

Magistrátu hl. m. Prahy

prostřednictvím

Úřad městské části Praha 1  
Stavební úřad Vodičkova 18  
115 68 Praha 1

K č. j.: UMCP1 329039/2021

Sp. zn.: S UMCP1/057677/2021/VÝS-Ba-Staré Město/44

Věc: **D O P L N Ě N Í Odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby STAROMĚSTSKÁ BRÁNA - stavební úpravy objektu č.p. 43 v ulici Pařížská a jeho okolí, Praha 1, na pozemcích v katastrálním území Staré Město a Josefov**

### **DOPLNĚNÍ DŮVODŮ PRO PŘEZKUM**

**závazného stanoviska orgánu územního plánování MHMP (dále také jen „úřad“ či „OZR MHMP“), sp. zn.: S-MHMP 1204218/2020 (dále jen „stanovisko“), ve věci „STAROMĚSTSKÁ BRÁNA – stavební úpravy objektu čp. 43 (náměstí Curiových 5, Praha 1)“ na pozemcích parc.č. 986/2, 987/1, 988, 989/1, 989/2 v k.ú. Staré Město” (dále jen „záměr“ či „stavební záměr“), ze dne 17. 12. 2020,**

Úřad územního plánování je povinen posoudit přípustnosti stavebního záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1-3 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1-4, platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, 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.

**Z dále rozebíraných důvodů se domníváme, že stanovisko bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, nelze jej usnesením opravit, jeho účinky trvají a zároveň nehrozí, že by újma způsobená žadateli zrušením stanoviska byla ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla v důsledku níže popsanych vad veřejnému zájmu nebo dotčeným osobám. Stanovisko by proto mělo být zrušeno.**

#### **1. Neodůvodnění souladu s Politikou územního rozvoje ČR**

Pokud jde o posouzení souladu s platnou politikou územního rozvoje OZR MHMP se omezuje na tvrzení: *“Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 a 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.”* Úřad územního plánování pouze konstatuje, že PUR a ZUR nejsou dotčeny, toto tvrzení však neodůvodňuje.

**Stanovisko je z tohoto důvodu nepřezkoumatelné a tudíž v rozporu s právními předpisy.**

## **2. Neodůvodnění souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy**

Viz předchozí bod.

## **3. Neposouzení z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování**

Úřad se opět spokojil pouze s konstatováním.

Dtto předchozí body.

## **4. Chybné posouzení souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „územní plán“) z hlediska prostorové regulace**

V případě daného území se jedná o území stabilizované (neboť v něm není stanovena míra využití území), které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Dle přílohy č. 1, oddíl 7 pododdíl 7a odst. 3 regulativů územního plánu je potom v území stabilizovaném možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti.

Stavbu objektu Brand Store nelze v žádném případě označit za zachování, dotvoření nebo rehabilitaci stávající urbanistické struktury, a to již z toho důvodu, že stávající urbanistickou strukturu nerespektuje a podstatně ji narušuje, jak již vyplývá z výše uvedeného.

Vzhledem k tomu, že území je kompozičně dotvořeno, nelze uvažovat o dotvoření struktury; rehabilitací stávající urbanistické struktury by bylo znovunavrácení funkcí stávajícím objektům s možností jejich přiměřených změn, nikoli umístění novostavby objektu do prostoru náměstí.

V daném případě se nejedná o zachování či dotvoření urbanistické struktury (naopak urbanistická struktura daného urbanistického celku je měněna a narušována), ani o její rehabilitaci, neboť stávající struktura není jakkoli kvalitativně zlepšována či by byly obnovovány (rehabilitovány) funkce území; naopak funkce dané plochy jako náměstí je danou stavbou potlačena a nerespektována.

