



Klára Dostálová
ministryně pro místní rozvoj

Datum

9. prosince 2019

Číslo jednací

45270/2019 - 31

dle rozdělovníku

Věc: Sdělení o nezahájení přezkumného řízení ve smyslu ustanovení § 94 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb.

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) obdrželo dne 7. 10. 2019 podání Mgr. Ing. Aleše Herzoga, bytem Machuldova 572/7, 142 00 Praha 4, které bylo dle svého obsahu posouzeno jako podnět k postupu dle § 4 odst. 10 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 správního řádu, ve věci závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování č.j. MMR-30862/2019-81-2 ze dne 29. 8. 2019 (dále jen „napadené závazné stanovisko“), kterým bylo podle § 149 odst. 5 správního řádu potvrzeno závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje (dále jen „magistrát“), ze dne 26. 6. 2018, č.j. MHMP 1009186/2018 (sp.zn. S-MHMP 750239/2018), vydaného k záměru označenému „Bytový dům Zelený Kamýk“ na pozemcích parc.č. 873/1, 884/22, 884/23, 884/48 a 886/1 v k.ú. Kamýk (dále jen „předmětný záměr“). Ministerstvo dále obdrželo obsahově totožné podněty k postupu dle § 4 odst. 10 stavebního zákona – dne 8. 10. 2019 podnět Marcely Břízové, bytem Machuldova 574/11, 142 00 Praha 4, dne 11. 10. 2019 podnět Jany Dostálové, bytem Machuldova 574/11, 142 00 Praha 4, dne 11. 10. 2019 podnět Jany Sandecké a Milana Sandeckého, oba bytem Smotlachova 939/3, 142 00 Praha 4 (dále všichni společně jen „podatelé“). Všechny výše uvedené podněty mně byly spolu se správním spisem předány dne 24.10.2019.

Napadené závazné stanovisko ministerstva podatelé napadli z důvodu dvou výrazně se od sebe odlišujících „odborných stanovisek ministerstva, a to č.j. MMR-30862/2019-81-2 a č.j. MMR-29684/2019-81-2“. Podatelé se domnívají, že ministerstvo posoudilo věc nesprávně, nespravedlivě, nerovně a subjektivně, včetně věcných chyb bez znalosti místních poměrů. Podatelé mají dále za to, že správně by měl být záměr „Bytový dům Zelený Kamýk“ označen jako nepřipustný a žádají tak o takové jeho dodatečné označení. Podatelé mají také za to, že ministerstvo nesprávně vykládá termín „stabilizované území“, jakož i termín „rozsáhlá stavební činnost“.

Podnět k provedení přezkumného řízení napadeného závazného stanoviska jsem posoudila v souladu s ustanoveními § 94 a násl. správního řádu, jakož dle § 4 odst. 10 stavebního zákona z formálního a materiálního hlediska.

Je potřeba uvést, že závazné stanovisko magistrátu ze dne 26. 6. 2018 sloužilo jako závazný podklad pro rozhodnutí Úřadu městské části Praha 12, odboru výstavby (dále jen „stavební úřad“), ze dne 25. 2. 2019, kterým byl předmětný záměr umístěn. Proti rozhodnutí stavebního úřadu byla uplatněna odvolání, která mj. směřovala i proti závaznému stanovisku magistrátu ze dne 26. 6. 2018. Magistrát jako odvolací správní orgán v dané věci následně požádal ministerstvo, jako přímo nadřízený správní orgán, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska magistrátu ze dne 26. 6. 2018.

Ministerstvo po posouzení předmětného záměru dospělo k závěru, že napadené závazné stanovisko magistrátu ze dne 26. 6. 2018 bylo vydáno v souladu s právními předpisy a je věcně správné, proto podle § 149 odst. 5 správního řádu vydalo závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování č.j. MMR-30862/2019-81-2 ze dne 29. 8. 2019, kterým napadené závazné stanovisko magistrátu ze dne 26. 6. 2018 potvrdilo.

