



114236/2021/KHK



KUKHK-33226/UP/2021

Krajský úřad Královéhradeckého kraje

1. Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta, ČSA 408, 502 00 Hradec Králové, IDDS: bebb2in
2. zastoupený základě plné moci
Mgr. Reném Příhodou, advokátem, Škroupova 471, 500 02 Hradec Králové, IDDS: k2khpwz
3. , oba
v právním zastoupení Mgr. Zbyškem Malíkem, Střelecká 672, 500 02 Hradec Králové, IDDS: gkjgxvx
- 4.
5. v zastoupení Mgr. Klárou
Holubovou, Jana Masaryka 1354/1, 500 12 Hradec Králové, IDDS: 677ea7j
6. STYLHOME HK, s.r.o., IČO 02379392, Pardubická 118/79, 500 04 Hradec Králové, zastoupený na základě plné moci AXDE ATELIER, s.r.o., náměstí Svobody 450, 500 02 Hradec Králové, IDDS: 7jjupbw

Krajský úřad Královéhradeckého kraje
Odbor územního plánování a stavebního řádu,
oddělení stavebního řádu, zde

VÁŠ DOPIS ZN.: KUKHK-30736/UP/2021 (OS)
ZE DNE: 29. 09. 2021
NAŠE ZNAČKA (č. j.): KUKHK – 33226/UP/2021 (SI)

VYŘIZUJE: Ing. Pavla Slánková
ODBOR | ODDĚLENÍ: územního plánování a staveb. řádu
územního plánování
LINKA | MOBIL: 478/772899591
E-MAIL: pslankova@kr-kralovehradecky.cz
DATUM: 24. 11. 2021

Počet listů: 20
Počet příloh: 0 / listů: 0
Počet svazků: 0
Sp. znak, sk. režim: 99.2, V/10

Závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako příslušný nadřízený orgán podle ustanovení § 178 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve vazbě na ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumal závazné stanovisko ze dne 01. 02. 2021, vydané marným uplynutím lhůty pro jeho vydání ve smyslu ustanovení § 4 odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) (tzv. fiktivní závazné stanovisko) orgánu územního plánování Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta, týkající se záměru „Bytový dům s podzemními garážemi, přípojkami inženýrských sítí, zpevněnými plochami a oplocením“ vymezeného v obsahu

žádosti ze dne 02. 12. 2020, a přiložené dokumentace z 31. 08. 2019, datum revize 12. 10. 2020, které bylo podkladem pro vydání rozhodnutí o umístění stavby podle ustanovení § 79 a § 92 stavebního zákona a ustanovení § 9 vyhlášky č. 503/2006Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu ve znění pozdějších předpisů ke stavbě: „*Bytový dům s podzemními garážemi, přípojkami inženýrských sítí, zpevněnými plochami a oplocením*“ umístěném na pozemku p. č. 501/2 v k. ú. Třebeš a pozemcích p. č. 394, p. č. 955/10, p. č. 3584, p. č. 3585 vše v katastrálním území Nový Hradec Králové a toto tzv. fiktivní závazné stanovisko orgánu územního plánování **potvrzuje**:

Odůvodnění:

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále jen „*krajský úřad*“) obdržel dne 29. 09. 2021 od Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu (dále jen „*odvolací orgán*“) žádost o potvrzení nebo změnu závazných stanovisek orgánu územního plánování vydaných Magistrátem města Hradec Králové, odborem hlavního architekta, ze dne 14. 10. 2019, č.j. MMHK/183128/2019/HA/MT, ze dne 28. 04. 2020, č. j. MMHK/071657/2020/HA/MT, ze dne 03. 08. 2020, č. j. MMHK/130142/2020/HA/MT, které byly vydány ve smyslu ustanovení § 96b stavebního zákona a závazné stanovisko vydané marným uplynutím lhůty pro jeho vydání ve smyslu ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona v téže věci (tzv. fiktivní závazné stanovisko) ze dne 01. 02. 2021, týkající se záměru označeného jako „*Bytový dům s podzemními garážemi, přípojkami inženýrských sítí, zpevněnými plochami a oplocením*“ (dále jen „*žádost*“). Součástí žádosti byly také přílohy: kopie závazného stanoviska ze dne 14. 10. 2019, zn. MMHK/183128/2019/HA/MT, kopie závazného stanoviska ze dne 28. 04. 2020, zn. MMHK/071657/2020/HA/MT, kopie závazné stanovisko ze dne 03. 08. 2020, zn. MMHK/130142/2020/HA/MT, email k tzv. fikci souhlasného závazného stanoviska Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 01. 02. 2021, doplnění odvolání

odvoláním a vyjádření společnosti AXDE ATELIER s.r.o. ze dne 13. 08. 2021 k podaným odvoláním.

Předmětná závazná stanoviska ze dne 14. 10. 2019, č.j. MMHK/183128/2019/HA/MT, ze dne 28. 04. 2020, č. j. MMHK/071657/2020/HA/MT, ze dne 03. 08. 2020, č. j. MMHK/130142/2020/HA/MT, orgánu územního plánování byla vydána podle ustanovení § 96b stavebního zákona, Magistrátem města Hradec Králové, odborem hlavního architekta, podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona na základě žádostí o závazné stanovisko ze dne 31. 08. 2019, 30. 3. 2020 a 21. 07. 2020.

Co se týká závazného stanoviska vydaného marným uplynutím lhůty pro jeho vydání ve smyslu ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona v téže věci (tzv. fiktivní závazné stanovisko) ze dne 01. 02. 2021 pak z předložených materiálů vyplývá, že na základě žádosti o závazné stanovisko ze dne 02. 12. 2020 respektive 01. 01. 2021 podané ze strany Magistrátu města Hradec Králové, odboru stavebního (dále jen „*stavební úřad*“), nebylo závazné stanovisko orgánem územního plánování vydáno ve lhůtě pro jeho vydání. K jeho vydání došlo až po zákonem stanovené lhůtě v rámci ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona upravující režim vydání závazného stanoviska „*fikci*“. V uvedeném případě se ve smyslu ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona tedy jedná o závazné stanovisko, které se považuje za souhlasné bez podmínek. O této skutečnosti informoval orgán územního plánování prostřednictvím emailové zprávy ze dne 01. 02. 2021 stavební úřad.

