



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR STAVEBNÍ

Sp.zn.: S-MHMP 947162/2012/OST/Ka/Cc

V Praze 15.8.2012

## **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. Martina Bátorly, bytem 756 51 Zašová 693, a Kyjského občanského klubu, se sídlem Praha 9, Vajgarská 1415, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 14, odboru výstavby č.j.: UMCP14/12/12419/OV/MILD, sp. zn. UMCP14/09/35797/OV/MILD ze dne 4.5.2012, kterým bylo rozhodnuto o umístění stavby „Panorama Kyje II“, Soubor 5-ti bytových domů, včetně komunikací, zpevněných ploch, parkovišť, řadových garáží, technické infrastruktury a veřejného osvětlení, oplocení předzahrádek, dle ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu tak, že **napadené rozhodnutí mění takto:**

### **1. Podmínka č. 24 zní takto:**

*„Projekt zásad organizace výstavby bude zpracován tak, že během výstavby bude zajištěn příjezd a přístup k přilehlým objektům a dopravní obsluze dotčené oblasti (například přístup vozidel záchranného integrovaného systému a vozidel pro svoz komunálního odpadu).“*

### **2. V části odůvodnění, str. 9, Účastníci řízení, písm. b), bod 2, se na konci toho bodu doplňuje text:**

*„společnost EKOREAL, spol. s.r.o., IČ 48025747, Dukelských hrdinů 747/19, Praha 7 – jako vlastník účelových komunikací na pozemcích parc. č. 2575/95, 2575/1, 2575/26, 2575/66, 2575/67 a 2845/1, vše v k.ú. Kyje, jako vlastník vodovodního řadu na pozemcích parc. č. 2575/95, 2575/27, 2575/7, 2578/1, 2578/4, 2578/5 a 2779/1, vše v k.ú. Kyje, jako vlastník dešťové kanalizace na pozemcích parc. č. 2575/95, 2575/1, 2575/26, 2575/66, 2575/67 a 2845/1, vše v k.ú. Kyje, jako vlastník splaškové kanalizace na pozemcích parc. č. 2575/95, 2575/7, 2575/27, 2578/1, 2578/4, 2578/5 a 2779/1, vše v k.ú. Kyje, jako vlastník plynovodu na pozemcích parc. č. 2575/95, 2575/7, 2575/27, 2578/1, 2578/4, 2578/5 a 2779/1, vše v k.ú. Kyje, jako vlastník stavby veřejného osvětlení na pozemcích parc. č. 2575/26, 2575/66, 2575/67, 2575/1, 2575/95, 2575/7, 2575/27, 2578/1, 2578/4, 2578/3, 2778 a 2779/1, vše v k.ú. Kyje“.*

**V ostatním se napadené rozhodnutí potvrzuje.**

### **Odůvodnění:**

Úřad městské části Praha 14, odbor výstavby vydal dne 4.5.2012 k žádosti společnosti EKOSPOL, a.s., IČ 63999854, se sídlem Dukelských hrdinů 19, Praha 7, (dále jen „žadatel“) rozhodnutí o umístění stavby „Panorama Kyje II“, Soubor 5-ti bytových domů, včetně komunikací, zpevněných ploch, parkovišť, řadových garáží, technické infrastruktury a veřejného osvětlení, oplocení předzahrádek (dále jen „stavba“).

Proti tomuto rozhodnutí podal dne 24.5.2012 odvolání Ing. Martin Bátorla, bytem 756 51 Zašová 693, a dne 4.6.2012 Kyjský občanský klub se sídlem Praha 9, Vajgarská 1415 .

Stavební úřad seznámil s podanými odvoláními ostatní účastníky řízení a předložil odvolání spolu se správním spisem nadřízenému správnímu orgánu. K obsahu odvolání se dne 22.6.2012 vyjádřil žadatel.

Odvolací správní orgán zkoumal odvolání z hledisek uvedených v § 81 – 83 správního řádu a zjistil, že odvolání je přípustné, neboť bylo podáno účastníky řízení o umístění stavby. Rozhodnutí bylo oběma odvolatelům doručeno zveřejněním na úřední desce Úřadu městské části Praha 14 ve dnech 9.5. – 25.5.2012, přičemž dnem doručení je 24.5.2012. Posledním dnem lhůty pro podání odvolání je 8.6.2012, obě odvolání jsou tedy včasné.