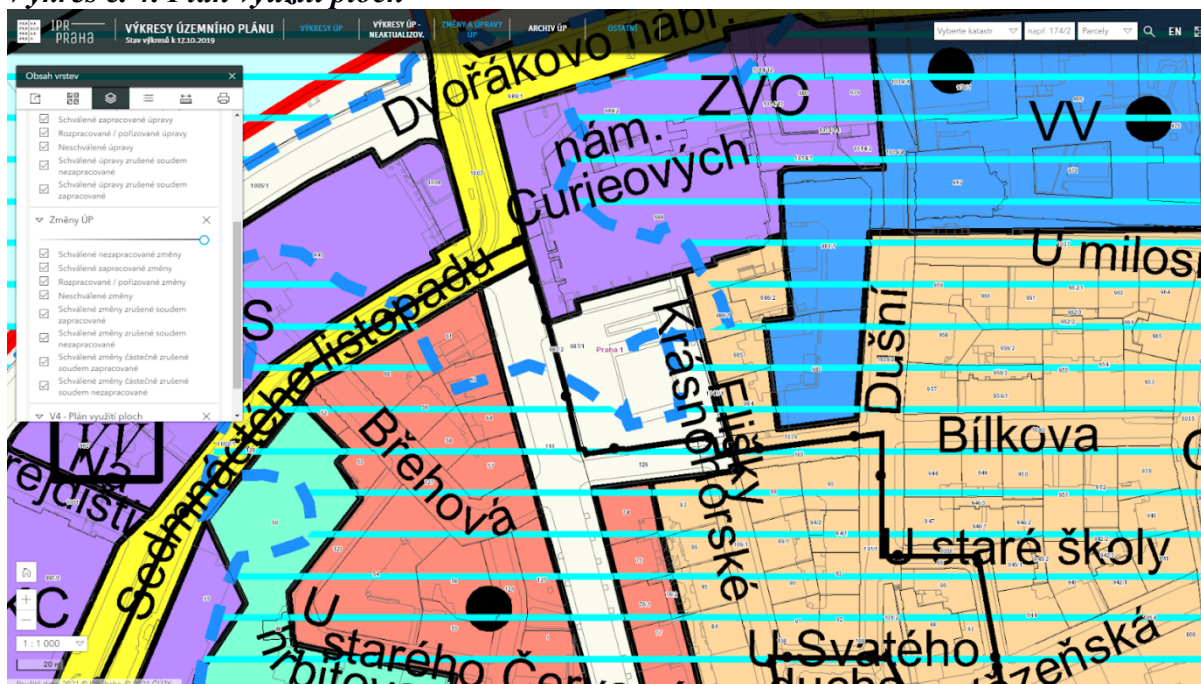
Urbanistická truktura daného místa je již stabilizována a není možno do ní přidávat další nahodilé objekty (a to zvláště nikoli do plochy náměstí!). Dané území nelze „dotvářet“ tím, že do prostoru náměstí budou dále přidávány další stavby.

**Vzhledem k rozporu objektu Brand Store s územně plánovací dokumentací je stanovisko nezákonné.**

## **5. Chybné posouzení souladu s platným územním plánem z hlediska přípustného využití dané plochy**

Stavba objektu Brand Store je dle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy situována do plochy DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství.

## Výkres č. 4. Plán využití ploch



Hlavní využití této plochy je: plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství. Přípustné využití je: náměstí, shromažďovací a pěší prostory, obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C a D, cyklistické stezky, pěší komunikace, lávky, upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží, drobné vodní plochy, drobná obchodní zařízení a služby sloužící pro provoz a obsluhu veřejných prostranství, technická infrastruktura, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení přístavišť osobní lodní dopravy, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zeleň související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití je vázáno na stanovené podmínky. Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, podzemní parkoviště. Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnicky sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerozděleny doloženou dohodou o parcelaci. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Z uvedeného je zřejmé, že se jedná o plochu určenou pro náměstí či jiné veřejné prostranství, nikoli o plochu pro zástavbu budovou!

Uvedený regulativ je zcela zřejmý a nelze nijak dospět k názoru, že by na této ploše bylo dle územního plánu přípustné umístit v ploše náměstí jakoukoli budovu.

V daném případě nelze uvažovat o tom, že by umístění budovy (objektu Brand Store) bylo přípustné podmíněně, neboť není splněno hned několik podmínek, na které je podmíněně přípustné využití vázáno.

Stavba nesplňuje podmínky pro podmíněně přípustné využití, neboť:

1. Není splněna podmínka, že se jedná o „přesah“ do využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství. Přesahem je částečný „přestavek“ budovy či jiného využití ze sousední plochy. Podmíněně přípustným přesahem tedy není umístění soliterní budovy do opačného rohu náměstí, než jsou sousední plochy záměru, jinými slovy podmíněně přípustným přesahem není umístění stavby výlučně do plochy DU (nejedná se o přesah ze sousedních ploch, ale o novostavbu výlučně v ploše DU, tj. nijak „nepřesahující“ ze sousedních ploch).