Z obdržené žádosti je patrné, že všechna shora citovaná závazná stanoviska orgánu územního plánování byla podkladem pro vydání rozhodnutí o umístění stavby ze dne 15. 06. 2021, zn. SZ MMHK/206737/2019 ST1/ZB., č.j. MMHK/108984/2021 ST1/ZB, vydaného

stavebním úřadem. Stavební úřad vydal rozhodnutí o umístění stavby, a to na základě podání žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby podle ustanovení § 84 až § 90 stavebního zákona označené jako: „*Bytový dům s podzemními garážemi, přípojkami inženýrských sítí, zpevněnými plochami a oplocením*“ ze dne 18. 11. 2019 stavebníkem společností STYLHOME HK, s.r.o., IČO 02379392, Pardubická 118/79, 500 04 Hradec Králové, zastoupený na základě plné moci AXDE ATELIER, s.r.o., náměstí Svobody 450, 500 02 Hradec Králové.

Rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15. 06. 2021, zn. SZ MMHK/206737/2019 ST1/ZB, č. j. MMHK/108984/2021 ST1/ZB bylo napadeno odvoláními, která podaly tyto osoby:

_____, v právním zastoupení Mgr. Reném Příhodou, Ph.D., advokátem, se sídlem Škroupova 471, 500 02 Hradec Králové (dále také jen „*odvolatel I.*“);

_____, oba v právním zastoupení Mgr. Zbyškem Malíkem, advokátem, se sídlem Střelecká 672, 500 02 Hradec Králové (dále také jen „*odvolatelé II.*“);

(dále také jen „*odvolatel III.*“) a

_____, v zastoupení Mgr. Klárou Holubovou, nar. 19.01.1969, trvale bytem Jana Masaryka 1354/1, 500 12 Hradec Králové (dále také jen „*odvolatel IV.*“).

Obsahem shora uvedených odvolání se krajský úřad zabýval a zjistil, že odvolatelé I., II., III. i IV. v nich vznášejí řadu námitek směřujících do otázky (ne)souladu předmětného záměru s platnou územně plánovací dokumentací s cíli a úkoly územního plánování a charakterem dotčeného území.

Dopisem dne 30. 09. 2021 krajský úřad vyzval Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta, k poskytnutí spisových materiálů v dané věci. Dopisem dne 06. 10. 2021 došlo Magistrátem města Hradec Králové, odborem hlavního architekta k předání „*spisu orgánu územního plánování*“ v dané věci. Po předběžném posouzení předložených materiálů krajský úřad dne 15. a 18. 10. 2021 vyzval Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta k jejich doplnění. Doplněné podklady byly krajskému úřadu doručeny dne 21. 10. 2021.

Z obsahu předaných podkladů krajský úřad zjistil, že v dané věci nebyl orgánem územního plánování veden spis v souladu s požadavky ustanovení § 17 odst. 1 správního řádu, když obdržel pouze složku listin týkajících se předmětného záměru označených jako:

- závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 14. 10. 2019, č.j. MMHK/183128/2019/HA/MT, jehož nedílnou součástí je také příloha – kopie výkresů označených jako „*2D POHLEDY, OBJ. B1*“ „*2D POHLEDY, OBJ. B2*“, „*2D POHLEDY, J,S OBJ. A*“ „*2D POHLEDY, V,Z OBJ. A*“ všechny v měřítku 1:250, „*KOORDINAČNÍ SITUACE*“, v měřítku 1 : 150 s datem vyhotovení 31. 08. 2019. Předložené výkresy byly zpracovány společností AXDE ATELIER s.r.o., Hradec Králové, vedoucí zodpovědný projektant Ing. arch. Tomáš Vychodil, ČKA 00751, žádost o závazné stanovisko ze dne 31. 08. 2019,
- závazné stanovisko ze dne 28. 04. 2020, č. j. MMHK/071657/2020/HA/MT formou tzv. razítka umístěném na výkresu označeném jako „*KOORDINAČNÍ SITUACE*“ s datem vyhotovení 26. 03. 2020, žádost o závazné stanovisko ze dne 30. 03. 2020,
- závazné stanovisko ze dne 03. 08. 2020, č. j. MMHK/130142/2020/HA/MT formou tzv. razítka umístěném na výkresu označeném jako „*KOORDINAČNÍ SITUACE*“ s datem vyhotovení 26. 06. 2020,
- email k tzv. fikci souhlasného závazného stanoviska Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 01. 02. 2021, žádost o závazné stanovisko ze dne 02. 12. 2020,
- Součinnost při posuzování záměru žadatele o uplatněných námitkách ze dne 22. 04. 2021

Vzhledem k postupu orgánu územního plánování krajskému úřadu nezbylo než při přezkumu vycházet z těchto listin.

Ze spisových materiálů, které byly krajskému úřadu oddělení stavebního řádu v rámci odvolacího řízení postoupeny je zřejmé, že podkladem pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu byla mimo jiné dokumentace označená jako „*Bytový dům s podzemními garážemi, přípojkami inž. sítí, zpev. plochami a oplocením*“ zpracovaná společností AXDE ATELIER s.r.o., Hradec Králové, vedoucí zodpovědný projektant Ing. arch. Tomáš Vychodil, ČKA 00751 s datem vyhotovení 31. 8. 2019 a datem revize **12. 10. 2020** (dále jen „*dokumentace*“).

Z uvedeného data revize **12. 10. 2020** předložené dokumentace vyplývá, že závazná stanoviska orgánu územního plánování ze dne 14. 10. 2019, č.j. MMHK/183128/2019/HA/MT, ze dne 28. 04. 2020, č. j. MMHK/071657/2020/HA/MT, ze dne 03. 08. 2020, č. j. MMHK/130142/2020/HA/MT, tedy nemohla být vzhledem k datu jejich vydání a datu na základě kterého došlo k úpravě dokumentace **12. 10. 2020**, podkladem pro předmětné rozhodnutí stavebního úřadu.

Na základě výše u vedeného je tedy zřejmé, že podkladem pro vydání rozhodnutí o umístění stavby tedy mohlo být pouze závazné stanovisko ze dne **01. 02. 2021** vydané marným uplynutím lhůty pro jeho vydání ve smyslu ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona v téže věci (tzv. fiktivní závazné stanovisko). Tento názor lze také opřít o žádost stavebního úřadu ze dne 02. 12. 2020 z jehož obsahu je zřejmé, že spolu se žádostí předkládá orgánu územního plánování k jeho posouzení podle ustanovení § 96b stavebního zákona také dokumentaci s datem revize k 12. 10. 2020.

