



Číslo jednací

MMR-52265/2019-81-3

Adresáti dle rozdělovníku

Vyřizuje

Ing. Vojtěch Vík

Linka

2282

Datum

23. 6. 2020

Z Á V A Z N É 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 17. 12. 2018, č.j. MHMP 2055318/2018 (sp.zn. S-MHMP 1232502/2018, k záměru označenému „**[REDAKCE]**“

[REDAKCE], 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 17. 12. 2018, č.j. MHMP 2055318/2018 (sp.zn. S-MHMP 1232502/2018), vydané k záměru označenému jako

[REDAKCE] se v části odůvodnění mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování a ve zbytku se potvrzuje.

Odůvodnění

Úřad městské části Praha 22, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“), rozhodnutím ze dne 29. 7. 2019, č.j. P22 8733/2019 OV 04 (sp.zn.: MC22 837/2018 OV 04), k žádosti společnosti Cocktail Media s.r.o., IČ 27166589, se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, zastoupené společností FINEP CZ a.s., IČ 26503387, se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1 (dále jen „stavebník“), rozhodl o umístění stavby označené jako **[REDAKCE]**

[REDAKCE] Proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 7. 2019 byla uplatněna odvolání, která mj. směřovala proti obsahu závazného



stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje (dále jen „MHMP OÚR“), ze dne 17. 12. 2018, č.j. MHMP 2055318/2018 (sp.zn. S-MHMP 1232502/2018), vydaného pro předmětný záměr, které sloužilo jako závazný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 7. 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 20. 11. 2019, č.j. MHMP 2326289/2019 (sp.zn. S-MHMP 2216937/2019/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 17. 12. 2018 a vyjádření MHMP OÚR k částem odvolání, které směřovaly proti obsahu předmětného závazného stanoviska. Požadované podklady byly ministerstvu předloženy dne 28. 1. 2020.

Ministerstvo si dále vyžádalo od stavebníka půdorysné výkresy jednotlivých navrhovaných objektů, aby mohlo ověřit, zda byly do výpočtu hrubých podlažních ploch předmětného záměru zahrnuty všechny započitatelné plochy v souladu s regulativy Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn. Ministerstvo si též pro účely vypořádání námitek odvolatelů vyžádalo od stavebníka úpravu výkresu č. C.4.1.4 z důvodu nesouladu hodnot některých výměr ploch v grafické části a v tabulce započtených ploch zeleně, a doplnění kót do výkresu č. C.4.2.2, přičemž v rámci tohoto doplnění byl též graficky upřesněn tvar terénních valů (viz dále v části Vypořádání námitek odvolatelů).

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 17. 12. 2018, č.j. MHMP 2055318/2018 (sp.zn. S-MHMP 1232502/2018). Předmětem záměru je obytný soubor sestávající z 5 objektů označených písmeny „A“ až „E“ s celkovou kapacitou 341 bytových jednotek. Každý z objektů „A“, „B“ a „C“ má dvě nadzemní sekce s podlažností 4 NP (pozn.: 3. a 4. NP je směrem do [redacted] ustoupené) na podnoží podzemního podlaží. Bytové domy „D“ a „E“ mají podlažnost 7 NP a společnou podnož podzemního podlaží. V 1. PP jsou u všech objektů navrženy dvě vstupní haly, parkovací stání a technické zázemní objektu, a v rámci objektů „A“ a „B“ dva komerční prostory (v 1. PP objektu „A“ je též situována kancelář správce). Od 1. NP výše jsou u všech objektů navrženy bytové jednotky. Součástí záměru je dále mj. veřejný park, bistro s podlažností 1 NP, dětské hřiště, zpevněné plochy, komunikace, parkovací plochy, oplocení, opěrné stěny, inženýrské sítě, retenční nádrže, trafostanice, areálové a veřejné osvětlení, terénní a sadové úpravy, a další drobné objekty (stanoviště pro odpadové hospodářství, vlajkové stožáry, mobiliář). Z hlediska řešení dopravy v klidu je pro objekty „A“ – „E“ navrženo 353 parkovacích stání (pozn.: 338 stání je v podzemních podlažích a 15 na venkovních plochách), při [redacted] je dále zajištěno 12 veřejně přístupných parkovacích stání a pro účely veřejného parku a bistra je navrženo 9 parkovacích stání.



Podkladem pro vydání závazného stanoviska MHMP OÚR byla dokumentace k územnímu řízení s datem zpracování 03/2018 – revize 09/2018, 12/2018, kterou zpracovala společnost Architecture Interior Project, zodpovědný projektant [REDAKCE] a společnost BUILDING, spol. s r.o., zodpovědný projektant [REDAKCE]

MHMP OÚR v napadeném závazném stanovisku ze dne 17. 12. 2018 mj. uvedl: „V současné době je v místě záměru průmyslový areál, tzv. brownfield, který bude nahrazen urbanistickou strukturou, která více odpovídá dané lokalitě a zároveň vytvoří mezistupeň mezi tratí železnice a stávající obytnou zónou. Zároveň tuto lokalitu rekultivuje. Uhřetěves je specifická obec, resp. městská část hl. m. Prahy, která nemá zavedené metro a v rámci jeho charakteru je funkce služeb a obchodů lokalizována převážně v centru města podél centrální komunikace [REDAKCE]. Dále je lokalita obklopena směsicí obchodní funkce, služeb, bydlení a dožilych průmyslových areálů, jako je areál, kde je řešený záměr. Vysoký podíl jiné funkce než bydlení zde není nezbytný, vzhledem k dobré docházkové vzdálenosti do centra a dosahu těchto služeb a obchodů zde. Záměr je umístován uvnitř urbanismu města, není stavěn na periferii města, v docházkové vzdálenosti od železniční stanice, která umožňuje dobré napojení do centra Prahy“ a dále uvedl: „Umístění objektů k bydlení respektuje charakter okolní zástavby a jejího vztahu k uličním prostranstvím a vhodně ji doplňuje. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy, řadovými domy a bytovými domy. Záměr se nachází v širším centru obce Uhřetěves, řešené území je sevřeno mezi [REDAKCE] a koridorem železniční dráhy. Navrhované domy respektují výškovou hladinu stávající zástavby. V lokalitě se nachází několik ploch s obdobnou podlažností (v bezprostřední blízkosti, u vlakové stanice jsou situovány 4-5 podlažní bytové domy, v jižní a jihovýchodní části od nádraží je lokalizován obytný soubor mezi [REDAKCE] s výškou výstavby 5-7 podlaží). Stavby při [REDAKCE] jsou čtyřpodlažní a stavby D a E v zádním plánu šestipodlažní se sedmým ustupujícím patrem. Tento návrh respektuje gradaci území od nejnižší hladiny rodinných domů po bytové domy a vztahy v území.“

Odvolatelé ve svých odvoláních proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 7. 2019 vyjádřili mj. nesouhlas s obsahem závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 17. 12. 2018 a zejména namítají, že předmětný záměr není v souladu s regulativy Územního plánu hl. m. Prahy ani s charakterem 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 pozdějších aktualizací (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 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 SV – všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití plochy F a v ploše SV bez stanoveného kódu míry využití plochy (část záměru na pozemku [REDAKCE])



Hlavním využitím plochy SV jsou „plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území“. Přípustným využitím plochy SV jsou mj. polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², zařízení veřejného stravování, stavby pro administrativu, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu, liniová vedení technické infrastruktury, garáže, parkovací a odstavné plochy. Podmíněně přípustným využitím plochy SV jsou mj. monofunkční stavby pro bydlení (v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy).

Objekty „A“ a „B“ mají v 1. PP navrženy komerční prostory (obchody a služby) s celkovou hrubou podlažní plochou 264,5 m², jedná se tedy o polyfunkční stavby, které patří v ploše SV mezi hlavní využití. Objekty „C“, „D“ a „E“ jsou monofunkční stavby pro bydlení, proto byly v ploše SV posuzovány jako podmíněně přípustné. Vzhledem k charakteru okolních veřejných prostranství, tj. zejména ulice

náměstí, kde jsou situovány převážně objekty pro bydlení, je i s ohledem na docházkovou vzdálenost lokálního centra (veřejná správa, restaurace, obchody a služby) při Novém náměstí a při ulici Přátelství (v blízkosti Nového náměstí), a dobré dopravní dostupnosti do centra Prahy (v blízkosti záměru je situováno vlakové nádraží), vhodné na záměrem řešených pozemcích zachovat klidovou „zónu“ bydlení, která je doplněna jen drobnými provozovny místního významu (komerční prostory v 1. PP objektů „A“ a „B“ a bistro ve veřejném parku).

Dle výkresu č. 330 – „Využití území“ Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“), jsou předmětné bytové domy navrženy do plochy PRS – „skladování a distribuce“, na kterou zejména navazují plochy „rodinné domy a činžovní vily“, „bytové domy“, „zahrady rodinných domů a činžovních vil“, „parkově upravené plochy“, „rekreační areály přírodní“, „plochy železnice“ a „železniční vlečky“ a v docházkové vzdálenosti jsou umístěny např. plochy SOS („obchody – stavebniny a autobazary“), SLK („služby komunální“), SOL („obchody lokální“), SLU („ubytování“), SLR („stravování“), OUM („městská správa“), OSZ („školy mateřské a základní“) nebo OPP („sociální služby pobytové“).

