



Číslo jednací

MMR-21970/2022-81

Adresáti dle rozdělovníku

Vyřizuje

Ing. Vojtěch Vlk

Linka

2282

Datum

4. 4. 2022

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. e) 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. 7 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 23. 5. 2019, č.j. MHMP 918243/2019 (sp.zn.: S-MHMP 170504/2019), k záměru označenému „Garáže DC Rezidence“ na pozemcích parc.č. 1507/1, 1507/6 a 1521/3 v k.ú. Lhotka, vydává podle § 149 odst. 7 správního řádu následující závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování:

Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 23. 5. 2019, č.j. MHMP 918243/2019 (sp.zn.: S-MHMP 170504/2019), k záměru označenému „Garáže DC Rezidence“ na pozemcích parc.č. 1507/1, 1507/6 a 1521/3 v k.ú. Lhotka, se mění tak, že v závazné části se text: „...ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto souhlasné závazné stanovisko“ nahrazuje textem: „...ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto závazné stanovisko: **Záměr je nepřipustný“, a v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.**

Odůvodnění

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“), rozhodnutím ze dne 29. 1. 2021, č.j. P4/023679/21/OST/FATU (sp.zn.: P4/237770/19/OST/FATU), k žádosti společnosti DOMINO Centrum, s.r.o., IČ 24770922, Novodvorská 1061/10, 142 00 Praha 411, zastoupené společností VIADIMOS a.s., IČ 24172235, Bohdalecká 1490/25, 101 00 Praha 101, kterou dále zastupuje [REDAKCE] (dále jen „stavebník“), rozhodl zejména o umístění stavby označené „Garáže DC Rezidence“ na pozemcích parc.č. 1507/1, 1507/6 a 1521/3 v k.ú. Lhotka.

Proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 1. 2021 bylo uplatněno odvolání, které mj. směřovalo proti obsahu závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního



rozvoje (dále jen „MHMP OÚR“), ze dne 23. 5. 2019, č.j. MHMP 918243/2019 (sp.zn.: S-MHMP 170504/2019), vydaného pro předmětný záměr, které sloužilo jako závazný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 1. 2021.

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 11. 6. 2021, č.j. MHMP 843068/2021 (sp.zn.: S-MHMP 765729/2021/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 23. 5. 2019 a vyjádření MHMP OÚR k částem odvolání, které směřovaly proti obsahu předmětného závazného stanoviska. Požadované podklady byly ministerstvu předloženy dne 2. 8. 2021.

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. 7 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 23. 5. 2019, č.j. MHMP 918243/2019 (sp.zn.: S-MHMP 170504/2019).

Podkladem pro vydání závazného stanoviska MHMP OÚR byla projektová dokumentace, kterou zpracoval zodpovědný projektant [REDAKCE]

Předmětem záměru je zejména garážový parkovací dům (záchytné parkoviště P+R) s podlažností 1 PP a 7 NP a výškou atiky max. 21,925 m (od úrovně podlahy 1. NP, tj. 307,225 m n. m.). Záměr navrhuje celkově 310 parkovacích stání.

MHMP OÚR v závazném stanovisku ze dne 23. 5. 2019 zejména uvedl: „*Záměrem se umísťuje plovoucí značka DH, která je zároveň veřejně prospěšnou stavbou 3/DR/4 Praha 4 – P+R – Nové Dvory. Plocha pro umístění veřejně prospěšné stavby P+R byla vymezena a umístěna zcela na pozemcích stavebníka, na stávajících zpevněných plochách parkoviště na pozemku parc.č. 1507/1 v k.ú. Lhotka. Jelikož je záměrem umísťována veřejná dopravní infrastruktura, která je vymezena plovoucí značkou v ploše SMJ s kódem míry využití F, není požadován výpočet míry využití pro daný záměr.*“

Odvolatel ve svém odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 1. 2021 vyjádřil mj. nesouhlas s obsahem závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 23. 5. 2019 a zejména namítá, že dle návrhu Změny č. Z 2440 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy by plovoucí značka DH měla být změněna na pevnou značku DH s tím, že pevná značka je navržena na jiném pozemku, než jsou pozemky záměru. Odvolatel dále namítá, že by u předmětného záměru mělo být doloženo splnění požadavků kódu míry využití plochy pro plochu SMJ-F.

Posouzení záměru z hlediska souladu s ÚP SÚ HMP:

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 zejména



v zastavitelném území v ploše SMJ – smíšené městského jádra se stanoveným kódem míry využití plochy F.

Pro rozvojovou plochu SMJ-F je dle regulativů ÚP SÚ HMP stanoven nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch 1,4 (KPP) a nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch 1,8 (KPP_p).

Ministerstvo dále připomíná, že dle Metodické přílohy A odůvodnění ÚP SÚ HMP se do hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP“) garážových domů započítávají HPP nadzemních i podzemních podlaží.

Vzhledem k tomu, že v předložených podkladech nebylo doloženo splnění požadavků kódu míry využití plochy SMJ-F, ministerstvo dále provedlo odhad započítatelných HPP předmětného záměru.

Dle odhadu ministerstva má záměrem řešené území v ploše SMJ-F výměru cca 2 230 m², proto je možné do něj umístit objekt s HPP max. cca 3 122 m² (pro KPP 1,4), resp. max. cca 4 014 m² (pro KPP_p 1,8).

V 1. NP až 6. NP má každé nadzemní podlaží záměru započítatelnou HPP cca 1 152,85 m² (= 33,5 x 34,0 + 1,95 x 7,1 m), proto je už celková HPP těchto nadzemních podlaží, která má hodnotu cca 6 917 m², výrazně vyšší než max. dovolená HPP pro KPP i pro KPP_p.

Ministerstvo na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že je předmětný záměr navržen v rozporu s regulativy platného ÚP SÚ HMP, neboť není navržen v souladu s požadavky koeficientu KPP či KPP_p pro plochu SMJ-F (pozn.: celková HPP záměru by byla ještě vyšší, neboť u garážových domů se do HPP započítává např. i HPP podzemního podlaží, přičemž ministerstvo v daném případě HPP podzemního podlaží pro zjednodušení výpočtu zanedbalo, neboť to nemá na výše uvedený závěr vliv).

Ministerstvo k výše uvedenému doplňuje, že nepožadovalo v daném případě po stavebníkovi doložení přesného výpočtu koeficientu KPP (či KPP_p), neboť správní orgán je povinen zatěžovat dotčené osoby co nejméně, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a z výše provedeného výpočtu ministerstvem je zřejmé, že záměr překračuje požadavky kódu míry využití plochy SMJ-F z hlediska HPP velmi výrazně, proto by ani přesnější výpočet HPP záměru provedený stavebníkem na tomto závěru nemohl nic změnit.

Ministerstvo považuje za účelné též doplnit, že orgán územního plánování je povinen posuzovat soulad záměru s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací a dle platného ÚP SÚ HMP byla plovoucí značka DH změněna na pevnou značku DH a umístěna na pozemek parc.č. 1447/1 v k.ú. Lhotka, který není zahrnut do pozemků záměru, přičemž obdobně byla zpřesněna i veřejně prospěšná stavba (dále jen „VPS“) 13/DR/4 (P+R Nové Dvory) a tato VPS rovněž není navržena na pozemcích záměru.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěr MHMP OÚR v závazném stanovisku ze dne 23. 5. 2019, že je předmětným záměrem umísťována plovoucí značka DH a proto nemusí být doloženo splnění požadavků kódu míry využití plochy SMJ-F, nemůže obstát, neboť plovoucí značka DH byla změněna na pevnou značku DH a umístěna na jiný pozemek mimo záměrem řešené území.

Ministerstvo dále uvádí, že závazné stanovisko je aktem podle části čtvrté správního řádu (se speciální úpravou uvedenou v části třetí správního řádu). Podle § 154 správního řádu „*Jestliže správní orgán vydává vyjádření, osvědčení, provádí ověření nebo činí sdělení, která se týkají dotčených osob, postupuje podle ustanovení této části, podle ustanovení části první, obdobně podle těchto ustanovení částí druhé: § 10 až § 16, § 19 až § 26, § 29 až § 31, § 33 až § 35, § 37, § 40, § 62, § 63, a obdobně podle těchto ustanovení částí třetí: § 134, § 137 a § 142 odst. 1 a 2; přiměřeně použije i další ustanovení tohoto zákona, pokud jsou přitom potřebná.*“

Podle § 51 odst. 3 správního řádu „*Je-li v souladu s požadavky § 3 zjištěna skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.*“. Toto ustanovení správního řádu se pro závazné stanovisko, na základě výše uvedeného, použije přiměřeně.

Z výše uvedených důvodů ministerstvo neprovádělo v dané věci další dokazování, neboť výše popsaný nesoulad záměru s ÚP SÚ HMP sám o sobě vylučuje vydání kladného závazného stanoviska orgánu územního plánování pro předmětný záměr, proto by další posuzování záměru bylo bezpředmětné (například posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s Politikou



územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací, nebo Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, ve znění pozdějších aktualizací, nebo s relevantními cíli a úkoly územního plánování).

Ministerstvo s ohledem na výše uvedené provedlo změnu kladného závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 23. 5. 2019 na negativní.

Závěr:

Ministerstvo na základě výše uvedeného posouzení vydává toto závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, kterým byla provedena změna závazného stanoviska MHMP OÚR ze dne 23. 5. 2019, č.j. MHMP 918243/2019 (sp.zn.: S-MHMP 170504/2019), dle závazné části tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování s tím, že záměr byl vyhodnocen jako nepřípustný z důvodu jeho nesouladu s platným ÚP SÚ HMP.

Ministerstvo v příloze vrací poskytnutý spisový materiál MHMP OÚR.

Proti závaznému stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování se nelze odvolat.

Digitálně podepsal:
Ing. Roman Vodný, Ph.D.
05.04.2022 18:27

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)