



Číslo jednací

MMR-30862/2019-81-2

Adresáti dle rozdělovníku

Vyřizuje

Ing. Vojtěch Vlk

Linka

2282

Datum

29. 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 26. 6. 2018, č.j. MHMP 1009186/2018 (sp.zn. S-MHMP 750239/2018, 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, 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 26. 6. 2018, č.j. MHMP 1009186/2018 (sp.zn. S-MHMP 750239/2018), vydané k záměru označenému jako „Bytový dům Zelený Kamýk“ na pozemcích parc.č. 873/1, 884/22, 884/23, 884/48 a 886/1 v k.ú. Kamýk, se potvrzuje.

Odůvodnění

Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“), rozhodnutím ze dne 25. 2. 2019, č.j. P12 8976/2019 OVY (sp.zn. OVY/36147/2018/Cu), k žádosti společnosti Rezidence Smotlachova s.r.o., IČ 05797209, se sídlem Korunní 810/104, 101 00 Praha 10, zastoupené společností D.N.S. Bubeneč s.r.o., IČ 26454637, se sídlem Terronská 580/19, 160 00 Praha 6 (dále jen „stavebník“), rozhodl o umístění stavby označené jako „Rezidence Smotlachova – BD Zelený Kamýk, novostavba Bytového domu včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, Praha, Kamýk, Smotlachova“ na pozemcích parc.č. 873/1, 884/22, 884/23, 884/48 a 886/1 v k.ú. Kamýk. Proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 25. 2. 2019 byla uplatněna odvolání, která mj. směřovala proti obsahu závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje (dále jen „MHMP OÚR“), ze dne 26. 6. 2018, č.j. MHMP 1009186/2018 (sp.zn. S-MHMP 750239/2018, vydaného pro předmětný záměr, které sloužilo jako závazný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 25. 2. 2019.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

tel.: +420 224 861 111

fax: +420 224 861 333

IČ: 66 00 22 22

www.mmr.cz



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 10. 6. 2019, č.j. MHMP 1097787/2019 (sp.zn. S-MHMP 944822/2019/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 26. 6. 2018 a vyjádření MHMP OÚR k částem odvolání, které směřovaly proti obsahu předmětného závazného stanoviska. Požadované podklady byly ministerstvu předloženy dne 17. 7. 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 26. 6. 2018, č.j. MHMP 1009186/2018 (sp.zn. S-MHMP 750239/2018). Předmětem záměru je novostavba bytového domu s podlažností 2 PP a 13 NP (poslední patro je ustoupené) nepravidelného půdorysu s výškou hlavní římsy 13. NP na úrovni +39,00 m a max. výškou atiky +41,7 m (měřeno od úrovně 1. NP). Stávající objekt mateřské školy o podlažnosti 2 NP, který se nachází v řešeném území, bude odstraněn a nahrazen objektem bytového domu v jiném půdorysném umístění. V 1. a 2. NP posuzované stavby jsou navrženy sklepní kóje, technické místnosti a 116 parkovacích stání. V 1. NP je navržena vstupní hala, klubovna pro rezidenty a dále prostory pro obchod, služby a drobné provozovny (showroom). Ve 2. NP je navrženo ambulantní zdravotnické zařízení a prostory pro administrativu. Ve 3. až 13. NP posuzované stavby je navrženo celkem 84 bytových jednotek a 20 jednotek pro dlouhodobé ubytování. Doprava v klidu je řešena především parkovacími stáními situovanými v 1. a 2. PP a dále je 18 parkovacích stání navrženo na venkovním parkovišti. Předmětem záměru je dále oplocení, komunikace a zpevněné plochy, areálové osvětlení, zahradní altán a objekt na domovní odpad. Podkladem pro vydání závazného stanoviska MHMP OÚR byla dokumentace pro územní řízení s datem 03/2018, kterou zpracoval zodpovědný projektant Ing. Stanislav Babka, ČKAIT 0003363.

