

KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE

ODBOR LEGISLATIVNÍ A PRÁVNÍ, STAVEBNÍ ÚŘAD A KRAJSKÝ ŽIVNOSTENSKÝ ÚŘAD

Společenství vlastníků Husova 528
Husova 528/9
353 01 Mariánské Lázně 1

Váš dopis značka / ze dne	Číslo jednací	Vyřizuje / linka	Karlovy Vary
	KK/1886/LP/24-6	Kubaschová/2370	28. 6. 2024

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor legislativní a právní, stavební úřad a krajský živnostenský úřad, oddělení stavební úřad (dále jen „odvolací správní orgán“), jako správní orgán příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 89 odst. 1 a ust. § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na podkladě odvolání, které dne 22. 1. 2024 podalo

Společenství vlastníků Husova 528, IČO 70998302, Husova 528/9, 353 01 Mariánské Lázně 1, které zastupuje Tereza Berkovská, nar. 17. 1. 1997, Husova 530/14, 353 01 Mariánské Lázně 1

(dále jen „odvolatel“), proti rozhodnutí ze dne 19. 12. 2023 č. j. STAV/23/4750/MR (sp. zn. STAV/23/2567/MR), které vydal Městský úřad Mariánské Lázně, Stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), v řízení o žádosti, kterou podala společnost MADRUZZO a. s., IČO 26397552, Hlavní třída 261/116, 353 01 Mariánské Lázně, kterou zastupuje Projectstudio8 s. r. o., IČO 26395606, Pod Všemi svatými 415/4, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň 1 (dále jen „žadatel“), kterým bylo

- **výrokem I.** podle ust. § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a ust. § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (dále jen „vyhláška 503/2006 Sb.“), schválen stavební záměr na stavbu

**„NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU, Mariánské Lázně, Husova ulice
Mariánské Lázně, Husova“**

na pozemcích parc. č. 997/3, 997/42, 997/43, 1221/1, 1234/5 v katastrálním území Mariánské Lázně, parc. č. 1297, 1301, 1302, 1963/1 v katastrálním území Úšovice,

- **výrokem II.** dle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona ust. § 13a vyhlášky 503/2006 Sb., ve spojení s ust. § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), povoleno kácení následujících dřevin:

a) 2 ks topolů, vše na pozemku parc. č. 1234/5 v katastrálním území Mariánské Lázně

b) 1 ks lípy srdčité, na pozemku parc. č. 997/42 v katastrálním území Mariánské Lázně

c) 1 ks okrasné jabloně na pozemku parc. č. 1221/1 v katastrálním území Mariánské Lázně

d) 1 ks lípy srdčité na pozemku parc. č. 426 v katastrálním území Mariánské Lázně

a dle ust. § 8 odst. 6 ve spojení s ust. § 9 odst. 1 ZOPK, uložena náhradní výsadba následujících dřevin:

- 5 ks stromů (taxony dle výběru žadatele) minimální obvody kmínků 12 – 14 cm, na pozemku parc. č. 1234/5 a 997/42, vše v katastrálním území Mariánské Lázně
- 15 ks dubů letních, minimální obvody kmínků 14 – 16 cm, na pozemku parc. č. 1301, 1297, 1963/1, 1302, vše v katastrálním území Úšovice,
- **výrokem III.** stanoveny podmínky pro umístění stavby,
- **výrokem IV.** stanoveny podmínky pro provedení stavby,

rozhodl podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu č. j. STAV/23/4750/MR (sp. zn. STAV/23/2567/MR) ze dne 19. 12. 2023 se

r u š í

a v ě c s e v r a c í

k dalšímu projednání stavebnímu úřadu.

Účastníci řízení (ust. § 27 odst. 1 správního řádu)

MADRUZZO a.s., Michal Košan, Hlavní třída 261/116, 353 01 Mariánské Lázně 1
Město Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 353 01 Mariánské Lázně 1

ODŮVODNĚNÍ

Odvolací správní orgán obdržel dne 25. 4. 2024 prostřednictvím stavebního úřadu odvolání včetně veškerého spisového materiálu, které podal odvolatel. Odvoláním bylo napadeno rozhodnutí č. j. STAV/23/4750/MR (sp. zn. STAV/23/2567/MR) ze dne 19. 12. 2023, kterým byl žadateli povolen stavební záměr: "**NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU, Mariánské Lázně, Husova ulice Mariánské Lázně, Husova**" na pozemku parc. č. 997/3, 997/42, 997/43, 1221/1, 1234/5 v katastrálním území Mariánské Lázně, parc. č. 1297, 1301, 1302, 1963/1 v katastrálním území Úšovice.