Popis území v ÚAP HMP pouze odráží stávající stav jeho využití, proto bylo řešené území, kde je situován skladový areál, zařazeno do plochy „skladování a distribuce“, zahrnutí řešeného území do této plochy však neznamená, že by v této ploše nebyla možné umístění záměru s jiným funkčním využitím v souladu s ÚP SÚ HMP. Z ÚAP HMP lze rovněž seznat, jak již bylo rozvedeno výše, že je záměrem řešené území situováno do lokality s převažující obytnou funkcí a dobrou dopravní dostupností k občanskému vybavení lokálního významu i k občanskému vybavení v rámci centra Prahy.

Umístěním předmětného záměru rovněž nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, neboť stávající skladový areál (brownfield) bude odstraněn a nahrazen bytovou funkcí i s ohledem na funkční využití navazujících ploch (zejména funkce bydlení dle navržené regulace v ÚP SÚ HMP i dle popisu stávajícího stavu v ÚAP HMP), přičemž posuzovaným záměrem rovněž dojde k nárůstu ploch zeleně v řešeném území oproti stávajícímu stavu. Ministerstvo též zohlednilo, že by zachování skladového areálu a jeho případné další využívání nebylo vhodné z důvodu jeho situování v širším centru Uhřetěvesi v území s dominantní obytnou funkcí.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že lze umístění objektů „C“, „D“ a „E“ v ploše SV jako podmíněně přípustné akceptovat.

Komerční prostory, resp. obchodní zařízení v 1. PP objektů „A“ a „B“ s celkovou hrubou podlažní plochou 264,5 m² jsou v ploše SV přípustné (nepřevyšují svou hrubou podlažní plochou 8 000 m²). Vozidlové komunikace, parkovací plochy, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury, retenční nádrže a trafostanice (plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu pro účely předmětných objektů) jsou v ploše SV přípustné.

Opěrné stěny, stanoviště pro odpadové hospodářství, vlajkové stožáry, terénní úpravy a zařízení staveniště nejsou v ÚP SÚ HMP řešeny, resp. nejsou zahrnuty mezi vyjmenovaná využití funkčních ploch. Vzhledem k tomu, že opěrné stěny, stanoviště pro odpadové hospodářství,



vlajkové stožáry, terénní úpravy a zařízení staveniště (dočasná stavba) jsou navrženy jako součást předmětného záměru (mají pouze „doplňkovou“ funkci), který je v ploše SV přípustný, resp. podmíněně přípustný, a tato využití rovněž neohrozí využitelnost dotčených pozemků z hlediska jejich funkce stanovené v ÚP SÚ HMP, dospělo ministerstvo k závěru, že opěrné stěny, stanoviště pro odpadové hospodářství, vlajkové stožáry, terénní úpravy a zařízení staveniště jsou v ploše SV přípustné.

Předmětný záměr dále částečně zasahuje do plochy OV – všeobecně obytné bez stanoveného kódu míry využití plochy. Hlavním využitím plochy OV jsou plochy pro bydlení; přípustným využitím plochy OV jsou mj. stavby pro bydlení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Podmíněně přípustným využitím plochy OV jsou mj. parkovací a odstavné plochy.

Vozidlové komunikace, pěší komunikace a prostory, inženýrské sítě (liniová vedení technické infrastruktury), trafostanice (plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu), a zeleň jsou v ploše OV přípustné. Plochy pro směsný odpad, opěrné stěny, terénní úpravy a zařízení staveniště (dočasné staveništní oplocení), jsou v ploše OV rovněž přípustné, neboť jejich umístěním nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Parkovací stání (celkem 12 parkovacích míst) navržená při ulici Kašperská je možné v ploše OV jako podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť slouží pro potřeby řešení dopravy v klidu v rámci předmětného záměru, který je svou funkcí bydlení a obchodního zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m² (komerční prostory v 1. PP) v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy OV, proto je možné do plochy OV umístit i parkovací stání pro účely předmětného záměru, a zároveň umístěním 12 parkovacích stání při [REDAKCE] nedojde k výraznému nárůstu dopravy v této ulici a jejich umístění tedy nebude mít ani zásadní vliv na stávající kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo na jiné znehodnocení či využitelnost dotčených pozemků z hlediska funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Předmětný záměr částečně zasahuje do plochy DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály. Přípustným využitím plochy DZ jsou mj. pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití), zeleň a technická infrastruktura. Podmíněně přípustným využitím plochy DZ jsou mj. komunikace vozidlové.

Účelová komunikace (vozidlová komunikace označená „K1“) je navržena v místě stávající drážní vlečky, jejíž odstranění bylo povoleno na základě pravomocného rozhodnutí Drážního úřadu ze dne 20. 6. 2018, č.j. DURC-35535/18/Kr. Po odstranění vlečky bude na pozemku parc.č. 957 v k.ú. Uhřetíněves v blízkosti dráhy umístěno zarážedlo, které bude oploceno a předáno do majetku Českých drah. Z výše uvedeného vyplývá, že umístěním účelové komunikace nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy DZ (pozn.: původní vlečka byla zrušena, resp. došlo k podstatnému zkrácení její trasy, která není v kolizi s navrženou komunikací), proto lze účelovou komunikaci (vozidlovou komunikací) jako podmíněně přípustné využití plochy DZ akceptovat. Do plochy DZ dále částečně zasahují navržená parkovací stání (v koordinačním situačním výkresu č. C.3 označené 8, 9, 10 a 11), jejichž umístění lze v ploše DZ jako podmíněně přípustné akceptovat, neboť stejně jako výše uvedená komunikace nebudou omezovat hlavní a přípustné využití plochy DZ. Zařízení staveniště (dočasné staveništní oplocení), terénní úpravy a plochu pro směsný odpad je možné v ploše DZ rovněž připustit, neboť jejich umístěním nedojde k omezení hlavního a přípustného využití plochy DZ.

Zarážedlo (včetně jeho oplocení) je jako zařízení související s železničním provozem v ploše DZ přípustné. Pěší komunikace a prostory, zeleň a technická infrastruktura jsou v ploše DZ rovněž přípustné.

Předmětný záměr částečně zasahuje i do plochy ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Hlavním využitím plochy ZP jsou mj. parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící k rekreaci. Přípustným využitím jsou zejména parky, zahrady a pěší komunikace. Podmíněně přípustným využitím jsou komunikace účelové, technická infrastruktura (pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím), dětská



hřiště, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, zahradní restaurace, drobná zahradní architektura a liniová vedení technické infrastruktury vedení ve stávajících zpevněných komunikacích.

Plochy zeleně, pobytové louky, pěší komunikace, drobná architektura, terénní a sadové úpravy jsou v ploše ZP přípustné. Objekty v rámci dětského hřiště je možné v ploše ZP jako podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť souvisí s hlavním a přípustným využitím plochy ZP, tj. rekreační funkcí parku, a jejich umístěním ani nedojde ke znehodnocení nebo jinému ohrožení dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP.

Objekt bistra je možné v ploše ZP jako podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť slouží zejména pro potřeby parku a dětského hřiště z hlediska občerstvení a hygienického zázemí, a jeho umístěním nedojde ke znehodnocení nebo jinému ohrožení dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP (park sloužící k rekreaci). Ministerstvo při tomto hodnocení přihlíželo k tomu, že v ploše ZP je jako podmíněně přípustné využití umožněno umístit i „ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím“ a bistro jako hygienické zázemí parku s občerstvením bezesporu zlepšuje rekreační potenciál tohoto veřejného parku a souvisí tedy s jeho rekreační funkcí, nebo je v ploše ZP umožněno jako podmíněně přípustné využití umístit i „zahradní restaurace“, přičemž v regulativě ÚP SÚ HMP není pojem „zahradní restaurace“ blíže definován, ale je zřejmé, že i v případě zahradní restaurace se jedná o trvalou stavbu s občerstvením a hygienickým zázemím, stejně jako v případě navrženého bistra, proto ministerstvo dospělo k závěru, že i objekt bistra lze v ploše ZP posuzovat jako podmíněně přípustné využití.

V západní části plochy ZP je dále navrženo venkovní hřiště o max. rozměrech 24 x 15 m, které lze v ploše ZP jako podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť se jedná o nekryté sportovní zařízení bez vybavenosti, které souvisí s rekreační funkcí parku, a jehož umístěním nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Stávající skatepark v jižní části plochy ZP bude zachován.

Technickou infrastrukturu je možné rovněž v ploše ZP jako podmíněně přípustné využití akceptovat, neboť slouží pro potřeby parku a jeho zázemí (veřejné osvětlení, inženýrské sítě a štěrkový povrchový vsakovací/odpařovací průleh), přičemž v severním cípu plochy ZP na pozemku [redacted] kde jsou navržena liniová vedení technické infrastruktury, se již v současné době nachází pěší a vozidlová komunikace (jedná se tedy o liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích), a umístěním technické infrastruktury, tj. veřejného osvětlení, inženýrských sítí v zemi a štěrkového povrchového vsakovacího/odpařovacího průlehu v blízkosti objektu bistra (zázemí veřejného parku) nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků z hlediska jejich funkce vymezené v ÚP SÚ HMP (park sloužící k rekreaci).

Parkovací stání (9 parkovacích míst) navržená v ploše ZP budou sloužit dle předložených podkladů pouze pro potřeby parku a jeho zázemí (bistro a dětské hřiště), a jejich umístěním ani nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků [z ortofotosnímku je zřejmé, že se v místě navržených parkovacích stání na pozemku [redacted] nachází zejména (vozidlová) komunikace a jejich umístěním tedy nedojde k významnému úbytku zeleně v dané ploše], proto ministerstvo shledalo umístění parkovacích stání v ploše ZP přípustné. Ministerstvo též zohlednilo, že v ploše ZP lze jako podmíněně přípustné využití umístit např. „stavby a zařízení pro provoz a údržbu“, přičemž navržená parkovací stání souvisí s provozem veřejného parku a jeho zázemí (bistro a dětské hřiště), a v ploše ZP je možné jako podmíněně přípustné využití umístit i hvězdárny, kostely, krematoria a obřadní síně, přičemž pro tato využití je nezbytné rovněž zajistit splnění požadavků dopravy v klidu, proto lze dle názoru ministerstva do plochy ZP pro potřeby jejího využití umísťovat i parkovací stání.

V severním cípu plochy ZP na pozemku [redacted] a při parkovacích stáních částečně zasahuje do plochy ZP navržená komunikace „K1“ (účelová komunikace). Tato komunikace bude mj. sloužit pro potřeby údržby a provozu parku a jeho zázemí, a jejím umístěním ani nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků [účelová komunikace je navržena při okraji plochy ZP a do této plochy výrazně nezasahuje, přičemž v severním cípu plochy ZP na pozemku [redacted] se nachází stávající vozidlová komunikace, resp. stávající sjezd na Podleskou ulici, který bude zachován



a zrekonstruován, a na pozemku [REDAKCE] je rovněž stávající (vozidlová) komunikace, nedojde tedy k výraznému úbytku ploch zeleně [oproti stávajícímu stavu], proto je umístění účelové komunikace „K1“ do plochy ZP přípustné.

Stávající oplocení v ploše ZP bude dle projektové dokumentace během výstavby předmětného záměru ponecháno na svém místě a po realizaci záměru bude odstraněno.

Terénní úpravy a zařízení staveniště (dočasné staveništní oplocení) lze v ploše ZP rovněž připustit, neboť terénní úpravy v navrženém rozsahu v rámci veřejného parku ani dočasné staveništní oplocení (po dobu výstavby) nebudou mít vliv na funkční využitelnost dotčených pozemků dle ÚP SÚ HMP.

Předmětný záměr dále částečně, tj. v rozsahu rekonstrukce a úpravy stávajícího sjezdu na komunikaci ul. Podleská, technické infrastruktury, pěších komunikací a zeleně, zasahuje do plochy S4 – ostatní dopravně významné komunikace, přičemž všechna výše uvedená využití jsou v ploše S4 přípustná.

Dle výkresu č. 5 ÚP SÚ HMP do záměrem řešeného území zasahuje ochranné pásmo dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, přičemž ÚP SÚ HMP pouze zobrazuje ochranné pásmo dráhy, ale neposkytuje žádný nástroj pro regulaci v ochranném pásmu dráhy. K umístění záměru do ochranného pásma dráhy se v rámci územního řízení vyjadřuje drážní správní úřad.

Dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP jsou severní část plochy ZP, DZ, severozápadní cíp plochy SV-F a část plochy SV (na pozemku parc.č. [REDAKCE]) zahrnuty do celoměstského systému zeleně – návrh. V těchto částech v rámci záměru zejména dochází k úpravě a rekonstrukci stávajícího sjezdu z ulice Podleská, umístění účelové komunikace „K1“ namísto zrušené vlečky, k umístění parkovacích stání v místech stávající komunikace na pozemku parc.č. [REDAKCE] a k umístění chodníků, přičemž stávající plochy zeleně jsou z převážné části zachovány, proto je ministerstvo toho názoru, že funkčnost celoměstského systému zeleně nebude předmětným záměrem narušena, resp. že předmětným záměrem nedojde v rámci celoměstského systému zeleně k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzovaném lokalitě v souladu s oddílem 5 bodem 6 odst. 2 regulativů ÚP SÚ HMP.

Část záměru navržená ve stabilizované ploše SV na pozemku [REDAKCE] se dle výkresu č. 31 ÚP SÚ HMP nachází 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 usnesení 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. Zahnutí řešené plochy do území se zvýšenou ochranou zeleně neznámá, 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.

Do území se zvýšenou ochranou zeleně v rámci záměru zasahuje technická infrastruktura (inženýrské sítě), pěší komunikace (chodník) a část obratiště na konci ulice Kašperská.

K posouzení problematiky ochrany zeleně (kvalitních a perspektivních dřevin), kácení dřevin a rozsahu náhradní výsadby se ve svém závazném stanovisku vyjadřuje orgán ochrany přírody, neboť orgán územního plánování není odborně způsobilý k tomu, aby tuto problematiku takto komplexně hodnotil, např. aby hodnotil, zda je navrženo kácení hodnotné dřeviny, zda je navržena tomu odpovídající náhradní výsadba nebo zda nemůže mít záměr nepřiměřený negativní vliv na okolní zeleň, a toto posouzení je tedy plně v kompetenci orgánu ochrany přírody,



přičemž z předložených podkladů ani nevyplývá, že by umístěním záměru v rámci území se zvýšenou ochranou zeleně došlo k významnému úbytku ploch zeleně.

Předmětný záměr dále v rozsahu svých částí umístěných do plochy OV zasahuje do území bez zvýšené ochrany zeleně. Dle ÚP SÚ HMP se i v případě území bez zvýšené ochrany zeleně 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 území bez zvýšené ochrany zeleně „vymezuje zastavěné pásmo s ochranou zeleně v doplňkové funkci (drobné veřejně přístupné parkové upravené plochy, zelené pásy, systémová stromořadí, přírodní plochy zeleně, sady, zahrady, soukromá a vyhrazená zeleně).“ Ministerstvo k tomu uvádí, že ÚP SÚ HMP pouze vymezuje území bez zvýšené ochrany zeleně, ale neposkytuje žádný nástroj pro regulaci v těchto územích. V rámci záměru je v území bez zvýšené ochrany zeleně zachována doplňková funkce zeleně při komunikaci Kašperská, přičemž k problematice ochrany zeleně se i v tomto případě vyjadřuje orgán ochrany přírody, nikoliv orgán územního plánování.

Dle výkresu č. 37 ÚP SÚ HMP je část záměru v rozsahu plochy ZP situována v nezastavitelném území. Dle oddílu 6 odst. 3 ÚP SÚ HMP „nezastavitelné území je tvořeno nezastavitelnými plochami a nelze jej zastavět trvalými ani dočasnými stavbami s výjimkou liniových a plošných dopravních staveb, liniových a plošných staveb technické infrastruktury, účelových staveb sloužících provozu a údržbě příslušného využití a ostatních staveb uvedených v podmínkách stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto stavby nesmí narušit nebo omezit hlavní a přípustné využití ploch. Do nezastavitelných území jsou zahrnuty plochy: krajinné a městské zeleně, pěstební plochy včetně omých půd, vodní plochy, suché nádrže (poldry), těžba surovin, urbanisticky významné plochy - veřejná prostranství a plochy oddechu.“

Vzhledem k tomu, že výše bylo prokázáno, že předmětný záměr splňuje regulativy pro plochu ZP a ani nenarušuje či neomezuje hlavní a přípustné využití plochy ZP (park sloužící k rekreaci), je ministerstvo toho názoru, že je jeho umístění do nezastavitelného území přípustné.

V rozvojové ploše SV-F je dle regulativů ÚP SÚ HMP stanoven nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch 1,4 (KPP), nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch 1,8 (KPP_p) a při průměrné podlažnosti 5 NP minimální koeficient zeleně 0,45 (KZ).

Celková výměra řešeného území v ploše SV-F je dle projektové dokumentace 18 290 m² a max. dovolená hrubá podlažní plocha (dále jen „HPP“) pro koeficient KPP je 25 606 m².

Dle oddílu 7a) odst. 7 regulativů ÚP SÚ HMP je HPP součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). Započitatelnou částí HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.

Z předložené projektové dokumentace vyplývá, že objekt „A“ má započitatelnou HPP 4 234,9 m², objekt „B“ 4 257,2 m², objekt „C“ 5 159,8 m², objekt „D“ 5 946,6 m² a objekt „E“ 5 969,1 m². Celková započitatelná HPP navržených bytových domů, tj. 25 567,6 m², je nižší, než max. dovolená HPP pro řešené území v ploše SV, tj. 25 606 m². Požadavek KPP je splněn.

Průměrná podlažnost se dle pododdílu 7a) odst. 11 regulativů ÚP SÚ HMP stanoví jako podíl celkové HPP nadzemních podlaží všech objektů v řešeném území (společně řešeného celku), tj. 25 567,6 m², ku zastavěné ploše nadzemních podlaží všech objektů v záměrem řešeném území, tj. 5 520,8 m² (dle projektové dokumentace). Z výše uvedeného vyplývá, že průměrná podlažnost je v daném případě 5 a KZ je 0,45.

Minimální podíl započitatelných ploch zeleně je 8 230,5 m² (= 18 290 m² x KZ). Dle projektové dokumentace je započitatelná plocha výsadby stromů a keřů na rostlém terénu 5 411 m², stromů ve zpevněných plochách (strom s velkou korunou) 850 m², ostatní zeleně (s mocností vegetačního souvrství více než 0,15 m) 368 m² a popínavé zeleně na rostlém terénu 1 638 m². Celkový rozsah započitatelných ploch zeleně v řešeném území v rámci plochy SV-F tedy činí 8 267 m² (zároveň je splněna podmínka, že dle tabulky je podíl plochy započitatelné zeleně na rostlém terénu minimálně 50% a podíl plochy ostatní zeleně je max. 25%), a je vyšší než minimální podíl započitatelných ploch zeleně, tj. 8 230,5 m². Požadavek KZ je splněn.



