil soulad záměru s územně plánovací dokumentací, tj. s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a s vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů a vydaných opatření obecné povahy se závěrem, že plocha, na kterou se stavba umísťuje je v území s označením OV – všeobecně obytné, tj. v území sloužícím pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel, přičemž v této funkční ploše lze mimo jiné umístit byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1500 m<sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování a jako doplňkové využití pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení, parkovací a odstavné plochy. Na základě těchto skutečností stavební úřad uvedl, že umístění, resp. změna stavby obsahující byt, cukrárnu (prodejnu), kavárnu (stravovací zařízení) a doplňkové stavby dopravního a technického vybavení je v souladu s funkčním využitím území. Dále stavební úřad uvedl, že plocha OV je vymezena v poměrně dlouhém pásu podél západní strany ul. Libušská a je zastavěna různorodými stavbami, jak z hlediska funkce, tak i vzhledu a stáří staveb. Posouzení podílů jednotlivých funkcí stavby bylo proto vztaženo pouze k celkové kapacitě stavby, neboť i tak bude zajištěna požadovaná nepřevyšující kapacita obecně přípustných funkcí s tím, že celková kapacita polyfunkční budovy je cca 670 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch, z nichž je využito pro cukrárnu cca 190 m<sup>2</sup>, kavárnu cca 250 m<sup>2</sup>, byt cca 160 m<sup>2</sup> a sponotechnické zázemí cca 70 m<sup>2</sup>, přičemž stavební úřad konstatoval, že žádná funkce nebude v převažujícím podílu celkové kapacity. Dále stavební úřad uvedl, že přístavba splňuje podmínky jednotné výškové regulace stanovené pro stavby umísťované v „dochovaném historickém jádru bývalé samostatné obce“, tzn., že stavba může mít maximálně dvě nadzemní podlaží a šikmou střechu



s možností využití podkroví. Na závěr stavební úřad uvedl, že umístění stavby splňuje požadavky stanovené vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen OTHP).

V průběhu řádné odvolací lhůty podali dne 19.7.2012 prostřednictvím podatelny Úřadu městské části Praha 12 společné odvolání Robert Heran, Jiří Šejbl, zastoupení JUDr. Davidem Karabcem. Text jejich odvolání bude následně popsán při posouzení jednotlivých odvolacích námitek odvolacím orgánem.

Dne 25.2.2013 byl do datové schránky Magistrátu hl. m. Prahy doručen elektronicky podepsaný dokument, ve kterém je uvedeno, že účastník řízení Jiří Šejbl ve smyslu ustanovení § 81 odst. 3 správního řádu bere své odvolání zpět s tím, že tímto jeho procesním úkonem není žádným způsobem dotčeno podání odvolání účastníkem řízení Robertem Heranem

Odvolací orgán přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu stanoveném v ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu, tedy z hlediska jeho souladu s veřejným zájmem a dále jen v rozsahu odvolacích námitek s tím závěrem, že shledal právní a věcné vady, které způsobují nezákonnost napadeného rozhodnutí a z tohoto důvodu toto rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání.

#### **Popsané odvolání účastníků řízení posoudil odvolací orgán následovně:**

Odvolací orgán přezkoumal napadené rozhodnutí a v obecné rovině konstatuje, že dle platného územního plánu hl.m. Prahy, včetně změny č. Z 1000/00, vydané Usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č.30/86 dne 22.10.2009 formou opatření obecné povahy č.6/2009 s účinností od 12.11.2009, se umístěvaná stavba nachází ve všeobecné obytném území (OV). V daném území nebyla stanovena míra využití území. Funkční využití umístěvané stavby, tj. stavby s jednou bytovou jednotkou, cukrárnou a kavárnou (káfé- restaurant) je v dané lokalitě v souladu s platným ÚPn.

K samotným odvolacím námítám:

*Odvolatel namítá, že stavební úřad nevymezil okruh účastníků řízení v souladu se stavebním zákonem. Stavební úřad opomenul vzít za účastníka řízení vlastníka pozemku parc.č. 298 a stavby čp. 111 v k.ú. Libuš, Praha 4, paní Jitku Paštkovou.*

Odvolací orgán uvádí, že účastníci územního řízení jsou uvedeni v § 85 stavebního zákona. Dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou účastníky územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Pozemek parc. č. 298 v k.ú. Libuš, Praha 4 s objektem čp.111 v k.ú. Libuš, Praha 4, přímo nesousedí s umístěvanou stavbou. Stavební úřad vlastníka tohoto pozemku, paní Jitku Paštkovou, nepovažoval za účastníka řízení, s čímž se odvolací orgán ztotožňuje. Navíc ze spisového materiálu je zřejmé, že vlastník uvedeného pozemku se účastí v územním řízení sám nedomáhal. Na základě uvedených skutečností odvolací orgán konstatuje, že tato odvolací námítka není důvodná.