Odvolací správní orgán se nejprve zabýval otázkou, zda bylo odvolání podáno včas, a zda bylo přípustné. Napadené rozhodnutí bylo doručeno poslednímu účastníku řízení dne 25. 1. 2024, a to prostřednictvím veřejné vyhlášky, kdy rozhodnutí bylo vyvěšeno dne 10. 1. 2024 a patnáctým dnem vyvěšení se stal den 25. 1. 2024 a tento den je i dnem doručení (ust. § 25 odst. 2 správního řádu). Proti rozhodnutí se lze odvolat v zákonné lhůtě 15 dnů od doručení rozhodnutí (ust. § 83 odst. 1 správního řádu). V daném případě byl poslední den pro podání odvolání den 25. 1. 2024. Odvolatel, který má postavení účastníka řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, podal odvolání stavebnímu úřadu dne 22. 1. 2024, tj. dvanáctý den lhůty pro

podání odvolání. Podaným odvoláním bylo napadeno rozhodnutí v celém rozsahu a nebyla zjištěna nepřipustnost uvedená v ust. § 82 správního řádu a ani v ust. § 81 odst. 2 a 3 správního řádu. Na základě výše uvedených skutečností tedy odvolací správní orgán dospěl k závěru, že odvolání je včasné a přípustné.

Ze spisového materiálu bylo zjištěno:

Dne 9. 8. 2022 podal stavebník žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení. Jelikož žádost neměla předepsané náležitosti a nejednalo o dostatečný podklad pro posouzení záměru, vyzval stavební úřad písemností č. j. STAV/3345/MR ze dne 18. 8. 2022 žadatele k odstranění nedostatků žádosti a usnesením č. j. STAV/22/3346/MR společné řízení přerušil. Na základě žádosti o prodloužení lhůty k doplnění chybějících podkladů, stavební úřad prodloužil usnesením č. j. STAV/22/4386/MR ze dne 2. 11. 2022 lhůtu pro doplnění podkladů. Po doplnění podkladů stavební úřad oznámil písemností č. j. STAV/22/4386/MR ze dne 11. 11. 2022 zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně se rozhodl upustit od ústního jednání z hlediska znalosti místa stavby a místních poměrů. Následně vydal stavební úřad dne 16. 12. 2022 rozhodnutí ve společném řízení č. j. STAV/22/5058/MR (sp. zn. STAV/22/3230/MR), které nabylo právní moci dne 19. 1. 2023. Na základě podnětu k provedení přezkumného řízení podaného dne 21. 2. 2023 Jiřím Janatou, nar. 17. 3. 1964, bytem Husova 530/14, 353 01 Mariánské Lázně, uvedené rozhodnutí odvolací správní orgán rozhodnutím č. j. KK/566/LP/23-4 ze dne 9. 5. 2023 (nabytí právních účinků 3. 6. 2023) na základě ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu, zrušil a vrátil k novému projednání.

Stavební úřad dne 4. 7. 2023 vyrozuměl písemností č. j. STAV/23/2570/MR o pokračování řízení o žádosti o vydání společného povolení a nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě písemností č. j. STAV/23/2571/MR (vše veřejnou vyhláškou – sejmuto z úřední desky 24. 7. 2023), s datem konání 10. 8. 2023 v 10.30 hod. Z konaného jednání byl sepsán protokol č. j. STAV/23/3162/MR ze dne 10. 8. 2023, v němž přítomní účastníci řízení vyslovili nesouhlas s plánovanou výstavbou novostavby bytového domu, dále požadovali zpracování a doplnění studií zastínění a proslunění. V případě výstavby bytového domu požaduje paní Kompánková za celý bytový dům č. p. 417/2, ul. Husova, Mariánské Lázně, s ohledem na stáří tohoto bytového domu, provést jeho pasportizaci nebo předložit potvrzení od statika, že pasportizace není nutná. Tento požadavek stavební úřad zahrnul do podmínek napadeného rozhodnutí. Dne 22. 8. 2023 obdržel stavební úřad „Studij zastínění a proslunění“ vypracovanou a posuzovanou dle normy na Obytné budovy ČSN 73 4301 – část 4.3, zpracovanou společností Projectsudio8 s. r. o., datum 08/2023. Následně stavební úřad sdělením ze dne 25. 8. 2023, č. j. STAV/23/3154/MR seznámil s podklady rozhodnutí před jeho vydáním. Dne 8. 9. 2023 obdržel stavební úřad Petiční výzvu proti zásadním pochybením návrhu bytového domu na parc. č. 997/42 a 1234/5, k. ú. Mariánské Lázně a podnět k zastavení předmětného řízení. Dále stavební úřad vnitřním sdělením ze dne 16. 10. 2023, č. j. STAV/23/913/MR podal ucelenou informaci k předmětnému stavebnímu řízení vedoucímu odboru stavební úřad. Dne 31. 10. 2023 obdržel stavební úřad „Posouzení činitele denní osvětlenosti stávajících BD“, zpracované společností projectstudio8 s. r. o., Plzeň, datum 10/2023. Po doplnění nových podkladů žadatelem, stavební úřad dne 3. 11. 2023 sdělením č. j. STAV/23/4193/MR seznámil s podklady rozhodnutí před jeho vydáním.

Následně stavební úřad vydal dne 19. 12. 2023 rozhodnutí ve společném řízení sp. zn. STAV/23/2567/MR, č. j. STAV/4750/MR.