Ing. Martin Bátorla ve svém odvolání navrhuje změnu podmínky č. 22 výroku rozhodnutí, která se týká automatické tlakové stanice, navrhuje doplnění podmínky č. 24 týkající se organizace výstavby. Dále tvrdí, že stavebník nezajistil souhlas všech vlastníků pro napojení na stávající komunikaci na ulici Sicherova a namítá, že rozhodnutí nejsou konkrétně vyjmenováni účastníci řízení.

Kyjský občanský klub ve svém odvolání uvádí, že stavba dopravně zatíží území. Namítá, že není vyřešen přístup na pozemek 2575/1, k.ú. Kyje. Odvolatel také považuje za nepřijatelné umístění 25ti stání v nadzemních řadových garážích, dále celkově namítá nekonceptnost řešení a použití tzv. salámové metody při zastavování území. Návrh zeleně považuje za nedostatečný.

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 odvolací správní orgán zjistil níže uvedené.

Žadatel podal žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby dne 29.12.2009. Stavební úřad ve věci rozhodl poprvé dne 3.3.2011 rozhodnutím č.j. UMCP14/11/08162/OVD/MILD. Odvolací správní orgán toto rozhodnutí v odvolacím řízení zrušil a věc vrátil k novému projednání rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 391414/2011/OST/Cc/Vo ze dne 4.7.2011 (nabylo právní moci dne 12.7.2011).

Stavební úřad v novém projednání odstranil nedostatky vytknuté mu odvolacím správním orgánem, v řízení řádně doručoval, opatřoval všechny podklady nutné pro rozhodnutí, řádně jednal se všemi účastníky řízení, zachovával jejich procesní práva. Se všemi námitkami účastníků řízení se v přezkoumávaném rozhodnutí podrobně vypořádal.

K jednotlivým odvolacím důvodům odvolací správní orgán uvádí následující:

Odvolatel **Ing. Martin Bátorla** požaduje v odvolání úpravu podmínky č. 22 přezkoumávaného rozhodnutí takto: *a) neukládat pouze „výstavbu stanice“, ale uložit, aby „povolení užívání“ stanice předcházelo povolení užívání obytného souboru., b) uložit, aby stanice sloužila nejen umístěvané, ale i dříve realizované etapě souboru Panorama Kyje, c) uložit, aby provoz stanice zajišťoval stavebník, neboť je realizována jen z titulu jeho snahy o zisk z prodeje souboru Panorama Kyje, uložit, že se náklady ATS nepromítnou do ceny za vodu pro stávající obyvatele v okolí.* K tomu je třeba uvést, že stanovení podmínek pro užívání stavby bude předmětem stavebního povolení tak, jak uvádí § 115 stavebního zákona. Pokud stavební úřad ve stavebním řízení shromáždí argumenty pro to, že stavba automatické tlakové stanice musí být uvedena do užívání dříve, než bude vydán kolaudační souhlas k projednávané stavbě, stanoví tuto podmínku ve výroku stavebního povolení. Stanovení takové podmínky v územním řízení nemá oporu v právních předpisech. Jaké území bude stavba automatické tlakové stanice obsluhovat, vyplyne z její kapacity a z ostatních aspektů, které budou dány projektovou dokumentací k jejímu umístění a povolení. Tato stavba nebyla předmětem územního řízení. Stavební úřad nemůže v žádném případě rozhodovat o ničem, co nebylo předmětem žádosti. V ostatním odvolací důvody překračují jednoznačně rámec územního řízení.

Odvolatel dále požaduje doplnění podmínky č. 24 územního rozhodnutí, a to tak, aby *kromě zajištění příjezdu vozidel záchranného integrovaného systému a svozu komunálního odpadu v ní byla jmenována i vozidla obyvatel domů v ulicích Federova a Sicherova.* Tato odvolací námitka je neoprávněná, pod pojmem „dopravní obsluha území“ jsou totiž ve skutečnosti zahrnuta i zmíněná vozidla obyvatel okolních ulic. Stavební úřad však nenaznačil, že zmíněné typy vozidel uvádí pouze pro příklad. Toto odvolací správní orgán zohlednil ve výroku tohoto rozhodnutí, když znění citované podmínky doplnil o slovo „například“ v úvodu textu v závorce.

