



Městská část Praha 11
Odbor výstavby
Vidimova 1325
140 00 Praha 4
ID DS: nr5bpci

Váš dopis zn./ze dne:
MCP11/25/087672/OV/Hol
Č. j.:
MHMP 704985/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 597269/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Luboš Otradovec
236 004 813
Počet listů/příloh: **3/0**
Datum:
27.06.2025

Vyjádření ve věci žádosti o součinnost

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „UZR MHMP“), obdržel dne 23.05.2025 žádost o součinnost dle ust. § 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, od Úřadu městské části Praha 11, Odboru výstavby, se sídlem Vidimova 1325, 140 00 Praha 4, IČ: 00231126 (dále jen „stavební úřad“). Součinnost se týká záměru s názvem „**OC Šeberov**“ na poz. parc. č. 1521/18, 1521/19, 1521/20 v k. ú. Šeberov, dočasné zázemí na poz. parc. č. 122/1, 122/2, 481/1, 1520/2, 1528, 1529, 1530 v k. ú. Šeberov a na poz. parc. č. 251/73 v k. ú. Chodov (dále jen „záměr“).

K výše uvedenému záměru UZR MHMP vydal ze dne 18.09.2024 souhlasné závazné stanovisko, sp. zn. S-MHMP 1051754/2024, č. j. MHMP 1771872/2024 (dále jen „závazné stanovisko“), a kterého se týkají námítky účastníků řízení (spolek Krajina pro život, dále jen „Odvolatel“), ke kterým si stavební úřad žádá součinnost při vypořádání.

K napadeným částem týkající se závazného stanoviska uvádíme následující:

Nesprávné posouzení záměru z hlediska územního plánu

Předmětem záměru je novostavba obchodního centra o 1 NP s plochou střechou s výškou atiky +7,000 m ($\pm 0,000$ = výška podlahy v 1.NP = 309,80 m. n. m.). V 1. NP obchodního centra budou navrženy nájemní obchodní jednotky a služby s technickým a sociálním zázemím o zastavěné ploše cca 5600 m².

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **VN-E – nerušící výroby a služeb s kódem míry využití plochy E**, v místě napojení na dopravní a technickou infrastrukturu OB – čistě obytné, v území stabilizovaném, OV – všeobecně obytné, v území stabilizovaném, S4 – ostatní dopravně významné komunikace a v nezastavitelném území plochy **IZ – izolační zeleň a ZMK – zeleň městská a krajinná**.

Odvolatel napadá posouzení souladu záměru s územním plánem. UZR MHMP měl pro své rozhodnutí předloženou dokumentaci pro územní rozhodnutí z 02/2024, zodpovědný projektant [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Obchodní zařízení v ploše VN

Z dokumentace vyplývá, že záměr umísťuje v 1. NP svou největší prodejní plochu o velikosti cca 2 140 m² (místnost 1.01 s přidruženými prostory). Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m² jsou přípustným využitím. V ploše VN jsou obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m² podmíněně přípustným využitím. Záměr se dle ÚAP nachází mimo definované lokality. Plocha VN-E, kde je hlavní hmota záměru umístěna, je obklopena plochami, jako je IZ a ZMK. Záměr v plochách IZ a ZMK umísťuje rozsáhlé plochy zeleně. V ploše IZ to je cca 6 797 m², v ploše ZMK, kde je navržen park je to pak odhadem z koordinační situace cca 11 000 m², a v rámci plochy VN-E, je to pak cca 1 133 m² zeleně na rostlém terénu a 329 m² ostatní zeleně.

Záměr umísťuje obchodní zařízení ve spodní polovině maximálně možného množství HPP (cca 2140 m² z 8000 m²), v rámci podmíněně přípustného využití plochy VN. Záměr se nachází mimo stanovené a stávající lokality dle ÚAP na rohu dopravní křižovatky ulic K Hrnčírům a Na Jelenách. Záměr dále navrhuje výrazné množství zelených ploch s parkově upravovanou plochou. Vzhledem k výše uvedenému, UZR MHMP došel k závěru, že záměr nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou míru.

Technická infrastruktura v ploše ZMK

Navržená technická infrastruktura je v ploše ZMK podmíněně přípustným využitím. Technická infrastruktura je navržena i nad rámec potřeb dané plochy ZMK (tj. nejen pouze pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným). Přes plochu ZMK je navržena liniová technická infrastruktura, konkrétně dešťová kanalizace včetně suchého poldru, splašková kanalizace a vodovod.