Proti citovanému rozhodnutí podal odvolatel dne 22. 1. 2024 odvolání. Stavební úřad výzvou ze dne 14. 2. 2024, č. j. STAV/24/675/MR, dle ust. § 86 odst. 2 správního řádu, vyrozuměl všechny účastníky o podaném odvolání, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení výzvy. Stavební úřad výzvou

č. j. STAV/24/712/MR ze dne 16. 2. 2024 vyzval odvolatele k odstranění nedostatků podání, aby v termínu do 6. 3. 2024 doložil zplnomocnění SVJ pro Terezu Berkovskou, nar. 17. 1. 1997, bytem Husova 530/14, 353 01 Mariánské Lázně. Stavební úřad obdržel dne 4. 3. 2024 plnou moc k zastupování SVJ ve věci podání odvolání. Stavební úřad obdržel vyjádření k podanému odvolání dne 12. 3. 2024 od Krajské hygienické stanice Karlovarského kraje a společnosti GasNet Služby, s. r. o. dne 18. 3. 2024 a 16. 4. 2024.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal odvolacímu správnímu orgánu dne 25. 4. 2024 odvolání spolu se spisovým materiálem a svým stanoviskem. Zde stavební úřad nedodržel 30denní lhůtu dle ust. § 88 odst. 1 správního řádu pro předání odvolání nadřízenému orgánu ode dne jeho podání.

Odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí v rozsahu námitek uvedených v odvolání. Dospěl přitom k následujícím závěrům.

K námitkám podaným v odvolání odvolací správní orgán uvádí:

1. Předložený návrh zjevně nerespektuje zákonné minimální odstupy od okolních obytných budov a představuje výrazné zhoršení světelných podmínek v obytných místnostech tří sousedících bytových domů. Žadatel místo stavby účelově dezinterpretuje jako „proluku v souvislé zástavbě“, aby pak nedodržení odstupových vzdáleností opíral o ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Je však zcela zjevné, že v daném místě s taková proluka nenachází. Zástavba zde je řešena izolovanými bytovými domy, které ze všech stran mají na pozemek žadatele historicky orientovaná okna obytných místností, a nejedná se tedy o zástavbu souvislou dle ust. 12 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

K odstupovým vzdálenostem odvolací správní orgán uvádí, že rozhodování stavebních úřadů o umístění staveb či jejich změn je jedním z nástrojů územního plánování. Umístění každé jednotlivé stavby je samo o sobě způsobilé výrazně a na dlouhou dobu ovlivnit kvalitu prostoru, ve kterém žijeme. Umisťování staveb je proto svázáno celou řadou norem. Část těchto pravidel se týká i odstupových vzdáleností umisťovaných staveb.

Ustanovení § 76 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, zakotvuje povinnost být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Jde o základní princip, na jehož základě je třeba interpretovat všechna další pravidla týkající se vzájemných odstupů a vzdáleností mezi stavbami.

Problematiku odstupových vzdáleností upravuje hlavně prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška“). Ustanovení § 25 vyhlášky zakotvuje jak obecné pravidlo pro vzájemné odstupy všech staveb, tak konkrétní hodnoty, které je nutné respektovat při umisťování staveb pro bydlení či rekreaci, případně staveb nebytových.

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 26. 8. 2013, č. j. 8 As 37/2013 – 40, konstatoval, že pro posouzení odstupových vzdáleností staveb podle ust. § 25 vyhlášky je rozhodná povaha daného objektu jako stavby ve smyslu stavebního práva (viz § 2 odst. 3 stavebního zákona). Obecné požadavky pro odstupy staveb vymezené v ust. § 25 odst. 1 vyhlášky je proto nutné dodržet při umístění jakékoliv stavby ve významu stavebního zákona, a to i v případě, že konkrétní stavba jinak nepodléhá povolovacímu režimu.

Ustanovení § 25 odst. 1 vyhlášky zní: „*Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany*

povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu“. Většina těchto požadavků se promítne do stanovisek dotčených orgánů státní správy. Stavební úřad by pak měl posuzovat zejména osvědčení požadavku ohledně světla a zachování kvality prostředí (dříve používán obsahově shodný pojem „pohoda bydlení“).

Dle ust. § 25 odst. 4 vyhlášky dále platí, že „...jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2“.

Aby se citované ustanovení na umístění stavby aplikovalo, musí být splněny tyto dvě podmínky, tj. jde o posouzení odstupové vzdálenosti mezi dvěma bytovými domy, nebo bytovým domem a rodinným domem, event. mezi bytovým domem nebo rodinným domem a stavbou nebytovou, a současně je v některé z protilehlých stěn (uvedených) staveb pro bydlení okno obytné místnosti. Protilehlými stěnami se rozumí stěny, které jsou v rovnoběžném nebo obdobném postavení. Za protilehlé stěny naopak nemohou být považovány ty stěny, které by byly na sebe kolmé. Návod, jak posuzovat protilehlost stěn ve vztahu k oknům obytných místností, byl Nejvyšším správním soudem dovozen v rozsudku ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 69/2011 – 176. Požadavek definovaný v odstavci 4 vyhlášky se nevztahuje na proluky.