Ministerstvo dále připomíná, že dle Změny č. Z 2832/00 ÚP SÚ HMP, která nabyla účinnosti dle 1. 10. 2018 a dle které byl předmětný záměr posuzován, se splnění koeficientů KPP a KZ posuzuje pouze pro záměrem řešené území, nikoliv pro celou rozvojovou plochu, jak tomu bylo před nabytím účinnosti Změny č. Z 2832/00. Stavebník nad rámec výše uvedeného doložil v projektové dokumentaci i splnění koeficientů KPP a KZ pro celou rozvojovou plochu SV-F.

Z hlediska výškového řešení má objekt „A“ podlažnost 4 NP (poslední dvě podlaží jsou částečně ustoupená směrem do ulice [redacted] a výšku atiky +12,88 m (nad úroveň podlahy 1. NP), tj. 301,33 m n. m., objekt „B“ má podlažnost 4 NP (poslední dvě podlaží jsou částečně ustoupená směrem [redacted] a výšku atiky +12,88 m (nad úroveň podlahy 1. NP), tj. 300,98 m n. m., objekt „C“ má podlažnost 4 NP (poslední dvě podlaží jsou částečně ustoupená směrem do ulice Kašperská) a výšku atiky +12,88 m (nad úroveň podlahy 1. NP), tj. 300,63 m n. m., objekt „D“ má podlažnost 7 NP a výšku atiky +22,19 m (nad úroveň podlahy 1. NP), tj. 310,64 m n. m., a objekt „E“ má podlažnost 7 NP a výšku atiky +22,19 m (nad úroveň podlahy 1. NP), tj. 310,84 m n. m.

Vzhledem k tomu, že podzemní podlaží u všech objektů vystupuje nad terén, je nutné zohlednit i výšku staveb s ohledem na úroveň přilehlého terénu. Objekt „A“ má max. výšku atiky cca 16,8 m (= 301,33 – 284,55 m n. m.), objekt „B“ má max. výšku atiky cca 16,6 m (= 300,98 – 284,35 m n. m.), objekt „C“ má max. výšku atiky cca 16,6 m (= 300,63 – 284,00 m n. m.), objekt „D“ má max. výšku atiky cca 25,9 m (= 310,64 – 284,70 m n. m.) a objekt „E“ má max. výšku atiky cca 25,9 m (= 310,84 – 284,90 m n. m.).

Z ortofotosnímků dané lokality a Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen „ÚAP HMP“) ministerstvo zjistilo, že je řešené území situováno mezi [redacted] a železniční tratí. Severně od ulice [redacted] je situována lokality rodinných domů do 3 NP, např. rodinný dům na pozemku [redacted] s podlažností 2 NP (+střešní podlaží), šikmou střechou a max. výškou obvodových linií střech dle ÚAP HMP 9,6 m, nebo rodinný dům na pozemku [redacted] s podlažností 3 NP (poslední podlaží je ustoupené), plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 9,2 m. Jihovýchodně od řešeného území se nachází výrobní a skladový areál s objekty do 3 NP [např. objekt na pozemku [redacted] má podlažnost 2 NP (+střešní podlaží), šikmou střechou a max. výšku obvodových linií střech 11,2 m], a dále zejména bytové domy při ulici [redacted] nádraží (např. bytový dům na pozemku [redacted] má podlažnost 4 NP, plochou střechou a max. výšku obvodových linií střech 13,9 m, nebo bytový dům na pozemku [redacted] s podlažností 5 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 15,4 m). Jihozápadně od řešeného území (za železniční tratí) se nachází lokalita rodinných domů do 3 NP, např. rodinný dům na pozemku [redacted] má podlažnost 2 NP, šikmou střechou a max. výšku obvodových linií střech 9,3 m. Jižně od řešeného území (za železniční tratí) se nachází výrobní a skladový areál s objekty s podlažností 1 NP, a dále lokalita bytových domů při ulicích [redacted] např. bytový dům na pozemku [redacted] s podlažností 4 NP, plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 13,1 m, nebo bytový dům na pozemku [redacted] s podlažností 5 NP (poslední patro je ustoupené), plochou střechou a max. výškou obvodových linií střech 16 m.

Z hlediska širších územních souvislostí ministerstvo dále zohlednilo, že při ulicích Ke Kříži, Oty Bubeníčka a Jindřicha Bubeníčka (v rozvojové ploše SV-E a OV-E) se nachází obytný soubor s podlažností do 6 NP a plochými střechami (výšky obvodových linií střech nejsou v ÚAP HMP uvedeny), a při ulici Přátelství (ve stabilizované ploše SV) jsou situovány např. dva bytové domy na pozemcích [redacted] s podlažností 7 NP, plochými střechami a max. výškou obvodových linií střech 20,5 m.

Při ulici [redacted] jsou navrženy objekty „A“, „B“ a „C“ s podlažností 4 NP (3. a 4. NP je směrem do ulice [redacted] ustoupené) a max. výškou atiky cca 16,8 m, které převyšují (z hlediska max. výšek obvodových linií střech) např. rodinný dům na pozemku [redacted] o cca 7,2 m, nebo rodinný dům na pozemku [redacted] je převyšován max. výškou atiky objektů „A“, „B“ a „C“ o cca 7,6 m.



Objekty „A“, „B“ a „C“ jsou z hlediska podlažnosti a výškového působení srovnatelné s bytovými domy při ulici Dopravní a U Starého nádraží, např. s bytovým domem na pozemku [redacted] s podlažností 4 NP a max. výškou obvodových linií střech 13,9 m, nebo bytovým domem na pozemku [redacted] s podlažností 5 NP a max. výškou obvodových linií střech 15,4 m. Tyto bytové domy rovněž převyšují sousedí rodinné domy, např. bytový dům na pozemku [redacted] přímo sousedí s rodinným domem na pozemku [redacted] s podlažností 1 NP (+ střešní podlaží; max. výška obvodových linií střech 7,6 m), který je bytovým domem na pozemku [redacted] Uhřetíněves převýšen o cca 6,3 m, nebo rodinný dům na pozemku [redacted] s podlažností 2 NP (+ střešní podlaží; max. výška obvodových linií střech 9,1 m) je převýšen bytovým domem na pozemku [redacted] o cca 6,3 m). Bytové domy „A“, „B“ a „C“ jsou též výškově srovnatelné s bytovými domy při ulicích [redacted] např. bytovým domem na pozemku [redacted] s podlažností 5 NP (poslední podlaží je ustoupené) a max. výškou obvodových linií střech 16 m.

V návaznosti na objekty „A“, „B“ a „C“ jsou navrženy objekty „D“ a „E“ s podlažností 7 NP, kterými předmětný záměr v blízkosti železniční trati výškově graduje. Objekty „A“, „B“ a „C“ tvoří výškový přechodový prvek mezi zástavbou rodinných domů při ulici [redacted] a bytovými domy „D“ a „E“, kterými jsou objekty „A“, „B“ a „C“ převýšeny max. o cca 10 m (= 310,84 – 300,63 m n. m.).

V blízkosti železniční trati při ulici Přátelství jsou též situovány z hlediska podlažnosti a výškového působení dva obdobné bytové domy na pozemcích [redacted] s podlažností 7 NP, plochými střechami a max. výškou obvodových linií střech 20,4 a 20,5 m. Bytový dům s max. výškou obvodových linií střech 20,4 m převyšuje např. sousední rodinný dům na pozemku [redacted] s podlažností 1 NP (+střešní podlaží, max. výška obvodových linií střech 5,6 m) o cca 14,8 m, nebo bytový dům s max. výškou obvodových linií střech 20,5 m převyšuje např. sousední objekt na pozemku [redacted] s podlažností 2 NP (+střešní podlaží, max. výška obvodových linií střech 11,4 m) o cca 9,1 m.

Ministerstvo na základě výše uvedených skutečností dospělo k závěru, že předmětný záměr je z hlediska výškového působení a podlažnosti srovnatelný s obdobnými stavbami v daném území, např. objekty „A“, „B“ a „C“ jsou srovnatelné s bytovými domy při ulici [redacted] nádraží s podlažností do 5 NP, [redacted] s podlažností do 5 NP, a [redacted] s podlažností do 6 NP, a bytové domy „D“ a „E“ jsou srovnatelné s bytovými domy při ulici Přátelství s podlažností 7 NP (na pozemcích [redacted]). Ministerstvo dále zohlednilo, že je předmětný záměr navržen v rozvojové ploše, jejímž vymezením byl v ÚP SÚ HMP vyjádřen předpoklad významnějšího stavebního rozvoje řešeného území oproti sousedním stabilizovaným plochám, přičemž se záměrem srovnatelné stavby též převyšují své okolní stavby v obdobném rozsahu jako je tomu v případě předmětného záměru, což bylo prokázáno výše.

Při hodnocení objemového působení je relevantní srovnávat HPP předmětného záměru s HPP obdobných staveb v daném území. Objekt „A“ je rozdělen na dvě nadzemní sekce, sekce „A1“ má zastavěnou plochu 1. NP 533,5 m², podlažnost 4 NP a celkovou HPP 2 059,5 m², sekce „A2“ má zastavěnou plochu 1. NP 529,9 m², podlažnost 4 NP a celkovou HPP 2 175,4 m². Objekt „B“ je rozdělen na dvě nadzemní sekce, sekce „B1“ má zastavěnou plochu 1. NP 546,1 m², podlažnost 4 NP a celkovou HPP 2 212,3 m², sekce „B2“ má zastavěnou plochu 1. NP 529,9 m², podlažnost 4 NP a celkovou HPP 2 044,9 m². Objekt „C“ je rozdělen na dvě nadzemní sekce, sekce „C1“ má zastavěnou plochu 1. NP 669,6 m², podlažnost 4 NP a celkovou HPP 2 583,7 m², sekce „C2“ má zastavěnou plochu 1. NP 673,7 m², podlažnost 4 NP a celkovou HPP 2 576,1 m².

S jednotlivými objekty „A“, „B“ a „C“, resp. jednotlivými sekcemi „A1“, „A2“, „B1“, „B2“, „C1“ a „C2“ je z těchto hledisek srovnatelný např. bytový dům na pozemcích [redacted] který má zastavěnou plochu dle katastru nemovitostí cca 530 m², podlažnost 5 NP a celkovou HPP cca 2 650 m², nebo bytový dům na pozemku [redacted] který má zastavěnou plochu dle katastru nemovitostí cca 680 m², podlažnost 4 NP a HPP cca 2 720 m².

Objekt „D“ má zastavěnou plochu 1. NP 878,5 m², podlažnost 7 NP a celkovou HPP 5 946,6 m². Objekt „E“ má zastavěnou plochu 1. NP 882,1 m², podlažnost 7 NP a celkovou HPP 5 969,1 m².



S objekty „D“ a „E“ je z těchto hledisek srovnatelný např. bytový dům na pozemku [redacted] který má zastavěnou plochu dle katastru nemovitostí cca 970 m², podlažnost 6 NP a HPP cca 5 820 m² (pozn.: skutečná HPP by byla nižší než takto odhadnutá, neboť do HPP se nezapočítávají otevřené a částečně otevřené části staveb, což platí i u ostatních odhadnutých HPP okolních staveb), bytový dům na pozemku [redacted] který má zastavěnou plochu dle katastru nemovitostí cca 960 m², podlažnost 6 NP a HPP cca 5 760 m², bytový dům na pozemcích [redacted] který má zastavěnou plochu dle katastru nemovitostí cca 745 m², podlažnost 7 NP a HPP cca 5 215 m², nebo bytový dům na pozemcích [redacted] a [redacted] má zastavěnou plochu cca 775 m², podlažnost 7 NP a HPP cca 5 425 m².

Objemové (hmotové) působení jednotlivých objektů, resp. sekcí v rámci záměru, lze dle názoru ministerstva v daném území i s ohledem na širší územní souvislosti akceptovat, neboť jsou zde situovány stavby s obdobnými parametry (zastavěná plocha nadzemních podlaží, podlažnost a HPP), přičemž ministerstvo též zohlednilo, že předmětný záměr z hlediska objemového (hmotového) působení splňuje požadavky KPP a KZ a objem výstavby v rámci záměru tedy neodporuje stanovené regulaci v ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo na základě všech výše uvedených skutečností dospělo k závěru, že předmětný záměr svým hmotovým a výškovým řešením neodporuje charakteristice struktury daného území a jeho umístění v rozvojové ploše SV-F je přípustné.

Ministerstvo dále ověřilo, že žádný z navržených objektů „A“ – „E“ nezasahuje do stabilizovaného území, proto se regulativ „zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“ v rámci objektů „A“ – „E“ neposuzuje.

V případě objektu bistra v ploše ZP se jedná o jednopodlažní stavbu s výškou 3,3 m, max. půdorysnými rozměry 9,25 x 8,8 m a zastavěnou plochou cca 81,4 m². Vzhledem k výše uvedeným parametrům objekt bistra svým výškovým a objemovým (hmotovým) řešením neodporuje charakteru daného území ani regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury, přičemž se rovněž nejedná o rozsáhlou stavební činnost, která by z hlediska HPP (pozn.: HPP se přibližně rovná zastavěné ploše) nebyla v daném území obvyklá.

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 svým hmotovým a výškovým řešením též v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona respektuje charakter daného území, jak bylo prokázáno výše. Dle názoru ministerstva rovněž běžným provozem posuzovaného záměru nedojde k ohrožení využitelnosti navazujícího území z hlediska jeho stávající funkce, neboť záměr je navržen v souladu s funkční regulací ploch dle ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo shodně jako MHMP OÚR k závěru, že předmětný záměr je z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Vypořádání námitek odvolatelů:

K námitce odvolatelů týkající se souladu předmětného záměru s plochou SV ministerstvo zjistilo, že MHMP OÚR posuzoval bytové domy „A“ a „B“ vzhledem k situování komerčních prostor do 1. PP jako polyfunkční stavby a bytové domy „C“, „D“ a „E“ jako monofunkční stavby pro bydlení.

Ministerstvo k tomu uvádí, že regulativy ÚP SÚ HMP neuvádí pro plochu SV, resp. pro polyfunkční stavby žádné požadované procentuální zastoupení jednotlivých funkcí, proto i objekty „A“ a „B“, kde je dominantní funkce bydlení doplněna v 1. PP komerčními prostory (obchod a služby), lze považovat za polyfunkční stavby (není zde zastoupena pouze funkce bydlení), které jsou v ploše SV jejím hlavním využitím.

Co se týče polyfunkčních staveb v rámci přípustného využití plochy SV, kde je stanoveno: „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)", ministerstvo uvádí, že tento požadavek je uveden pouze u přípustného využití, nikoliv u hlavního využití, a jedná se o jeden možný příklad řešení polyfunkční stavby, kdy je v 1. NP situován obchodní parter a od 2. NP převažuje např. funkce bydlení. Dle názoru ministerstva by bylo příliš dogmatické trvat u všech polyfunkčních staveb, které patří mezi hlavní využití plochy SV, na tomto vertikálním členění, resp. obecně nepřipustit, aby např. i 2. a 3. NP polyfunkčních staveb bylo převážně využito i pro jiné funkce než je funkce dominantní, nebo aby v rámci polyfunkční stavby bylo pro komerční účely využito pouze 1. PP a od 1. NP by převažovala funkce bydlení.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že je umístění objektů „A“ a „B“ jako polyfunkčních staveb v ploše SV přípustné (hlavní využití) a nad rámec tohoto posouzení doplňuje, že i pokud by byly objekty „A“ a „B“ posuzovány pouze jako monofunkční stavby vzhledem k jejich dominantní funkci bydlení, platilo by pro ně v ploše SV stejné posouzení jako pro objekty „C“, „D“ a „E“ na straně 4 tohoto závazného stanoviska a v tomto případě by byly podmíněně přípustné.

K námitce týkající se podmínky *„zachování polyfunkčnosti území“* u plochy SV, ministerstvo uvádí, že tato podmínka je u plochy SV vymezena pouze u jejího hlavního využití a dle názoru ministerstva je vztažena výhradně ke *„kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby“*, nikoliv k polyfunkčním stavbám dle hlavního využití, neboť polyfunkční stavba sama o sobě kombinuje několik funkcí a vždy tedy přispívá k zachování polyfunkčnosti území, přičemž je nutné upozornit, že v rámci *„zachování polyfunkčnosti území“* není stanoveno žádné požadované procentuální zastoupení jednotlivých funkcí. Na podmíněně přípustné využití plochy SV se podmínka *„zachování polyfunkčnosti území“* (vymezená pouze v rámci hlavního využití) nevztahuje, proto se ani v případě objektů „C“, „D“ a „E“ neaplikuje.

Ministerstvo při tomto hodnocení též přihlédlo k regulaci platné před nabytím Změny č. Z 2832/00, dle které byly plochy SV definovány jako *„území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60% celkové kapacity území vymezeného danou funkcí“* a jako výjimečně přípustné využití bylo možné např. *„umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60%“*. Dle této regulace tedy bylo možné, resp. výjimečně přípustné v rámci plochy SV (její celkové kapacity) dosáhnout i 100% funkce bydlení, a tento princip byl dle názoru ministerstva zachován i po Změně č. Z 2832/00, dle které byl v případě hlavního využití vypuštěn požadavek na procentuální zastoupení jednotlivých funkcí v daném území, je ale nutné u kombinace monofunkčních staveb zachovat polyfunkčnost území, a v případě podmíněně přípustného využití (dříve výjimečně přípustného využití) byla v odůvodněných případech, resp. při splnění stanovených podmínek v rámci podmíněné přípustnosti zachována možnost do plochy SV umístit i čistě monofunkční stavby, např. pro bydlení, bez ohledu na *„zachování polyfunkčnosti území“*.

K námitce, že absentuje plošně odpovídající veřejné prostranství, ministerstvo uvádí, že v ÚP SÚ HMP není pro předmětnou plochu SV-F vyjádřen požadavek na umístění veřejného prostranství (pevnou ani plovoucí značkou). Dle regulativů ÚP SÚ HMP pro podmíněně přípustné využití plochy SV se má při umísťování monofunkčních staveb přihlídnout mj. k *„charakteru veřejného prostranství“*. Ministerstvo, stejně jako MHMP OÚR, přihlédlo k charakteru okolních veřejných prostranství (zejména ulice [redacted] a [redacted]), a k funkčnímu využití staveb při těchto veřejných prostranstvích, přičemž dospělo k závěru, že v záměrem řešené lokalitě je vhodné zachovat klidovou „zónu“ bydlení, která je doplněna jen drobnými provozovny místního významu (komerční zařízení v 1. PP objektů „A“ a „B“ a bistro ve veřejném parku).

K námitkám týkajícím se umístění záměru do plochy ZP ministerstvo uvádí, že posouzením přípustnosti záměru v ploše ZP, včetně účelové komunikace v severním cípu plochy ZP, chodníků, technické infrastruktury, parkovacích stání a bistra, se ministerstvo zabývalo na str. 5, 6 a 7 tohoto závazného stanoviska.

K námitce, že je do plochy ZP umístěno i buňkoviště, mezideponie skrývky a retenční nádrže, ministerstvo uvádí, že z rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 7. 2019 ani ze závazného



stanoviska MHMP OÚR ze dne 17. 12. 2018 nebo výkresu č. C.3 – „Koordinační situace“ (revize 09/2018, 12/2018) nevyplývá, že by byla výše uvedená využití umístována do plochy ZP. Ve vyjádření MHMP OÚR ze dne 22. 1. 2020, č.j. MHMP 9273/2020 (sp.zn.: S-MHMP 2525868/2019), k předmětným odvoláním je též uvedeno, že „*retenční nádrže v ploše ZP, buňkoviště a mezideponie skryvky byly původně obsahem dokumentace v rámci plochy parku. Po upozornění žadatele na nemožnost umístění v ploše ZP, byla dokumentace následně upravena a tyto prvky byly z plochy odstraněny*“. Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že buňkoviště, mezideponie skryvky a retenční nádrže nebyly v rámci daného záměru do plochy ZP umístovány.

K námitkám týkajícím se umístění záměru do plochy DZ ministerstvo uvádí, že posouzením přípustnosti záměru v ploše DZ se ministerstvo zabývalo na str. 5 tohoto závazného stanoviska a zejména dospělo k závěru, že umístěním účelové komunikace „K1“ nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy DZ, neboť původní vlečka byla zrušena, resp. došlo k podstatnému zkrácení její trasy a nová trasa není v kolizi s navrženou účelovou komunikací. Technická infrastruktura patří v ploše DZ do přípustného využití (bez podmínek), proto je i umístění retenční nádrže, tj. plošného zařízení technické infrastruktury, a liniových vedení technické infrastruktury v ploše DZ přípustné (pozn.: dle regulativů ÚP SÚ HMP nemusí technická infrastruktura sloužit pro uspokojování potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím plochy DZ).

K vypořádání námítky týkající se výpočtu HPP a KPP si ministerstvo vyžádalo od stavebníka okótované půdorysné výkresy jednotlivých podlaží navrhovaných objektů „A“ – „E“.

Ministerstvo nejprve ověřilo, že do výpočtu HPP bylo zahrnuty všechny započítatelné plochy dle pododdílu 7a) odst. 7 regulativů ÚP SÚ HMP, tj. plochy vymezené vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budov kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.), a dále započítatelné části podzemních podlaží sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu [dle metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se do HPP podzemního podlaží nezapočítávají zejména plochy garáží v podzemních podlažích a technické zázemí (včetně přístupových komunikací k nim), sklepy, prádelny, kočárkárny, sklady odpadu atd.]. Vzhledem k výše uvedenému byly u podzemních podlaží jednotlivých objektů započteny pouze komunikační prostory (vstupní haly) spojující započítatelné části objektů v dalších (nadzemních) podlažích a v rámci objektů „A“ a „B“ i části využitě jako komerční prostory, které jsou v rámci polyfunkčního využití těchto objektů rovněž započítatelné do HPP a kancelář správce.

Ministerstvo dále provedlo kontrolní výpočet HPP a KPP (pozn.: tento výpočet je součástí správního spisu k tomuto závaznému stanovisku č.j. MMR-52265/2019-81-3 ze dne 23. 6. 2020).

Bytový dům „A“ má dle výpočtu ministerstva celkovou započítatelnou HPP 4 232,35 m² (dle projektové dokumentace 4 234,9 m²), z toho sekce „A1“ má HPP 2 058,81 m² (dle projektové dokumentace 2 059,5 m²) a sekce „A2“ má HPP 2 173,54 m² (dle projektové dokumentace 2 175,4 m²). Bytový dům „B“ má dle výpočtu ministerstva celkovou započítatelnou HPP 4 254,92 m² (dle projektové dokumentace 4 257,2 m²), z toho sekce „B1“ má HPP 2 210,8 m² (dle projektové dokumentace 2 212,3 m²) a sekce „B2“ má HPP 2 044,12 m² (dle projektové dokumentace 2 044,9 m²). Bytový dům „C“ má dle výpočtu ministerstva celkovou započítatelnou HPP 5 158,78 m² (dle projektové dokumentace 5 159,8 m²), z toho sekce „C1“ má HPP 2 583,08 m² (dle projektové dokumentace 2 583,7 m²) a sekce „C2“ má HPP 2 575,7 m² (dle projektové dokumentace 2 576,1 m²). Bytový dům „D“ má dle výpočtu ministerstva celkovou započítatelnou HPP 5 942,63 m² (dle projektové dokumentace 5 946,6 m²) a bytový dům „E“ má dle výpočtu ministerstva celkovou započítatelnou HPP 5 970,00 m² (dle projektové dokumentace 5 969,1 m²).

Celková HPP předmětného záměru je dle kontrolního výpočtu ministerstva 25 558,68 m² a dle projektové dokumentace je 25 567,6 m². Dílčí nepřesnosti při porovnání výsledků těchto výpočtů jsou způsobeny zejména vlivem zaokrouhlování (v projektové dokumentaci jsou HPP jednotlivých podlaží zaokrouhleny na jedno desetinné místo), je však jednoznačné, že v rámci řešeného území v ploše SV-F není překročena max. dovolená HPP, tj. 25 606 m², proto je požadavek KPP dodržen.



Při kontrole výpočtu KZ ministerstvo vycházelo z výkresu č. C.4.1.4 – „Výpočet KZ v řešené části funkční plochy“, kde jsou přehledně vyznačeny započítatelné plochy zeleně v rámci řešeného území v ploše SV-F, včetně jejich plošné výměry, a který dle názoru ministerstva představuje dostatečný podklad pro kontrolu výpočtu KZ. Ministerstvo též upozorňuje, že za správnost vstupních údajů, tj. mimo jiné výměr jednotlivých započítatelných ploch zeleně, odpovídá projektant a orgán územního plánování při hodnocení splnění požadavků koeficientu KZ kontroluje především správnost výpočtů v rámci tabulky započítatelných ploch zeleně.

Vzhledem k tomu, že některé výměry zeleně vyznačené v příslušných plochách nekorespondovaly s výměrami uvedenými v tabulce započtených ploch zeleně v rámci výkresu č. C.4.1.4, např. u položky č. 35 je ve výkresu uvedena výměra 137,2 m² a v tabulce 131,3 m², nebo u položky č. 50 je ve výkresu uvedena výměra 508,1 m² a v tabulce 510,9 m², a nebylo tedy jednoznačné, která z těchto výměr je správná, ministerstvo upozornilo na tuto okolnost stavebníka, který následně doložil upravený výkres č. C.4.1.4, kde jsou již hodnoty jednotlivých výměr započítatelných ploch zeleně vyznačené ve výkresu i uvedené v tabulce sjednoceny (pozn.: správné hodnoty výměr byly v původním výkresu č. C.4.1.4 uvedeny v tabulce, proto tato skutečnost neměla vliv na správnost výpočtu KZ v projektové dokumentaci). Ministerstvo dále doplňuje, že tato nejednotnost vznikla zřejmě při vývoji projektu, resp. úpravách projektové dokumentace, v rámci které byly správné hodnoty výměr ploch uvedeny pouze do tabulky, ale již je projektant neupravil v grafické části, přičemž tato nejednotnost se týkala pouze položek č. 34, 35, 36, 50 a 52 v rámci tabulky započtených ploch zeleně ve výkresu č. C.4.1.4.

Dle kontrolního výpočtu ministerstva, který je součástí správního spisu k tomuto závaznému stanovisku č.j. MMR-52265/2019-81-3 ze dne 23. 6. 2020, je celková plocha výsadby stromů a keřů v trávníku 5 411,4 m² (dle tabulky v příloze A odůvodnění ÚP SÚ HMP se započítává 100% plochy; v projektové dokumentaci je uvedeno 5 411 m²), započítatelná plocha stromů s velkou korunou ve zpevněných plochách je 850 m² (pozn.: vegetační plocha jednotlivých stromů je dle výkresu č. C.4.1.4 minimálně 9 m²; na jeden strom s velkou korunou se dle tabulky započítává 50 m² plochy a v rámci záměru je navrženo 17 stromů s velkou korunou; v projektové dokumentaci je uvedeno 850 m²), ostatní zeleň s mocností vegetačního souvrství více než 0,15 m (nad 1. PP jednotlivých bytových domů) má navrženu výměru 3 679 m² (v projektové dokumentaci zaokrouhleno na 3 680 m²) a dle tabulky se do výpočtu KZ započítává 10% plochy, tj. 367,9 m² (dle projektové dokumentace 368 m²), a popínavá zeleň na rostlém terénu je navržena v rozsahu 273 m² a dle tabulky se do výpočtu KZ započítává 600% plochy, tj. 1 638 m² (v projektové dokumentaci uvedeno 1 638 m²).

Celkový rozsah započítatelných ploch zeleně v řešeném území v rámci plochy SV-F dle kontrolního výpočtu ministerstva činí 8 267,3 m² (dle projektové dokumentace 8 267 m²) a je vyšší než minimální podíl započítatelných ploch zeleně, tj. 8 230,5 m², proto je požadavek KZ splněn. Ministerstvo dále ověřilo splnění podmínky, že podíl započítatelné zeleně na rostlém terénu je minimálně 50% (v rámci záměru je navržen podíl cca 75,7%) a podíl ploch ostatní zeleně je max. 25% (v rámci záměru je navržen podíl cca 24,3%).

K námitce, že se v případě 1. PP jednotlivých objektů nejedná o podzemní podlaží, ministerstvo uvádí, že dle metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se podzemním podlažím rozumí „*podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby*“ a stejně je podzemní podlaží definováno i v § 2 písm. p) Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“).

Ministerstvo při hodnocení, zda 1. PP v rámci předmětného záměru odpovídá definici podzemního podlaží, vycházelo z výkresu č. C.4.2.2 – „*Situační schéma plnění suterénu 1. PP*“ a upraveného výkresu č. C.4.2.2, který si ministerstvo vyžádalo od stavebníka pro účely vypořádání této námitky, a kde byly doplněny některé kóty a došlo i ke grafickému upřesnění tvaru terénních valů.

Ministerstvo se nejprve zabývalo výkladem definice pojmu podzemní podlaží, neboť tato definice není jednoznačná.

Co se týče „*nejvyššího bodu přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby*“, dle názoru ministerstva je tento požadavek nutné samostatně vykládat tak, že v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby, čímž je definován rozsah přilehlého upraveného terénu,



se stanoví nejvyšší bod upraveného terénu, ke kterému se úroveň podlaží posuzuje, přičemž z definice nevyplývá, že by se tento nejvyšší bod přilehlého upraveného terénu měl nacházet v přímém styku s budovou nebo že by měl být v celé šíři 3 m od stěny [pozn.: je vymezen pouze jako „nejvyšší bod“, nikoliv jako „nejvyšší horizontální linie“ či „nejvyšší (souvislá) úroveň“ přilehlého terénu v minimální šíři 3 m od budovy].

Též je nutné upřesnit, že se při určování nejvyššího bodu přilehlého terénu vychází z budoucího upraveného terénu, nikoliv ze stávajícího rostlého terénu.

Ministerstvo dále uvádí, že pokud by byl aplikován pouze výše uvedený přístup, stačilo by v rámci objektu stanovit jeden nejvyšší bod přilehlého upraveného terénu a od něj odvozovat, zda se jedná o podzemní nebo nadzemní podlaží, což ovšem nekoresponduje s dalším požadavkem v definici podzemního podlaží, že se jedná o „úroveň převažující části podlahy“, neboť dle výše uvedeného přístupu by byl stanoven pouze jeden nejvyšší bod přilehlého upraveného terénu v rámci objektu a celá úroveň podlahy by se vždy nacházela níže nebo naopak vždy výše než úroveň 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu, a požadavek „prevažující úrovně části podlahy“ by postrádal smysl.

Z výše uvedeného lze dle názoru ministerstva dovodit, že je nutné přihlídnout ke konkrétnímu průběhu přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby, tzn. v rámci každé stěny, resp. každého vnějšího bodu stěny stanovit v pásmu širokém 3 m od budovy nejvyšší bod upraveného terénu a od něj odvozovat, zda je přilehlá úroveň části podlahy níže nebo výše než 0,8 m pod tímto lokálním nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu. Následně je nutné porovnat délky úseků vyšších a nižších než 0,8 m pod nejvyššími lokálními body přilehlého upraveného terénu po obvodu stavby, neboť tyto délky úseků dokumentují i vztah úrovně podlahy a přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby, a pokud převažuje celková délka úseků, kde je dosaženo ve vztahu k nejvyšším lokálním bodům přilehlého upraveného terénu minimálně výšky terénu 0,8 m, jedná se o podzemní podlaží, neboť úroveň převažující části podlahy je níže než 0,8 m pod nejvyššími lokálními body přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.

Odvolatelé dále upozorňují na metodickou odpověď Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvkové organizace (dále jen „IPR Praha“), na dotaz týkající se problematiky podzemního podlaží. Ministerstvo k tomu uvádí, že IPR Praha odpovídal na dotaz: „Znamená to, že když postavím dům na rovině, terén okolo upravím v šíři 3 m také do roviny, ale ve vzdálenosti 2,9 m v jednom místě vytvořím kopeček vysoký 0,81 m (střed kopečku ve vzdálenosti 2,9 m od domu se stane nejvyšším bodem přilehlého terénu), dostane se tím podlaha mého přízemí pod tento bod a přízemí se stane podzemním?“ a ve své metodické odpovědi zejména uvedl: „Popis podzemních podlaží je ponechán podle stávajících zvyklostí. Nejedná se v tomto ohledu o změnu oproti předchozímu předpisu (vyhl. 26/1999 Sb. HMP v platném znění). Je správně, že je stanoven konkrétními čísly. Uvedený příklad je poněkud absurdní a teoreticky by se čistě jazykovým (gramatickým) právním výkladem mohlo dojít k závěru, že se jedná o podzemní podlaží, nicméně systematický právní výklad (dle smyslu a účelu) by musel ukázat na opak. Vybudování takovéhoho náspu by mělo být stavebním úřadem považováno za čistě účelové a neměl by dle toho činit další ovlivňující závěry.“

IPR Praha, jako zpracovatel Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“), kde je podzemní podlaží definováno shodně jako v metodické příloze A odůvodnění ÚP SÚ HMP, tedy v této metodické odpovědi dovodil, že by se v případě posouzení, zda se jedná o podzemní podlaží, mělo ve sporných případech přihlídnout i ke smyslu a účelu tohoto podlaží. Zároveň z tohoto metodického výkladu IPR Praha nevyplývá, že by nejvyšší bod přilehlého upraveného terénu měl být v přímém styku s budovou nebo že by se měl nacházet v souvislé šíři min. 3 m od budovy.

Ministerstvo se dále zabývalo, zda podlaží označené v rámci předmětného záměru jako 1. PP vyhovuje výše popsaným kritériím, resp. zda se skutečně jedná o podzemní podlaží.

Objekt „A“ má u podlaží označeného jako 1. PP úroveň podlahy 284,7 m n. m. a lokální nejvyšší body terénních valů při tomto objektu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby jsou na úrovni 285,55 m n. m., tj. 0,85 m nad úrovní podlahy. Celková délka úseků terénních valů s výškou 0,85 m je při objektu „A“ dle původního výkresu č. 4.2.2 i dle upraveného výkresu 4.2.2 (grafické zpřesnění průběhu terénních valů a doplnění některých kót) 106,0 m. Obvod 1. PP objektu „A“



je 204,5 m a délka úseků, kde není dosaženo min. výšky 0,8 m od lokálních nejvyšších bodů přilehlého upraveného terénu, tedy činí 98,5 m. Vzhledem k tomu, že převažuje celková délka úseků, kde je úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyššími lokálními body přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby, přičemž i využití 1. PP odpovídá smyslu a účelu podzemního podlaží (pozn.: nachází se v něm jedna komerční jednotka a dvě vstupní haly, jinak je dominantně využito pro parkovací účely a jako technické zázemí objektu, tzn. že výrazně převažuje jeho doplňková funkce v rámci polyfunkční stavby), dospělo ministerstvo k závěru, že 1. PP objektu „A“ odpovídá definici podzemního podlaží dle metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP.

Objekt „B“ má u podlaží označeného jako 1. PP úroveň podlahy 284,35 m n. m. a lokální nejvyšší body terénních valů při tomto objektu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby jsou na úrovni 285,2 m n. m., tj. 0,85 m nad úrovní podlahy. Celková délka úseků terénních valů s výškou 0,85 m je při objektu „B“ dle původního výkresu č. 4.2.2 i dle upraveného výkresu 4.2.2 (grafické zpřesnění průběhu terénních valů a doplnění některých kót) 112,4 m. Obvod 1. PP objektu „B“ je 204,5 m a délka úseků, kde není dosaženo min. výšky 0,8 m od lokálních nejvyšších bodů přilehlého upraveného terénu, tedy činí 92,1 m. Vzhledem k tomu, že převažuje celková délka úseků, kde je úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyššími lokálními body přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby, přičemž i využití 1. PP odpovídá smyslu a účelu podzemního podlaží (pozn.: nachází se v něm jedna komerční jednotka a dvě vstupní haly, jinak je dominantně využito pro parkovací účely a jako technické zázemí objektu, tzn. že výrazně převažuje jeho doplňková funkce v rámci polyfunkční stavby), dospělo ministerstvo k závěru, že 1. PP objektu „B“ odpovídá definici podzemního podlaží dle metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP.

Objekt „C“ má u podlaží označeného jako 1. PP úroveň podlahy 284,00 m n. m. a lokální nejvyšší body terénních valů při tomto objektu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby jsou na úrovni 284,85 m n. m., tj. 0,85 m nad úrovní podlahy. Celková délka úseků terénních valů s výškou 0,85 m je při objektu „C“ dle původního výkresu č. 4.2.2 i dle upraveného výkresu 4.2.2 (grafické zpřesnění průběhu terénních valů a doplnění některých kót) 120,3 m. Obvod 1. PP objektu „C“ je 235,1 m a délka úseků, kde není dosaženo min. výšky 0,8 m od lokálních nejvyšších bodů přilehlého upraveného terénu, tedy činí 114,8 m. Vzhledem k tomu, že převažuje celková délka úseků, kde je úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyššími lokálními body přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby, přičemž i využití 1. PP odpovídá smyslu a účelu podzemního podlaží (pozn.: nachází se v něm dvě vstupní haly, jinak je dominantně využito pro parkovací účely a jako technické zázemí objektu, tzn. že výrazně převažuje jeho doplňková funkce v rámci polyfunkční stavby), dospělo ministerstvo k závěru, že 1. PP objektu „C“ odpovídá definici podzemního podlaží dle metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP.

Objekty „D“ a „E“ mají u společného podlaží označeného jako 1. PP úroveň podlahy 284,70 a 284,90 m n. m. a lokální nejvyšší body terénních valů při společném 1. PP v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby jsou na úrovni 285,55 a 285,75 m n. m., tj. 0,85 m nad úrovní jednotlivých částí podlahy. Celková délka úseků terénních valů s výškou 0,85 m je při společném 1. PP objektů „D“ a „E“ dle původního výkresu č. 4.2.2 i dle upraveného výkresu 4.2.2 (grafické zpřesnění průběhu terénních valů a doplnění některých kót) 182,8 m. Obvod 1. PP objektů „D“ a „E“ je 352,0 m a délka úseků, kde není dosaženo min. výšky 0,8 m od lokálních nejvyšších bodů přilehlého upraveného terénu, tedy činí 169,2 m. Vzhledem k tomu, že převažuje celková délka úseků, kde je úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyššími lokálními body přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby, přičemž i využití 1. PP odpovídá smyslu a účelu podzemního podlaží (pozn.: nachází se v něm dvě vstupní haly, jinak je dominantně využito pro parkovací účely a jako technické zázemí objektu, tzn. že výrazně převažuje jeho doplňková funkce v rámci polyfunkční stavby), dospělo ministerstvo k závěru, že společné 1. PP objektů „D“ a „E“ odpovídá definici podzemního podlaží dle metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo na základě všech výše uvedených skutečností dospělo k závěru, že 1. PP předmětného záměru, resp. jednotlivých objektů, bylo správně označeno jako podzemní podlaží a námitku odvolatelů v tomto bodě neshledalo důvodnou, neboť 1. PP předmětného záměru splňuje definici podzemního podlaží dle metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP a současně



i svým navrženým charakterem (výrazně převažují doplňkové funkce v rámci polyfunkční stavby, tj. parkování a technické zázemí objektu) odpovídá běžně chápanému smyslu a účelu podzemního podlaží.

Ministerstvo nad rámec výše uvedeného dále posoudilo, zda 1. PP předmětného záměru vyhoví i za předpokladu, že nejvyššího bodu přilehlého upraveného terénu musí být dosaženo při styku s budovou a tento nejvyšší bod, resp. úroveň se musí vyskytovat v minimální šíři 3 m od budovy, což ovšem dle výše uvedeného výkladu pojmu podzemní podlaží z jeho definice přímo nevyplývá.

Ministerstvo při tomto hodnocení vycházelo z upraveného výkresu č. C.4.2.2, ve kterém došlo oproti původnímu výkresu ke grafickému upřesnění tvaru terénních valů a byly zde zakótovány délky jednotlivých úseků terénních valů a šířka terénních valů.

Z upraveného výkresu č. C.4.2.2 vyplývá, že u objektů „B“, „C“, „D“ a „E“ jsou lokální nejvyšší body terénních valů ve styku s budovou ve výšce 0,85 m nad úroveň podlahy a v této výškové úrovni se souvisle vyskytují v šíři minimálně 3 m od jednotlivých objektů a mají stejné délky úseků, jak bylo popsáno výše, proto bude jejich věcné posouzení shodné jako výše uvedené.

V případě objektu „A“ dle upraveného výkresu č. C.4.2.2 mají lokální nejvyšší body terénních valů ve styku s budovou s výškou 0,85 m nad úroveň podlahy a současně s touto výškovou úrovní v minimální šíři 3 m od objektu celkovou délku úseků 102,5 m, neboť se nezapočítává úsek terénního valu mezi objektem „A“ a navrženou trafostanicí délky 3,5 m (odměřeno z výkresu C.4.2.2 v měřítku 1:500), kde se nejvyšší souvislá úroveň přilehlého terénu nevyskytuje v šíři 3 m, a ostatní úseky mají délku 102 m (= 204,5 – 102,5 m). Vzhledem k tomu, že převažuje celková délka úseků, kde je splněna podmínka, že je úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyššími lokálními body přilehlého upraveného terénu ve styku s budovou a současně se tato nejvyšší úroveň přilehlého upraveného terénu vyskytuje v souvislé šíři 3 m od objektu, vyhoví podlaží objektu „A“ označené jako 1. PP i z tohoto hlediska.

K námitce týkající se rozporu s cíli a úkoly územního plánování ministerstvo uvádí, že v § 18 a 19 stavebního zákona jsou vymezeny obecné cíle a úkoly územního plánování, proto se při umístování konkrétní stavby hodnotí pouze k ní relevantní cíle a úkoly územního plánování, tj. zejména zda v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona je respektován charakter daného území, přičemž ministerstvo se popisem charakteru daného území a posouzením, zda předmětný záměr respektuje stávající charakter zástavby, zabývalo na stranách 9, 10 a 11 tohoto závazného stanoviska a dospělo k závěru, že umístění předmětného záměru neodporuje charakteru daného území.

K námitce odvolatelů týkající se posouzení souladu s PSP ministerstvo uvádí, že orgán územního plánování v závazném stanovisku neposuzuje soulad s PSP (včetně výškových hladin dle § 25 - 27 PSP), které byly mj. vydány podle § 194 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, dle kterého „*hlavní město Praha stanoví nařízením vydaným v přenesené působnosti obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze*“, přičemž soulad s PSP ve smyslu § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona posuzuje stavební úřad, tudíž k vypořádání této námitky je příslušný MHMP OSŘ.

Vzhledem k tomu, že se v části odůvodnění závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 17. 12. 2018 vyskytují určité nepřesnosti (např. u plochy OV je uvedeno, že jsou v ní navržena pouze liniová vedení technické infrastruktury, přičemž z koordinačního situačního výkresu vyplývá, že do této plochy zasahuje i mj. nová trafostanice, 12 parkovacích stání a obratiště, nebo na straně 8 závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 17. 12. 2018 je uvedeno, že „*obytný soubor mezi [redacted] s výškou výstavby 5-7 podlaží*“, přičemž dle ÚAP HMP má obytný soubor mezi [redacted] podlažnost do 5 NP), provedlo ministerstvo tímto závazným stanoviskem nadřízeného orgánu změnu odůvodnění závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 17. 12. 2018, kterou byly dílčí nepřesnosti v posouzení předmětného záměru upraveny, přičemž tyto dílčí nepřesnosti neměly vliv na celkové hodnocení přípustnosti předmětného záměru dle kritérií posuzovaných v závazném stanovisku orgánu územního plánování.



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 17. 12. 2018, č.j. MHMP 2055318/2018 (sp.zn. S-MHMP 1232502/2018), jeden celek a částečně upravuje jeho obsah.

Ministerstvo si dále z důvodu, aby mohlo být v tomto závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování reagováno na námitky odvolatelů, vyžádalo od stavebníka doplnění některých podkladů, tj. okótované půdorysné výkresy jednotlivých podlaží objektů s vyznačením započítatelných HPP, upravený výkres č. C.4.1.4 (pro účely kontroly výpočtu KZ) a upravený výkres č. C.4.2.2 (pro účely posouzení, zda podlaží označené 1. PP odpovídá definici podzemního podlaží).

Ministerstvo tyto stavebníkem doplněné podklady zasílá v příloze MHMP OSŘ, jako odvolacímu orgánu, aby byly tyto výkresy zařazeny jako součást správního spisu v dané věci.

Ministerstvo s těmito doplněnými podklady neseznamovalo dotčené osoby, neboť v rámci závazného stanoviska MHMP OÚR se jedná o úkon podle části čtvrté správního řádu (dotčené osoby nejsou seznamovány s podklady pro jeho vydání), a i v případě závazného stanoviska ministerstva vydaného podle § 149 odst. 5 správního řádu se jedná rovněž o úkon podle části čtvrté správního řádu, při kterém se nevede řízení. Analogicky jako sloužilo závazné stanovisko MHMP OÚR jako podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu, slouží závazné stanovisko ministerstva jako podklad MHMP OSŘ pro rozhodnutí o odvolání, proto MHMP OSŘ bude v rámci odvolacího řízení seznamovat účastníky řízení s podklady rozhodnutí, tj. mimo jiné s tímto závazným stanoviskem ministerstva i se stavebníkem doplněnými podklady, které budou součástí správního spisu.

Ministerstvo v příloze vrací poskytnutý spisový materiál MHMP OÚR.

Proti závaznému stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování se nelze odvolat.

Ing. Vladimír
Voldřich

Digitálně podepsal Ing.
Vladimír Voldřich
Datum: 2020.06.26
12:41:44 +02'00'

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