Předložená dokumentace s datem revize k **12. 10. 2020**, která byla také součástí žádosti o vydání závazného stanoviska stavebního úřadu ze dne 02. 12. 2020 byly krajským úřadem opatřeny identifikačními údaji tak, aby se v budoucnu vyloučily případné pochyby o podobě záměru ke kterému, bylo závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydáno a byly vloženy do spisu.

Na základě shora uvedeného a vzhledem k nashromážděným materiálům, přistoupil krajský úřad k posouzení tzv. fiktivního závazného stanoviska ze dne 01. 02. 2021.

Krajský úřad se v prvé řadě zabýval otázkou, zda byly splněny všechny zákonné požadavky pro vydání závazného stanoviska, které bylo vydané marným uplynutím lhůty pro jeho vydání ve smyslu ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona v téže věci (tzv. fiktivní závazné stanovisko) ze dne 01. 02. 2021 a zda předmětné závazné stanovisko splňuje po obsahové stránce všechny náležitosti.

Z ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona mimo jiné vyplývá, že „*Jestliže není závazné stanovisko dotčeného orgánu vydáno ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek*“. Z dostupných podkladů doručených orgánem územního plánování bylo krajským úřadem zjištěno, že žádost o vydání citovaného závazného stanoviska k předmětnému záměru byla podána Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta dne 03. 12. 2021 respektive 01. 01. 2021 ze strany stavebního úřadu. Součástí žádosti o závazné stanovisko byla dokumentace s datem revize k 12. 10. 2020 k předmětnému záměru. Na základě emailu prokazujícího, že nastala tzv. fikce souhlasného závazného stanoviska Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 01. 02. 2021, který byl součástí doručených materiálů, došlo tedy k situaci, že závazné stanovisko nebylo vydáno ve stanovené lhůtě a považuje se tak za souhlasné a bez podmínek ve smyslu ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona.

Podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona příslušný orgán územního plánování v závazném stanovisku určí, zda je navrhovaný záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Požadavky na obsah závazného stanoviska jsou upraveny

ustanovením § 149 odst. 2 správního řádu. Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části závazného stanoviska založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

K výše uvedenému krajský úřad uvádí, že závazné stanovisko, které bylo vydané marným uplynutím lhůty pro jeho vydání ve smyslu ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona v téže věci (tzv. fiktivní závazné stanovisko), které má představovat závazné stanovisko orgánu územního plánování, nespĺňuje požadavky výše citovaného ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu, když v jeho odůvodnění chybí zákonem předepsané náležitosti, konkrétně důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se úřad územního plánování jako dotčený orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. Tzv. fiktivní závazné stanovisko tak neobsahuje náležitosti dle ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu, protože obsahuje pouze výrok, který vzniká ze zákona to je souhlas bez podmínek.

Z předmětného tzv. fiktivního závazného stanoviska o jehož vzniku není pochyb i s ohledem na obsah doloženého emailu, tak nelze přirozeně zjistit, jak příslušný orgán územního plánování hodnotil předmětný záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona.

Přezkoumávané tzv. fiktivní závazné stanovisko orgánu územního plánování neobsahuje tedy po formální a obsahové stránce všechny běžné náležitosti předpokládané usnesením § 149 odst. 2 stavebního zákona a § 96b odst. 3 stavebního zákona.

Vhledem k tomu, že fiktivní závazné stanovisko samo osobě neobsahuje ani nemůže, obsahovat náležitosti vyplývající ze shora citovaných ustanovení přistoupil krajský úřad k posouzení věcné správnosti předmětného fiktivního závazného stanoviska v rozsahu uplatněných námitek odvolatelů uplatněných v jejich odvoláních, tj., zda z hlediska samotného věcného posouzení je stanovisko po hmotněprávní stránce správné – ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Politika územního rozvoje České Republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále jen „PÚR ČR“) poslední aktualizace byla schválena Vládou České Republiky dne 12. 07. 2021, se dnem 01. 09. 2021 stala, v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 stavebního zákona, závaznou pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Nahlédnutím do PÚR ČR je zřejmé, že tato řešené území zahrnuje do rozvojové oblasti Hradec Králové/Pardubice (OB4). Dále PÚR ČR pro správní území města Hradec Králové vymezuje následující mezinárodní a republikové záměry: koridor dálnice D11 v úseku Hradec Králové – Smiřice – Jaroměř; koridor kapacitní silnice R35b v úseku Úlibice – Hradec Králové; koridor konvenční železniční dopravy Pardubice – Hradec Králové (ŽD2). Dále je třeba uvést, že tato dokumentace ve svém obsahu uvádí obecné priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou formulovány v čl. 14 – 32 a které je třeba respektovat.

K uvedenému krajský úřad uvádí, že rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní infrastruktury a koridory, plochy a rozvojové záměry včetně republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývající z PÚR ČR jsou zpřesněny v rozsahu shora citovaného správního území města (Hradec Králové) v územně plánovací dokumentaci Královéhradeckého kraje tedy v zásadách územního rozvoje.

Úplné znění Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje, po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4 (dále jen „*zásady územního rozvoje*“) – Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje, Zastupitelstvo Královéhradeckého kraje vydalo formou opatření obecné povahy dne 22. 03. 2021, tato poslední aktualizace nabyla účinnosti dne 16. 04. 2021 a stala se závaznou pro pořizování územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Předmětné správní území města Hradec Králové, kterého je součástí také katastrální území Nový Hradec Králové a k. ú. Třebeš, ve kterých se předmětný záměr nachází je v zásadách územního rozvoje ve vazbě na PÚR ČR zařazeno do rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu označené jako „*OB4 Rozvojová oblast Hradec Králové / Pardubice*“ pro kterou vyplývají ze zásad územního rozvoje konkrétní úkoly pro územní plánování. Krajský úřad vyhodnotil úkoly pro územní plánování stanovené v zásadách územního rozvoje pro rozvojovou osu mezinárodního a republikového významu „*OB4*“ a dospěl k závěru, že tyto úkoly umístění předmětného záměru nevyklučují.

Krajský úřad závěrem k uvedené problematice posouzení záměru se zásadami územního rozvoje konstatuje, že se předmětného záměru také dotýkají priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Krajský úřad proto vyhodnotil předmětný záměr také s obecnými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené politikou územního rozvoje a nedospěl v této části svého závazného stanoviska k závěru, že by byl stavební záměr s platnými zásadami územního rozvoje v nesouladu.

