



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 2035820/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 723368/2022/STR

Vyřizuje/tel.:

Ing. Mgr. Jitka Kulhánková

236 00 4767

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

14.11.2022

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu jako odvolací správní orgán příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podali

_____ které oba zastupuje NOAR.CZ s.r.o., IČO 01891308, Žerotínova 1742/54, 130 00 Praha 3-Žižkov,

proti usnesení, kterým Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby pod č.j.: **MCP8 126551/2022, spis. zn.: MCP8 342882/2021/OV.Ši ze dne 29.3.2022** zastavuje společné územní a stavební řízení o vydání společného povolení na stavbu nazvanou

**"Objekt pro rodinnou rekreaci v areálu zahrádkářské osady
na pozemcích parc. č. 1287/53 a 1287/119 k.ú. Dolní Chabry, při ul. Na Šubě, Praha"
Praha 8, Dolní Chabry**

na pozemcích parc. č. 1287/53 a 1287/119 v katastrálním území Dolní Chabry, rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Usnesení č.j.: **MCP8 126551/2022, spis. zn.: MCP8 342882/2021/OV.Ši** ze dne 29.3.2022 se **ruší** a věc se **vrací** k novému projednání.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

[REDAKCE]

Odůvodnění:

Odbor územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Praha 8 (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 29.3.2022 pod č.j. MCP8 126551/2022, spis.zn. MCP8 342882/2021/OV.Ši usnesení, kterým dle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastavuje řízení zahájené dne 13.9.2021 k žádosti [REDAKCE]

zastoupení společností NOAR.CZ s.r.o., IČO 01891308, Žerotínova 1742/54, 130 00 Praha 3-Žižkov, o vydání společného povolení na stavbu „*Objekt pro rodinou rekreaci v areálu zahrádkářské osady na pozemcích parc. č. 1287/53 a 1287/119 k.ú. Dolní Chabry, při ul. Na Šubě, Praha*“ (dále jen „stavba“).

Proti tomuto usnesení podali stavebníci, [REDAKCE] v zastoupení společnosti NOAR.CZ s.r.o. společné odvolání. K jednotlivým námitkám obsažených v odvolání se odbor stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „MHMP“) vyjádří dále v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad nepostupoval podle § 86 odst. 2 správního řádu, neboť [REDAKCE] u jedinými účastníky řízení.

Stavební úřad neshledal podmínky pro postup podle ust. § 87 správního řádu a předal proto podle ust. § 88 odst. 1 správního řádu ve lhůtě stanovené zákonem spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníky řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta **15 dnů ode** dne oznámení usnesení. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo zmocněnci účastníků řízení, společnosti NOAR.CZ s.r.o. doručeno do datové schránky dne 31.3.2022. Následující den počala běžet patnáctidenní lhůta pro podání odvolání. Odvolání je přípustné a včasné, neboť bylo podáno do podatelny Úřadu městské části Praha 8 dne 13.4.2022 v zákonné patnáctidenní lhůtu pro podání odvolání.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného usnesení a řízení, které vydání usnesení předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Předmětem zastaveného řízení je návrh rekreačního objektu v místě původního rekreačního objektu v zahrádkářské osadě Drahaň. Navrhovaný objekt obsahuje jedno částečně zapuštěné podlaží do terénu označené jako 1. PP, jedno nadzemní podlaží označené jako 1. NP a podkroví, které vznikne pod zastřešením šikmou sedlovou střechou a je v projektové dokumentaci označeno jako půda. Nosná stěnová konstrukce 1. PP včetně stropní desky je navržena jako železobetonová. Na stropní desce 1. PP je navržena dřevostavba vrchní stavby. Vstupy z venkovního prostoru do objektu jsou navrženy jak do 1. PP, tak do 1. NP. Jednotlivá podlaží jsou mezi sebou vzájemně propojená vnitřním točitým schodištěm. Je navrženo napojení objektu na stávající rozvody vody a elektrické energie na pozemku žadatelů. Splaškové vody budou odváděny kanalizačním potrubím do žampy, která je v projektové dokumentaci označena jako bezodtoková jímka určená k vyvážení. Srážkové vody z objektu jsou odváděny do navrhované akumulární jímky, ze které je navrženo zpětné užívání pro zálivku WC, výlevky a také pro závlahu zahrady. Vytápění objektu je navrženo elektrickými přímotopy. Součástí stavebního záměru je i provedení venkovní Mikve, která je umístěna na hranici s pozemkem parc.č. 1287/54 k. ú. Dolní Chabry.