Právnícké a fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou dle ust. § 169 stavebního zákona, povinny při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu, stanovené prováděcími právními předpisy ke stavebnímu zákonu. V aplikační praxi to znamená, že všechny osoby zúčastněné ve výstavbě, tj. **zejména stavebník/investor, projektant, stavební úřad, zhotovitel, stavbyvedoucí, stavební dozor a vlastník stavby, jsou povinny v každé fázi, tj. od přípravy přes umístění, povolení, provádění, kolaudaci, užívání a odstraňování stavby, respektovat obecné požadavky na výstavbu.**

Ve věci týkající se „proluky“ odvolací správní orgán konstatuje, že smyslem pojmu „proluka“, je umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou (budovou) při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb (např. denní osvětlení a proslunění) včetně zajištění nerušeného užívání sousedních staveb a pozemků. Pojem „stávající souvislá zástavba“ je nutno v daném kontextu chápat jako zástavbu řadovou, tzn., že jednotlivé stavby (budovy) mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují. V zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem.

Zásadní pro posuzování návrhu zástavby proluky je posouzení vzájemných odstupů budov a vlivu navrhované stavby na stínění okolních budov. Podstatná je návaznost ust. § 25 odst. 4 vyhlášky na ust. § 12 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb., přičemž ust. § 25 odst. 4 vyhlášky je nutno uplatňovat rovněž v souvislosti s ustanovením § 25 odst. 1 této vyhlášky, které v obecné rovině stanovuje: „*Vzájemné odstupů staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí.*“

Na stavbu umístěvanou do proluky se nevztahuje věta první ust. § 25 odst. 4 vyhlášky, tj. neplatí pro ni stanovený požadavek na odstupů mezi stavbami. **Základním požadavkem však je, že se umístěvanou stavbou skutečně doplňuje stávající souvislá zástavba, která**

předurčuje objemové parametry umístované stavby, což je smyslem ustanovení o proluce, včetně proluky nárožní. Musí se jednat o doplnění celku o v zásadě stejnorodou část. Předpokladem pro použití ustanovení o umístování staveb v prolukách je tedy přítomnost existujících sousedních staveb, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby (určují charakter zástavby).

Pokud se umístuje stavba viditelně neodpovídající výšky nebo v nároží vzniká nová dominanta, jde sice o umístění stavby do proluky, nikoli však o „doplnění stávající souvislé zástavby“.

Přestože u staveb umístěných do proluky ustanovení o odstupech neplatí, hodnoty denního osvětlení a oslunění se zjišťují jak pro navrhovanou stavbu, tak pro okolní zástavbu. Pro okolní stávající zástavbu se za vyhovující považuje stav stínění, který by byl při úplné souvislé zástavbě. Rozhodující je tedy porovnání hodnot vypočtených pro navrhovanou konkrétní stavbu s hodnotami pro vyhovující stav. Ve studiích denního osvětlení se u proluk vyskytují (kromě případných skutečně „současných“ hodnot, které jsou většinou vzhledem k momentálně volnému prostoru proluky pro okolí výjimečně příznivé) hodnoty platné pro modelovou „úplnou souvislou zástavbu“ a hodnoty platné pro konkrétní umístovanou stavbu. Zůstávají-li hodnoty zastínění okolních staveb novou stavbou stejné jako při zastínění modelovou zástavbou, jsou opět vyhovující, mění-li se na nevyhovující, musí se tato skutečnost v závěru studie konstatovat a navrhnout řešení. Vyhláška ukládá posoudit vliv nové stavby na stínění okolních budov porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě, nestanovuje však, jak s výsledkem „porovnání“ naložit. Obecně lze považovat zhoršení podmínek osvětlení a oslunění pro stávající zástavbu za nepřijatelné. Rozhodující je však individuální posouzení každého konkrétního případu, ve kterém jsou zvažovány všechny známé okolnosti a souvislosti v daném území.

Návrh nové stavby musí z hlediska osvětlení a oslunění splňovat podmínky vyhlášky č. 268/2009 Sb. Je tedy nutno vyhodnotit soulad návrhu s podmínkami ust. § 11 odst. 2 této vyhlášky: „*Obytné místnosti musí mít zajištěno denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami.*“ a ust. § 13 odst. 2 této vyhlášky: „*Byt je prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností. Při posuzování proslunění se vychází z normových hodnot.*“ V odůvodněných případech je možno z těchto ustanovení povolit výjimku.

Z výše uvedeného je zřejmé, že teprve na základě znalosti všech souvislostí, návaznosti na stávající okolní zástavbu a širších územních vztahů, lze o konkrétním návrhu zástavby říci, zda se jedná o zástavbu v proluce.