Navržená infrastruktura bude obsluhovat navržené obchodní centrum, kdy bude schovaná pod úroveň terénu (kromě suchého poldru). Suchý poldr bude částečně sloužit pro potřeby plochy ZMK, kdy v případě naplnění vodou bude představovat vodní prvek v parku. Navržená infrastruktura nikterak nebude omezovat hlavní ani přípustné využití plochy ZMK (v místě je navržen park s pěšími cestami, pobytovou loukou, ovocným sadem apod.). Z výše uvedeného UZR MHMP shledal, že zájem vyjádřený potřebou umístit technickou infrastrukturu (ať se jedná o soukromého investora) převažuje nad ostatními veřejnými zájmy (konkrétně zájmy nezastavitelného území plochy ZMK), kdy zároveň nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, proto byla tato část záměru posouzena, jako přípustná.

UZR MHMP doplňuje, že při územním či společném řízení u stavebního úřadu hájí veřejné zájmy různé dotčené orgány, např. na úseku ochrany přírody a krajiny hájí veřejný zájem orgán ochrany přírody a krajiny, který vyjádřil se záměrem z hlediska jím hájených veřejných zájmů souhlas. UZR MHMP nemá zákonné zmocnění vyjadřovat se v rámci územního či společného řízení k přípustnosti záměru z hlediska veřejných zájmů hájených jinými dotčenými orgány, přičemž závazná stanoviska jiných dotčených orgánů nejsou ani zákonným podkladem pro závazné stanovisko orgánu územního plánování, proto orgán územního plánování nemůže při vydávání svého závazného stanoviska dle § 96b stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) poměřovat různé veřejné zájmy a podmínka týkající se prokázání převažujícího veřejného zájmu na umístění technické infrastruktury v ploše ZMK dle ÚP SÚ HMP je tedy z pohledu orgánu územního plánování neproveditelná. UZR MHMP je toho názoru, že pokud příslušné dotčené orgány vyjádří s umístěním záměru v řízení u stavebního úřadu souhlas, nejsou jimi hájené veřejné zájmy záměrem negativně dotčeny, proto je možné navržená technická infrastruktura v ploše ZMK, z hlediska veřejných zájmů, akceptovat.

Zachování dominantního plošného podílu zeleně v ploše IZ

V ploše IZ jsou navrženy parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury (odlučovač lehkých kapalin, nádrž SHZ, areálové osvětlení), které jsou podmíněně

přípustným využitím, za podmínky, že bude zachován dominantní plošný podíl zeleně. Celková plocha IZ ve společně řešeném celku je 13 726,1 m², kde je navržena plocha zeleně 7167,67 m² (tj. 52 %), zbytek jsou zpevněné plochy (pro pěší, cyklisty a vozidla – 48 %).

Odvolatel napadá význam slova dominantní. Dle přílohy č. 1 OOP č. 55/2018, oddíl 15 – Vymezení některých pojmů, odst. 4), je tento pojem jasně definován:

„V územním plánu hl. m. Prahy se rozumí dominantním podílem podíl vyšší než 50 %.“

Vzhledem k výše uvedenému, kdy záměr naplňuje hlavní využití plochy IZ, při zachování dominantního podílu zeleně (tedy převládá podíl vyšší než 50 %), a zároveň nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, byla tato část záměru posouzena, jako přípustná.

Z výše uvedených důvodů a na základě podrobného posouzení stavebního záměru a zvážení všech posuzovaných aspektů úřad územního plánování potvrzuje závěry uvedené v závazném stanovisku ze dne 18.09.2024, č. j. MHMP 1771872/2024 (sp. zn.: S-MHMP 1051754/2024). Ostatní námitky nejsou v naší kompetenci.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
 - a. MHMP UZR – Ing. Otradovec (archiv)

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 28.08.2025 18:01:15.

Kvalifikovaný elektronický podpis byl shledán platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů k datu 30.06.2025 11:50:25. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 60A9B334, kvalifikovaný certifikát byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru ACAeID3.2 - Issuing Certificate, eIdentity a.s. pro podepisující osobu Filip Foglar, Hlavní město Praha.

Elektronický podpis byl označen časovým razítkem, založeným na certifikátu vydaném nekvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru. Platnost časového razítka byla ověřena dne 28.08.2025 18:01:15.

Elektronické časové razítko bylo shledáno platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných certifikátů k datu 18.06.2025 10:25:27. Údaje o časovém razítku: datum a čas 30.06.2025 8:11:40, číslo časového razítka 6AF209C3, časové razítko bylo vydáno nekvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru ACAeID3 - Root Certificate, eIdentity a.s..

Typ vstupního dokumentu: .PDF

Otisk souboru: 992ACB969B9B1127BC66E286DBA8579BEE67E1F28BA6E714911D0E5BC8BB731F

Použitý algoritmus: SHA256_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:

Hlavní město PRAHA, Mariánské nám. 2, 11000 PRAHA 1

Datum vyhotovení ověřovací doložky:

28.8.2025

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

Benátská Klára Mgr.