2. Není též splněna podmínka, že plocha veřejného prostranství je ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím. Plochy veřejného prostranství zde mají být nahrazeny v plošně nesouvisejících částech záměru (do určité míry plošně související stávající veřejná plocha u ústí ulice Pařížské má být dokonce též zastavěna dalším objektem – Concept Store).

3. Dále není splněna ani podmínka, že se jedná o rozvojové nebo transformační plochy. Použití podmíněně přípustného využití je stanoveno pouze pro rozvojové nebo transformační plochy (kde lze připustit určité přesahy využití přes hranice jednotlivých ploch), zde se však o rozvojové nebo transformační plochy nejedná. Jedná se o stabilizované plochy v samém historickém centru města (neboť na nich není stanovena míra využití území), nikoli o rozvojové nebo transformační plochy, tedy ani tato podmínka podmíněně přípustného využití není splněna.

Není splněna ani podmínka, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití. Zastavěním předmětné části daného náměstí (navíc v jeho urbanisticky exponovaném rohu ulic Pařížská a Bílkova) bude nepochybně omezeno hlavní a přípustné využití dané plochy - daného náměstí (veřejného prostranství), neboť pokud bude daná část plochy zastavěna objektem Brand Store, potom nepochybně nemůže plnit hlavní a přípustné funkce dané plochy, tj. být veřejným prostranstvím (náměstím).

V neposlední řadě není splněna ani podmínka, že se musí jednat o přesah „v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru“. V daném případě není umístění (navíc nijak „nepřesahujícího“) objektu Brand Store objektivně nezbytné pro realizaci ostatních částí záměru, tj. není zde žádný důvod, aby tento objekt byl realizován (natož aby se jednalo o „nezbytně nutnou“ součást celého záměru!). Záměr lze uskutečnit i bez daného objektu, tj. nejedná se ani o „nezbytně nutný“ ani o „přesah“.

Daná plocha je určena pro plochu náměstí a jiná veřejná prostranství, tj. je zřejmé, že ji nelze zastavět budovami (jak však návrh činí); proto nelze danou stavbu (objekt Brand Store) umístit.

Uvedené je potvrzeno i vyjádřením Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy č. j. 10032/20, kde je ve vztahu k danému záměru uvedeno, že (podtržení doplněno): „umístění novostavby v nároží Pařížské a Bílkovy ulice je podmíněno projednáním a schválením změny platného Územního plánu hl. m. Prahy, jelikož umístění uvažované stavby není dle regulativů dotčené plochy se způsobem využití DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství) v této ploše přípustné“.

Jak je zřejmé z výše uvedeného, **není splněno hned několik podmínek pro umístění objektu Brand Store v dané ploše DU jako podmíněně přípustné stavby; jelikož stavba nesplňuje hlavní, přípustné ani podmíněně přípustné funkční využití plochy DU, nelze ji umístit a žádost o umístění této stavby je nutno zamítnout.**

Vzhledem k rozporu objektu Brand Store s územně plánovací dokumentací je stanovisko nezákonné.

## **6. Chybné posouzení souladu s platným územním plánem z hlediska nezastavitelnosti dané plochy – nezastavitelné území**