Odvolací správní orgán na základě výše uvedeného konstatuje, že pro umístování stavby v proluce je základním požadavkem, že **se umístovanou stavbou skutečně doplňuje stávající souvislá zástavba, která předurčuje objemové parametry umístované stavby, což je smyslem ustanovení o proluce, včetně proluky nárožní. Musí se jednat o doplnění celku o v zásadě stejnorodou část. Předpokladem pro použití ustanovení o umístování staveb v prolukách je tedy přítomnost existujících sousedních staveb, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby (určují charakter zástavby).** Pokud se umístuje stavba viditelně neodpovídající výšky nebo v nároží vzniká nová dominanta, jde sice o umístění stavby do proluky, nikoli však o „doplnění stávající souvislé zástavby“. Z projektové dokumentace stavby je zřejmé, že nová zástavba má jiný objem než existující sousední zástavba a rovněž jiný tvar střechy, tím nejsou splněny požadavky pro zástavbu v proluce a tudíž se v daném případě nejedná o „proluku“, pro kterou neplatí odstup dle ust. § 25 odst. 4 vyhlášky.

Stavební úřad v napadeném rozhodnutí v návaznosti na stávající okolní zástavbu, chybně posoudil, že se jedná o zástavbu v proluce a zároveň neodůvodnil vzájemné odstupy staveb, tím se rozhodnutí stává nepřezkoumatelné.

Tato námitka je důvodná.

2. Stavební úřad při přezkoumání žadatelem doplněné dokumentace nezohlednil, že zpracované studie osvětlení, používané jako průkaz přijatelnosti navrhovaného řešení nejsou zpracovány autorizovanou osobou v oblasti stavební fyziky ČKAIT, jejich odborná úroveň je tedy minimálně problematická a pravděpodobně účelová.

Autorizovanou osobou je fyzická nebo právnická osoba, která získala oprávnění ověřovat dosažení odborné způsobilosti pro výkon určité pracovní činnosti podle standardu příslušné profesní kvalifikace. Při své činnosti se řídí pravidly danými zákonem č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů.

Autorizovaná dokumentace slouží pouze stavebnímu úřadu, tedy pouze dokumentace pro stavební řízení. Dokumentace pro provedení stavby, realizační dokumentace a skutečný stav už autorizovaná být nemusí.

Autorizovaný inženýr/projektant je osoba vykonávající vybranou činnost ve výstavbě uvedenou v ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona, kterou vykonává svým jménem a na svoji odpovědnost. Tato osoba musí být autorizovaná v oboru, do kterého projektovaná stavba náleží.

Všechny dílčí části projektové dokumentace stavby mohou být zpracovány buď samotným projektantem, nebo projektantem – autorizovanou osobou, kterou si projektant přizve. Oprávněná osoba/projektant, označí svým autorizačním razítkem a vlastnoručním podpisem všechny dílčí části projektové dokumentace, které zpracoval on sám. Části, které zpracovaly jiné autorizované osoby, musí být označeny jejich autorizačními razítky a vlastnoručními podpisy. Pokud zpracovává dílčí část projektové dokumentace osoba neautorizovaná, je oprávněn označit i tuto část projektové dokumentace svým autorizačním razítkem a podpisem. Za výběr spolupracujícího projektanta je odpovědná oprávněná osoba/projektant (ust. § 159 odst. 2 stavebního zákona).

V daném případě vypracovala projektovou dokumentaci, která byla ověřena odpovědným projektantem Ing. Ondřejem Janoutem, ČKAIT 0201430, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby a vypracoval Petr Soukup Dis, projektová kancelář projectstudio8 s. r. o., IČO 26395606, se sídlem Pod Všemi svatými 415/4, 301 64 Plzeň, kdy další části dokumentace byly vypracovány autorizovanými osobami vykonávající vybranou činnost. V případě vypracování studie osvětlení se jedná o dílčí část projektové dokumentace, a tudíž není nutné, aby byla zpracovaná autorizovanou osobou. V daném případě byla vypracována neautorizovaným projektantem společnosti projectstudio8 s. r.o., Plzeň, která vypracovala celou projektovou dokumentaci, proto odvolací správní orgán nemá důvod pochybovat o její správnosti. Stavební zákon ani prováděcí vyhlášky nepožadují zpracování studie osvětlení autorizovanou osobou v oblasti stavební fyziky.

Tato námitka je nedůvodná.

3. Stavební úřad při přezkoumání žadatelem doplněné dokumentace nezohlednil, že výpočet proslunění není proveden dle platné normy ČSN EN 17037 a ČSN 734301, ale dle starého postupu platného do 08/2019.

Norma ČSN 73 0580-1 Denní osvětlení budov - Část 1: Základní požadavky, stanovuje požadavky na osvětlení vnitřních prostorů budov denním světlem. Cílem je vytvořit pro uživatele budov zdravé prostředí z hlediska denního osvětlení, ušetřit provozní náklady za umělé osvětlení a co nejvíce využívat přirozeného denního světla, které je obnovitelným zdrojem. Norma stanoví základní kritéria pro hodnocení denního světla v budovách, stanoví limity těchto kritérií a stanoví ostatní podmínky pro užívání denního světla při návrhu a užívání budov z hlediska denního osvětlení.