Přezkoumáním předloženého spisového materiálu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:

Stavebníci, [REDAKCE] zastoupení společností NOAR.CZ s.r.o., ohlásili dne 13.9.2021 na formuláři *společné oznámení záměru* novostavby zahradní chaty č. 40 na pozemcích parc.č. 1287/53 a 1287/119 k.ú. Dolní Chabry.

Podá-li stavebník společné oznámení záměru, tj. oznámení záměru podle § 96 a ohlášení stavebního záměru podle § 105 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydá stavební úřad v souladu s ust. § 96a odst. 2 stavebního zákona společný souhlas, pokud k oznámení stavebník připojí požadavky uvedené v ust. § 96 odst. 3 písm. a) až e) stavebního zákona a dokumentaci podle povahy záměru uvedenou v ust. § 105 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Stavební úřad však dospěl k závěru, že společné oznámení záměru nesplňuje podmínky pro vydání společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru a záměr může vyvolat přímé dotčení dalších osob, proto usnesením ze dne 16.9.2021 rozhodl o provedení společného územního a stavebního řízení. Podáním žádosti dne 13.9.2021 bylo zahájeno společné řízení. Stavební úřad vyzval dne 9.11.2021 stavebníky k odstranění nedostatků podání, konkrétně předložit závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a doplnit a upravit projektovou dokumentaci tak, aby bylo zřejmé, že splňuje požadavky nařízení č. 10/2016 Sb., hlavního města Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze

(Pražské stavební předpisy), které dopadají na stavby zahrádkářských osad v ust. § 69. Stavebníci společně oznámení záměru doplnili dne 28.2.2022 s tím, že kompletní paré projektové dokumentace ve třech vyhotoveních byla doplněna dne 23.3.2022. Stavební úřad zjistil, že stavebníci nedoplnili projektovou dokumentaci tak, aby prokázala soulad s ust. § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů a řízení odvoláním napadeným usnesením ze dne 29.3.2022 zastavil podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu.

Z citovaného ustanovení vyplývá, že *řízení o žádosti správní orgán usnesením zastaví, jestliže žadatel v určené lhůtě neodstraní podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení.* Jedná se o procení úkon, který řízení o žádosti obligatorně zastaví, nejsou-li ve lhůtě stanovené správním orgánem odstraněny podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení. Důvodem pro zastavení řízení zde tedy není jakákoliv neodstraněná vada žádosti, ale pouze vada podstatná, tj. vada, která svou povahou skutečně brání pokračování v řízení a vylučuje žádost z obsahového hlediska projednávat. Za takovou vadu je nutno považovat zejména nesrozumitelnost žádosti (z obsahu žádosti nelze dovodit, čeho se žadatel domáhá, čeho by se mělo řízení týkat) a dále skutečnost, že žádost neobsahuje podpis osoby, která ji podala. O takovou vadu se v nyní posuzovaném případě nejedná, neboť stavební úřad návrh věcně posuzoval a dokonce odvolatele vyzval k doplnění žádosti, aby dokumentaci uvedli do souladu s ust. § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů.

Podle ust. § 94o odst. 2 písm. a) stavebního zákona stavební úřad ověří, zda dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu.

Z výše uvedené právní úpravy je zřejmé, že posouzení toho, zda stavba je v souladu či v rozporu s obecnými technickými požadavky na výstavbu, je zásadní pro určení toho, zda lze žádosti vyhovět či nikoliv. Prokázání souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu, konkrétně s ust. § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů je podstatné pro posouzení samotné důvodnosti žádosti, nikoliv pro určení, zda má žádost vady ve smyslu ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu.

Stavební úřad postupoval v rozporu se zákonem, když řízení o žádosti zastavil podle citovaného ustanovení, neboť použil procesní ustanovení, které je vyhrazeno pouze pro případy podstatných vad, tedy absenci zákonných náležitostí stanovených pro daný případ v ust. § 94l stavebního zákona. Nesprávné zastavení odvolací správní orgán nemůže považovat za pouhé formální pochybení, neboť má závažný dopad do veřejných subjektivních práv odvolatele. Do jeho procesních práv stavební úřad zasáhl tím, že nesprávně použil postupu určeného pro odstraňování vad podání k vyjasnění otázek meritorních. Nesoulad stavby s Pražskými stavebními předpisy je právním důvodem pro meritorní nevyhovění žádosti.

Z odůvodnění přezkoumávaného usnesení je patrné, že právním důvodem nevyhovění žádosti je rozpor s ust. § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů. Stavební úřad v novém projednání nesprávné ukončení řízení napraví a žádost dle ust. § 94p odst. 2 zamítne, neboť záměr není v souladu s požadavky uvedenými v § 94o, konkrétně s ust. § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů.

V daném případě stavební úřad při posuzování souladu stavebního záměru s obecnými požadavky na výstavbu dle ust. § 94o odst. 2 písm. a) stavebního zákona zjistil, že záměr

nesplňuje maximální parametry pro zahrádkářskou chatu stanovené v ust. § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů.

Ustanovení § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů zní: „*V zahrádkářských osadách se smí umisťovat pouze zahrádkářské chaty a společná stavba s hygienickým zařízením, popřípadě se společenskou místností. Zahrádkářské chaty v zahrádkářských osadách nesmějí mít zastavěnou plochu větší než 25 m² včetně teras, verand a vstupů. Smějí mít jedno nadzemní podlaží se světlou výškou pobytové místnosti max. 2,5 m a mohou být podsklepeny, pokud je úroveň prvního nadzemního podlaží nejvýše 1 m nad přilehlým terénem.*“

Stavební zákon v ust. § 2 odst. 7 definují zastavěnou plochu pozemku jako součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají.

Ze společné dokumentace vyplývá, že zastavěná plocha stavbou činí **30,16 m²**. Podlaha 1. NP z jižní strany je ve výšce **2,5 m** nad přilehlým terénem a stavba obsahuje **podkrovní podlaží**. Z uvedeného je bezesporu zřejmé, že stavba zahrádkářské chaty je v rozporu s ust. § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů, proto stavební úřad postupoval správně, když návrh odmítl byť pomocí nesprávné právní normy.

Odvolací správní orgán k tomu dodává, že prostor umístěný v 1.PP o velikosti 1,72 x 3 m označený jako „*jištění svahu*“ se musí do zastavěné plochy objektu započítat. Jedná se o prostor, který je ohraničený ze všech stran (stěny, podlaha, strop), a je přístupný z jižní fasády vraty a má společnou konstrukci stěny s 1.PP. Přesto, že označená funkce přístupného prostoru vymezeného stěnami, podlahou a stropem jako jištění svahu neplní funkci spojenou s rekreačním objektem, přesto nelze tento prostor nezapočítat do zastavěné plochy celého záměru.

Odvolatelé v odvolání namítají, že stavební záměr posoudil úřad územního plánování (Odbor územního rozvoje, oddělení informací o území Magistrátu hlavního města Prahy) jako dotčený orgán a vydal souhlasné závazné stanovisko č. j. MHMP1 1117121/2021, spis. zn. S-MHMP 1017488/2021 ze dne 09.08.2021. Odvolatelé proto spatřují nesprávnost usnesení o zastavení řízení v neakceptování souhlasného závazného stanoviska úřadu územního plánování.

Jedním z dokladů, které odvolatelé doložili k žádosti, je výše zmíněné souhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku územního plánování, odboru územního rozvoje MHMP, vydané dne 9.8.2021 pod sp. zn. S-MHMP 1017488/2021, č.j. MCP8 1117121/2021. Z odůvodnění tohoto závazného stanoviska vyplývá, že stavba zahrádkářské chaty je v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, resp. je v souladu s hlavním využitím daného území PZO – zahrádky a zahrádkářské osady. Ze spisu není zřejmé tvrzení odvolatele, že stavební úřad neakceptoval souhlasné závazné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP.

Závazné stanovisko orgánu územního plánování (§ 96b stavebního zákona), kterým odbor územního plánování MHMP určil, že záměr je přípustný z hlediska souladu s Územním plánem

sídelního útvaru hl. m. Prahy, neznamená automaticky soulad s požadavky Pražských stavebních předpisů. Jedná se o dvě zcela odlišná posouzení.

