



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 33938/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 258999/2018/STR

Vyřizuje/tel.:
JUDr. Klára Kayedová
236 00 4771
Počet listů/příloh: **6/0**
Datum:
28.1.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podala

Westpoint Smichov Centre a.s., IČO 01934465, Národní 116/20, 110 00 Praha 1-Nové Město, kterou zastupuje JUDr. Jakub Kadlec advokát, Karpatská 863/1, 100 00 Praha 10-Vršovice, (dále jen "odvolatel")

proti rozhodnutí, kterým Úřad městské části Praha 5 (dále jen "stavební úřad") pod **č.j. MC05 68023/2017, spis.zn. OSI.Koš.p.775-56358/2010-Pka-Zam ze dne 23.11.2017** zamítl žádost odvolatele o umístění stavby nazvané

„novostavba multifunkčního objektu HELLBOY“

na pozemcích parc. č. 775v katastrálním území Košíře,

rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí č.j. MC05 68023/2017, spis.zn. OSI.Koš.p.775-56358/2010-Pka-Zam ze dne 23.11.2017 se **ruší a věc se vrací k novému projednání.**

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Westpoint Smichov Centre a.s., Národní 116/20, 110 00 Praha 1-Nové Město

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal pod č.j. MC05 68023/2017, spis.zn. OSI.Koš.p.775-56358/2010-Pka-Zam ze dne 23.11.2017 rozhodnutí popsané ve výroku tohoto rozhodnutí. Proti rozhodnutí stavebního úřadu podal odvolatel odvolání.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že odvolání je včasné.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Z předloženého spisu bylo zjištěno, že předmětem záměru je osmipodlažní budova s jedním podzemním podlažím umístěná na styku ulic Plzeňská a Vrchlického v Praze 5 včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Budova má nepravidelný půdorysný tvar o celkovém rozměru max. 24 x 24 m, výška dosahuje do 34 m nad úroveň terénu. V objektu je umístěna zejména administrativa, v menším rozsahu také obchodní plochy. V podzemních garážích je 30 stání, 2 stání jsou v 1.NP.

Žádost byla podána 24.9.2010, dokumentace datována listopad 2008, v průběhu řízení byla doplňována, poslední revize k výzvě z 16.9.2014 není datována, doložena byla 23.12.2015. Stavba je posuzována podle vyhl. č. 26/1999 Sb. hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze.

Stavba byla již dříve předmětem zkoumání v odvolacím řízení spis. zn. S-MHMP 949420/2011/OST. V tomto řízení odvolací orgán rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, odboru stavebního a infrastruktury č.j. OSU.Koš.p.775-56358/2010-Pka-UR ze dne 22.6.2011 a věc mu vrátil k novému projednání.

Problematický byl zejména výpočet koeficientů prostorové regulace pro danou plochu.

V rámci nového projednání, v němž bylo vydáno nyní posuzované rozhodnutí, stavební úřad požádal dopisem ze dne 29.3.2016 o součinnost IPR ve věci posouzení záměru z hlediska souladu s ÚPn. V odpovědi stavebnímu úřadu č.j. 03347/16 ze dne 25.10.2016 IPR uvedl, že vyjádření soudu ve věci kódu míry využití svádí k různým výkladům, podle jeho názoru je na pozemku žadatele kód podle U 504/2007 (tj. kód K).

Na rozdíl od stavebního úřadu si stavebník mezitím opatřil vyjádření MHMP OUR ze dne 1.9.2016 jako vyjádření dotčeného orgánu k posouzení souladu s ÚPn. Podle znění zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, které je účinné ke dni podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, se nejedná o závazné stanovisko a soulad s územním plánem posuzuje stavební úřad. MHMP OUR jako pořizovatel územního plánu konstatoval, že pozemek parc. č. 775 v k.ú. Košíře je součástí plochy SV–S a že jeho částíem, které byly původně součástí plochy S2 a S4, přísluší koeficient K. Dále sdělil, že informace lze nalézt na <http://upn.praha.eu>.

Na této adrese však byly shledány údaje, které závěrům OUR MHMP neodpovídaly.