V loňském roce byla do českých technických norem zavedena nová evropská norma ČSN EN 17037 Denní osvětlení budov. Platí pro všechny prostory, které mohou být po delší dobu pravidelně užívány lidmi, s výjimkou případů, kdy je použití denního světla vyloučeno. Nová norma definuje parametry pro hodnocení denního osvětlení, obsahuje principy pro výpočet a ověřování těchto parametrů, ale neobsahuje požadované hodnoty těchto parametrů. Denní osvětlení hodnotí podle čtyř hledisek:

- příspěvek denního světla,
- výhled,
- doba proslunění,
- ochrana před oslněním.

Norma tedy sice neobsahuje požadavky, ale obsahuje doporučené hodnoty parametrů, kterými se zmíněná hlediska hodnotí. Doporučené hodnoty jsou uvedeny pro tři úrovně (minimální, střední, velká). I přes to, že jsou hodnoty parametrů doporučené, v normě je uvedeno, že minimální úroveň parametrů má být zajištěna.

V praxi je třeba splnit i další požadavky, uvedené ve vyšších právních předpisech, zejména ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. a v nařízení vlády č. 361/2007 Sb., a doplňující požadavky v národních technických normách.

Dále normou ČSN 734301 se v roce 2004 nahradila norma ČSN 734301 z 19. 8. 1987. Aktualizace ČSN 73 4301 Obytné budovy, měla upřesnit změny ve výstavbě a projektování obytných budov, které probíhají od r. 1989 v návaznosti na novelu stavebního zákona (zákon č. 50/1976 Sb.) a dalších vyhlášek (zvláště vyhl. MMR č. 132/1998 Sb., č. 137/1998 Sb.) a souvisejících platných norem.

K dané námitce odvolací správní orgán uvádí, že není důvodu, ze kterého by bylo patrné, že výpočty byly provedeny dle neplatných ČSN. Pokud měl odvolatel pochybnosti, měl možnost předložit studii zpracovanou nezávislou oprávněnou osobou.

Tato námitka je nedůvodná.

4. Stavební úřad při přezkoumání žadatelem doplněné dokumentace nezohlednil, že ze světelných studií nejsou jednoznačně zřejmé posuzované pozice s doložením poloh a rozměru oken obytných místností posuzovaných fasád, zvláště pak v případě objektu č. p. 417 chybí podrobnější posouzení jeho severní fasády.

K tomu odvolací správní orgán uvádí, že dle ust. § 114 odst. 1 stavebního zákona může účastník řízení uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající

věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek. Tato úprava má za cíl vyloučit, aby si jedni účastníci osobovali práva jiných nebo se vyjadřovali k projednávané stavbě z hledisek, která se věcně nedotýkají jejich práv. V případě objektu č. p. 417, nemá odvolatel vlastnické právo.

Tato námitka je bezpředmětná.

5. Stavební úřad při přezkoumání žadatelem doplněné dokumentace nezohlednil, že v dokumentaci žadatele rovněž chybí podrobnější výpočtové posouzení pro obytné místnosti s okny na východní fasádě objektu č. p. 547.

Odvolatel se může podávat námitky v rozsahu týkající se jeho práv (viz výše).

Tato námitka je bezpředmětná.

6. Stavební úřad ve své výrokové části opakovaně uvádí, že architektonický charakter navrhovaného domu je „dle vyjádření územního plánování zapadne do lokality“ (viz str. 18), přičemž nikde toto stanovisko jakožto oficiální neuvádí a pravděpodobně se pouze opírá o soulad záměru s platným ÚP. K tomuto podotýkáme, že předmětný projekt je v rozporu s hodnocením Komise urbanistiky a architektury města Mariánské Lázně. Ani tento fakt stavební úřad nijak neposoudil.

K tomu odvolací správní orgán uvádí, že souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 2. 5. 2022, č. j. STAV/22/1348/AB, zmiňuje stavební úřad na str. 20 „Stanoviska sdělili...“ napadeného rozhodnutí a je jedním z podkladů spisového materiálu. Stavební úřad dal možnost seznámit se s podklady rozhodnutí před vydáním rozhodnutím písemností ze dne 25. 8. 2023, č. j. STAV/23/3154/MR a č. j. STAV/23/4193/MR ze dne 3. 11. 2023, kdy měl odvolatel možnost se se souhlasným závazným stanoviskem dotčeného orgánu seznámit a zřejmě této možnosti nevyužil.

K rozporu s hodnocením Komise urbanistiky a architektury města Mariánské Lázně odvolací správní orgán uvádí, že se jedná o komisi, která je poradním orgánem města, které by mělo chránit své zájmy. Uvedená komise není v předmětném řízení účastníkem řízení, ani dotčeným orgánem a dále není zřejmé, v jakém rozsahu se týká tato námitka práv odvolatele.

Tato námitka je bezpředmětná.