MHMP OÚR v napadeném závazném stanovisku ze dne 26. 6. 2018 mj. uvedl: „*Navrhovaný záměr umísťuje v lokalitě funkční plochy SV – všeobecně smíšené objekt s podílem nebytových prostor 20,7 % a plochy bydlení 79,3 %. Jedná se tedy o výjimečně přípustnou stavbu z hlediska funkční plochy SV – všeobecně smíšené dle oddílu 4 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Jedná se však o rozvoj bydlení v centrální části urbanizovaného území, který je žádoucí. Z tohoto důvodu lze konstatovat soulad s funkčním využitím funkční plochy SV – všeobecně smíšené*“ a dále uvedl: „*Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě stavebního záměru se jedná o objekt, který má 13 nadzemních podlaží s regulovanou výškou hlavní římsy 39,000 m. Navrhovaný objekt je navrhován v návaznosti na okolní zástavbu. Výška budovy a počet podlaží včetně ustupujícího posledního podlaží rovněž respektuje výškovou hladinu stávající zástavby. Stavební čára tvořená budovou č.p. 582 je respektována. Architektonické ztvárnění stavebního záměru koresponduje s okolními objekty. Lze konstatovat,*



že stavební záměr rehabilituje a dotváří stávající urbanistickou strukturu a tudíž je v souladu se stabilizovaným územím.“

Odvolatelé ve svých odvoláních proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 25. 2. 2019 vyjádřili mj. nesouhlas s obsahem závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 26. 6. 2018 a zejména namítají, že daný záměr nesplňuje požadavky pro umístování staveb ve stabilizovaném území a že „*Umístovaná stavba je tedy vyšší než stávající zástavba v místě i zástavba na západ, jih i sever od ní. Skutečná výška stavby (39 m hlavní římsa + 3,5 m ustupující podlaží) je dokonce vyšší než výšková hladina stávající nejvyšší zástavby na sever od umístované stavby. V zástavbě na sever od umístované stavby budovy mají mnohem menší plochu než umístovaná stavba.*“ Odvolatelé rovněž považují předmětnou stavbu za rozsáhlou stavební činnost, která nerespektuje stávající urbanistickou strukturu daného území.

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 a 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 změn platných v době vydání napadeného závazného stanoviska (dále též „ÚP SÚ HMP“), ministerstvo uvádí, že posuzovaný záměr je dle výkresu č. 4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše SV – všeobecně smíšené (bez stanoveného kódu míry využití plochy), kde se jedná o „*území sloužící pro umístování polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné stravování, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60% celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.*“ Funkčním využitím plochy SV je mj. bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu, zdravotnická zařízení, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení a služby. Doplnkovým funkčním využitím jsou pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, liniová vedení technického vybavení, garáže, parkovací a odstavné plochy. Jako výjimečně přípustné funkční využití bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

Vzhledem k tomu, že je u předmětného záměru podíl bydlení vyšší než 60%, je nutné posuzovat předmětný záměr v ploše SV dle ÚP SÚ HMP jako výjimečně přípustný. Ministerstvo je toho názoru, že předmětný záměr rozvíjí bydlení v centrální části urbanizovaného území a dále rozvíjí polyfunkčnost daného území, resp. předmětné plochy SV, kde je v současné době situována pouze mateřská škola, přičemž v posuzovaném záměru jsou vymezeny mj. prostory pro obchod, služby, administrativu, ubytování a ambulantní zdravotnické zařízení. Ministerstvo tedy dospělo k závěru, že posuzovaný záměr rozvíjí polyfunkčnost daného území oproti stávajícímu stavu, proto lze předmětný záměr s vyšším podílem bydlení než 60% v ploše SV jako výjimečně přípustný akceptovat.

Ministerstvo dále uvádí, 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“),



kteřou došlo k úpravě regulativů funkčního a prostorového uspořádání území. Dle Změny č. Z 2832/00 jsou hlavním využitím plochy SV „*plochy pro umístování polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.*“ Přípustným využitím jsou mj. „*polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem)*“, ubytovací zařízení, zdravotnická zařízení a parkovací a odstavné plochy.

Z výše uvedeného vyplývá, že Změnou č. Z 2832/00 byla u plochy SV vypuštěna podmínka, že „*žádná z funkcí nepřesáhne 60% celkové kapacity území vymezeného danou funkcí*“, a v případě předmětného záměru se dle Změny č. Z 2832/00 jedná o přípustné využití plochy SV.

Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP je předmětný záměr navržen v území se zvýšenou ochranou zeleně, přičemž se dle ÚP SÚ HMP (včetně Změny č. Z 2832/00) 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 (včetně Změny č. Z 2832/00) pouze vymezuje území se zvýšenou ochranou zeleně, ale neposkytuje žádný nástroj pro regulaci v těchto územích. Zahnutí řešené plochy do území se zvýšenou ochranou zeleně neznamená, že by v této ploše nebyla umožněna nová výstavba, ale pouze to, že se má při umístování záměru zohlednit ochrana stávající zeleně, zejména kvalitních a perspektivních dřevin. V rámci předmětného záměru je zachována souvislá plocha zeleně ve východní části řešeného území a dále jsou navrženy sadové úpravy, včetně kácení dřevin a náhradní výsadby. K posouzení problematiky ochrany zeleně na záměrem dotčených pozemcích, včetně problematiky kácení dřevin a náhradní výsadby, je příslušný orgán ochrany přírody, který k předmětnému záměru vydával rovněž závazné stanovisko. Ministerstvo je jako orgán územního plánování na základě výše uvedeného toho názoru, že je z hlediska souladu umístění předmětného záměru v území se zvýšenou ochranou zeleně dle ÚP SÚ HMP (včetně Změny č. Z 2832/00) přípustné.

Předmětný záměr je dále navržen ve stabilizovaném území. Dle oddílu 7 bodu 7a) odst. 3 Změny č. Z 2832/00 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.*“.

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.

Ministerstvo z ortofotosnímků dané lokality a z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) zjistilo, že 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 „H_{OLS}“) na úrovni cca 38 m. Na východě řešené území sousedí s pozemky bytových domů v řadové zástavbě s podlažností 8 NP a H_{OLS} na úrovni cca 24 m, přičemž na tyto bytové domy dále navazuje lokalita s bytovými domy v řadové zástavbě s podlažností 13 NP a H_{OLS} na úrovni



cca 38 m. Jižně od řešeného území je situován objekt mateřské školy s podlažností 2 NP a H_{OLS} 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 úrovní 1. NP).

Ministerstvo dále uvádí, že v případě H_{OLS} se jedná o údaje o „stávajících výškách linií, které v půdorysu tvoří obvod objektů. Jsou odvozeny automatizovanou metodou z dat digitálního 3d modelu terénu (DMT) a zástavby (DMZZ) Prahy. Celková přesnost relativních výšek jednotlivých částí obvodů budov se pohybuje do 1,5 m“, jedná se tedy o relativní výškovou linii obvodových částí budov a do tohoto údaje není zahrnuta výška např. ustoupeného podlaží.

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.

Ministerstvo se dále zabývalo posouzením, zda se v případě předmětného záměru nejedná v daném území o rozsáhlou stavební činnost. Z předložených podkladů vyplývá, že celková hrubá podlažní plocha (dále jen „HPP“) předmětná stavby je 9 730 m².

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 KPP_p 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 x rozloha plochy), resp. 10 552 m² (dle KPP_p).

Ministerstvo se též zabývalo stanovením přibližné HPP stávající zástavby, např. 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. Pozemek bytového domu (podlažnost 13 NP) parc.č. 884/9 v k.ú. Kamýk má dle katastru nemovitostí výměru 595 m², proto lze uvažovat s celkovou HPP tohoto bytového domu cca 7 735 m². Pozemky bytových domů v řadové zástavbě (podlažnost 8 NP) parc.č. 884/11, 884/12, 884/13, 884/14, 884/15, 884/16, 884/17, 884/18, 884/19 a 884/20 v k.ú. Kamýk mají celkovou výměru dle katastru nemovitostí 3 341 m², proto lze uvažovat s celkovou HPP těchto řadových bytových domů cca 26 728 m². Pozemky bytových domů v řadové zástavbě (podlažnost 13 NP) parc.č. 873/6, 873/7, 873/8, 873/9, 873/10, 873/11, 873/12 a 873/13 v k.ú. Kamýk mají celkovou výměru dle katastru nemovitostí 2 314 m², proto lze uvažovat s celkovou HPP těchto řadových bytových domů cca 30 082 m².

Z výše uvedeného vyplývá, 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 KPP_p. 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 KPP_p 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 je též toho názoru, že posuzovaný záměr dotváří urbanistickou strukturu dané lokality, neboť vhodně navazuje na 3 bodové bytové domy umístěné severně od řešeného území, svým měřítkem a hmotovým působením vytváří přechodový prvek mezi bodovými bytovými domy a bytovými domy v řadové zástavbě situovanými v daném území a svou výškou výrazně nepřevyšuje výškovou úroveň stávající zástavby, proto je jeho umístění do stabilizovaného území přípustné.



Z hlediska posouzení souladu předmětného záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování ministerstvo uvádí, že předmětný záměr splňuje podmínky pro hospodárné využití zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona a hospodárné využití stávající veřejné infrastruktury v souladu s § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, neboť nevyvolává žádné nové nároky na posílení stávajících staveb veřejné infrastruktury.