Vývoj výkresů ÚPn:

Stav ÚPn **1999** (1.1.2000): výkres č. 4

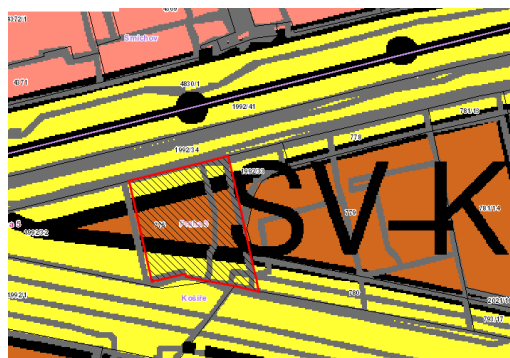


výkres č. 28



Na výkrese č. 28 stav roku 1999 byl pro plochu SVO stanoven kód míry využití území D1, změněn byl až v roce 2007 úpravou U 0504/2007 na kód K.

Stav ÚPn 12.11. **2009** – dle OOP č. 6/2009:



- zmenšení výměry funkční plochy SV, kód K stanovený úpravou U 0504/2007 v roce 2009 platí.

Rozsudkem Městského soudu v Praze č.j. A 64/2012-61-66 z 11.2.2013 byla zrušena část opatření obecné povahy č. 6/2009 – Změna Z 1000/00 (účinnost 12.11.2009) v části, týkající se změny funkčního využití pozemku parc. č. 775 v k.ú. Košíře. Soud konstatoval, že v textu předpisu není předmětný pozemek zmíněn, změna funkčního využití pozemků plyne pouze z grafické části Z1000/00. Dále soud konstatoval, že bylo změněno původní funkční využití pozemku SV na funkční využití SVO na výměře 235 m² a zbylá část pozemku o výměře 176 m² se stala součástí plochy s funkčním využitím S1 a S2 (sběrné komunikace).

Soud v roce 2013 zrušil pouze změnu hranice funkční plochy SV tak, aby sledovala hranici pozemku parc. č. 775 v k.ú. Košíře (ve schématech doložených výše se jedná o červený obrys). Soud se zabýval pouze funkčním regulativem, regulativem prostorového uspořádání (tj. kódem) území se nezabýval.

Zůstalo tedy otázkou, jaký kód pro plochu SV platí, zda se bude jednat o kód D, K nebo S.

V době, kdy neplatila změna Z 1000/00, vztahoval se na lokalitu kód K (pro plochu SVO byl stanoven kód D1, dne 14.5.2007 nabyla účinnosti úprava územního plánu číslo U 0504/2007, kterou byla změněna prostorová regulace plochy z kódu D na kód K).

Území ve stavu podle OOP č. 6/2009 bylo předmětem úpravy ÚPn č. U 0879/2010 (platnost 10.6.2010, v době před vydáním výše citovaného rozsudku soudu, ale po vydání změny Z 1000/00), která nebyla zrušena soudem. Jednalo se o změnu kódu míry využití území K na kód S, ale v rozsahu plochy s funkčním využitím SV tak, jak byla předmětem OOP č. 6/2009 (které bylo v části týkající se pozemku odvolatele zrušeno), tudíž nepokrývala celou plochu pozemku žadatele.

Protože každá barva a kód společně charakterizují území, jedná se v projednávaném případě o 3 různá území: SV – sever (rozšíření u ulice Plzeňská), SV – střed a SV – jih (rozšíření u ulice Vrchlického).

Podle sdělení pořizovatele ÚPn (tehdy MHMP OUR) byl aktuální stav následující (viz dopis pořizovatele adresovaný IPR HMP č.j. MHMP 354528/2018 z 2.3.2018):

V části trojúhelníkového tvaru platí kód S, v okrajových částech pozemku žadatele platí kód D.

Tomuto názoru výkresy uvedené na webu neodpovídaly. K tomu lze doplnit, že zákres takového členění by byl zřejmě v rozporu s ÚPn, neboť plochy s kódem D jsou podměrečné. Podle ustanovení přílohy č. 1 vyhl. č. 32/1999 Sb. HMP, oddíl 3 Struktura funkčního využití území bod 7 je nejmenší zobrazovanou funkční plochou plocha 2500 m², a podle bodu 8 se „podměrečné“ funkční plochy o rozloze menší než 2500 m² zakreslují v rámci jiné funkční plochy pevnými značkami v místě těžiště umístění podměrečné funkční plochy.

