

Váš dopis ze dne 30.9.2013	Č. j. ÚRM 9616/2013	Vyřizuje/odbor/linka Šťastná/KŘ/4712	Datum 11 -10- 2013
-------------------------------	------------------------	---	-----------------------

**Žádost o poskytnutí informace na základě zákona č. 106/1999 Sb. – odvolání**

Útvar rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „ÚRM“) obdržel dne 30. 9. 2013 Vaše podání, které jste označila jako žádost o informaci na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně žádáte o poskytnutí kopie dopisu, kterým se ÚRM odvolával proti územnímu rozhodnutí o umístění stavby polyfunkčního objektu na místě stávajícího domu č.p. 1601 na nároží Václavského náměstí a Opletalovy ulice.

V příloze tohoto dopisu Vám kopii odvolání, „Novostavba polyfunkčního objektu včetně přípojek vody, plynu a vedení kabelu VN elektro a slaboproudu Praha 1, Nové Město č.p. 1601, Václavské nám. 47“, poskytujeme.

S pozdravem



**Tomáš Ctibor**  
pověřený řízením

Příloha: dopis – odvolání ÚRM č.j. ÚRM 9332/2013 vl. z 24. 9. 2013

**Rozdělovník:**

- 1/ Adresát
- 2/ ÚRM SŘ
- 3/ ÚRM KŘ
- 4/ ÚRM KPU
- 5/ ÚRM spisovna + spis



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY

Magistrát hl. m. Prahy  
Odbor stavební  
Jungmannova 35/29  
110 00 Praha 1

prostřednictvím

Úřad městské části Praha 1  
Odbor výstavby  
Vodičkova 18  
115 68 Praha 1

Váš dopis zn.  
S UMCP1/135712/  
2012/VÝS-Hk-2/1601

Č. j. URM  
9332/2013vl.č. Vyřizuje/odbor/linka  
Ing. arch. Aleš/KPÚ/4599  
Mgr. Marek/KŘ/4538

Datum  
24. 09. 2013

**Věc: Odvolání proti územnímu rozhodnutí sp. zn. S UMCP1/135712/2012/VÝS-Hk-2/1601 ze dne 4. 9. 2013 o umístění stavby „Novostavba polyfunkčního objektu včetně přípojek vody, plynu, a vedení kabelu VN elektro a slaboproudu Praha 1, Nové Město č.p. 1601, Václavské nám. 47“**

Útvar rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „**ÚRM**“) se vyjadřuje v zastoupení hl. m. Prahy, které je účastníkem řízení dle ust. § 85 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“). K zastupování jsme zmocněni na základě ust. čl. VI. bod 2.3. zřizovací listiny schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 15/5 ze dne 29. 3. 2012.

Na základě výše uvedeného podáváme tímto řádně a v zákonné lhůtě

### odvolání

proti výroku rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1 (dále jen „**stavební úřad**“) sp. zn. S UMCP1/135712/2012/VÝS-Hk-2/1601 ze dne 4. 9. 2013 (dále jen „**rozhodnutí**“), kterým stavební úřad na žádost stavebníka společnosti *Stavby a projekce s.r.l.*, kterou zastupuje *Mgr. Marek Křehovský* (dále jen „**stavebník**“) rozhodnul o umístění stavby „*Novostavba polyfunkčního objektu včetně přípojek vody, plynu, a vedení kabelu VN elektro a slaboproudu Praha 1, Nové Město č.p. 1601, Václavské nám. 47*“ (dále jen „**umístěná stavba**“) na pozemcích parc. č. 27, 28/4, 29/2, 59, 2323/1 v k. ú. Nové Město, Praha 1, a to v celém jeho rozsahu.