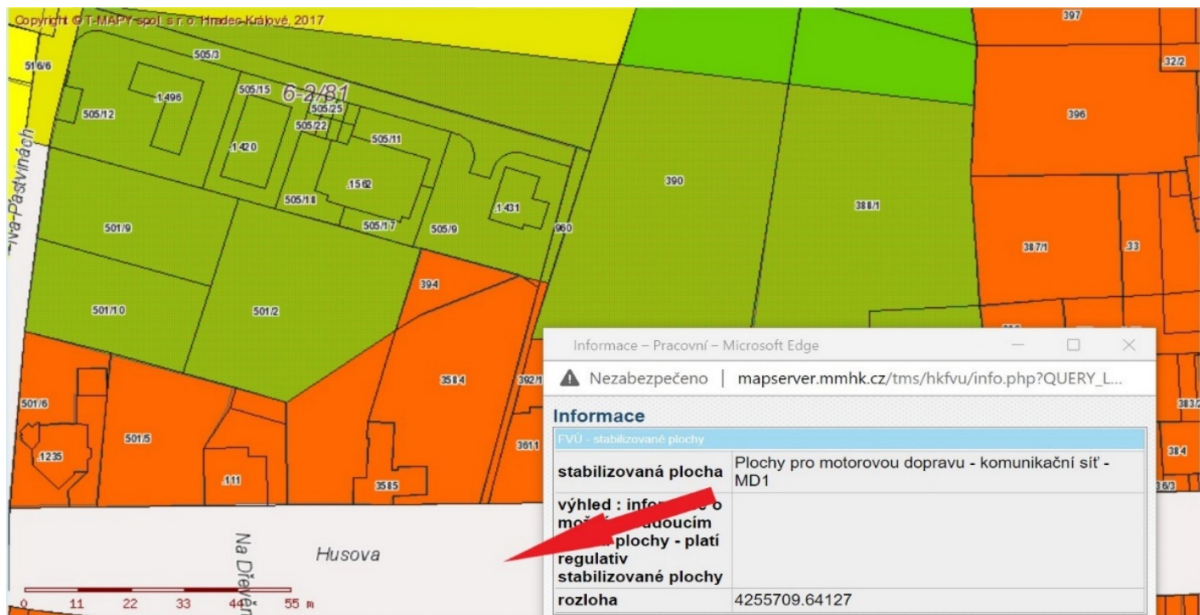
Soulad s ÚPD města Hradec Králové a cíli a úkoly územního plánování

Pro katastrální území Nový Hradec Králové a k. ú. Třebeš je platný Územní plán města Hradec Králové včetně jeho změn. Územní plán města Hradec Králové byl schválen Zastupitelstvem města Hradec Králové dne 21. 01. 2000 a nabyl účinnosti dne 01. 03. 2000.

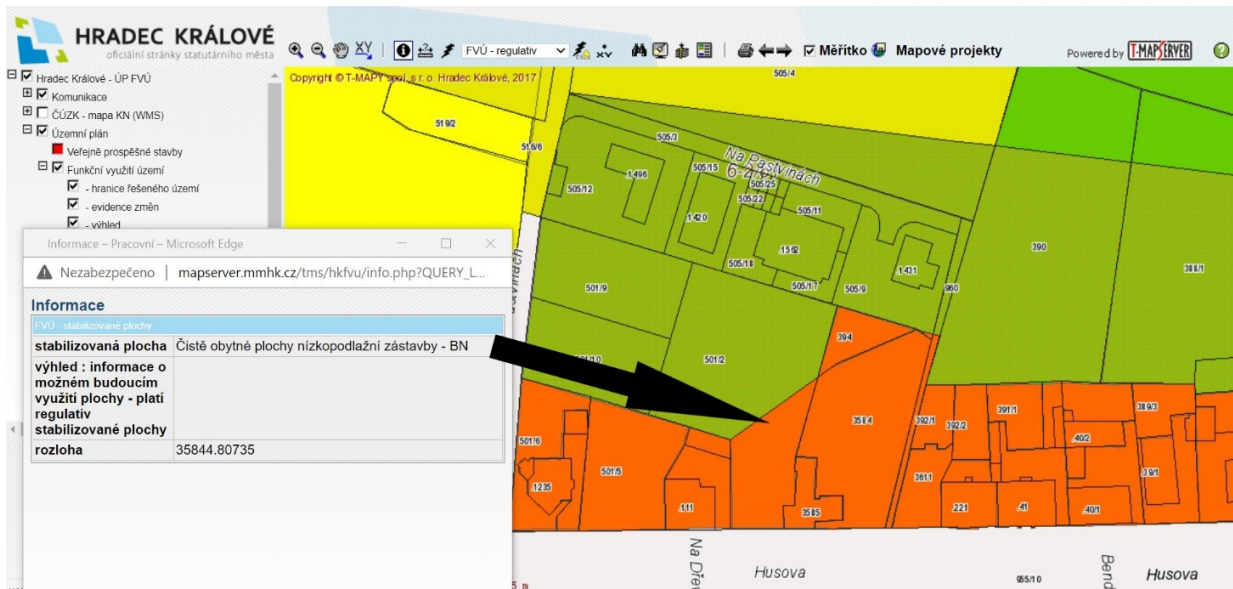
Předmětná lokalita je dále řešena Změnou č. 25 Územního plánu města Hradec Králové, jejíž obsahem byla změna vymezení závazné části Územního plánu města Hradec Králové (limity využití území) a vyhlášení závazné části obecně závaznou vyhláškou města Hradec Králové č. 1/2002, která nabyla účinnosti dne 18. 07. 2002. Předmětná lokalita je také řešena změnou Územního plánu města Hradec Králové č. 222, která byla vydaná formou opatření obecné povahy a nabyla účinnosti dne 22. 07. 2010. Jejím obsahem byla změna požadavků na množství kapacit pro dopravu v klidu. Uvedená změna se týkala celého správního území města Hradec Králové (dále jen „*územní plán*“).

Z územního plánu, který byl uložen k archivaci na Krajském úřadu Královéhradeckého kraje, jemuž byl poskytnut ve smyslu ustanovení § 165 stavebního zákona, je zřejmé, že shora citované dokumenty (textová, grafická část) byly opatřeny schvalovací doložkou (záznamem o účinnosti).