Odvolací správní orgán musí vycházet ze spolehlivě zjištěného stavu územního plánu a nemůže se spokojit s rozporuplnými vyjádřeními. Za stav výkresů ÚPn odpovídal MHMP OUR, za grafické zobrazení IPR. (V průběhu odvolacího řízení IPR konstatuje mailem ze dne 26.2.2018, že obdržel upozornění na chybu, kterou bude řešit).

Pořizovatel ÚPn, který odpovídá za internetovou prezentaci, konstatuje chybu – viz ve spise doložené další vyjádření Odboru územního rozvoje č.j. MHMP 1910879/2017 ze dne 6.12.2017, kterým potvrzuje přehled současně platného právního vztahu popsaného ve vyjádření ze dne 1.9.2016 a sděluje, že výkresy platného územního plánu tomuto stavu neodpovídají. Dále pořizovatel vyjádřil dopisem ze dne 2.3.2018 názor, že platí kódy S a D, což je v rozporu s dříve vydanými vyjádřeními.

Odvolací správní orgán se v průběhu odvolacího řízení pokusil opakovaně dosáhnout souladu údajů pořizovatele a grafické podoby územního plánu. Pod č.j. MHMP 1662387/2018 z 24.10.2018 uvedl v dopise adresovaném pořizovateli, že obdržel dne 7.3.2018 sdělení Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje č.j. MHMP 354528/2018 ze dne 2.3.2018, ze kterého vyplynulo, že Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy byl vyzván k nápravě zákresu platného stavu ÚP SÚ HMP na pozemku parc. č. 775 v k.ú. Košíře. Dále že dne 14.6.2018 obdržel sdělení MHMP UZR (dříve MHMP OUR), že v červenci 2018 bude vyhotoveno aktuální PDF a že do dne vyhotovení písemnosti žádný takový podklad neobdržel a oprava nebyla provedena.

Vzhledem k tomu, že nebyla tato nesrovnalost nijak vyřešena, bylo v řízení pokračováno až poté, co žadatel požádal o pokračování v řízení za účinnosti jiného znění územního plánu.

Proto odvolací správní orgán uvádí následující posouzení souladu návrhu s územním plánem.

Záměr je umístěn v ploše s určením podle ÚPn **SV - všeobecně smíšené**

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující

20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.



Vzhledem k tomu, že výkresy z dálkového přístupu k územnímu plánu byly několikrát revidovány, lze je považovat v roce 2025 za platné. Pozemek záměru parc. č. 775

v k.ú. Košíře zasahuje do funkční plochy SV, kde jsou vymezeny 2 koeficienty (SV-D a SV-S (5)) ve třech částech. Konkrétně severní a jižní část pozemku mají koeficient SV-D a střední část koeficient SV-S(5). Podle výkresu č. 4 ÚPn má severní část pozemku v ploše SV-D výměru 0,0084 ha (84 m²) a jižní část v ploše SV-D výměru 0,0123 ha (123 m²). Střední část má výměru, kterou je třeba odvodit následovně: 411 (plocha celého pozemku) – (84 + 123) = 411 – 207 = 204 m². V současné době platí podle ÚPn, že výpočet koeficientů se ověřuje pro pozemek záměru. Z toho důvodu je třeba posoudit, jaká část záměru se nachází v té které ploše.

Pro část s kódem S(5) platí KPP = 5,24 a KZ = 0,04, kdy Kód S - KPP a KZ jsou stanoveny individuálně konkrétní úpravou ÚP U0879

Pro část s kódem SV-D platí KPP = 0,8, KPPp = 1,1 a KZ = 0,55.

Z uvedeného lze stanovit max. přípustnou výměru HPP pro jednotlivé plochy:

HPP = KPP x výměra plochy

Pro SV – D platí 0,8 x 84 = 67,2 m² HPP pro sever a 0,8 x 123 = 98,4 m² HPP pro jih

Pro SV – S platí $5,24 \times 204 = 1069 \text{ m}^2 \text{ HPP}$

Zda je záměr v souladu s ÚPn by mělo být možné posoudit podle podkladů, které **stavebník doložil v elaborátu Doplnění žádosti o ÚR z 23.12.2015**. Na str. 3 projektant uvedl:

Pozemek 775/1 (myšleno ta část pozemku parc. č. 775 v k.ú. Košíře, kde je koeficient D na jihu) o výměře 72 m^2 může obsahovat max. $230 \text{ m}^2 \text{ HPP}$, což není správná úvaha, protože $KPP > 0.8$ (rozpor s ÚPn)

Pozemek 775/2 (myšlena střední část pozemku parc. č. 775 v k.ú. Košíře, kde je koeficient S(5)) o výměře 251 m^2 může obsahovat max. $1315 \text{ m}^2 \text{ HPP}$, pak by $\text{HPP} = 5,24$ (soulad s ÚPn, ale výměra není v pořádku)

Pozemek 775/3 (myšlena ta část pozemku parc. č. 775 v k.ú. Košíře, kde je koeficient D na severu) o výměře 88 m^2 může obsahovat max. $282 \text{ m}^2 \text{ HPP}$, což není správná úvaha, protože $KPP > 0.8$ (rozpor s ÚPn)

Posouzení však není možné, protože se výměry funkčních ploch neshodují s údaji v ÚPn.

Severní část má mít podle ÚPn uvažovanou výměru plochy s rozdílným účelem využití 84 m^2 , jižní 123 m^2 , tudíž střed pozemku má výměru $411 - 207 = 204 \text{ m}^2$. Pak by měly HPP v jednotlivých částech dosahovat hodnoty:

Jih $98,4 < 230 \text{ m}^2$

Sever $67,2 < 282 \text{ m}^2$

Střed $1069 < 1315 \text{ m}^2$

Přesný a kontrolovatelný výpočet však musí doložit stavebník.

ÚPn v příloze 1 stanoví v oddílu 7 pododdílu 7a) v odstavci

(14) Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek: a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny); b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládáné navýšení zátěže v území umožňují; c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu.

Toto posouzení musí provést stavební úřad na základě podkladů doložených stavebníkem, odvolací správní orgán pro ně nemá dostatek podkladů.

Odvolatel se k problematice vyjádřil v podání č.j. MHMP 1102529/2025 ze dne 4.11.2025. V tomto podání uvedl tato tvrzení (psány kurzivou heslovitě, pro přehlednost číslovány dle členění odvolatelem) a odvolací správní orgán k nim připojuje své stanovisko:

Část A - koeficienty

Ad 9 *Stále platí úprava U 0879/2010, kde je celý pozemek v ploše S.*

Úprava platí, proto je v územním plánu zohledněna. Ale tato úprava se nevztahuje na celý pozemek, nýbrž jen na jeho část, která je vymezena pokračováním obvodové linie sousední vymezené plochy ZVO:



Předmětný pozemek parc. č. 775 v k.ú. Košíře vymezenou plochu přesahuje jak směrem do ulice Plzeňská tak do ulice Vrchlického, které jsou ve funkčních plochách S2 a S4. Přesah hranice předmětného pozemku do sousedních funkčních ploch je vyznačen koeficientem SV – D.

Odvolatel má pravdu, že úprava U 0879/2010 platí. Odvolací správní orgán konstatuje, že právě z ní vyplývá rozpor záměru s územním plánem, jak uvedeno výše.