Předmětný záměr svým hmotovým a výškovým řešením též v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona respektuje charakter okolní zástavby, jak bylo prokázáno výše, přičemž dle názoru ministerstva běžným provozem posuzovaného záměru též nedojde k ohrožení využitelnosti navazujícího území.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo shodně jako MHMP OÚR k závěru, že předmětný záměr je z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP (včetně Změny č. Z 2832/00), a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Vypořádání námitek odvolatelů:

K námitce odvolatelů, že je předmětný záměr v rozporu s ÚP SÚ HMP, ministerstvo uvádí, že soulad záměru s ÚP SÚ HMP, včetně Změny č. Z 2832/00, byl posouzen výše, přičemž ministerstvo dospělo k závěru, že je předmětný záměr z hlediska tohoto posouzení přípustný.

Posouzení umístění záměru do území se zvýšenou ochranou zeleně bylo rovněž provedeno výše. Tvrzení odvolatelů, že při umístění stavby jsou stavebník a stavební úřad povinni prokázat, že podíl zeleně po umístění stavby zůstane zachován nebo bude zvýšen, nemá oporu v žádném právním předpisu ani v regulativech ÚP SÚ HMP, včetně Změny č. Z 2832/00.

Ministerstvo dále neshledalo, že by navržená stavba oplocení byla v rozporu s funkčním využitím plochy SV či regulativy ÚP SÚ HMP (včetně Změny č. Z 2832/00). Ministerstvo dále uvádí, že řešené pozemky jsou ve vlastnictví stavebníka a ten má právo je oplotit, neboť se nejedná o veřejně přístupné pozemky (pozn.: i v současné době jsou pozemky stávající mateřské školy oploceny a pozemek sousední mateřské školy parc.č. 884/24 v k.ú. Kamýk je též oplocen), přičemž zeleň mezi bodovými bytovými domy a bytovými domy v řadové zástavbě je ve vlastnictví hl. m. Prahy a jedná se o veřejnou zeleň, která je přístupná každému. Ministerstvo je též toho názoru, že předmětné oplocení svým provedením nebude narušovat charakter okolní zástavby.

K tvrzení odvolatelů, že koeficient zeleně vypočítaný pro stavbu neodpovídá srovnatelným stavbám v okolí, ministerstvo uvádí, 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 přihlídnout 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.

Stávající stavba mateřské školky na dotčených pozemcích bude zcela odstraněna, proto při posuzování charakteru zástavby v daném území nemůže být zohledněna, přičemž při posuzování souladu s charakterem stávající okolní zástavby je relevantní předmětný záměr posuzovat se stavbami, které mají stejnou funkci (zde je to funkce bydlení), a zejména hodnotit, zda je výškové a hmotové působení předmětného záměru srovnatelné s působením těchto stávajících staveb se stejnou (převažující) funkcí na dané území.

Ministerstvo dále uvádí, že zařazení plochy do stabilizovaného území neznámá, že by v této ploše nebyla již možná nová výstavba. V případě výstavby ve stabilizovaném území je však nutné respektovat požadavky dle oddílu 7 bodu 7a) odst. 3 Změny č. Z 2832/00, tj. zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti, přičemž přípustné řešení se stanoví v souladu s charakterem daného území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným



v ÚAP HMP. Ministerstvo posoudilo umístění daného záměru ve stabilizovaném území na základě výše popsaných kritérií a dospělo shodně jako MHMP OÚR k závěru, že je jeho umístění ve stabilizovaném území možné akceptovat.

K námitce odvolatelů týkající se neaktuálnosti závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 19. 6. 2018 ministerstvo uvádí, že dne 12. 10. 2018 nabyla účinnosti Změna č. Z 2832/00, kterou došlo k úpravě regulativů funkčního a prostorového uspořádání území. Ministerstvo dále ověřilo, že změna regulativů neměla vliv na věcné posouzení přípustnosti předmětného záměru z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, jak bylo prokázáno výše, proto nebylo důvodné vydávat nové závazné stanovisko MHMP OÚR v dané věci. Ministerstvo nad rámec výše uvedeného provedlo posouzení souladu předmětného záměru se Změnou č. Z 2832/00 v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování.

K námitce odvolatelů, že předmětnou stavbou dojde ke znehodnocení pozemku parc.č. 873/1 v k.ú. Kamýk ve vlastnictví hl. m. Prahy, který je částečně navržen v ploše SV-C, přičemž zpochybňují odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 25. 2. 2019 týkající se totožné námítky, ministerstvo uvádí, že k vypořádání této námítky odvolatelů je příslušný MHMP OSŘ jako příslušný odvolací orgán v dané věci, neboť tato námitka se netýká obsahu závazného stanoviska orgánu územního plánování. Ministerstvo nad rámec výše uvedeného doplňuje, že z hlediska uplatňování relevantních cílů a úkolů územního plánování ministerstvo nedospělo k závěru, že by předmětným záměrem mělo dojít k ohrožení využitelnosti navazujícího území, neboť ÚP SÚ HMP (včetně Změny č. Z 2832/00) vymezil v daném území předmětné plochy SV a SV-C v přímé návaznosti na sebe a výše bylo prokázáno, že předmětný záměr je v ploše SV možné umístit, proto nelze tvrdit, že by mohla být ohrožena či znemožněna využitelnost, resp. stanovené funkční využití pozemků v ploše SV-C, když předmětný záměr splňuje regulativy dle ÚP SÚ HMP (včetně Změny č. Z 2832/00).