Ministerstvo dlouhodobě zastává právní názor, že § 4 odst. 9 a 10 stavebního zákona jsou speciálními ustanoveními pouze vůči § 149 odst. 6 správního řádu, neboť se týkají změny či zrušení závazného stanoviska z důvodu jeho nezákonnosti. Tento právní názor ministerstva vychází a zároveň se ztotožňuje s právním názorem JUDr. Josefa Vedrala Ph.D., který jej publikoval bulletinu Stavební právo [Bulletin 3/2017; Česká společnost pro stavební právo, MMR a MPO]. Ve výše uvedeném bulletinu je na str. 8 v druhém odstavci uvedeno „V případě přezkumu závazného stanoviska podle § 149 odst. 4 (od 1. 1. 2018 odst. 5) správního řádu posuzuje v rámci odvolacího řízení správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který vydal závazné stanovisko, obsah závazného stanoviska jako takový, tzn. nejen jeho zákonnost ale i věcnou správnost“ a dále na str. 9 v druhém odstavci je zejména uvedeno „Z obsahu úpravy obsažené v novém § 4 odst. 9 stavebního zákona a ze vzájemného vztahu této úpravy k úpravě přezkumu závazných stanovisek ve správním řádu vyplývá, že jde o speciální úpravu pouze k dnešnímu § 149 odst. 5 (od 1. 1. 2018 odst. 6) správního řádu, zatímco dnešní § 149 odst. 4 (od 1. 1. 2018 odst. 5) zůstane touto úpravou nedotčen.“

Pokud se týče srovnání obou podatelů uváděných závazných stanovisek ministerstva, a to závazného stanoviska ze dne 7. 8. 2019 a napadaného závazného stanoviska ze dne 29. 8. 2019, je potřeba uvést následující.

V závazném stanovisku č.j. MMR-29684/2019-81-2 ze dne 7. 8. 2019 ministerstvo dospělo k závěru, že „z hlediska výškového uspořádání (se zohledněním svažitosti terénu) je „Věž A“ srovnatelná pouze s výškami atik dvou bytových domů umístěných nejvýše ve svahu a i „Věž B“ značně převyšuje 3 bytové domy (situované západně od řešeného území), jejichž linii by měla dotvářet (nejbližší bytový dům na pozemku parc.č 1859/18 v k.ú. Kamýk převyšuje dle výkresu „Řez územím“ o cca 13 m). Ministerstvo též přihlédlo k tomu, že v dané lokalitě se ani nenachází žádná jiná budova s podlažností 18 NP (bez zohlednění svažitosti terénu a s přihlédnutím k hodnotám výšek obvodových linií střech v ÚAP HMP by „Věž A“ převyšovala okolní stavby s podlažností 15 NP o cca 16 m a stavby s podlažností 9 NP dokonce o cca 33 m)“. Při zohlednění morfologie terénu záměr v závazném stanovisku ze dne 7. 8. 2019 svou „Věž B“ s podlažností 14 NP (atika + 326,95 m n. m.) převyšuje nejbližší bytový dům s podlažností 15 NP (atika + 313,90 m n. m.) na pozemku parc.č. 1859/18 v k.ú. Kamýk o cca 13 m, přičemž „Věž A“ s podlažností 18 NP (atika + 338,95 m n. m.) tento bytový dům převyšuje dle výkresu „Řez územím“ o cca 25 m. Dále „Věž A“ převyšuje např. bytový dům s podlažností 15 NP (atika + 328,80 m n. m.) na pozemku parc.č. 345/81 v k.ú. Kamýk o cca 10 m. Výškový rozdíl záměru v závazném stanovisku ze dne 7. 8. 2019 s výškou atik sousedních staveb s podlažností 9 NP je ještě výraznější.