K samotnému řízení odvolací správní orgán uvádí:

Podle stanoviska odvolacího správního orgánu se stavební úřad nedostatečně vypořádal a neodůvodnil svůj názor, že stavba je stavbou v proluce a zároveň jej chybně posoudil, přičemž je nutné její vliv posuzovat podle obecné úpravy, nikoli úpravy vztahující se na stavby v proluce. Jeho rozhodnutí tak lze považovat za rozporné s ust. § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), podle kterého se, cit.: „V odůvodnění se uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí. V případě, že podkladem rozhodnutí jsou písemnosti a záznamy, které jsou za

podmínek v § 17 odst. 3 uchovávány odděleně mimo spis, v odůvodnění rozhodnutí se na tyto podklady odkáže takovým způsobem, aby nebyl zmařen účel jejich utajení; není-li to možné, uvedou se v odůvodnění rozhodnutí pouze v obecné rovině skutečnosti, které z těchto podkladů vyplývají.“

Pro posouzení, zda stavební záměr bytového domu je či není stavbou v proluce, bylo nezbytné vymezit definici pojmu proluka. Prolukou rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavení, v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem. O pojmu proluka se zmiňuje rovněž publikace Naučný slovník architektury (SNTL 1961), Doc. Ing. Arch. Dr. Bohuslav Syrový, která ji definuje jako *nezastavěné místo vzniklé vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely v zastavěné řadě*. S uvedenou charakteristikou je v souladu i stanovisko Veřejného ochránce práv ze dne 23. 11. 2012, sp. zn. 122/2012/VOP/MHOP, kde se stanoví: *„Pojem proluka jako neurčitý právní pojem (§25 vyhlášky 501/2006 Sb., a § 12 odst. 5 vyhlášky 268/2009 Sb.) musí být vykládán z hlediska smyslu a účelu stavebního zákona jako volný a dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě určený k zastavení. Pokud novostavba nedoplňuje souvislou řadovou zástavbu domů se štítovými zdmi těsně u sebe, nejedná se o stavbu v proluce.“* Vycházejí ze shora zmíněného lze přisvědčit i definici tohoto pojmu v Metodické pomůcce k umístování staveb v prolukách Ministerstva pro místní rozvoj, odboru stavebního řádu z června 2013: *„Pojem „proluka“ je terminus technicus běžně užívaný nejen odbornou, ale též laickou veřejností. V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu je pojem „proluka“ užíván s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb (např. denní osvětlení a proslunění), a to jak staveb pro bydlení, tak i staveb nebytových.“* Z této definice ostatně vychází ve své rozhodovací praxi i Nejvyšší správní soud, který v rozsudku ze dne 29. 8. 2014, č. j. 5 As 111/2013-35 uvádí, *„prolukou se rozumí nezastavěné pozemky ve stávající souvislé řadě pozemků stávajících domů včetně volného pozemku na nároží ulic, který je určený k zástavbě domem.“* Pojem proluka může mít podle zdrojů citovaných v předchozím odstavci v zásadě dva významy – prostor po dřívější odstraněné zástavbě, nebo záměrně vynechané místo pro budoucí stavbu tam, kde dosud žádná nestála. Zejména v prvním významu není nejmenší důvod omezovat pojem „proluka“ jen na jednotlivé pozemky či prostory po jednotlivých stavbách. Proluku může představovat i téměř jedna chybějící polovina domovního bloku v souvislé městské zástavbě, jestliže je doloženo, že historicky se jednalo o kompletní domovní blok a volné místo vzniklo stržením několika domů. Lze tak shrnout, že prolukou je nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavení a doplnění souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad. Smyslem a účelem stavby v proluce je doplnění stávající souvislé zástavby stavbou odpovídající jejímu architektonickému a urbanistickému charakteru.

V nyní projednávané věci z obsahu spisového materiálu, zejména projektové dokumentace mimo jiné vyplývá, že stavební záměr bytového domu není stavbou v proluce. Je tomu tak proto, že nejsou splněny podmínky k posouzení bytového domu jako stavby v proluce, na místě neexistuje stávající souvislá zástavba, bytový dům nenavazuje na budovu čp. 530 a čp. 417 přímo, ale vzniká mezi nimi mezera, a bytový dům neodpovídá minimálně co do svého objemu a tvaru střechy okolní zástavbě. Pokud stavba nedoplňuje stávající souvislou zástavbu domů se zdmi těsně u sebe, nejedná se o stavbu v proluce, jak ostatně uzavřel i veřejný ochránce práv ve shora citovaném stanovisku ze dne 23. 11. 2012, sp. zn. 1222/2012/VOP/MH. Nehomogenním dojmem působí též rovná střecha, která je pro bytový dům navržena, jelikož neodpovídá svým charakterem tvaru střechy v místě obvyklému. Bytový

dům tedy nelze označit za stavbu v proluce, a jelikož bytový dům není stavbou v proluce, nelze pro jeho výstavbu aplikovat výjimky z obecných požadavků na stavbu obsažených ve stavebním zákoně a vyhlášce.