Odvolatel namítá, že *stavebník údajně nezajistil souhlas všech vlastníků pro napojení na stávající komunikaci na ulici Sicherova. Dílčí podíl na komunikaci (nikoli pozemku, ale na stavbě komunikace) vlastnil v minulosti sám odvolatel. Část podílu odprodal v r. 2010 třetí osobě a až poté, v roce 2012, převedla společnost EKOSPOL, a.s. jako „zmocněnec“ zmíněnou komunikaci na další subjekt. Přitom „zmocnitel“ nijak řádně neinformovala“, takže je platný pouze první převod.* Odvolací správní orgán zjistil, že v předloženém správním spisu se nachází kupní smlouva uzavřená mezi žadatelem a společností EKOREAL, spol. s r.o., IČ 48025747, Dukelských hrdinů 747/19, Praha 7, ze dne 21.2.2012. Touto kupní smlouvou bylo na základě plných mocí vlastníků účelové komunikace převedeno vlastnické právo k tělesu této komunikace na společnost EKOREAL, s.r.o. Ta dne 28.2.2012 udělila souhlas s dopravním napojením stavbu na tuto účelovou komunikaci. Stalo se tak mimo jiné na základě časově neomezené plné moci odvolatele ze dne 5.9.2008, která je rovněž založena ve spisu. Pokud odvolatel tvrdí, že část svého vlastnického podílu na tělese účelové komunikace převedl před podpisem citované smlouvy na třetí osobu, měl o tom předložit důkaz, a to už v územním řízení, jehož se aktivně zúčastnil. Ani v odvolání tuto osobu nijak neidentifikoval a ani k odvolání nepřiložil kupní smlouvu, která by svědčila o pravdivosti jeho tvrzení. Taková osoba by byla účastníkem územního řízení a sama by bránila svá práva. Odvolatel navíc žádným způsobem neurčil výši svého spoluvlastnického podílu, neuvedl jakou část podílu převedl, ani kdy se tak přesně stalo. Jeho tvrzení nelze hodnotit jinak, než jako účelové. Pokud se odvolatel dále cítil být spoluvlastníkem stavby komunikace, měl v územním řízení vznést námitku týkající se vlastnického práva a toto právo bránit soudní cestou. Odvolací správní orgán konstatuje, že ve správním spisu se nenachází důkaz o tom, že by společnost EKOREAL, spol. s r.o. nebyla jediným vlastníkem tělesa účelové komunikace. Žádný spoluvlastník nebyl identifikován. Vzhledem k tomu, že se v územním řízení účastníkům řízení podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona doručuje veřejnou vyhláškou, bylo by i takovému případnému

menšinovému spoluvlastníku tělesa účelové komunikace doručováno v souladu se zákonem, měl tedy možnost v řízení hájit svá práva i podat odvolání. To se však nestalo. Odvolací správní orgán v souvislosti s komentovanou odvolací námitkou opravil odůvodnění rozhodnutí tak, aby zde byl vlastník tělesa účelové komunikace a ostatních staveb na sousedních pozemcích uveden mezi účastníky řízení. S tím souvisí i další odvolací námitka týkající se toho, že v **rozhodnutí nejsou konkrétně vyjmenováni účastníci řízení, jsou v něm pouze obecně uvedeni a rozdělení podle stavebního zákona na skupiny**. Odvolací správní orgán konstatuje, že se jedná o vadu rozhodnutí. Správní řád v ustanovení § 69 odst. 2 uvádí, že „v písemném vyhotovení rozhodnutí se uvedou jména a příjmení všech účastníků.“ Toto stavební úřad neučinil, nejedná se však o takovou vadu rozhodnutí, která by způsobovala jeho nezákonnost. Aby odvolací správní orgán zachoval přehlednost rozhodnutí stavebního úřadu, toto pochybení neopravoval, neboť označení účastníků je sice nesprávné, ale vypovídající a určité.

Dále se odvolací správní orgán zabývá odvolacími námitkami **Kyjského občanského klubu**, který v odvolání uvádí, že **stavba dopravně zatíží území, neměla by být realizována bez připojení na nadřazenou dopravní síť**. V otázce připojení stavby odvolací správní odkazuje na vyjádření dotčeného orgánu na úseku dopravy – odboru dopravy Úřadu městské části Praha 14, podkladové vyjádření Policie ČR-DI, na posouzení kapacity křižovatky Za černým mostem – Cíglerova (Ing.Sovina) a v širších souvislostech i na kladné posouzení návrhu Hygienickou stanicí pro hl.m.Prahu. K tomu lze pouze dodat, že územní plán nestanoví v dané lokalitě žádnou vzájemnou podmíněnost staveb.

Odvolatel tvrdí, že **není vyřešen přístup na pozemek 2575/1, k.ú, Kyje resp. jeho část s funkcí OB-C**. Pozemek je rozsáhlý, ze situačního výkresu v dokumentaci je patrné, že přístupové cesty k jeho části s funkcí OB-C jsou mezi objekty souboru připraveny (směrem na sever mezi řadovými garážemi a objektem A4, směrem na východ mezi štíty objektů A1-A4). Odvolací námitka je neoprávněná.

V odvolání se uvádí, že **z celkového počtu 224 stání je jich v podzemních garážích pouze 179. Součástí stavby je, mimo jiné, umístění 25ti stání v nadzemních řadových garážích podél veřejně přístupné zelené plochy, což Kyjský občanský klub pokládá z hlediska kvality prostředí za nepřijatelné**. Odvolací správní orgán uvádí, že návrh není v rozporu s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu hl. m. Praze (dále „OTPP“), jejíž čl.10 odst.3 ukládá řešit zařízení pro dopravu v klidu **přednostně** (tedy nikoli „výhradně“) jako součást stavby.

Podle odvolatele je třeba **veřejný prostor řešit jako jeden celek, s bydlením se musí ve fungujícím území kombinovat i další funkce – vybavenost atd.** Z hlediska územního plánování se jedná o absolutně správný požadavek. V územním řízení se ovšem posuzuje pouze přípustnost konkrétního podaného návrhu a nerozhoduje se o koncepci rozvoje území. Takový požadavek vůči konkrétnímu investorovi, který navíc postupuje v souladu s územním plánem, nemá oporu v zákoně. K tomu odvolatel dále uvádí, že **jednotlivé etapy výstavby projednává investor „salámovou metodou“, tj. po částech, s řadou úprav územního plánu a výjimek z OTPP. Tato bezkonceptnost a nepřehlednost poškozují urbanistický charakter prostředí**. V obecné rovině má odvolatel pravdu. Namísto koncepčního postupu podle regulačních plánů se praxe, ale i právní úprava, spokojuje s řetězcem jednotlivých územních řízení. Tato řízení zkoumají vždy pouze předložený návrh, jejich účastníci musí spoléhat na schopnost stavebního úřadu a dotčených orgánů posuzovat jej v kontextu předchozích etap. V daném případě proběhlo zjišťovací řízení EIA, jež má samo o sobě zaručit posuzování záměru v širších souvislostech. Stavební úřad je v územním řízení vázán zásadou legality, podle ustanovení § 2 odst. 1 správního

řádu postupují správní orgány v souladu se zákony a ostatními právními předpisy. Nepřísluší mu úvahy o tom, zda by nebylo vhodnější, aby právní předpisy upravovaly umístování staveb jinak. Žádost posoudil podle platných právních předpisů jako takovou, která je s nimi v souladu. Podle toho rozhodl.

Dále odvolatel považuje za *nedostatečný návrh zeleně*. Výpočet zeleně v dokumentaci pro územní řízení odpovídá koeficientu KZ, stanovenému územním plánem. Ostatní tvrzení jsou subjektivním názorem odvolatele a nelze je jinak posoudit.

Na závěr odvolací správní orgán konstatuje, že stavba je v souladu s územním plánem. Podle 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 stavba nachází v území s označením OB - čistě obytné a OV – všeobecně obytné. Podrobnější regulativy zástavby územní plán stanoví v obou typech území, a to (po provedených úpravách územního plánu) indexy OB-D a OV-E. Regulační plán není pro dané území vydán.

Vzhledem k tomu, že odvolací správní orgán nezjistil takové vady rozhodnutí a řízení, které předcházelo jeho vydání, které by odůvodňovaly zrušení rozhodnutí, rozhodl tak, jak je ve výroku rozhodnutí o odvolání uvedeno.

#### **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) Kyjský občanský klub , Praha 9, Vajgarská 1415
- 2) Ing. Martin Bátorla, 756 51 Zašová 693
- 3) EKOSPOL, a.s., Dukelských hrdinů 19, Praha 7

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 14 s tím, že spis bude vrácen s oznámením právní moci tohoto rozhodnutí
- 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 14 – **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- Ing. arch. Cach
- 4) MHMP OST/3-Jr