*Odvolatel namítá rozpor s čl.8 odst.1 vyhl. o OTPP. Stavební úřad nevzal žádným způsobem v potaz, zda vzájemné odstupy umístované stavby a stavby na pozemku parc.č. 299 v k.ú. Libuš, Praha 4, umožňují údržbu staveb. Stavební úřad vyhověl této námitce účastníka v podmínce č.13 písm. g). v podmínce č.3 rozhodnutí je však zároveň uvedeno, že střecha přístavby bude sedlová. Z povahy věci je vyloučeno, aby v případě zachování sedlové střechy a vzájemného odstupu pouhých 30 cm byla podmínka č.13 písm. g) splněna.*

Odvolací orgán uvádí, že stavební úřad posoudil na str. 6 přezkoumávaného rozhodnutí soulad s uvedeným ustanovením čl.8 odst.1 vyhl. o OTPP s tím, že vzájemné odstupy umístované přístavby a stávajících staveb splňují mimo jiné požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické a požární ochrany. Předmětná nemovitost je součástí historické zástavby obce a sloužila v minulosti zemědělskému účelu. V současnosti se mění využití stávajících budov a bude realizována nová přístavba, která vhodně navazuje svým objemem i hmotovým uspořádáním na stávající budovu při hranici sousedních staveb. K tomuto odvolací orgán uvádí, že z hlediska údržby by byl prostor mezi stavbami o šíři 30 cm nepochybně **nedostatečný**. Jedná se však spíše o rozšířenou technologickou spáru než o vzájemný odstup dvou budov. Toto atypické, obecně nepříliš vhodné uspořádání vyvolává údajně potřeba bezpečného založení přístavby. Pokud na ně stavební úřad přistoupil, pak meziprostor musí být náležitě upraven, což konkrétně dořeší dokumentace ke stavebnímu povolení. Tím bude současně vyřešena i problematika zatékání dešťových vod a spadu sněhu do prostoru mezi budovami, k níž stavební úřad uložil v územním rozhodnutí podmínku č.13 písm.g). Projektová dokumentace bude podle této podmínky obsahovat **řešení střešní konstrukce přístavby a odvodnění střechy a stavby**. Odvolací orgán konstatuje, že uvedený požadavek je v této fázi přípravy stavby postačující, musí být v dokumentaci ke stavebnímu povolení splněn, a to i za podmínky, že střecha přístavby bude sedlová. Odvolací orgán tedy konstatuje, že tato odvolací námitka není v probíhajícím územním řízení důvodná.

*Odvolatel namítá rozpor s § 127 občanského zákoníku. Uvádí, že vedle znemožnění zachování pohody bydlení bude docházet nad míru přiměřenou poměrům k obtěžování vlastníka pozemku parc. č. 299 v k.ú. Libuš, Praha 4, a objektu na tomto pozemku umístěném a k obtěžování dalších sousedních vlastníků imisemi, tedy zejména sněhem, ledem a dešťovou vodou a také pachy a plyny, neboť na stěně umístované stavby nacházející se na hranici s pozemkem parc. č. 299 v k.ú. Libuš, Praha 4, budou umístěny výstupy odvětrávání WC, kuchyňských zařízení a klimatizace stavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o restaurační zařízení, je nutné předpokládat, že intenzita vypouštění plynů a pachů bude poměrně vysoká a že bude nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat vlastníka pozemku. Odvolatel proto namítá, že stavební úřad rozpor s ustanovením § 127 občanského zákoníku neodůvodnil.*

Odvolací orgán k této odvolací námitce nejprve v obecné rovině uvádí, že dle ustanovení § 127 občanského zákoníku se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi. K samotné věci však uvádí, že **umístovanou stavbu je nutno posuzovat v rámci územního řízení podle § 90 stavebního zákona a nelze předjímat, že stavba posouzená kladně podle § 90 stavebního zákona**



bude následně obtěžovat své okolí. Pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku z dopravy, výroby, ze stavebních prací apod., čistotou ovzduší, nízkými emisemi pachů a prachu, osvětlením a osluněním apod. Při posouzení těchto složek zkoumal stavební úřad, zda nebyly překročeny limitní hodnoty negativních účinků, stanovené právními předpisy. Vzal v úvahu zejména závěry vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů, zejména pak Hygienické stanice hl.m. Prahy ze dne 8.7.2010. Podmínky uvedené ve stanovisku Hygienické stanice hl.m. Prahy převzal stavební úřad do podmínky č.13 předmětného rozhodnutí. Vliv činnosti na okolí je možno posoudit podrobněji na základě podrobnější dokumentace v následujícím stupni, kde bude upřesněn rozsah činnosti s ohledem na sortiment a kapacitu podávaných pokrmů. Odvolací orgán i v tomto případě konstatuje, že tato odvolací námitka není v probíhajícím územním řízení důvodná.