Správní orgán musí vždy jasně, přesvědčivě a úplně v odůvodnění rozhodnutí vyjádřit úvahy, kterými se řídil při výkladu a aplikaci právních předpisů, jakož provést i precizní zhodnocení všech podkladů pro rozhodnutí tak, aby jeho rozhodnutí nebylo obecné, ale naopak konkretizované, logicky uspořádané, přesvědčivé jinak hrozí zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost vzhledem k nedostatku důvodů.

Odvolací správní orgán posoudil výše uvedené vady rozhodnutí tak, že je nelze odstranit v odvolacím řízení. Vycházel přitom ze zásady dvouinstančnosti správního posouzení. To je v zásadě dvoustupňové a odvolacímu správnímu orgánu nepřísluší formulovat ve 2. stupni právní závěry (zasahovat do věcného řešení předmětu řízení) o otázkách, které měly být ze zákona povinně učiněny v 1. stupni, neboť proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle ust. § 91 odst. 1 správního řádu nelze odvolat. Účastníci řízení by při nerespektování této zásady byli zkráceni na svých zákonných právech.

Odvolací správní orgán podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, a proto napadené rozhodnutí ruší a věc vrací k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal.

Správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, je při novém projednání věci vázán tímto právním názorem odvolacího správního orgánu:

Jelikož stavební záměr bytového domu není stavbou v proluce, tak stavební úřad bude postupovat v souladu s ust. § 76 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, kde je zakotvena povinnost být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, a za další bude správně aplikovat pravidla týkající se vzájemných odstupů a vzdáleností mezi stavbami dle ust. § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Po doplnění podkladů stavební úřad seznámí s ukončeným dokazováním účastníky řízení a v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu jim umožní vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Poté vydá nové rozhodnutí, které bude v souladu s ust. § 68 a 69 správního řádu, zejména odůvodnění bude v maximální možné míře vyčerpávající, aby bylo po všech stránkách přesvědčivé a přezkoumatelné.

POUČENÍ

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle ust. § 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 ust. § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Miroslava Loudová
vedoucí oddělení stavební úřad odbor
legislativní a právní, stavební úřad a
krajský živnostenský úřad

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů (ust. § 25 odst. 2 správního řádu) na úřední desce Krajského úřadu Karlovarského kraje.

Rozhodnutí se zveřejní též způsobem umožňující dálkový přístup.

Právní účinky vyvěšení se vztahují ve smyslu ust. § 25 odst. 3 správního řádu k vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje, tj. Krajského úřadu Karlovarského kraje.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Obdrží

účastníci - do vlastních rukou

Projectstudio8 s.r.o., IDDS: ehxu6gn

sídlo: Pod Všemi svatými č. p. 415/4, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

zastoupení pro: MADRUZZO a. s., Hlavní třída 261/116, 353 01 Mariánské Lázně 1

Město Mariánské Lázně, IDDS: bprbqms

sídlo: Ruská č. p. 155/3, 353 01 Mariánské Lázně 1

Tereza Berkovská, Husova č. p. 530/14, 353 01 Mariánské Lázně 1

zastoupení pro: Společenství vlastníků Husova 528, Husova č.p. 528/9, 353 01

Mariánské Lázně 1

účastníci řízení – veřejnou vyhláškou

st. p. č. 426, st. p. č. 638, st. p. č. 783, p. p. č. 1234/23, p. p. č. 997/8, p. p. č. 997/3, st. p. č. 1090, st. p. č. 1092. st. p. č. 736, st. p. č. 737, st. p. č. 785, č. p. 417 vše v k. ú. Mariánské Lázně,

p. p. č. 1300, p. p. č. 1303, p. p. č. 1962/1, p. p. č. 1963/2, p. p. č. 1289/2, p. p. č. 1293 a p. p. č. vše v k. ú. Úšovice

dotčené orgány

Městský úřad Mariánské Lázně, odbor životního prostředí, IDDS: bprbqms

sídlo: Příčná č.p. 647/3, 353 01 Mariánské Lázně 1

Městský úřad Mariánské Lázně, stavební úřad, oddělení územního plánování, IDDS: bprbqms

sídlo: Ruská č.p. 155/3, 353 01 Mariánské Lázně 1

Městský úřad Mariánské Lázně, odbor dopravy a vnitřních věcí, IDDS: bprbqms

sídlo: Ruská č.p. 155/3, 353 01 Mariánské Lázně 1

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje, Územní odbor Cheb, IDDS: xknaa7s

sídlo: Závodní č.p. 205/70, Dvory, 360 06 Karlovy Vary 6

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech, územní pracoviště Cheb, IDDS: t3jai32

sídlo: Závodní č.p. 360/94, Dvory, 360 06 Karlovy Vary 6
Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Plzeňský a Karlovarský kraj, IDDS:
hq2aev4

sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město
Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Správa CHKO
Slavkovský les - Karlovy Vary, IDDS: dkkdkdj

sídlo: Závodu míru č.p. 725/16, Stará Role, 360 17 Karlovy Vary 17

na vědomí

Městský úřad Mariánské Lázně, Stavební úřad, IDDS: bprbqms

sídlo: Ruská č.p. 155/3, 353 01 Mariánské Lázně 1