Výše uvedené **rozhodnutí** navrhuje ve smyslu § 90 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „**správní řád**“)

### zrušit a řízení zastavit.

Útvar rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace  
zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Pr, vložka 63  
sídlo: Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2 – Nové Město,  
tel. 23600 5617, fax 220 514 652, ID c2zmahu  
e-mail: podatelna@urm.praha.eu, http://www.urm.cz  
bankovní spojení: PPF banka, a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6  
číslo účtu: 2001200002/6000, IČ: 70883858, DIČ: CZ70883858

Pro svoje odvolání uvádíme zvláště pak tyto důvody:

I. **Rozhodnutí není v souladu s ustanovením § 90 písm. a) stavebního zákona a s ustanovením § 92 odst. 2 stavebního zákona**

Podle § 90 písm. a) stavebního zákona stavební úřad v územním řízení posuzuje, zda je záměr v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací. Stavební úřad toto posouzení provedl nedostatečně a nesprávně. Umístěná stavba totiž není v souladu s územně plánovací dokumentací jednak z hlediska výškové hladiny (viz bod I.a) a také z hlediska míry využití území a prostorového uspořádání (viz bod I.b). Dle ustanovení § 92 odst. 2 stavebního zákona má stavební úřad v takovém případě žádost o vydání územního rozhodnutí zamítnout.

Územně plánovací dokumentací pro území hl. m. Prahy jsou platné Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy vydané Opatřením obecné povahy č. 8 schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/59 dne 17. 12. 2009 s účinností od 6. 1. 2010, ve znění pozdějších změn a úprav (dále jen „ZUR“).

Územně plánovací dokumentací pro území hl. m. Prahy je také platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy schválený usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 dne 9. 9. 1999 s účinností od 1. 1. 2000, ve znění pozdějších změn a úprav, včetně změny Z1000/00 vydané Opatřením obecné povahy č. 6/2009 schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/86 dne 22. 10. 2009 s účinností od 12. 11. 2009 (dále jen „ÚP“). Jmenované Opatření obecné povahy č. 6/2009 v příloze č. 1 obsahuje závazné „regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy“ (dále jen „Regulativy“).

I.a Výšková hladina

Podle ÚP je umístěná stavba situována v tzv. území se zákazem výškových staveb. To je jednoznačně zřejmé z oddílu 8 odst. 8 a 10 Regulativů, které odkazují na výkres č. 4 územního plánu, kde je území se zákazem výškových staveb zakresleno. Pozemek, na kterém je situována umístěná stavba, je bezpochyby součástí takto vymezeného území se zákazem výškových staveb.

V území se zákazem výškových staveb platí ustanovení oddílu 8 odst. 9 Regulativů, které stanovují, že „*stávající výšková hladina může být v tomto území překročena pouze drobnými výškovými dominantami, jejichž přípustnost posoudí stavební úřad v územním řízení*“. Výšková hladina je dle oddílu 16 odst. 57 Regulativů „*dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě*“. Drobná výšková dominantka je v oddílu 16 odst. 58 Regulativů definována jako „*část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu, nepřesahující zpravidla výšku dalšího podlaží. Zdůrazňuje pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění vstupu, schodiště apod.)*“.

V oblasti Václavského náměstí se dle provedené analýzy výšková hladina nachází maximálně 32m nad terénem. Tato analýza byla provedena na digitálním 3D modelu Prahy. Při vytvoření plochy kopírující terén ve výšce 32m nad povrchem a následném vymezení objemů staveb vystupujících nad tuto plochu je zřejmé, že hřebeny ani atiky střech již v řešené oblasti nad tuto plochu nevystupují. Nad plochu vystupují pouze drobné věže, které splňují definici drobných výškových dominant. Nově umístěná stavba v této oblasti, aby byla v souladu s ÚP, tedy nesmí plošně překročit tuto výškovou hladinu. Převýšení výškové hladiny by v zásadě pro své okolí definovalo novou (zvýšenou) výškovou hladinu, které by

pak mohly dostupovat i okolní objekty, ÚP však v území se zákazem výškových staveb takový rozvoj nepřipouští.