Ministerstvo v napadeném závazném stanovisku ze dne 29. 8. 2019 uvedlo: „severně od řešeného území jsou situovány 3 bodové bytové domy s podlažností 13 NP, které dle ÚAP HMP mají výšku obvodových linií střech (dále jen „HOLS“) na úrovni cca 38 m. Na východě řešené území sousedí s pozemky bytových domů v řadové zástavbě s podlažností 8 NP a HOLLS na úrovni cca 24 m, přičemž na tyto bytové domy dále navazuje lokalita s bytovými domy v řadové zástavbě s podlažností 13 NP a HOLLS na úrovni cca 38 m. Jižně od řešeného území je situován objekt mateřské školy s podlažností 2 NP a HOLLS na úrovni max. 7,5 m. Západně od řešeného území se nacházejí sportoviště. Posuzovaný záměr je navržen s podlažností 13 NP (poslední podlaží je ustoupené), přičemž výška hlavní římsy 13. NP je dle rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 25. 2. 2019 na úrovni +39,00 m a max. výška atiky je +41,7 m (měřeno od úrovně 1. NP)“ a též uvedlo: „Z výše uvedeného vyplývá, že hlavní římsa 13. NP posuzovaného záměru bude okolní bytové domy s podlažností 13 NP převyšovat o cca 1 m a dále bude posuzovaný záměr tyto bytové domy převyšovat v rozsahu svého ustoupeného podlaží (max. výška atiky je +41,7 m). Předmětný záměr tedy nebude výrazně převyšovat okolní zástavbu s podlažností 13 NP a jeho navržené výškové uspořádání lze v daném stabilizovaném území akceptovat.“

Z výše uvedeného vyplývá, že v napadeném závazném stanovisku ze dne 29. 8. 2019 ministerstvo dospělo k závěru, že předmětný záměr svou hlavní římsou převyšuje okolní bytové domy se stejnou podlažností 13 NP o cca 1 m a dále tyto stavby převyšuje v rozsahu svého ustoupeného podlaží, tedy celkově o cca 3,7 m.

Z tohoto důvodu nelze srovnávat předmětný záměr se záměrem posuzovaným v závazném stanovisku ze dne 7. 8. 2019, neboť předmětný záměr převyšuje přímo sousedící stavby se stejnou podlažností 13 NP pouze o cca 3,7 m. Ministerstvo nikdy netvrdilo, že navrhovaný záměr ve stabilizovaném území nemůže převyšovat stávající zástavbu, ovšem toto převýšení musí být úměrné, resp. přiměřené vůči stávajícím stavbám a charakteru území, což předmětný záměr posuzovaný v závazném stanovisku ze dne 29. 8. 2019 splňuje.

Názor podatelů, že ve stabilizovaném území by každá stavba převyšující stávající zástavbu měla být označena za nepřipustnou, nemá oporu v žádném právním předpisu ani v regulativech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn (dále jen „ÚP SÚ HMP“).

K tvrzení podatelů, že ministerstvo mělo v rámci hodnocení stabilizovaného území přihlídnout pouze ke stávajícím stavbám v ploše SV lze uvést, že v předmětné ploše SV je umístěna pouze budova mateřské školy, která bude odstraněna a kterou nahradí předmětný záměr. Ve stávající ploše SV tedy není žádná stavba, s níž by bylo možné předmětný záměr srovnávat.

V regulativech ÚP SÚ HMP je v případě stabilizovaného území možné „pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.“ Stávající urbanistická struktura tedy dle ÚP SÚ HMP není omezena pouze na stavby ve stejné funkční ploše, ale na okolní stavby, které tvoří zástavbu daného území v kontextu předmětného záměru. Ministerstvo v závazném stanovisku ze dne 29. 8. 2019 srovnávalo předmětný záměr bytového domu se sousedními stavbami bytových domů, které plní stejnou funkci bydlení. Z tohoto hlediska není relevantní srovnávat předmětný záměr se stavbou sousední mateřské školy v ploše VV – veřejné vybavení, neboť na školy a školská zařízení jsou z hlediska výškového, objemového a prostorového řešení kladeny jiné nároky než na stavby bytových domů, jejichž umístění je v ploše SV na rozdíl od plochy VV přípustné.