*Odvolatel namítá rozpor s předpisy požární bezpečnosti, kdy uvádí, že stavební úřad se měl zabývat souladem umísťované stavby s § 8 odst.1 vyhl. č.268/2009 Sb. a s čl. 20 odst.1 vyhl. o OTHP. Mezi umísťovanou stavbou a stavbou na pozemku parc. č. 299 v k.ú. Libuš, Praha 4, má být na společné hranici pozemků odstup pouze 30 cm, přičemž na stavbě bude sedlová střecha. Směrem ke hranici pozemků budou též umístěna kuchyňská zařízení, ve kterých je velké riziko požáru. V kombinaci se skutečností, že na hranici pozemků je též umístěn funkční komín jako součást stavby nacházející se na pozemku parc. č. 299 v k.ú. Libuš, Praha 4, není možno považovat odstup 30 cm za nezbytný odstup, vymezený požárně nebezpečným prostorem.*

Odvolací orgán nejprve v obecné rovině uvádí, že v hl. m. Praze platí vyhl. o OTHP, nikoli uvedená vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby. Odvolatelem uvedený čl. 20 odst.1 vyhl. o OTHP se týká požadavků na odstupové vzdálenosti z hlediska požární bezpečnosti. Zásady zajištění požární ochrany stavby včetně posouzení odstupových vzdáleností a požárně nebezpečného prostoru byly součástí dokumentace stavby. Dle souhrnné technické zprávy z hlediska požární ochrany stavby nezasahuje požárně nebezpečný prostor okolní zástavbu a situování stavby je z hlediska požárních a právních předpisů vyhovující. K návrhu bylo doloženo souhlasné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl.m. Prahy ze dne 18.8.2010. Odvolací orgán však konstatuje, že v dokumentaci nejsou řádně zakresleny objekty na sousedním pozemku parc. č. 299 v k.ú. Libuš, Praha 4 a není zobrazena návaznost na tyto stávající objekty na sousedním pozemku (příloha č.4 k vyhl. č.503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření – bod D, písm.c,h), v půdorysech ani v řezech nejsou rovněž zakresleny komíny na přilehlém objektu na pozemku parc. č. 299 v k.ú. Libuš, Praha 4, který je ve vlastnictví odvolatele, a který je v odvolání popsán jako „funkční komín“. V návrhu nebylo doloženo splnění požadavku ČSN 73 4201 – Komíny a kouřovody – navrhování, provádění a připojování spotřebičů paliv a to zejména bod 6.7.1.7. vliv sousední budovy nebo jiné přírodní překážky na ústí komína. Odvolací orgán tedy konstatuje, že nebylo prokázáno splnění čl. 35 vyhl. o OTHP, který odkazuje na splnění normových hodnot.

V novém projednání si stavební úřad opatří dokumentaci, ve které budou řádně zakresleny objekty na sousedním pozemku parc. č. 299 v k.ú. Libuš, Praha 4, kde bude zobrazena návaznost na tyto stávající objekty na sousedním pozemku ve smyslu požadavku přílohy č.4 k vyhl. č.503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření – bod D, písm.c,h. dále si vyžádá splnění požadavku ČSN 73 4201 – Komíny a kouřovody – navrhování, provádění a připojování spotřebičů paliv

a to zejména bod 6.7.1.7. vliv sousední budovy nebo jiné přírodní překážky na ústí komína, čímž bude prokázáno splnění čl. 35 vyhl. o OTPP.

S přihlédnutím k uvedeným skutečnostem rozhodl stavební odbor Magistrátu hlavního města Prahy tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto 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.rukou

- 1) Šárka Pichová, Zbudovská 762/5, 142 00 Praha 4
- 2) JUDr. David Karabec, Na Stráži 1306/5, 180 00 Praha 8

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

- 1) MHMP – úřední deska

II. ostatním:

- 1) ÚMČ Praha 12. odbor výstavby, Hausmannova 3014, 140 00 Praha 4 + spis
- 2) ÚMČ Praha 12 – úřední deska - Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – pro informování účastníků řízení a podání zprávy o zveřejnění
- 3) ÚMČ Praha – Libuš, Libušská 35/200, 142 00 Praha 4 - pro informování účastníků řízení a podání zprávy o zveřejnění
- 4) ÚRM – evidence rozhodnutí, Věra Faktorová, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

III. na vědomí

- 1) MHMP OST/03/Jr
- 2) MHMP OST/01/Kr
- 3) MHMP OST/02/Ko
- 4) MHMP OST/01/Li