Výškové hladině 32m zhruba odpovídá atika 8. NP umístěné stavby. Atika 9. NP je navržena ve výšce 35,75m (237,35m m n. m. v systému Bpv), tj. 3,75m nad výškovou hladinou. Ustoupené deváté podlaží, které plošnou rozlohou zaujímá cca 31% celkové zastavěné plochy, zároveň na rozdíl od navržené „nárožní věže“ není drobnou výškovou dominantou. Nezdůrazňuje totiž pozici objektu v urbanistické struktuře zvýrazněným nárožím či vstupem, nepředstavuje žádný architektonický akcent, ale jde o standardní ustoupené podlaží ve dvorním traktu, které má být díky svému ustoupení naopak co nejméně viditelné.

Na základě uvedených skutečností je evidentní, že umístěná stavba není v souladu s ÚP.

Mimo ÚP řeší výškovou hladinu také ZUR, které ve výrokové části v bodě 8.2.1 písm. c) uvádějí požadavek „nezvyšovat výškovou hladinu zástavby zejména v Památkové rezervaci v hlavním městě Praze“. Umístěná stavba se nachází v Památkové rezervaci v hl. m. Praze (dále jen „PPR“) a, jak bylo uvedeno výše, umístěná stavba výškovou hladinu zvyšuje. Umístěná stavba proto není v souladu se ZUR.

Stavební úřad tedy nedostatečně a nesprávně posoudil soulad záměru s územně plánovací dokumentací. Stavební úřad si dokonce při svém posuzování záměru byl vědom skutečnosti, že 9. NP převyšuje stávající výškovou hladinu, což je patrné z odůvodnění napadeného rozhodnutí (str. 11), kde se uvádí: „...poslední 9. NP, které je řešeno jako odstupující od uličních fasád, tuto stávající výškovou hladinu převyšuje“. Na nutnost posoudit záměr z hlediska souladu s výškovou hladinou navíc výslovně upozornil ÚRM ve svém vyjádření č. j. 8432/11 ze dne 17. 2. 2012, které bylo stavebnímu úřadu známo, jak je patrné z výčtu předložených vyjádření uvedených v odůvodnění napadeného rozhodnutí. Potřeba důsledného prověření souladu s výškovou hladinou plyne i ze samotné výkresové dokumentace, ze které je patrné, že navržená stavba je vyšší než všechny ostatní stavby v bezprostředním okolí. Pokud by měl stavební úřad pochybnosti o schopnosti samostatně zodpovědně posoudit soulad s výškovou hladinou, měl si toto posouzení vyžádat od žadatele, případně od odborné organizace způsobilé k takovému posouzení, jakou je například ÚRM. Stavební úřad přes to všechno stavbu umístil a porušil tak uvedené požadavky stavebního zákona.

#### I.b Mira využití území a prostorové uspořádání

Podle ÚP je umístěná stavba situována v tzv. stabilizovaném území. To je zřejmé z definice pojmu v oddílu 16 odst. 34 Regulativů, kde je stabilizované území definováno jako „zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný vývoj“. Tuto definici lokalita Václavského náměstí a jeho okolí, která je součástí PPR zapsané na seznamu světového kulturního dědictví UNESCO, kde se z důvodu ochrany stávajících kulturních (mj. urbanistických) hodnot významný vývoj nepředpokládá, dozajista splňuje. V odkazu na oddíl 8 odst. 1, 2, 3 Regulativů je klasifikace lokality jako stabilizované území zřejmá také ze skutečnosti, že v daném území není stanoven kód míry využití území. Kód míry využití území se u stabilizovaných území nestanovuje, naopak pro funkční plochy SMJ v ostatních územích (rozvojová a transformační území) se stanovuje vždy.