Co se týče posuzování problematiky „rozsáhlé stavební činnosti“ ministerstvo v napadeném závazném stanovisku ze dne 29. 8. 2019 srovnávalo hrubou podlažní plochu (dále jen „HPP“), předmětného záměru s HPP sousedních staveb bytových domů, přičemž i v tomto případě není relevantní srovnávat HPP předmětného záměru s HPP sousední mateřské školy, neboť ta plní jinou funkci a jsou na ni kladeny jiné nároky z hlediska objemu a HPP. Rovněž není zřejmé, z jakého titulu se podatelé domáhají srovnávání předmětného záměru se stavbou sousední mateřské školy a jeho působení na ni, když ani jeden z podatelů není vlastníkem této mateřské školy a z tohoto hlediska tedy nemohou být ani dotčeni na svých právech. Dále není pravdou, že by ministerstvo při srovnávání HPP nezohlednilo sousední bytové domy v řadové zástavbě s podlažností 8 NP, neboť na straně 5 závazného stanoviska ze dne 29. 8. 2019 je uvedeno, že tyto bytové domy mají celkovou HPP 26 728 m², přičemž posuzovaný záměr má svou HPP značně nižší, tj. 9 730 m².

Ministerstvo dále v závazném stanovisku ze dne 29. 8. 2019 z hlediska problematiky „rozsáhlé stavební činnosti“ posuzovalo, zda by obdobnou stavbu bylo možné umístit v přímo navazující rozvojové ploše se stejným funkčním využitím SV-C. Ministerstvo tedy postupovalo stejně jako v závazném stanovisku ze dne 7. 8. 2019 a porovnávalo HPP pro KPP a KPPp při zohlednění celé výměry sousední rozvojové plochy.

Ministerstvo v závazném stanovisku ze dne 29. 8. 2019 mj. uvedlo: „Dle ÚP SÚ HMP (včetně Změny č. Z 2832/00) je předmětný objekt navržen ve stabilizovaném území v ploše SV, na kterou přímo navazuje rozvojová plocha SV-C (o rozloze 1, 319 ha). Dle regulativů Změny č. Z 2832/00 je pro kód míry využití plochy C stanoven nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch KPP 0,5, nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp 0,8, a při průměrné podlažnosti 3 a více NP minimální koeficient zeleně KZ 0,55. V ploše SV-C by tedy mohla být umístěna budova s HPP 6 595 m² (dle KPP; $HPP = KPP \times \text{rozloha plochy}$), resp. 10 552 m² (dle KPPp).“ Na základě výše uvedeného posouzení dospělo k závěru, že „předmětný záměr má HPP vyšší o cca 2 000 m² vůči každému ze tří bodových bytových domů situovaných severně od řešeného území a přibližně třetinovou HPP oproti bytovým domům v řadové zástavbě umístěným východně od řešeného území. Z hlediska navazující rozvojové plochy SV-C má posuzovaný záměr navrženou HPP mezi hodnotami HPP vypočtenými pro KPP a KPPp. Ministerstvo na základě výše uvedených skutečností zvažovalo, zda posuzovaný záměr lze již hodnotit jako rozsáhlou stavební činnost. Protože jsou v tomto území situovány stavby s výrazně vyšší HPP (bytové domy v řadové zástavbě) a územní plán při použití koeficientu KPPp umožnil v navazující rozvojové ploše SV-C obdobnou výstavbu, dospělo ministerstvo k závěru, že se v případě posuzovaného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost.“

Ministerstvo v případě posuzování problematiky „rozsáhlé stavební činnosti“ použilo v závazných stanoviscích ze dne 7. 8. 2019 a 29. 8. 2019 kombinaci srovnávání HPP stávajících okolních staveb s navrženým záměrem a dále srovnání maximální HPP stavby, kterou by bylo možné umístit do sousedních rozvojových ploch se stejným funkčním využitím s celkovou HPP navrženého záměru. Jak vyplývá z obsahu obou těchto závazných stanovisek, posuzovaný záměr musí splňovat obě tato kritéria, jinak se dle názoru ministerstva jedná o rozsáhlou stavební činnost. Vzhledem k tomu, že záměr v závazném stanovisku ze dne 29. 8. 2019 z hlediska obou těchto kritérií vyhověl, ministerstvo konstatovalo, že se v daném případě nejedná o rozsáhlou stavební činnost.

Ministerstvo na straně 5 závazného stanoviska ze dne 29. 8. 2019 také uvedlo, že „pozemek bytového domu (podlažnost 13 NP) parc.č. 873/70 v k.ú. Kamýk má dle katastru nemovitostí výměru 593 m², proto lze uvažovat s celkovou HPP tohoto bytového domu cca 7 709 m².“ V tomto případě se jedná o písařskou chybu, neboť jde o pozemek parc.č. 873/79 v k.ú. Kamýk, tato chyba však neměla vliv na zákonnost napadeného závazného stanoviska, přičemž z kontextu obsahu napadeného

závazného stanoviska je zřejmé, že se jedná o bodový bytový dům situovaný severně od řešeného území.

S tvrzením podatelů, že ministerstvo neuvedlo hodnoty z Územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP HMP“), se nelze ztotožnit, neboť na straně 4 a 5 napadeného závazného stanoviska ministerstvo porovnávalo výšku předmětného záměru s výškami obvodových linií střech dle ÚAP HMP.

Tvrzení podatelů, že se záměr nachází v území s hladinou 1 podlaží, není správné, neboť dle ÚAP HMP do záměrem řešeného území pouze částečně zasahuje podlažnost 1 NP v rastru 100 x 100 m a tato hodnota podlažnosti je dána stávající zástavbou, přičemž stávající mateřská škola v záměrem řešeném území bude odstraněna. V tomto případě se však nejedná o výškovou hladinu, jak nesprávně dovozují podatelé, neboť dle oddílu 15 odst. 59 regulativů ÚP SÚ HMP: „*Výškovou hladinou převládající výška v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě vyjádřená pomocí relativních výšek zástavby v těchto hladinách s maximální regulovanou výškou: a) hladina I 0 m – 6 m, b) hladina II 0 m – 9 m, c) hladina III 0 m – 12 m, d) hladina IV 9 m – 16 m, e) hladina V 12 m – 21 m, f) hladina VI 16 m – 26 m, g) hladina VII 21 m – 40 m, h) hladina VIII nad 40 m. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše pomocí relativních výšek zástavby nebo podlažnosti, uvedených v ÚAP hl. m. Prahy.*“

Podle § 26 odst. a) Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“) „*ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech*“. Dle údajů v ÚAP HMP týkajících se relativních výšek, resp. výšek obvodových linií střech okolní zástavby (se stejnou funkcí, která tvoří charakteristický vzorek zástavby v dané lokalitě) jsou sousední bytové domy s podlažností 8 NP i bytové domy s podlažností 13 NP zahrnuty do hladiny VII, tj. 21 m – 40 m, přičemž k posouzení přípustnosti z hlediska výškových hladin je dle PSP příslušný stavební úřad, nikoliv úřad územního plánování.

Dále je potřeba uvést, že z výkresové dokumentace i z rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 25. 2. 2019 jasně vyplývá, že předmětný záměr má výšku hlavní římsy 39 m a výšku atiky (ustoupeného 13. NP) 41,7 m, přičemž v projektové dokumentaci je pouze uvedeno, že ustupující podlaží je do výšky 3,5 m od hlavní římsy, což ovšem neznamená, že by ustupující podlaží mělo 3,5 m, jak dovozují podatelé (výše bylo prokázáno, že ustupující podlaží převyšuje hlavní římsu o 2,7 m). Odkaz v projektové dokumentaci, že je ustupující podlaží do 3,5 m souvisí s PSP, konkrétně s § 27 odst. 2 písm. b) PSP, dle kterého je od maximální regulované výšky možno vystavět „*ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m*“. Posouzení souladu s PSP však není součástí obsahu závazného stanoviska orgánu územního plánování, neboť soulad s PSP posuzuje podle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad.

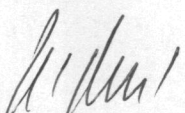
K tvrzení podatelů, že koeficient zeleně vypočítaný pro stavbu neodpovídá srovnatelným stavbám v okolí, ministerstvo v závazném stanovisku ze dne 29. 8. 2019 uvedlo, že „*posuzovaný záměr je navržen ve stabilizovaném území, pro které není koeficient zeleně stanoven, proto nemůže být při posuzování předmětného záměru tento regulativ ani hodnocen. Také je nutné přihlédnout k tomu, že pozemky stávajících bytových domů v daném území jsou tvořeny pouze vlastními stavbami, které jsou obklopeny pozemky hl. m. Prahy (zejména s veřejnou zelení), proto není možné podíl zeleně na záměrem dotčených pozemcích v daném území adekvátně porovnat s podílem zeleně na pozemcích obdobných staveb. Dle rozhodnutí stavebního úřadu je u záměrem dotčených pozemků podíl zeleně*“

cca 37%, což ministerstvo považuje vzhledem k charakteru daného území (i s přihlédnutím k rozsahu veřejné zeleně na sousedních pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy) za dostačující.“

Tvrzení podatelů, že „Územní plán nově jako limit pro využití stabilizovaného území stanoví i zákaz zásadních změn stávajícího charakteru, významu a způsobu využití“, nemá oporu v regulativech ÚP SÚ HMP, neboť v nich žádný podobný regulativ pro stabilizované území není vymezen. Rovněž nelze hovořit o tom, že by se jednalo o zásadní změnu stávajícího charakteru území či významu a způsobu využití, poněvadž předmětný záměr je navržen v rámci území daného stávající zástavou bytových domů s podlažností 8 NP a 13 NP, přičemž rovněž nemění význam či způsob využití tohoto území.

Po pečlivém prostudování spisového materiálu mi tak nezbývá než zkonstatovat, že vzhledem ke všemu výše uvedenému nebyly shledány důvody k zahájení přezkumného řízení ve věci napadeného závazného stanoviska ministerstva.

Rozhodla jsem se tedy nezahajovat přezkumné řízení dle ustanovení § 94 odst. 1 správního řádu.


Ing. Klára Dostálová
ministř

Rozdělovník k č.j. 45270/2019 – 31

Účastníkům řízení do vlastních rukou:

- Mgr. Ing. Aleš Herzog, Machuldova 572/7, 142 00 Praha 4
- Marcela Břízová, Machuldova 574/11, 142 00 Praha 4
- Jana Dostálová, Machuldova 574/11, 142 00 Praha 4
- Jana Sandecká, Smotlachova 939/3, 142 00 Praha 4
- Milan Sandecký, Smotlachova 939/3, 142 00 Praha 4

Dále obdrží/DS:

- Magistrát hl. města Prahy, odbor stavebního řádu, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
- Magistrát hl. města Prahy, odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

Na vědomí:

- Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování
/spolu se správním spisem/
- Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, Písková 830/25, 143 00 Praha 4

Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **124709212-223890-191209144232**, skládající se z **6** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Irena Auerová**

Vystavil: **Ministerstvo pro místní rozvoj**

Pracoviště: **Ministerstvo pro místní rozvoj**

změnit na místo v 6.pádě, např. V Praze dne 09.12.2019



124709212-223890-191209144232