Nahlédnutím do územního plánu, konkrétně do výkresu označeného jako „*Funkční využití území B. 2.*“, který je označen schvalovací doložkou, krajský úřad konstatoval, že pozemky p. č. 394, p. č. 3584, p. č. 3585, 501/2 v katastrálním území Nový Hradec Králové a k. ú. Třebeš se nachází v zastavěném území v plochách s rozdílným způsobem využití stávajícího a navrhovaného funkčního využití označených jako „*Čistě obytné plochy nízkopodlažní zástavby (BN)*“. Pozemek p. č. 955/10 v katastrálním území Nový Hradec Králové, který je částečně dotčen předmětným záměrem, se nachází ve stabilizované ploše funkčního využití označené jako „*Plochy pro motorovou dopravu – komunikační síť (MD1)*“.



Obr. č. 1 Grafická část - výřezy „Funkční využití území B. 2.“ – územně plánovací dokumentace města Hradec Králové, zdroj: www.hradeckrálové.org



Obr. č. 2 Grafická část - výřezy „Funkční využití území B. 2.“ – územně plánovací dokumentace města Hradec Králové, zdroj: www.hradeckrálové.org

Z dokumentace s datem revize 12. 10. 2020, která byla krajskému úřadu oddělení stavebního řádu v rámci odvolacího řízení postoupena mimo jiné vyplývá, že předmětným záměrem spočívá v novostavbě bytového domu, s podzemními garážemi, přípojkami inženýrských sítí, zpevněnými plochami a oplocením. Z předložené dokumentace je zřejmé, že předmětný záměr je tvořen souborem staveb:

- „SO 01 bytový dům (část A, B, C),
- SO 02 Zpevněné plochy
- SO 03 Návrh vegetace
- SO 04 Přípojka splaškové kanalizace
- SO 05 Srážková kanalizace, akumulární nádrž, retenční nádrž
- So 06 Vodovodní přípojka
- SO 07 Plynovodní přípojka
- SO 08 Rozšíření distribuční a soustavy

SO 09 Přípojka elektronických komunikací
SO 10 Oplocení
SO 11 Hrubé terénní úpravy, opěrné zdi“

V textové části dokumentace v kapitole B.2.2. se k předmětnému záměru dále uvádí, že „Objekt SO 01 – bytový dům je tvořen ze dvou částí A a B, prostorově a provozně propojenými částí C – spojovací chodbou – přístřeškem. Část A je nepodsklepený objekt s parkováním obyvatel domů v úrovni přízemí, část B tvoří tři nadzemní části B1 – B3 na společném suterénním podlaží s hromadnými garážemi. Nadzemní objekty jsou navrženy v podobě viladomů – bytových domů s podlažností 2 nadzemní podlaží + ustupující patro, pod objektem B je navržena hromadná garáž v suterénu“.

Pro „Čistě obytné plochy nízkopodlažní zástavby (BN)“ jsou platnou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové stanoveny následující podmínky funkčního využití: „Území kvalitní obytné nízkopodlažní zástavby s vysokým podílem zeleně, tvořící převážně souvislé obytné celky se základním občanským vybavením zejména pro potřeby obyvatel tohoto území.

Přípustné využití hlavní:

- stavby pro bydlení nízkopodlažní (do 3 NP včetně podkroví)

Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro administrativu (jednotlivé kanceláře)
- stavby pro prodej a služby do 1000 m² prodejní plochy
- stavby pro školství
- stavby pro zdravotnictví (jednotlivé ordinace, lékárny)
- stavby pro kulturu a sociální účely
- stavby pro sport a relaxaci, dětská hřiště
- stavby církevní pro modlitební účely
- sady a zahrady
- garáže jednotlivé na pozemcích staveb pro bydlení
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a nákladní automobily do celkové hmotnosti 3500 kg, motocykly a kola
- stavby pro MHD (čekárny, zázemí pro řidiče)
- drobná architektura a vodní prvky
- zahradní stavby, bazény na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- místní a účelové komunikace pro motorová vozidla, komunikace pro pěší a cyklisty
- stavby pro technickou vybavenost
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu mimo staveb pro drobnou řemeslnou výrobu a služby
- stavby pro skladování a manipulaci s materiálem a zbožím nesouvisející s přípustným využitím území
- zemědělské stavby
- stavby pro skladování a likvidaci odpadů (např. sběrné dvory, skládky, spalovny)
- stavby pro garážování nákladních automobilů a autobusů
- odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily o celkové hmotnosti vyšší než 3500 kg
- autobazary
- ČSPH kategorie B a C
- hřbitovy.“

Pro „*Plochy pro motorovou dopravu – komunikační síť (MD1)*“ jsou platnou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové stanoveny následující podmínky funkčního využití: „*Plochy komunikací s čistě dopravní funkcí převádějící zátěže automobilové dopravy tranzitní, cílové i vnitroměstské.*

Přípustné využití hlavní:

- *dálnice*
- *silnice*
- *místní komunikace*
- *úcelové komunikace*
- *pěší zóny*
- *stavby pro hromadnou dopravu (HD)*
- *náměstí a významná veřejná prostranství*

Přípustné využití doplňkové:

- *stavby pro technickou vybavenost*
- *stavby dopravního vybavení*
- *cyklistické stezky*
- *pěší komunikace*
- *odpočívky*
- *odstavné a parkovací plochy pro automobily, autobusy motocykly a kola*
- *liniové a plošné sadovnické porosty, izolační zeleň*
- *stavby pro krátkodobé odkládání TKO*
- *informační, reklamní a propagační zařízení*

Nepřípustné využití:

- *stavby pro bydlení*
- *stavby pro sport a rekreaci mimo cyklistické stezky*
- *stavby pro výrobu*
- *stavby pro občanskou vybavenost nesouvisející s přípustným využitím území*
- *stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím území*
- *ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území.“*

Soulad s územně plánovací dokumentací je obvykle dán v případě, že záměr odpovídá hlavnímu využití nebo přípustnému využití, případně podmíněně přípustnému využití, jak je stanoveno územním plánem pro dotčenou plochu, a zároveň není uveden v nepřípustném využití, nebo, v případě koridoru, není vyloučen podmínkami pro využití koridoru, případně ho nevyklučují požadavky, kritéria a podmínky pro rozhodování stanovené v zásadách územního rozvoje.

Podle ustanovení § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*vyhláška*“), území se stavbou pro bydlení rozumí buď bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, nebo rodinný dům. Dále je také třeba připomenout, že podle ustanovení § 21 odst. 4 vyhlášky lze na pozemcích staveb pro bydlení, kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení.