Ad 10 *úprava se vztahuje na celý pozemek žadatele.*

Úprava územního plánu se vztahuje na tu část, na které je zakreslena. Odvolatel poukazuje na ustanovení ÚPn (odvolací orgán upřesňuje: oddíl 3 bod 3b) odst. 4): *Při nepřesnosti kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje, lze považovat za podmíněně přípustné ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku za podmínky, že odchylka nepřekročí 1,0 mm, tj. 10 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy;* odvolací orgán konstatuje, že přesah do sousední plochy je max. 7 m, takže by bylo možné tuto úvahu zvážit. Jedná se však o ustanovení, které není nárokové, takže v tom případě je třeba posoudit podmíněčnou přípustnost aplikace. Podmínečně přípustným využitím (viz oddíl 15 ÚPn) je kromě dalšího takové, které prokáže účelnost. Tuto podmínku lze aplikovat i na posouzení toho, zda je účelné uvažovat s tím, že celý pozemek záměru spadá do plochy SV-S. V daném případě by to znamenalo úplné zrušení plochy vymezené v ÚPn jako SV-D, nejedná se jen o její zmenšení, ale o úplné potlačení. Je zřejmé, že by se jednalo o dost zásadní změnu, která by vyžadovala změnu územního plánu. Proto odvolací orgán konstatuje, že podmíněně přípustné ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku v daném případě nelze uplatnit, protože není účelné.

Výkresy úprav se zakreslují do výkresů územního plánu uvedených na stránkách MHMP UZR s dálkovým přístupem viz <https://praha.eu/uzemni-plan-sidelniho-utvaru-hlavniho-mesta-prahy>. Zde je uvedeno, že se jedná o úplné znění účinné od 10.09.2025. V aplikaci pro prohlížení je předmětný pozemek zobrazen:



Úprava se tedy nevztahuje na celý pozemek, ale jen na jeho část.

Ad 11 *Pokud by měl platit odlišný výklad, odvolatel doložil, že je požadavek splněn.*

Jak uvedeno výše, pokud se podle stávající právní úpravy posuzuje soulad s ÚPn jen na pozemek záměru, pak výpočet koeficientů stanovených ve výkresech ÚPn veřejně přístupných podle názoru odvolacího orgánu nevychází. Odvolatel doložil sice výpočet koeficientů podle rozdělení záměru na 3 části, ale rozsah uvažovaných ploch neodpovídá hodnotám uvedeným v ÚPn, jak rozebráno výše. Doložení koeficientu zeleně je sporné. Pokud by chtěl stavebník využít ustanovení o KPPp jak rozebráno výše, musel by podklady přepracovat.

Ad 12 *Geodetická kancelář Foltánek určila hranice funkčních ploch.*

Toto není třeba, výměry ploch jsou uvedeny na stránkách odboru územního rozvoje přímo u výkresů. Není jasné, proč se odvolatel zabýval zaměřováním, žádný předpis mu to neukládá. Odkaz na regulativy ÚPn také není přesný, otázka ztotožnění s hranicí pozemku je objasněna výše v bodě 10.

Ad 13 *je potřeba vycházet z doloženého zaměření hranic funkčních ploch.*

Názor odvolatele nevychází ze žádného předpisu, zaměření není potřeba, pokud ÚPn výměry uvádí.

Část B územní plán

Ad 14 *odvolatel nesouhlasí s územním plánem*

Jedná se o konstatování, které se netýká posuzované otázky.

Ad 15 *Rozpor s metodikou ÚPn*

Nejedná se o metodiku ÚPn, ale o přílohu 1 ÚPn oddíl 3. Je sice pravda, že v ÚPn se zobrazují plochy min. 2500 m², menší plochy se zobrazují pevnou značkou, ale pokud je ve schváleném ÚPn menší plocha zobrazena plošně, musí ji stavební úřad zohlednit.

Ad 16 *Stavební úřad nemá právo posuzovat pozemek izolovaně.*

Jedná se nejasnou námitku. Podle platné úpravy ÚPn se splnění koeficientů prokazuje ne na celou funkční plochu, ale na plochu záměru. Pokud je záměr umístěn na pozemcích jiných vlastníků, lze se souhlasem vlastníka pozemky do výpočtu zahrnout, ale každý pozemek pouze k jednomu záměru.

Část C Nevyužití pozemku parc. č. 1992/32

Ad 17 *Nesouhlas s tím, že pozemek parc. č. 1992/32 byl již vyčerpán.*

Odvolací orgán uvádí, že i v ÚPn je uvedeno, že každý pozemek smí být započítán jen do jednoho záměru – viz oddíl 7 pododdíl 7a) odst. 6: „... plochu lze započítat jen do jediného záměru.“

Ad 18 *Stavebník má právo započítat pozemek na základě souhlasu vlastníka pozemku. Ten byl dán stanoviskem MHMP ze dne 15.9.2009.*

Je povinností stavebního úřadu zajistit, že pozemky jsou započítány jen do 1 záměru. Pokud byly využity pro výpočet koeficientu pro jiný záměr, nelze je pro jiný záměr použít.

Ad 19 *Polyfunkční dům Košíře pozemek parc. č. 1992/32 využívá jen pro výpočet zeleně.*

Tato skutečnost nehraje žádnou roli, protože omezení využití pozemku se vztahuje na záměr, nikoliv na druh koeficientu.

Ad 20 *Diskriminační postup ve prospěch stavebníka stavby Polyfunkční dům Košíře.*

Odvolatel namítá, že tomuto stavebníkovi bylo umožněno využít pozemek, přestože s ním přímo nesousedí. Odvolatel s ním naopak sousedí. Odvolací správní orgán k tomu uvádí, že sousedství pozemku není rozhodující pro jeho zápočet do záměru. Jedná se o námitku, která se v podstatě vztahuje k umístění Polyfunkčního domu Košíře. V tomto řízení je situace jednoznačná.

Část D Ignorování stanoviska Odboru územního rozvoje MHMP

Ad 21 *SÚ nezohlednil stanovisko UZR 2016.*

V současné době je třeba posuzovat záměr v souladu s aktuálním zněním ÚPn, stanovisko bylo vydáno v době platnosti jiného ÚPn před změnou Z 2832, která nemá přechodná ustanovení. Nedostatečné zohlednění obou úprav U 0879/2010 a U 5040/2007 v grafické části a jejich kolize ostatně byly příčinou nemožnosti posoudit soulad s územním plánem.

Část E se týká **nesouhlasu s aktuálním stavem ÚPn**. Stavební úřad není oprávněn řešit námitky vůči územnímu plánu.

V dalších částech podání obsahuje konstatování, k nimž se odvolací orgán vyjádřil výše. Dále obsahuje požadavky na způsob a obsah rozhodnutí o odvolání, kterým nelze vyhovět z důvodů, které jsou rovněž uvedeny výše v textu odůvodnění výroku rozhodnutí o odvolání.

Nad rámec odvolacích námitek se uvádí, že podle čl. 11 odst. 7 OTPP stavby musí být napojeny na veřejnou dešťovou nebo jednotnou kanalizaci, pokud nelze dešťové vody likvidovat jinak, t. j. přednostně vsakem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně celoročně umožní, popřípadě akumulací nebo odvedením do vodního toku. Dle DUR budou dešťové vody odvedeny kanalizační přípojkou do dešťové kanalizace. Hydrogeologické posouzení infiltrace území není doloženo, takže není prokázáno, že geologické poměry pozemku vsak vody neumožní. Soulád návrhu s tímto ustanovením OTPP proto nelze přezkoumat. Stavební úřad k doložení souladu s OTPP v této věci stavebníka nevyzýval.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je třeba zrušit, protože nebylo a nemohlo být provedeno řádné zhodnocení souladu návrhu s územním plánem. Rozhodnutí tedy nebylo vydáno v souladu s právními předpisy a proto odvolací správní orgán napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, a který je při novém projednání vázán shora uvedeným právním názorem.

Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová

ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. JUDr. Jakub Kadlec advokát, IDDS: ub3hbtb

místo podnikání: Karpatská č.p. 863/1, 100 00 Praha 10-Vršovice

zastoupení pro: Westpoint Smichov Centre a.s., Národní 116/20, 110 00 Praha 1-Nové Město

II. ostatní

2. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

3. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 2

4. Úřad městské části Praha 5, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: yctbyzq

sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5

5. Úřad městské části Praha 5, stavební úřad

sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov + příloha : spis

III. na vědomí

6. AGEL Real Estate Vrchlického s.r.o., IDDS: aaymprj

sídlo: Vrchlického č.p. 1350/102, 150 00 Praha 5-Košíře

MHMP STR - spis