



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění.

Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

16. schůze rady města dne: 19.09.2017

Bod pořadu jednání:

Odvolání opomenutého účastníka – Viladomy DREAMS Masarykova ul. – Liberec

Stručný obsah: Předmětem usnesení je uložení úkolu odboru hlavního architekta k podání odvolání ve věci změny stavebního povolení záměru Viladomy DREAMS Masarykova ul. - Liberec. Touto změnou byla povolena úprava architektonického ztvárnění fasád bytových domů a objektu krytého parkingu. Tato změna byla stavebním úřadem povolena, aniž by oslovil dotčený orgán na úseku památkové péče, a to přesto, že se část stavebního projektu nachází v Městské památkové zóně Liberec. Město Liberec nebylo jako účastník osloveno a nemohlo se tak proti tomuto postupu ovlivňujícímu architektonické prostředí jedné z jeho nejcennějších lokalit účinně bránit.

Rada města Liberce

Důvod předložení: Podání odvolání města jako opomenutého účastníka

Zpracoval: Šedlbauer Josef, prof. - radní, zastupitel

Projednáno s: Kolomazník Petr, Ing. - vedoucí odboru hlavního architekta
Batthyány Tibor - primátor

Předkládá: Šedlbauer Josef, prof. - radní, zastupitel

K projednání v radě přizván(a):

Předpokládaná doba projednání (min): 30

Po schválení předložit na jednání:

Návrh usnesení

Rada města po projednání

schvaluje

úkol odboru hlavního architekta podat odvolání města Liberec ve věci změny stavby před jejím dokončením - Viladomy DREAMS Masarykova ul. - Liberec, obsahující body uvedené v důvodové zprávě

ukládá

podat předmětné odvolání odvolacímu orgánu v termínu do 15 dnů ode dne schválení tohoto usnesení

P: Kolomazník Petr, Ing. - vedoucí odboru hlavního architekta

T: 04.10.2017

Formulace usnesení byla konzultována s právníkem zařazeným do MML před projednáním v radě města.

Důvodová zpráva

Úkoly je obecnímu úřadu příslušná rada města udělovat na základě ustanovení § 109 odst. 3 písm. a) bod 1. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Odbor hlavního architekta, oddělení urbanismu a architektury, je dle přílohy č. 2 Organizačního řádu Magistrátu města Liberec - Funkční náplně odborů Magistrátu města Liberec, písm. A) bod 17. příslušný k zastupování města Liberec ve správních řízeních.

Rozsáhlé odůvodnění tohoto úkolu, konkrétně důvodů, proč by mělo město předmětné odvolání podávat, je obsaženo v příloze usnesení.

Popis stavu:

Magistrát města Liberec, odbor stavební úřad (dále jen stavební úřad) vydal dne 28. 2. 2017, pod čj. SURR/7130/013708/17-Ši, rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením k záměru Viladomy DREAMS Masarykova ul. - Liberec. Dle tohoto rozhodnutí jsou povoleny následující úpravy stavebního záměru:

- 1) U základních podlaží bytových domů byla namísto keramického obkladu fasády povolena omítka.
- 2) U ustoupených podlaží byly namísto fasády z kaleného skla povoleny cementovláknité desky.
- 3) U rámování oken byly dřevěné rámy nahrazeny hliníkovými či plastovými.
- 4) Zmenšil se počet balkonů a uspořádání otvorů ve fasádách.
- 5) Dle kusé dokumentace, kterou bylo možné získat na stavebním úřadu, lze usuzovat, že se zvětšil i objem staveb. U nejvyšších domů s 8 nadzemními podlažími je namísto struktury „1 nadzemní podlaží podnož - 4 základní podlaží - 3 ustoupená podlaží“ struktura „1 nadzemní podlaží podnož - 5 základních podlaží - 2 ustoupená podlaží“.
- 6) Změnilo se materiálové ztvárnění parkovací podnože z gabionů na pohledový beton.
- 7) Je navýšen celkový počet bytů ze 126 na 161.

Většina popsanych úprav (především fasády bytových domů a okna) je jednoznačným ústupem od kvalitativně hodnotnějších materiálů a vyšší architektonické kvality ztvárnění staveb. Z kusé dokumentace není jisté, zda dokonce nedošlo k navýšení objemu staveb změnou poměru základních a ustoupených podlaží.

To vše bylo povoleno stavebním úřadem procesem upraveným ustanovením § 118 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V § 118 odst. 3 je přitom stanoveno následující:

„Žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy.“

Ze samotného rozhodnutí je patrné, že bylo vydáno na základě projednání pouze s 3 dotčenými orgány (MML - odbor dopravy, Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje, Krajská hygienická stanice Libereckého kraje) a bez dalších účastníků řízení.

Opomenutí orgánu státní památkové péče

Opomenut byl především dotčený orgán na úseku památkové péče, který je ve stavebním řízení příslušný dle ustanovení § 29 odst. 2 písm. e) ve spojení s ustanovením § 14 odst. 2 a 6 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Detailní ztvárnění jednotlivých novostaveb či stavebních úprav je ze strany orgánu státní památkové péče v Památkové zóně Liberec pečlivě kontrolováno a na stavebníky jsou z jeho strany kladeny vysoké nároky z pohledu materiálové a architektonické kvality stavby.