Vzhledem k tomu, že tak jak vyplývá z předložené dokumentace je záměr tvořen stavbou bytového domu se dvěma nadzemními podlažními a ustupujícím podlažím a dalšími stavbami a zařízeními, které stavbu pro bydlení podmiňují (technická, dopravní infrastruktura) je ze shora uvedeného zřejmé, že předmětný záměr lze dle závazné části územního plánu pro funkční plochu „*Čistě obytné plochy nízkopodlažní zástavby (BN)*“ zařadit mezi přípustné využití hlavní. V rámci ploch s rozdílným způsobem využití „*Plochy pro motorovou dopravu - komunikační síť MD1*“ – stav pro které jsou jako přípustné využití a přípustné doplňkové uvedeny místní a úcelové komunikace a stavby pro technickou vybavenost jsou pak v těchto

umísťovány v rámci předmětného záměru stavební objekty a technická zařízení převážně dopravního a technického vybavení.

Na základě podaných odvoláních, ve kterých bylo poukazováno na to, že „V území mají být nízkopodlažní objekty, navrhovaná výstavba však v severní části bude čtyřpodlažní“, krajský úřad k citované problematice konstatuje, že z předložené dokumentace vyplývá, že pod objektem B je navržena hromadná garáž, která je navrhována v prvním podzemním podlaží. Nadzemní podlaží je definováno v bodě 3.3.2 normy ČSN 73 4301 jako každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo převažující části výše nebo rovno 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokého 5,0m po obvodu domu.

Z dokumentace k záměru pak vyplývá, že celková plocha tohoto podzemního podlaží pod objektem B (hromadná garáž) má celkem 1 146,77m². Část o velikosti 616,31m² tohoto podlaží má úroveň podlahy níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v šířce 3,0m k okrajům vlastního pozemku. Z uvedeného tedy vyplývá, že převažující část tohoto podlaží je pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu. Jedná se tedy o podzemní podlaží a nikoliv nadzemní podlaží.

Jak bylo tedy krajským úřadem zjištěno předmětný záměr splňuje i územním plánem stanovenou koncepci nízkopodlažní zástavby v dané lokalitě, když z předložené dokumentace vyplývá, že umísťovaná stavba bytového domu svou výškou respektuje podmínky funkčního využití tohoto území z územního plánu (*Nadzemní objekty jsou navrženy v podobě viladomů – bytových domů s podlažností 2 nadzemní podlaží + ustupující patro*).

V souvislosti s výše zmíněnými odvoláními bylo také nahlédnutím do územního plánu zjištěno, že jeho závazná část obsahuje v kapitole označené jako „A.11.2.Základní zásady uspořádání území“ stanovené zásady uspořádání území města Hradec Králové, mezi které patří například nejen stanovení urbanistické koncepce či stanovení funkčních ploch a jejich uspořádání, ale také zásady uspořádání ploch pro bydlení a občanské vybavení. V těchto zásadách je pod písm. e) mimo jiné uvedeno: „Při umísťování jednotlivých rodinných domů vyloučit jejich umísťování za stávajícími rodinnými domy, které vytvářejí ucelený uliční prostor, a jejich připojování na veřejné komunikace a sítě technického vybavení vedené v již vytvořeném uličním prostoru pomocí účelových komunikací a přípojek sítí.“

K tomuto je třeba z naší strany uvést, že podle ustanovení § 43 odst. 6 stavebního zákona stanoví náležitosti obsahu územního plánu prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“). Z ustanovení § 13 odst. 1 vyhlášky vyplývá, že územní plán obsahuje textovou a grafickou část. Náležitosti obsahu územního plánu, včetně jeho odůvodnění, jsou stanoveny v příloze č. 7 vyhlášky.

Podle této přílohy bodu č. 1 odst. 1 písmene e) textová část územního plánu obce obsahuje stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Pokud se však týká výše citované podmínky ze základních zásad uspořádání území ze závazné části územního plánu je třeba připomenout, že takové řešení náleží podle ustanovení § 19 odst. 1 vyhlášky, které odkazuje na přílohu č. 11, části I. odst. 2 bodu b) svým obsahem k řešení regulačního, nikoli územního plánu. Podle této přílohy č. 11 totiž textová část regulačního plánu obsahuje mimo jiné podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb,

kteře nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami).

V této souvislosti je třeba také uvést přechodné ustanovení Čl. II. zákona č. 350/2012 Sb., bod 4, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že: „Části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypouštěny“. S ohledem na vše výše uvedené a také vzhledem k tomu, že se v uvedeném případě nejedná o stavbu rodinného domu, ale bytového domu se předmětná podmínka týkající se problematiky umístování „jednotlivých rodinných domů“ uvedená v zásadách uspořádání území ze závazné části územního plánu města Hradec Králové v rámci předmětného záměru nepoužije.

Na základě shora uvedeného lze tedy shrnout, že z pohledu územního plánu a v něm obsažených platných podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tento připouští, umístění shora uvedeného záměru v rozsahu dokumentace s datem revize k 12. 10. 2020 do citovaných ploch s rozdílným způsobem využití. S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že jeho umístění do území je v souladu s platným územním plánem.

Krajský úřad v rámci posouzení otázky vyhodnocení předmětného záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanoveních § 18 a 19 stavebního zákona došel k následujícím závěrům.

Vzhledem k tomu, že bylo v rámci podaných odvolání I. II., III., IV. mimo jiné namítáno, že předmětný záměr je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a zejména pak s urbanistickou a architektonickou koncepcí upravenou ustanovením § 18 odst. 4 stavebního zákona a jeho umístění je v rozporu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. a), b), c), d) a e), stavebního zákona zabýval se krajský úřad uvedenou problematikou a posoudil předmětné otázky vyplývající z příslušných ustanovení stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že pro území dotčené záměrem není zpracována žádná podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán) ani územní studie, které by stanovovaly požadavky na regulaci daného území, tedy konkrétní podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb bylo při posuzování uvedené problematiky nahlédnuto zejména do platného územního plánu. Pro posouzení výše uvedených cílů a úkolů územního plánování, využil krajský úřad také aplikaci: Nahlížení do katastru nemovitostí, aktuální snímky katastrálního území Nový Hradec Králové a k. ú. Třebeš správního území Hradec Králové veřejně dostupné v rámci internetových mapových aplikací Mapy Google a Mapy.cz. Za účelem prověření charakteru zástavby v okolí předmětných pozemků, na kterých má být záměr umístěn, krajský úřad dne 02. 11. 2021 v k. ú. Nový Hradec Králové a k. ú. Třebeš, ulice Husova, Na Pastvinách shlédl situaci příležitostně na místě samém.