Ve stabilizovaném území je dle oddílu 8 odst. 3 Regulativů „možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.“

Koeficient podlažní plochy (dále jen „KPP“), tj. součet hrubých podlažních ploch vztážený k ploše území, je návrhem novostavby navýšen na trojnásobek oproti stavu před demolicí objektů tiskárny (KPP před demolicí: 2,786; KPP navrhovaný: 8,219). Takto skokový nárůst KPP nemůže být v souladu s uvedeným regulativem ÚP, neboť v případě trojnásobného zvětšení objemu stavby jde jednoznačně o rozsáhlou stavební činnost. V rámci přípustného dotvoření a rehabilitace urbanistické struktury lze za přijatelný považovat nárůst KPP maximálně do míry KPP v místě obvyklé. Bloky kolem Václavského náměstí, popř. prvorepublikové paláce v oblasti, nedosahují KPP vyššího než 6,5, což lze prokázat opět analýzou 3D modelu Prahy porovnáním objemu budov a jejich zastavěné plochy. Umístěná stavba dosahuje KPP o 26% vyšší. Na rozdíl od ostatních srovnatelných objektů v území nevytváří umístěná stavba v rámci vlastní hmoty dvory či zastřešená atria, ani svou hmotu nijak výrazně nerozčleňuje, z čehož pak plyne i její nadměrná míra využití území. Nejde tedy o dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury, ale o vnesení cizorodého prvku domu-monobloku s bezprecedentní mírou využití území, což je možné dokonce kvantifikovat prostřednictvím uvedené hodnoty KPP. Umístěná stavba tedy nesplňuje ustanovení oddílu 8 odst. 3 Regulativů.

To je další důvod pro konstatování nesouladu umístěné stavby s ÚP.

Mimo ÚP řeší míru využití území také ZUR, které ve výrokové části v bodě 8.2.1 písm. a) uvádějí požadavek „nezvyšovat podstatným způsobem stávající míru využití území Památkové rezervace v hlavním městě Praze“. Jak bylo uvedeno výše, umístěná stavba se nachází v PPR a zvyšuje míru využití území na vlastním pozemku na trojnásobek, navíc mírou v lokalitě bezprecedentní, a to nutno dodat, že tato lokalita vykazuje nejvyšší míru využití území v celé PPR. Umístěná stavba proto není v souladu se ZUR.

Stavební úřad nedostatečně a nesprávně posoudil soulad záměru s územně plánovací dokumentací i z tohoto pohledu. V odůvodnění napadeného rozhodnutí se stavební úřad k souladu záměru se ZUR nevyjádřil vůbec, tedy ho zjevně neposuzoval, a v komentáři k souladu záměru s ÚP se omezuje pouze na posouzení funkčního využití, tedy soulad záměru s ÚP z hlediska prostorového uspořádání a z hlediska míry využití území zjevně také neposuzoval. Rozhodnutí tedy bylo vydáno na základě neúplného posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací, což znamená, že nebyl splněn uvedený požadavek stavebního zákona.

**Jak bylo uvedeno výše, záměr nesplňuje požadavky uvedené v § 90 stavebního zákona a stavební úřad měl dle ustanovení § 92 odst. 2 stavebního zákona žádost o vydání územního rozhodnutí zamítnout.**

**Vzhledem k výše uvedenému navrhuje předmětné rozhodnutí o umístění stavby zrušit v plném rozsahu a řízení o žádosti o umístění stavby pro záměr s názvem „Novostavba polyfunkčního objektu včetně přípojek vody, plynu, a vedení kabelu VN elektro a slaboproudu Praha 1, Nové Město č.p. 1601, Václavské nám. 47“ zastavit.**

S pozdravem



**Mgr. Jana Vaněčková**  
ředitelka

Rozdělovník:

- 1) Adresát – doporučeně s dodejkou
- 2) primátor RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D., MHMP, Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1
- 3) MHMP OUP
- 4) URM Ř/sekr.
- 5) URM KŘ
- 6) URM KŘ/PRAV
- 7) URM KPÚ
- 8) URM spisovna + kopie spisu