Posoudit soulad navrženého záměru s územním plánem náleží orgánu územního plánování, kterým v daném případě je odbor územního rozhodování MHMP. Stavebník posouzený soulad záměru s územním plánem ve formě závazného stanoviska předkládá spolu s žádostí dle ust. § 94l odst. 2 písm. c) stavebního zákona. Stavebnímu úřadu se tímto nedává prostor pro akceptaci či neakceptaci tohoto závazného stanoviska, na kterou upozorňuje odvolatel. Stavební úřad má za úkol ověřit, zda stavebník splnil či nesplnil jednu ze zákonných podmínek pro vydání společného povolení.

Stavební zákon dále v ust. § 94o odst. 2 písm. a) ukládá stavebnímu úřadu posoudit soulad stavebního záměru s požadavky Pražských stavebních předpisů. Stavební úřad v přezkoumávaném usnesení správně posoudil, že stavební záměr je v rozporu s ust. § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů, a proto řízení zastavil, byť k tomu použil nesprávnou právní normu.

Odvolací správní orgán výše uvedené uzavírá tím, že **záměr nesplňuje požadavky na zastavěnou plochu pro zahrádkářskou chatu stanovené v ust. § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů.**

Námítka je nedůvodná.

Odvolatelé namítají, že tvrzený rozpor s ust. § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů nasvědčuje ryze technicistnímu nahlížení dotčeného ustanovení a odkazuje na zásady Pražských stavebních předpisů, které tvoří úvod komentovaného paragrafového znění Pražských stavebních předpisů vydané Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy v roce 2018.

Odvolací správní orgán k tomu sděluje, že se jedná se o zásady, z kterých vzešlo paragrafové znění obecných zásad uspořádání území, územních požadavků a stavebních požadavků. Tyto zásady nejsou závazné. Ustanovení § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů, které je kogentní právní normou, u níž není možné se odchýlit od její dispozice. Znamená to, že navržený záměr byť respektuje charakter zástavby a je v souladu s Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, přesto zastavěná plocha záměru nesmí překročit hranici zastavěnosti 25 m².

Z ust § 96a odst. 3 stavebního zákona vyplývá, že stavební úřad při posuzování oznámení záměru a ohlášení stavebního záměru postupuje podle ust. § 96a odst. 4 s přihlédnutím k § 106.

Stavební úřad správně došel k závěru, že ohlášený stavební záměr není v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu, tudíž nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu s provedením ohlášeného záměru s přihlédnutím ust. § 106 odst. 1 stavebního zákona. Tato skutečnost vedla k vydání usnesení dle ust. § 96a odst. 5 stavebního zákona o projednání záměru ve společném řízení.

Odvolací správní orgán připomíná, že odvolatel podal společné oznámení záměru ze dne 13.9.2021, které nemělo předepsané náležitosti. Konkrétně oznámení postrádalo souhlasy osob,

jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno.

Tato skutečnost spolu se zjištěním, že oznámený záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu s provedením ohlášeného záměru, tedy že nesplňuje požadavky Pražských stavebních předpisů kladené na zahrádkářské chaty, vedla stavební úřad k závěru, že se jedná o *neúplné ohlášení* a rozhodl o provedení společného řízení.

Odvolatelé pod jednotlivými body odvolání prokazují, že splnili ve stanovené lhůtě všechny požadavky uložené ve výzvě ze dne 9.11.2021. Z přezkoumávaného rozhodnutí vyplývá, že stavební úřad popisuje průběh řízení ode dne společného oznámení záměru ze dne 13.9.2021, cituje výzvu se všemi požadavky, které měli odvolatelé odstranit. Odvolatelé všechny požadavky výzvy splnili kromě prokázání souladu s ust. § 69 odst. 2 Pražských stavebních předpisů. Tato skutečnost byla důvodem pro zastavení řízení.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, a proto napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, a který je při novém projednání vázán shora uvedeným právním názorem.

Poučení o odvolání:

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

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Rozhodnutí se doručuje:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. NOAR.CZ s.r.o., IDDS: k25ya2n

sídlo: Žerotínova č.p. 1742/54, 130 00 Praha 3-Žižkov

zastoupení pro:

zastoupení pro:

II. ostatní

2. Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, IDDS: g5ybp2

sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň + spis

III. na vědomí

3. STR MHMP-spis