Z dokumentace s datem revize k 12. 10. 2020 mimo jiné vyplývá, že objekt SO 01 jeho část A je umístěna v uliční čáře ulice Husova, a 2 nadzemní podlaží a ustupující podlaží v úrovni 3. NP. V úrovni 1. NP je navrženo parkování obyvatel bytového domu o celkové kapacitě 15 odstavných stání, je krytých nadzemními podlažími objektu. Část B objektu SO 01 je navržena jako bytový dům s trojicí nadzemních částí B1 – B3 se společnými podzemními hromadnou garáží. Každá ze tří nadzemních částí má 2 nadzemní podlaží + ustupující patro. Část C je navržena jako propojovací chodba – přístřešek mezi částmi A a B. Zpevněné plochy veřejného prostranství zachovávají niveletu, bez změn sklonu. Zpevněné pojízdné plochy budou s povrchem z betonové vegetační dlažby. Sjezdy z obou bytových domů protínají veřejnou pěší komunikaci, bez výškových změn v trase chodců. Celková délka oplocení bude

50m Součástí oplocení budou zapuštěná svítidla pro osvětlení do podzemních garáží. Všechny objekty mají navržen ploché střechy extenzivní zelení. Na střeše podzemní garáže jsou pro byry v 1. NP navrženy ozeleněné polointenzivní ozeleněné plochy. Vnitřní sdílený prostor je koncipován jak relaxační zahrada pro obyvatelé domů.



Obr. č. 3 ulice Husova s novým objektem v sousedství s pozemky dotčené záměrem, zdroj: foto autor



Obr. 4. Pohled z ulice Husova na pozemky dotčené záměrem za zeleným oplocením, zdroj: foto autor



Obr. č. 5 Pohled z ulice Husova na pozemky dotčené záměrem za zeleným oplocením, zdroj: foto autor



Obr. č. 6 Stavba z ulice Na Pastvinách která sousedí ze západní strany s pozemky dotčenými záměrem, zdroj: foto autor



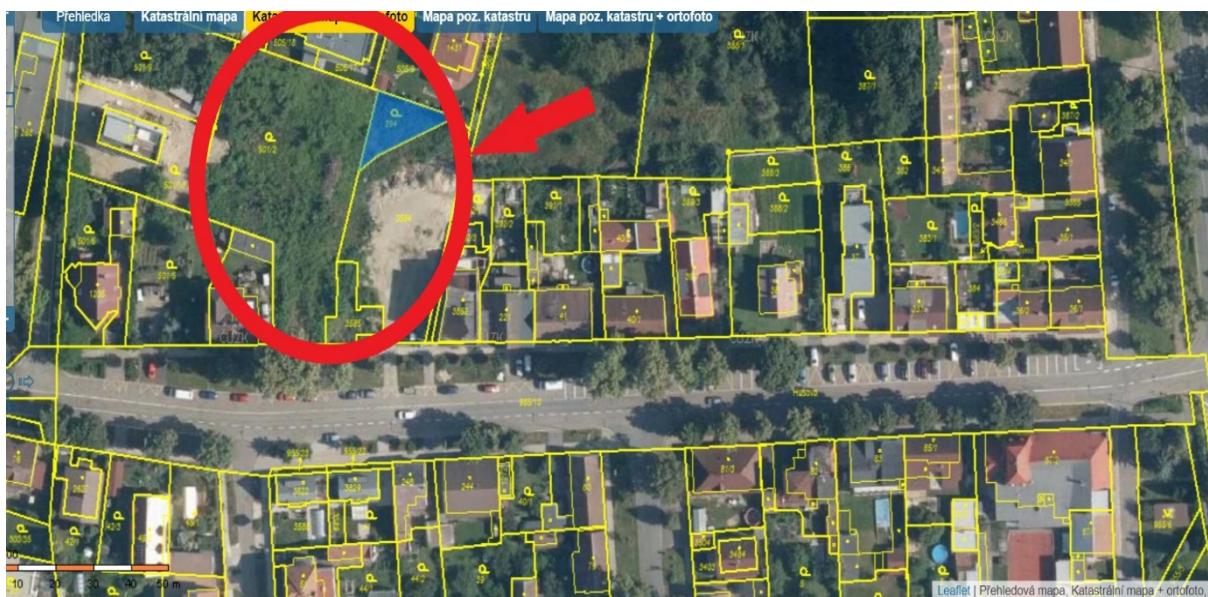
Obr. č. 7 Stavby v ulice Na Pastvinách, které sousedí ze severní strany s pozemky dotčenými záměrem zdroj: foto autor



Obr. č. 8 Pohled ze severní strany z ulice Na Pastvinách na pozemky dotčené záměrem - průhled, zdroj: foto autor

Na základě posouzení charakteru zástavby v dané lokalitě bylo v rámci šetření na místě zjištěno, že v prostoru předmětného záměru se nacházejí různé typy zástavby převážně pak řadových a v samostatně stojících rodinných domech. Jak je dále zřejmé ze shora uvedených snímků při příjezdu ulicí Husova k předmětným pozemkům, na kterých bude záměr umístován se nachází nová budova o dvou nadzemních podlažích a jednom podzemním, obdélníkového půdorysu, zastřešena rovnou střechou. V uvedeném případě předmětná stavba vykazuje jednoznačně prvky moderní architektury. Také z obrázků č. je zřejmé, že v sousedství pozemků dotčených záměrem jsou umístěné rodinné domy (rodinné domy typu vila) - malé bytové domy s prvky současné moderní architektury obr. č. 4, 6 a 7, která je charakterizována zejména: „přijetím principu, že materiály a funkční požadavky ovlivňují výsledek, přijetím strojní estetiky, odmítnutím ornamentů, jednoduchostí forem a eliminací „nedůležitých detailů. přijetím vyjádřené struktury, forma následuje funkci“ (zdroj: www.Wikipedia.cz).

Z předložených snímků je také zřejmé, že zástavba nejenom v nejbližším okolí pozemků dotčených záměrem ulice Husova, ale také v ulici Na Pastvinách jednotný charakter staveb spočívající pouze v zástavbě rodinnými domy s jednotnými pravidly nevykazuje. V uvedeném případě tedy nelze jednoznačně seznat, že by stávající zástavba vykazovala nějaká půdorysná pravidla (pravidelnou formu založení) nebo prostorová pravidla (např. tvary střech, orientace hřebenu střech, nebo podlažnost).