K tvrzení odvolatelů, že MHMP OÚR vycházel při vydávání napadeného závazného stanoviska z nesprávných údajů, přičemž odkazují zejména na část žádosti stavebníka o vydání závazného stanoviska týkající se popisu dané lokality stavebníkem, ministerstvo uvádí, že MHMP OÚR vydává své závazné stanovisko na základě projektové dokumentace a posuzuje přípustnost záměru z hlediska souladu s PÚR, územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Při tomto posouzení orgán územního plánování vychází mj. z charakteru daného území, který musí sám vyhodnotit a není tedy nijak vázán popisem území stavebníkem v žádosti o vydání závazného stanoviska.

Co se týče tzv. souhlasu „*Institutu plánování a rozvoje Hlavního města Prahy s objemovou studií, ze dne 3. 6. 2016, která souhlasí s využitím 90% kapacity navrhovaného domu pro bytovou funkci*“, který odvolatelé zpochybňují, ministerstvo uvádí, že MHMP OÚR ve svém závazném stanovisku ze dne 26. 6. 2018 na tuto písemnost Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy nijak neodkazuje (nesloužila tedy jako podklad pro vydání jeho závazného stanoviska) a MHMP OÚR provedl v případě předmětná stavby vlastní posouzení její výjimečné přípustnosti v ploše SV dle ÚP SÚ HMP. Ministerstvo dále upozorňuje, že Změnou č. Z 2832/00 byla u plochy SV vypuštěna podmínka, že „*žádná z funkcí nepřesáhne 60% celkové kapacity území vymezeného danou funkcí*“, a předmětný záměr je tedy v ploše SV dle regulativů Změny č. Z 2832/00 přípustný, jak bylo posouzeno výše. Ministerstvo na základě tvrzení odvolatelů neshledalo, že by MHMP OÚR při vydávání závazného stanoviska ze dne 26. 6. 2018 vycházel z nesprávných údajů.

K námitce odvolatelů, že architektonické ztvárnění stavebního záměru nekoresponduje s okolními objekty, ministerstvo uvádí, že orgán územního plánování při posuzování souladu záměru s charakterem okolních staveb srovnává zejména výškové a hmotové působení staveb, neboť posouzení „architektonického ztvárnění“ stavby by mělo smysl pouze v těch územích, které jsou architektonicky hodnotné, resp. vykazují určité architektonické hodnoty, které by musely být objektivně popsány (například v ÚAP), přičemž i toto hodnocení by bylo do značné míry subjektivní. Předmětné sídliště vzniklo v druhé polovině 20. století a vzhledem k vývoji stavebních technologií a požadavků na vzhled i uspořádání vnitřních i vnějších prostor staveb, nelze lpět na tom, aby v sídlištní zástavbě vznikaly stavby s neměnným výrazem. Naopak je žádoucí, pokud to



územní plán umožňuje, doplňovat stávající zástavbu stavbami soudobé (moderní) architektury, které napomáhají oživit uniformní charakter sídlišť, což je dle názoru ministerstva i tento případ.

K námitce odvolatelů, že předmětný záměr nerespektuje stavební čáru původního objektu mateřské školy, ministerstvo uvádí, že podél ulice Smotlachovy se uplatňuje volná stavební čára (pozn.: ani nejbližší bytový dům na pozemku parc.č. 884/9 v k.ú. Kamýk nemá jednotnou stavební čáru s původním objektem mateřské školy), proto nelze požadovat, aby umístění předmětného záměru bylo dáno stavební čarou původního objektu mateřské školy, přičemž dle názoru ministerstva posuzovaný záměr svým umístěním vhodně navazuje na stavební čáru bytového domu na pozemku parc.č. 884/9 v k.ú. Kamýk.

Závěr:

Ministerstvo na základě výše uvedeného posouzení vydává toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, které tvoří s napadeným závazným stanoviskem MHMP OÚR ze dne 26. 6. 2018, č.j. MHMP 1009186/2018 (sp.zn. S-MHMP 750239/2018), jeden celek a doplňuje jeho obsah.

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)