Projekt Viladomy DREAMS Masarykova ul. - Liberec se z části nachází v Památkové zóně Liberec, konkrétně jde o 2 ze 6 bytových domů a vjezd s přední částí parkovací podnože. Je nemyšlitelné, aby materiálové a architektonické ztvárnění takto zásadního projektu zasahujícího do Městské památkové zóny Liberec bylo upravováno bez projednání s orgánem státní památkové péče. Takový postup může trvale znehodnotit památkovou hodnotu zóny významnou pro celé město.

Opomenutí města Liberec jakožto účastníka řízení

Opomenuto bylo i Statutární město Liberec, které by bylo účastníkem stavebního řízení dle § 109 písm. e) stavebního zákona jakožto vlastník sousedních pozemků. Z tohoto titulu vyvozuje k předmětnému řízení následující dva okruhy zájmů, které nemohl v řízení účinně hájit:

1) Vliv změny stavby na veřejné zájmy hájené obcí

Městská památková zóna Liberec představuje pro město Liberec nenahraditelnou hodnotu. Má vliv na kvalitu života samotných obyvatel města, pro které je tato zóna jedním ze zásadních výletních míst, kde se nacházejí jak samotné architektonicky hodnotné stavby a urbanistické celky, ale i další atrakce celoměstského významu (galerie, muzeum apod.). Stejně tak je tato zóna zásadním cílem i pro turisty. Zájem na tom, aby se udržela vysoká urbanistická kvalita tohoto místa tak patří mezi bytostné zájmy města.

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Způsoby plnění úkolů obce mohou být různé a jedním z nich je i aktivní uplatňování svých zájmů v řízeních vedených dle stavebního zákona. Zájem na zajištění kvalitního urbanistického prostředí svého centra může město prosazovat mimo jiné tím, že aktivně vystoupí proti neúčasti orgánu státní památkové péče na projednání tohoto typu záměru.

Oproti orgánu památkové péče je navíc obec povinna uplatňovat širší paletu zájmů spojených s kvalitou prostřední města. Tyto se nevážou pouze na území památkové zóny, stejně tak mohou zohlednit další souvislosti architektonické podoby záměru. V tomto případě jde především o blízkost Galerie Lázně a Severočeského muzea, kulturních zařízení regionálního významu, které přitahují do těchto míst vyšší množství návštěvníků. Ztvárnění okolních staveb by tak mělo ctít zvýšenou kulturní hodnotu místa a nemělo by se uchýlovat k použití laciných stavebních materiálů či technologií. Např. použití plastových rámců oken v bytových domech lze na tomto místě považovat za naprosto skandální.

Vedle toho existují na základě prostudování projektové dokumentace závažné pochybnosti, zda změnou předmětné stavby nedošlo i k porušení vydaného územního rozhodnutí. Změna poměru ustoupených a základních podlaží by takovým porušením jednoznačně byla. U staveb „A“ a „R“ jsou ve výkresech ke stavebnímu povolení jasně zřetelně vyznačeny 3 ustupující podlaží, ve výkresech přiložených ke změně jsou to ovšem pouze podlaží 2, a to na úkor zvýšeného počtu podlaží základních. Taková úprava by podstatně zvýšila objem staveb, byť by základní půdorys zůstal nezměněn.

2) Zvýšení počtu bytů a zatížení městských komunikací

Sousední pozemky ve vlastnictví Statutárního města Liberec jsou především pozemky místních komunikací. Zvýšení počtu bytů ze 126 na 161 způsobí větší zatížení ulice Vítězné, která už je nyní na hraně své kapacity. Zvýšení počtu bytů a z toho vyplývající zvýšení počtu vozidel najíždějících a vyjíždějících z ulice a na ulici Vítěznou není v projektové dokumentaci jakkoliv vyhodnoceno. Není tak prokázáno, že předložená změna stavby před dokončením ve skutečnosti nepředstavuje takovou úpravu, která mění budoucí vliv užívání stavby na okolí. Taková úprava by vyžadovala nové územní rozhodnutí.

Návrh na rozhodnutí odvolacího orgánu

Z výše uvedených důvodů požadujeme, aby odvolací orgán rozhodnutí zrušil a vrátil zpět k novému projednání.

Procesní doplnění

Pokud by odvolací orgán neuznal postavení města Liberec jakožto opomenutého účastníka řízení, domníváme se, že by měl toto odvolání alespoň překvalifikovat na podnět k zahájení přezkumného řízení dle § 94 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Neprojednání změny stavby v městské památkové zóně s orgánem státní památkové péče je zjevným porušením právních předpisů se zásadní újmou vzniklou veřejnému zájmu. Stejně tak by tomu bylo v případě žádosti o změnu stavby před dokončením, která by byla v rozporu s územním rozhodnutím.

Tuto újmu nemůže převážit zájem na ochraně práv účastníka (stavebníka), který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře. V případě tohoto záměru je stavebníkem profesionální organizace, u které je nutné předpokládat dokonalou znalost legislativy spojené s veřejným stavebním právem. Postup v dobré víře tu tedy nelze jednoznačně předpokládat. Vedle toho je realizace stavby v samém počátku a její úprava na původní podobu tak nemůže pro stavebníka představovat zásadní újmu.

Přílohy: