



Číslo jednací

MMR-29684/2019-81-2

Adresáti dle rozdělovníku

Vyřizuje

Ing. Vojtěch Vlk

Linka

2282

Datum

7. 8. 2019

Z Á V A Z N Ě S T A N O V I S K O

NADŘÍZENÉHO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování (dále jen „ministerstvo“), jako správní orgán příslušný podle § 14 odst. 1 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), § 118 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 149 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve věci žádosti Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu, o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 14. 11. 2018, č.j. MHMP 1825169/2018 (sp.zn. S-MHMP 1766535/2018), ve znění opravného usnesení ze dne 19. 11. 2018, č.j. MHMP 1877489/2018 (sp.zn. S-MHMP 1766535/2018), k záměru označenému jako „Bytový dům Kamýk“ na pozemcích v k.ú. Kamýk, vydává podle § 149 odst. 5 správního řádu následující závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování:

Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 14. 11. 2018, č.j. MHMP 1825169/2018 (sp.zn. S-MHMP 1766535/2018), ve znění opravného usnesení ze dne 19. 11. 2018, č.j. MHMP 1877489/2018 (sp.zn. S-MHMP 1766535/2018), vydané k záměru označenému jako „Bytový dům Kamýk“, jehož stavba hlavní ve smyslu § 2 odst. 9 stavebního zákona je navrhována na pozemku parc.č. 1859/36 v k.ú. Kamýk, **se mění** tak, že v závazné části se text: „...ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto souhlasné závazné stanovisko“ nahrazuje textem: „...ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto závazné stanovisko: **Záměr je nepřipustný**“, a v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

Odůvodnění

Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“), rozhodnutím ze dne 14. 3. 2019, č.j. P12 10519/2019 (sp.zn. OVY/10957/2018/Št), k žádosti společnosti Trigema Building a.s., IČ 27653579, se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, zastoupené



Ladislavou Ťupovou, IČ 69807256, se sídlem Stříbrského 685/10, 149 00 Praha 4 [(dále jen „stavebník“), která je v odvolacím řízení je zastoupena společností Trigema Development s.r.o., IČ 27079694, se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5], rozhodl o umístění stavby označené jako „Objekt bytového domu“ na pozemcích v k.ú. Kamýk. Proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 14. 3. 2019 byla uplatněna odvolání, která mj. směřovala proti obsahu závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje (dále jen „MHMP OÚR“), ze dne 14. 11. 2018, č.j. MHMP 1825169/2018 (sp.zn. S-MHMP 1766535/2018), vydaného pro předmětný záměr, které sloužilo jako závazný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 14. 3. 2019.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen „MHMP OSŘ“), jako nadřízený správní orgán stavebního úřadu a příslušný odvolací orgán v dané věci, následně písemností ze dne 4. 6. 2019, č.j. MHMP 1060133/2019 (sp.zn. S-MHMP 851068/2019/STR), požádal ministerstvo, jako nadřízený správní orgán MHMP OÚR, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska orgánu územního plánování vydaného podle § 96b stavebního zákona pro předmětný záměr.

Ministerstvo si z důvodu, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a aby mohlo napadené závazné stanovisko objektivně přezkoumat, vyžádalo od MHMP OÚR předložení kompletního správního spisu vedeného ve věci závazného stanoviska ze dne 14. 11. 2018 a vyjádření MHMP OÚR k částem odvolání, které směřovaly proti obsahu předmětného závazného stanoviska. Požadované podklady byly ministerstvu předloženy dne 24. 6. 2019.

Ministerstvo nejprve v obecné rovině uvádí, že podle § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv; jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Podle § 149 odst. 5 správního řádu jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá si odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska; tomuto správnímu orgánu zasílá odvolání spolu s vyjádřením správního orgánu prvního stupně a s vyjádřením účastníků. Po dobu vyřizování věci nadřízeným správním orgánem lhůta podle § 88 odst. 1 správního řádu neběží.

Z předložených podkladů vyplývá, že MHMP OÚR vydal pro daný záměr souhlasné závazné stanovisko ze dne 13. 2. 2018, č.j. MHMP 157228/2018 (sp.zn. S-MHMP 7345/2018). Vzhledem k tomu, že dne 12. 10. 2018 nabyla účinnosti změna č. Z 2832/00, schválená usnesením zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 ze dne 6. 9. 2018 (dále jen „Změna č. Z 2832/00“), kterou došlo k úpravě regulativů funkčního a prostorového uspořádání území, požádal stavebník MHMP OÚR písemností ze dne 30. 10. 2018 o aktualizaci závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 13. 2. 2018, neboť „Revizi vydaného stanoviska si vyžádal stavební odbor Prahy 12 pro účel územního řízení.“ MHMP OÚR následně vydal pro předmětný záměr souhlasné závazné stanovisko ze dne 14. 11. 2018, č.j. MHMP 1825169/2018 (sp.zn. S-MHMP 1766535/2018). Jelikož došlo ze strany MHMP OÚR v písemném vyhotovení závazného stanoviska ze dne 14. 11. 2018 k zřejmé nesprávnosti spočívající v písařské chybě v části odůvodnění, provedl MHMP OÚR dle § 70 správního řádu usnesením ze dne 19. 11. 2018, č.j. MHMP 1877489/2018 (sp.zn. S-MHMP 1766535/2018), opravu zmíněné zřejmé nesprávnosti.

Ministerstvo zjistilo, že předmětem záměru je novostavba bytového domu, který je tvořen podnoží a dvěma věžemi. Stávající objekt občanské vybavenosti o podlažnosti 2 NP, který se nachází v řešeném území, bude odstraněn a nahrazen objektem bytového domu v totožném půdoryse. Podnoží bytového domu bude mít 4 PP a 1 NP (výška atiky 1. NP je + 5,95 m) a z této podnože budou vystupovat dvě věže. „Věž A“ o půdorysných rozměrech 25,80 x 22,71 m je situována



v severovýchodním rohu podnože a má navrženu celkovou podlažnost 18 NP (102 bytových jednotek, atika střechy je na úrovni +57,95 m). „Věž B“ o půdorysných rozměrech 19,60 x 25,80 m je situována v jihozápadním rohu podnože a má navrženu celkovou podlažnost 14 NP (69 bytových jednotek, atika střechy je na úrovni +45,95 m). V 1. NP jsou navrženy prostory pro obchody a služby, a další nadzemní podlaží budou využívány pro funkci bydlení. V podzemních podlažích jsou navrženy nebytové prostory sloužící bytovému domu, sklady pro obchod, parkovací stání, sklepní kóje a technické místnosti. Doprava v klidu je řešena především parkovacími stáními v podzemních garážích a dále je 20 parkovacích míst navrženo na venkovním parkovišti. Součástí záměru jsou rovněž přípojky inženýrských sítí.

Ministerstvo dále uvádí, že součástí záměru byla i novostavba objektu s bytovými prostory (16 bytových jednotek) a školkou (navrženou v 1. NP) s celkovou podlažností 3 NP, přičemž stavebník podáním ze dne 7. 11. 2018 zúžil předmět své žádosti o umístění stavby a stavba tohoto objektu s podlažností 3 NP nebyla předmětem rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 14. 3. 2019.

Podkladem pro vydání závazného stanoviska MHMP OÚR byla dokumentace pro územní řízení s datem 08/2017, kterou zpracoval zodpovědný projektant Ing. arch. Jan Havel, ČKA 03434.

MHMP OÚR v napadeném závazném stanovisku ze dne 14. 11. 2018 mj. uvedl: „Novostavba bytového domu bude realizována na ploše stávajícího objektu občanské vybavenosti ve stejném půdorysném tvaru, kde její část (44,5 m² zastavěné plochy) zasahuje do plochy se stanoveným kódem míry využití plochy. Stávající objekt sice bude z technických důvodů zdemolován a nahrazen novým, ale v této části objektu, zasahující do plochy se stanoveným kódem míry využití plochy, nedojde k navýšení zastavěné plochy, objemu ani výšky. Z tohoto důvodu nebyl požadován výpočet kódu míry využití plochy i pro tuto část objektu“ a dále uvedl: „Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současné době tvořena převážně bytovými domy. Výšky atik objektů bytových domů v doplňované linii při ulici Durychova jsou +328,8 m n. m., +332,8 m n. m., +335,7 m n. m. a +337,45 m n. m., což daný stavební záměr významně nepřevyšuje svými nástavbami s výškou atik +326,95 m n. m. a +338,95 m n. m. Záměr doplňuje a vytváří tak stejnorodou linii staveb s umístěním nárožní stavby, která tak vytvoří orientační bod v daném území a pohledovou dominantu z pohledu Durychovy ulice. Přesto však nelze konstatovat razantní zásah do urbanistického a architektonického charakteru dané lokality a taktéž vzhledem ke skutečnosti, že obě věže svým půdorysným rozměrem a hmotou navazují na stávající linii 7 bytových domů, lze konstatovat, že tuto linii doplňují a dotváří a rehabilitují stávající urbanistickou strukturu“ a též je zde uvedeno, že MHMP OÚR vyžadoval „zpracování územní studie, řešící především výšku výše uvedených staveb a poměření hmoty v kontextu okolní zástavby. Tato studie s datem 10/2017 byla zpracována společností QUARTA ARCHITEKTURA s.r.o., se sídlem Pernerova 635/57, 180 00 Praha 8 – Karlín, IČ: 26110113, a byla rovněž vzata jako podklad pro vydání tohoto závazného stanoviska. Oznámení o územní studii bylo vyvěšeno od 15. 11. 2017 do 18. 12. 2017. Závěrečný protokol byl vydán dne 15. 1. 2018 a tato studie byla zapsána do Evidence územně plánovací činnosti v ČR dne 12. 2. 2018. Závěrem této studie bylo konstatováno, že se nejedná o narušení pražského horizontu.“

Odvolatelé ve svých odvoláních proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 14. 3. 2019 vyjádřili mj. nesouhlas s obsahem závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 14. 11. 2018 a zejména namítají, že daný záměr nesplňuje požadavky pro umístování staveb ve stabilizovaném území, stavba má v nejvyšších bodech atiky několikanásobně větší výšku, než je výšková hladina daného území dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, odůvodnění závazného stanoviska MHMP OÚR odkazuje z hlediska výšky pouze na výstavbu v ulici Durychova, přičemž zcela opomíjí, že „ulice Durychova směřuje do kopce a zde umístěné domy se tak jeví výše. Domy v ul. Durychova mají 13 pater; umístovaná stavba 18 pater. Odůvodnění závazného stanoviska zcela opomíjí srovnání výšky se stavbami, které se nachází v terénu pod umístovanou stavbou.“ Odvolatelé dále namítají, že „většina objektů v okolí umístované stavby má pouze 8 pater, tato stavba ještě o několik pater převyšuje nejvyšší stavbu v okolí“ a též uvedli:



„Smyslem definice stabilizovaného území není a nemůže být zvýšení míry využití území, která je charakteristickým rysem ploch přestavby, kde dochází ke změně urbanistické koncepce. Pokud obec považuje zvýšení míry využití konkrétního území za žádoucí, může takové rozhodnutí v územním plánu učinit právě tím, že území označí za plochu přestavby, a vymezí pro ni míru využití vyšší než je míra využití dosavadní. K tomu však nedošlo.“ Odvolatelé rovněž považují předmětnou stavbu za rozsáhlou stavební činnost, která nerespektuje stávající urbanistickou strukturu.

Ministerstvo považuje za účelné se nejprve vyjádřit k zúžení žádosti žadatel o umístění stavby. Napadené závazné stanovisko MHMP OÚR dle svého obsahu posuzovalo i umístění stavby s podlažností 3 NP (objekt školky s bytovými jednotkami), která již nebyla předmětem rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 14. 3. 2019. Ministerstvo zjistilo, že se jednalo o samostatný objekt, který nebyl funkčně propojen s předmětným bytovým domem, a zúžení žádosti žadatele o umístění stavby, resp. vypuštění navržené stavby s podlažností 3 NP, tedy nemělo z hlediska závazného stanoviska orgánu územního plánování vliv na věcně posouzení souladu předmětné stavby bytového domu s Politikou územního rozvoje České republiky, územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování.

Posouzení záměru z hlediska souladu s PÚR ČR a ZÚR HMP:

V případě posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), ministerstvo uvádí, že předmětný záměr je navržen v Metropolitní oblasti Praha OB1 a respektuje podmínky a úkoly náležící této oblasti, ani neznemožňuje umístění záměrů republikového významu, které PÚR ČR vymezila. Ministerstvo na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr není v rozporu s PÚR ČR.

Z hlediska posouzení souladu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „ZÚR HMP“), ministerstvo uvádí, že předmětný záměr je dle výkresu č. 1 ZÚR HMP navržen v území kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanovena žádná kritéria ani podmínky pro rozhodování o změnách v území, přičemž předmětný záměr rovněž neznemožňuje umístění záměrů nadmístního významu vymezených v ZÚR HMP. Uplatnění ZÚR HMP tedy není vzhledem k předmětu posuzovaného záměru ohroženo, resp. dotčeno. Ministerstvo na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr není v rozporu se ZÚR HMP.

Posouzení záměru z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a s cíli a úkoly územního plánování:

V případě posouzení předmětného záměru z hlediska jeho souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn (dále též „ÚP SÚ HMP“), ministerstvo uvádí, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše OV – všeobecně obytné (bez stanoveného kódu míry využití plochy) a částečně v ploše OV se stanoveným kódem míry využití plochy C. Hlavním funkčním využitím plochy OV jsou plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustným využitím jsou mj. stavby pro bydlení, drobná nerušící výroba a služby, administrativa v rámci staveb pro bydlení, obchodní zařízení a celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2000 m², zařízení veřejného stravování a liniová vedení technické infrastruktury. Jako podmíněně přípustné funkční využití lze umístit parkovací a odstavné plochy. Z výše uvedeného vyplývá, že předmětný záměr je svou funkcí bydlení v souladu s hlavním funkčním využitím plochy OV.

V 1. NP a v části 1. PP jsou navrženy komerční plochy – retail o celkové hrubé podlažní ploše cca 1783 m² (z toho čistá prodejní plocha supermarketu činí 735 m²) a restaurační zařízení o hrubé podlažní ploše cca 250 m². Výše uvedené částečné využití posuzovaného záměru pro komerční plochy a restauraci lze v ploše OV jako přípustné využití akceptovat. Umístění podzemních garáží a parkovacích stání pro uspokojování potřeb souvisejících s předmětným bytovým domem lze jako podmíněně přípustné připustit, neboť jejich umístěním nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, ani ke snížení kvality prostředí



a pohody bydlení v daném území (pozn.: převážná většina parkovacích stání je navržena v podzemních garážích).

Část předmětného záměr je navržena v rozvojovém území v ploše OV s kódem míry využití území C. MHMP OÚR v závazném stanovisku ze dne 14. 11. 2018 k tomu uvedl, že „*Stávající objekt sice bude z technických důvodů zdemolován a nahrazen novým, ale v této části objektu, zasahující do plochy se stanoveným kódem míry využití plochy, nedojde k navýšení zastavěné plochy, objemu ani výšky. Z tohoto důvodu nebyl požadován výpočet kódu míry využití plochy i pro tuto část objektu.*“ Ministerstvo se s výše uvedeným názorem MHMP OÚR ztotožňuje, neboť do plochy OV-C zasahuje pouze severozápadní část podnože objektu o ploše 44,5 m² s podlažností 1 NP, která je navržena v půdoryse stávajícího objektu, a nedojde tedy k navýšení hrubých podlažních ploch ani ke snížení podílu ploch zeleně oproti současnému stavu, proto není výpočet kódu míry využití plochy nutné dokládat.

Podle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP je předmětný záměr navržen v území se zvýšenou ochranou zeleně, přičemž se dle ÚP SÚ HMP jedná o informativní prvek (pozn.: informativní prvky nejsou pro rozhodování o změnách v území závazné). Podle „*Metodického pokynu 2019*“, který je přílohou č. 1 usnesená Rady hl. m. Prahy č 721 ze dne 23. 4. 2019 jsou územím se zvýšenou ochranou zeleně „*stávající obytné soubory sídlištní zástavby se začleněnými areály mateřských a základních škol a drobnými zdravotnickými zařízeními, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitér a skupin kvalitních a perspektivních dřevin v doplňkové funkci, které jsou převážně parkově upraveny. Dále území se zvýšenou ochranou zeleně vymezuje zastavěné pásmo se stabilizovaným či zvýšeným podílem zeleně v kontaktu s lesními porosty, hodnotnými přírodními lokalitami, vegetačními doprovody vodotečí, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitérů a skupin kvalitních a perspektivních dřevin, které obohacují celoměstský systém zeleně a systém ÚSES.*“ Ministerstvo k tomu uvádí, že ÚP SÚ HMP pouze vymezuje území se zvýšenou ochranou zeleně, ale neposkytuje žádný nástroj pro regulaci v těchto územích. Předmětný objekt je navržen v půdoryse stávajícího objektu, který bude odstraněn, a jeho umístěním tedy nedojde k úbytku zeleně oproti současnému stavu, a dále jsou v rámci předmětného záměru navrženy sadové úpravy dotčených pozemků, v rámci kterých je navrženo mj. kácení dřevin a náhradní výsadba. K posouzení problematiky ochrany zeleně na záměrem dotčených pozemcích, včetně problematiky kácení dřevin a náhradní výsadby, je příslušný orgán ochrany přírody, nikoliv úřad územního plánování. Ministerstvo je na základě výše uvedeného toho názoru, že je z hlediska souladu umístění předmětného záměru v území se zvýšenou ochranou zeleně přípustné.

Předmětný záměr je dále navržen ve stabilizovaném území. Dle oddílu 7 bodu 7a) odst. 3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „*není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).*“. Dle oddílu 15 odst. 45 ÚP SÚ HMP je stabilizovaným územím „*zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované.*“.

Ministerstvo dále uvádí, že v rozsudku Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“), ze dne 15. 8. 2017, č.j. 7 As 143/2017-75, je zejména uvedeno: „*Z odůvodnění správních rozhodnutí tedy nevyplývá, z jakého důvodu lze předmětnou stavbu považovat za „zachování“, „dotvoření“, či „rehabilitaci“ stávající urbanistické struktury. Správní orgány ani nevyložily obsah uvedených pojmů, aby mohly řádně posoudit, zda pod ně lze předmětný záměr podřadit (k tomu srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 10. 2004, č. j. 1 As 10/2003 - 58, ze dne 26. 9. 2007, č. j. 5 As 78/2006 - 95, ze dne 30. 11. 2009, č. j. 4 As 19/2009 - 103 atp.). Stavební úřad si nebyl jistý ani tím, zda se jedná o stabilizované území, žalovaný pak sice shledal, že se o takové území jedná, uplatněné námitky však řádně nevypověděl. Nedostatečně pak správní orgány odůvodnily rovněž námitky poukazující na nemožnost „rozsáhlé stavební činnosti“ v dané*



lokality, resp. nemožnost jejího „významného rozvoje“ ve smyslu shora citovaných ustanovení územního plánu“ a dále uvedl: „z rozhodnutí správních orgánů nevyplývá, na základě čeho správní orgány dospěly k závěru, že předmětná stavba (obytný soubor o dvou částech, se společnými dvěma podzemními podlažními propojenými rampou, rozdělený na sekce A až E, z nichž některé budou mít dvanáct podlaží, o celkové hrubé podlažní ploše téměř dvanáct tisíc metrů čtverečních a o zastavěné ploše více než dva tisíce metrů čtverečních, obsahující více než 100 bytů, 145 parkovacích stání atp.), nebude uvedené limity stanovené v územním plánu překračovat. Odůvodněním, které v rozhodnutích uvedly správní orgány, by bylo možno odůvodnit umístění v podstatě jakékoliv stavby do daného území. Umožňuje-li však územní plán stavbu umístit pouze za splnění určitých podmínek, je třeba, aby se správní orgán důkladně zabýval tím, zda tyto byly v daném konkrétním případě splněny.“

Podle oddílu 7b) odst. 3 regulativů ÚP SÚ HMP „výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.“

Ministerstvo z ortofotosnímků dané lokality a z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) zjistilo, že předmětný záměr je navržen tak, aby svými dvěma „věžemi“ navazoval na linii 7 objektů s podlažností 15 NP, která mají dle ÚAP HMP výšku obvodových linií střech (dále jen „HOLS“) na úrovni cca 42 m. Severně od řešeného území jsou situovány převážně bytové domy s podlažností 9 NP a HOLS cca 25 m. Jihozápadně od řešeného území jsou situovány bytové domy s podlažností 9 NP a HOLS cca 25 m. „Věž A“ posuzovaného záměru je navržena s podlažností 18 NP a s výškou atiky na úrovni +57,95 m (+338,95 m n. m.). „Věž B“ posuzovaného záměru je navržena s podlažností 14 NP a s výškou atiky na úrovni +45,95 m (+326,95 m n. m.).

MHMP OÚR v napadeném závazném stanovisku mj. uvedl, že výšky atik „bytových domů v doplňkové linii při ulici Durychova jsou +328,8 m n. m., + 332,8 m n. m., +335,7 m n. m. a + 337,45 m n. m.“ MHMP OÚR tedy v závazném stanovisku argumentoval výškami atik bytových domů s podlažností 15 NP, přičemž z výkresu „Řez územím“ je patrné, že se jedná o výšky atik čtyř bytových domů při ulici Durychova, které jsou situovány výše ve svahu a na jejichž linii má předmětná stavba navazovat. I z těchto údajů však vyplývá, že „Věž A“ převyšuje nejbližší bytový dům s podlažností 15 NP o cca 10 m a její výška atiky +338,95 m n. m. je srovnatelná až s úrovní atik dvou bytových domů s podlažností 15 NP, které jsou umístěny nejvýše ve svahu. Z výkresu „Řez územím“ je též patrné, že další tři bytové domy s podlažností 15 NP, které se nacházejí západně od předmětné stavby, jsou situovány níže ve svahu a i „Věž B“ je značně převyšuje.

MHMP OÚR v závazném stanovisku též uvedl, že „Záměr doplňuje a vytváří tak stejnorodou linii staveb s umístěním nárožní stavby, která tak vytvoří orientační bod v daném území a pohledovou dominantu z pohledu ulice Durychova.“

Ministerstvo na základě všech výše uvedených skutečností dospělo k závěru, že v daném případě nelze hovořit o zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury, neboť posuzovaný záměr svým navrženým výškovým uspořádáním značně převyšuje stávající zástavbu v nejbližším okolí. Nelze se ztotožnit s argumentací MHMP OÚR, že by předmětný záměr dotvářel stávající linii 7 bytových domů s podlažností 15 NP, neboť 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 přihlíželo 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), a toto negativní působení výšky (hmoty) novostavby na okolní zástavbu nelze ve stabilizovaném území připustit., resp. je ministerstvo toho názoru, že nelze hovořit o zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající



urbanistické struktury, i s přihlédnutím k posouzení problematiky „rozsáhlé stavební činnosti“ (viz dále). Ministerstvo je rovněž toho názoru, že ÚP SÚ HMP ani nepřepokládal, že by ve stabilizovaném území měly vznikat výškové či pohledové dominanty.

Ministerstvo dále uvádí, že dle ÚP SÚ HMP je předmětný objekt navržen ve stabilizovaném území v ploše OV, na kterou přímo navazují rozvojové plochy OV-C (o rozloze 0,764 ha) a OV-D (o rozloze 1,163 ha), přičemž předmětný záměr je situován mezi těmito dvěma rozvojovými plochami. Dle regulativů ÚP SÚ HMP je pro kód míry využití plochy C stanoven nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch KPP 0,5, nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPP_p 0,8, a při průměrné podlažnosti 3 a více NP minimální koeficient zeleně KZ 0,55. Pro kód míry využití plochy D je stanoven nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch KPP 0,8, nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPP_p 1,1, a při průměrné podlažnosti 5 a více NP minimální koeficient zeleně KZ 0,55. V ploše OV-C by tedy mohla být umístěna budova s hrubou podlažní plochou (dále jen „HPP“) 3 820 m² (dle KPP; HPP = KPP x rozloha plochy), resp. 6 112 m² (dle KPP_p). V ploše OV-D by mohla být umístěna budova s HPP 9 304 m² (dle KPP), resp. 12 793 m² (dle KPP_p).

Ministerstvo se též zabývalo stanovením přibližné HPP stávající zástavby, např. pozemek bytového domu (podlažnost 15 NP) parc.č. 345/81 v k.ú. Kamýk má dle katastru nemovitostí výměru 382 m², proto lze uvažovat s celkovou HPP tohoto bytového domu cca 5 730 m². Pozemky řadových bytových domů (podlažnost 9 NP) parc.č. 1859/27, 1859/28, 1859/29, 1859/30, 1859/31, 1859/32 a 1859/33 v k.ú. Kamýk mají celkovou výměru dle katastru nemovitostí 1654 m², proto lze uvažovat z celkovou HPP těchto řadových bytových domů cca 14 866 m².

Vzhledem k tomu, že v předložených podkladech není uvedena celková HPP předmětné stavby, provedlo ministerstvo její přibližný odhad na základě předložených podkladů, neboť ve výkresové dokumentaci nejsou okótovány všechny rozměry potřebné pro přesný výpočet HPP. Ministerstvo dále uvádí, že do HPP se nezapočítávají otevřené a částečně otevřené části (balkony, lodžie, střešní terasy, apod.). Výše uvedený výpočet ministerstvo provádí z důvodu, aby mohlo posoudit, zda se v daném území jedná o rozsáhlou stavební činnost.

Ve výkrese č. 101 – půdorys 1. NP je uvedeno, že HPP 1. NP je cca 2033 m². „Věž A“ má dle územního rozhodnutí rozměry 25,80 x 22,71 m, její HPP na patro (počítáno od 2. NP) je tedy cca 586 m². Celková HPP „Věže A“ je přibližně 9 962 m². „Věž B“ má dle územního rozhodnutí rozměry 19,60 x 25,80 m, její HPP na patro (počítáno od 2. NP) je cca 506 m². Celková HPP „Věže B“ je přibližně 6 578 m². Celková HPP předmětná stavby (i se započítáním ploch teras a lodžii) je na základě přibližného odhadu ministerstva 18 573 m².

Terasy a lodžie zabírají dle výkresové dokumentace na patro (počítáno od 2. NP) každé z věží cca 40 m². Ve „Věži A“ (18 NP) zabírají terasy a lodžie plochu cca 680 m², ve „Věži B“ (14 NP) cca 520 m². Dále je nutné zohlednit nepravidelný obdélníkový půdorys obou věží, kde ministerstvo na patro každé z věží (počítáno od 2. NP) odečetlo plochu 20 m² (tuto plochu ministerstvo odhadlo, neboť ve výkresové dokumentaci nejsou okótovány všechny půdorysné rozměry věží), celkově tedy 600 m² (pozn.: 20 m² x 17 + 20 m² x 13 = 600 m²). Celková HPP předmětné stavby (po odečtení ploch teras a lodžii a se zohledněním nepravidelného obdélníkového půdorysu obou věží) je na základě přibližného odhadu ministerstva 16 773 m². Ministerstvo si je vědomo, že výpočet celkové HPP záměru je přibližný, ale z hlediska posouzení problematiky rozsáhlé stavební činnosti je tento přibližný výpočet dostačující; proto si ve smyslu § 6 odst. 2 správního řádu ministerstvo nevyžádalo doplnění podkladů, aby byl výpočet exaktní.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že se v daném případě jedná o rozsáhlou stavební činnost, neboť obdobnou stavbu se srovnatelnými rozměry by nebylo možné umístit ani v přímo navazujících rozvojových plochách OV-C a OV-D, a bylo by proti logice ÚP SÚ HMP, který stanovil koncepci rozvoje dané lokality, aby v sousedním stabilizovaném území byla umožněna rozsáhlejší stavební činnost než v rozvojových plochách OV-C a OV-D. Předmětná stavba svou HPP značně převyšuje i HPP stávajících staveb v daném území.



Ministerstvo dále zjistilo, že pro předmětný záměr byla společností QUARTA ARCHITEKTURA s.r.o., IČ: 26110113, se sídlem Pernerova 635/57, 180 00 Praha 8 – Karlín, zpracována územní studie označená „*Územní studie polyfunkční dům Kamýk – prověření hmot objektů v kontextu okolní zástavby*“ s datem 10/2017. Data o této územní studii byla ve smyslu § 30 odst. 5 stavebního zákona vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 12. 2. 2018. Ministerstvo nejprve uvádí, že územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území, ale není právně závazná. Ze závěrečné protokolu k této územní studii zveřejněného na webových stránkách MHMP OÚR vyplývá, že se v daném případě jedná o „*úzce zaměřené, monotematické územní studie, vzniklé z potřeby naplnění § 26 Pražských stavebních předpisů, nemohou odpovídat na řadu otázek, které je nutno řešit ve fázi rozhodnutí o umístění stavby. Nejedná se o ucelené dokumentace pro územní řízení a na druhé straně ani o komplexní územní studii, řešící rozvoj vybraného širšího území po všech stránkách (doprava, ochrana prostředí atd.). Zpracovaný materiál nicméně poskytuje seriózní odpověď na otázku působení hmoty objektu „Polyfunkční dům Kamýk“ v kontextu okolní zástavby, zejména v dálkových pohledech. V těchto pohledech nelze konstatovat narušení pražského horizontu.*“ Předmětná územní studie se tedy zabývala působením hmoty daného záměru na okolí a posouzením případného narušení pražského horizontu, nikoliv tím, zda lze předmětný záměr umístit ve stabilizovaném území.

V závěrečném protokolu je k této problematice pouze uvedeno: „*Umístění jediné – byť výškové – stavby nelze zahrnout pod pojem „rozsáhlá stavební činnost“. Jednotlivými objekty se stabilizované území doplňuje běžně v různých polohách hlavního města Prahy, a to po celou dobu platnosti územního plánu. Za rozsáhlou stavební činnost, která by byla ve stabilizovaných územích vyloučena, lze naproti tomu označit umístování stavebních souborů. To se ovšem soustřeďuje především do rozvojových či transformačních území. Pokud tedy jde o rozsah stavby, je „dotvoření“ stávající stabilizované struktury jednotlivou stavbou možné.*“ Ministerstvo se s výše uvedenou argumentací MHMP OÚR neztotožňuje, neboť jak již judikoval NSS v rozsudku ze dne 15. 8. 2017, č.j. 7 As 143/2017-75, na základě tohoto odůvodnění „*by bylo možno odůvodnit umístění v podstatě jakékoliv stavby do daného území. Umožňuje-li však územní plán stavbu umístit pouze za splnění určitých podmínek, je třeba, aby se správní orgán důkladně zabýval tím, zda tyto byly v daném konkrétním případě splněny.*“

Pojmy jako „*dotváření stávající urbanistické struktury*“ a „*rozsáhlá stavební činnost*“ nejsou v ÚP SÚ HMP přesně definovány. Jedná se tedy o neurčité právní pojmy, jejichž význam není jednoznačný a v různých částech území hl. m. Prahy se mohou tyto pojmy obsahově značně lišit.

Orgán územního plánování je tedy povinen v případě každé stavby umístované ve stabilizovaném území posoudit, zda je splněna podmínka „*zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury*“ a zda se nejedná o „*rozsáhlou stavební činnost*“, přičemž argumentace, že umístění jedné stavby nelze zahrnout pod pojem rozsáhlá stavební činnost, ve světle rozsudku NSS ze dne 15. 8. 2017, č.j. 7 As 143/2017-75, neobstojí. Ministerstvo na základě výše uvedeného provedlo pro předmětnou stavbu toto posouzení a dospělo zejména k závěru, že se v daném konkrétním území (i s ohledem na sousední rozvojové plochy) jedná o rozsáhlou stavební činnost, která není v řešeném stabilizovaném území dle ÚP SÚ HMP umožněna, proto je předmětný záměr v rozporu s ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo na základě výše uvedeného rovněž dospělo k závěru, že předmětný záměr není v souladu s relevantními cíli a úkoly územního plánování, zejména § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, neboť nerespektuje stanovenou koncepci rozvoje daného území dle ÚP SÚ HMP a platné regulační podmínky pro umístování staveb ve stabilizovaném území, tj. „*zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury*“ a zákaz „*rozsáhlé stavební činnosti*“.

Ministerstvo na základě všech výše uvedených skutečností dospělo k závěru, že předmětný záměr je z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování nepřipustný.



Vypořádání námitek odvolatelů:

S námitkou odvolatelů, že předmětný záměr je v rozporu se stabilizovaným územím dle ÚP SÚ HMP, se ministerstvo ztotožňuje a dále odkazuje na odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

K námitce odvolatelů, že předmětný záměr nerespektuje území se zvýšenou ochranou zeleně, se ministerstvo vyjádřilo výše, kde uvedlo, že předmětný objekt je navržen v půdorysu stávajícího objektu, který bude odstraněn, a jeho umístěním tedy nedojde k úbytku zeleně oproti současnému stavu, a dále jsou v rámci předmětného záměru navrženy sadové úpravy dotčených pozemků, v rámci kterých je navrženo mj. kácení dřevin a náhradní výsadba. K posouzení problematiky ochrany zeleně na záměrem dotčených pozemcích, včetně problematiky kácení dřevin a náhradní výsadby, je příslušný orgán ochrany přírody, nikoliv úřad územního plánování. Ministerstvo je na základě výše uvedeného toho názoru, že je umístění předmětného záměru v území se zvýšenou ochranou zeleně přípustné.

Závěr:

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že je předmětný záměr v rozporu s ÚP SÚ HMP a s cíli a úkoly územního plánování, proto provedlo změnu napadeného závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 14. 11. 2018, č.j. MHMP 1825169/2018 (sp.zn. S-MHMP 1766535/2018), tak, jak je uvedeno v závazné části tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

Ministerstvo v příloze vrací poskytnutý spisový materiál MHMP OÚR.

Proti závaznému stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování se nelze odvolat.

Ing. Roman Vodný, Ph.D.
ředitel odboru územního plánování

Doručí se:

- 1) Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1,
IDS: 48ia97h
- 2) Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1,
+ příloha: dle textu (1 svazek)