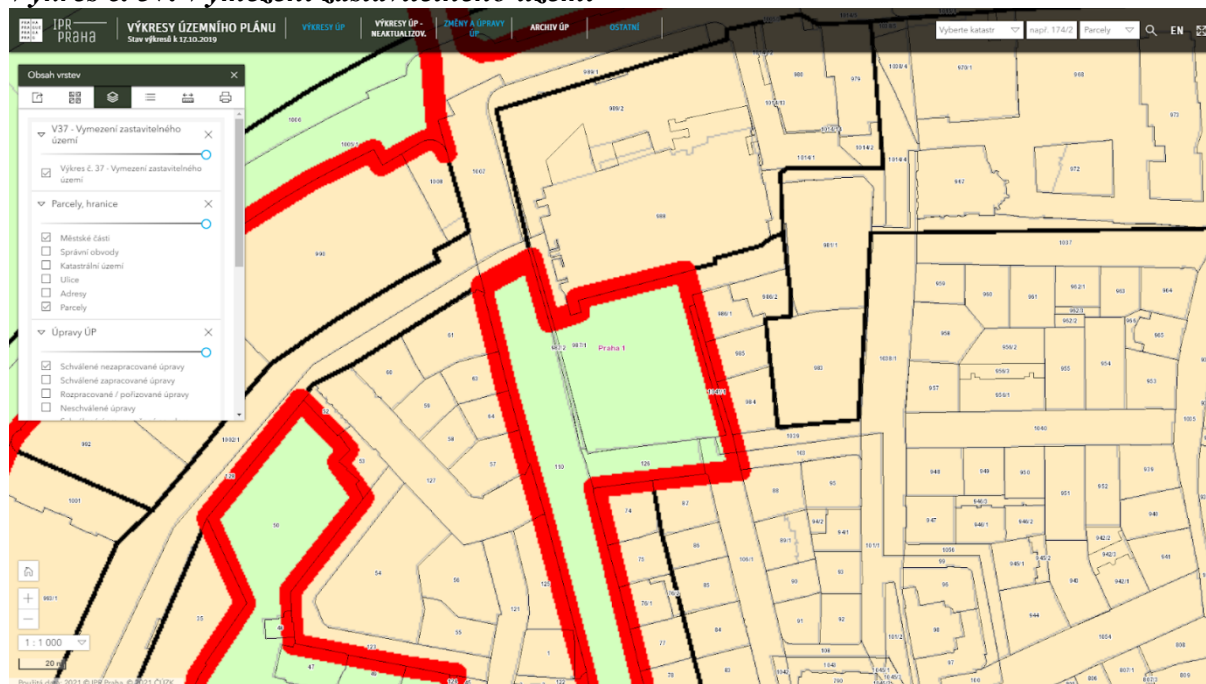
Ve vztahu k územnímu plánu hl. m. Prahy je třeba k výše uvedenému doplnit, že plocha, v níž je navrhován objekt Brand Store, je dle územního plánu (výkres č. 37) plochou nezastavitelnou.

I z tohoto je zřejmé, že se nejedná o plochu určenou k zástavbě objekty, zvláště nikoli solitérní několikapodlažní budovou.

Územní plán v nezastavitelných územích (oddíl 6 odst. 3 regulativů územního plánu) neumožňuje zastavení těchto ploch trvalými ani dočasnými stavbami.

Výjimkou jsou jen stavby uvedené v daném ustanovení, mezi tyto výjimky však nepochybně nepatří navrhovaná budova Brand Store.

### ***Výkres č. 37. Vymezení zastavitelného území***



Vzhledem k rozporu objektu Brand Store s územně plánovací dokumentací je stanovisko nezákonné.

## **ZÁVĚR**

Uvedené skutečnosti nás utvrzují v přesvědčení, že orgán územního rozvoje ve svém poslání dle stavebního zákona selhal a vydané rozhodnutí a závazné stanovisko směřují proti veřejným zájmům na ochranu kulturních a civilizačních hodnot území a na trvale udržitelný rozvoj, a tím proti samotnému účelu a smyslu platného stavebního zákona.

**Závazné stanovisko trpí závažnými nedostatky, odůvodnění souladu s PÚR, ZÚR, s cíli a úkoly územního plánování zcela absentují, anebo jsou nedostatečná, díky tomu jsou jednotlivá tvrzení nepřezkoumatelná. Soulad s územním plánem je posouzen naprosto mylně - zásadních chyb je v tomto posouzení dokonce několik.**

**Stanovisko je z výše uvedených důvodů v rozporu s právními předpisy. Pokud by takto nekvalitní a nezákonné stanovisko zůstalo platné a umožnilo realizaci záměru, který je v rozporu s územním plánem, znamenalo by to popření smyslu existence těchto zásadních dokumentů. Navrhujeme Vám proto, abyste napadený dokument zrušili v plném rozsahu.**

Dle § 42 správního řádu zároveň žádáme o podání informace o tom, zda bylo přezkumné řízení zahájeno. Zároveň vás jako příslušný správní orgán žádáme, aby byly v případě jeho zahájení právní účinky předmětného rozhodnutí na základě § 95 odst. 5 správního řádu pozastaveny.

V Praze dne ..... 2021

-----  
podpis

*jméno, příjmení, datum narození a bydliště účastníka*

*(u účastníka právnické osoby název právnické osoby, IČO, sídlo, jméno, příjmení a funkce osoby či osob oprávněných jednat za právnickou osobu)*

S ohledem na to, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, není odvolatel povinen podávat odvolání s potřebným počtem stejnopisů (§ 144 odst. 5 správního řádu).