Obr. č 9 katastrální mapa dotčených pozemků záměrem, zdroj: čzuk



Obr. č 10 katastrální mapa dotčených pozemků záměrem, zdroj: čzuk

Ze shora uvedených snímků č. 9 a 10 je také zřejmé, že většina pozemků v okolí pozemků dotčených záměrem jsou v podstatě z velké části zcela zastavěny jak samostatně stojícími objekty určenými převážně pro bydlení, bez pravidelných rozestupů mezi jednotlivými stavbami tak také různými doprovodnými stavbami, bez ohledu na velikost podílu zeleně a zastavěné plochy na těchto pozemcích.

V nejbližším okolí pozemků dotčených záměrem (ulice Husova, Na Pastvinách) se nenachází žádný památkově chráněný objekt, u kterého by bylo žádoucí klást důraz i na vazbu na sousední objekty, které by dotvářely genia loci a charakter daného místa. V okolí předmětného pozemku se ani nenacházejí ucelené soubory dochovaných staveb nebo hodnotné objekty vypovídající o unikátní regionální architektuře místa (místním kulturním dědictvím), přičemž by existence takových souborů nebo staveb vyžadovala přísnější požadavky na vzhled nových staveb umisťovaných do jejich okolí, zastoupené například přísnějšími požadavky na půdorysnou podobu staveb, její výšku, nebo členění střešních ploch, když okolí tvoří nesourodá zástavba typu rodinných domů, malých bytových domů.

Zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území je mimo jiné podle § 26 odst. 1 stavebního zákona obsahem územně analytických podkladů. Krajský úřad proto nahlédl do územně analytických podkladů pořizovaných úřadem územního plánování, v tomto případě Magistrátem města Hradec Králové, odborem hlavního architekta.

Nahlédnutím do aplikace Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností Hradec Králové (5. úplná aktualizace 2020), (dále jen „ÚAP ORP HK“), <https://www.hradeckralove.org/5-uplna-aktualizace-uzemne-analytickych-podkladu-2020/d-74359/p1=18764> konkrétně do výkresu „D - Výkres hodnot území“ bylo zjištěno, že v bezprostřední blízkosti lokality dotčené předmětným záměrem nejsou identifikovány konkrétní architektonické nebo urbanistické hodnoty, které je nezbytné ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet. Uvedené architektonické a urbanistické hodnoty, které je nutno chránit proti umisťování staveb, které by mohly svým charakterem narušovat architektonické nebo urbanistické hodnoty, které je nezbytné ve veřejném zájmu chránit se dle předmětného výkresu nachází v jiných částech k. ú. Nový Hradec Králové a k. ú. Třebeš.

Ze strany krajského úřadu lze tak shrnout, že daná zástavba nevykazuje znaky jednotnosti zástavby rodinnými domy, do které má být navrhovaný záměr umisťován. Dosavadní činnost stavebního úřadu nesvědčí o tom, že by jeho snahou v minulosti bylo vtisknout území charakter jednotné zástavby, když je tato zástavba v předmětném území rozdílná.

Co se týká samotného umístění předmětného záměru je tento navrhován na pozemcích, které jsou ze všech svých stran obklopeny pozemky se zástavbou větších rodinných domů. Z jedné strany ulice Husova je tato zástavba tvořena jak řadovou zástavbou, tak také izolovanou tvořenou převážně rodinnými domy. Z ostatních stran jej obklopuje rozvolněná zástavba většími rodinnými domy (ulice Na Pastvinách). Z uvedeného tedy vyplývá, že předmětný záměr bude umisťován do proluky tedy do území, které vzniklo mezi zastavěnými stavebními pozemky ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. viz obr. č. 10.

Jak již bylo uvedeno z dokumentace vyplývá, že záměr je tvořen převážně bytovým domem SO 01, objektem část A, který je umístěn v uliční čáře ulice Husova má 2 nadzemní podlaží a ustupující podlaží v úrovni 3NP. Část B objektu SO 01 je navržena jako bytový a trojicí nadzemních objektů částí B1 -B3. *„Každá ze tří nadzemních částí má 2 nadzemní podlaží + ustupující patro. Všechny objekty mají plochou střechu s extenzivní zelení. Vnitřní sdílený prostor je koncipován jako relaxační zahrada pro obyvatele domů. Kromě spojovací části C ji tvoří vymezený prostor pro dětské hřiště, rozptylové plochy s nabídkou posezení a různých formách laviček i pod rozšířenou částí přístřešku v kontaktu s ostrůvkovou zelení, koncipovanou do výšky, okrasnými keři a stromy se vzdušnými korunami“.* Z uvedeného je zřejmé, že realizací předmětného záměru bude docházet k doplnění nezastavěných pozemků stavbou, která vyplní volný prostor mezi zastavěnými stavebními pozemky, na kterých jsou umístěny větší rodinné domy s podobnou kompozicí tvarového a materiálového řešení jako má posuzovaný záměr.

Nahlédnutím do platného územního plánu města bylo zjištěno, že podle stávajícího řešení územního plánu města by se tak navrhovaný bytový dům měl stát součástí zástavby převážně rodinnými domy. Z regulace vyplývající pro předmětné území je pak zřejmé, že územní plán města vymezil pro předmětné území čistě obytné s větším podílem zeleně, a to jak v rodinných, tak také bytových domech. Jak je již uvedeno výše v textu, pro usměrnění vzhledu staveb, např. určení tvaru střech, výškové regulace stavby, určení částí pozemků, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami nebo půdorysu stavby, nebyl pořízen regulační plán, který by konkrétněji v těchto směrech reguloval zástavbu v předmětném území.

Proto i krajský úřad s ohledem na výše uvedené dospěl k závěru, že umístěním záměru v daném území jeho urbanistickou koncepcí nenaruší.

Podle ustanovení § 19 odst. 1 písm. a), b) stavebního zákona je stanoven úkol územního plánování spočívající ve stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Rozvoj území je koncepčně řešen v platném územním plánu města, a to včetně stanovení urbanistické koncepce. Tento úkol územního plánování tak byl dle krajského úřadu naplněn již v rámci platného Územního plánu města Hradec Králové včetně jeho změn tím, že zde došlo k rozčlenění území města Hradec Králové na plochy s rozdílným způsobem využití a významem a ke stanovení urbanistické koncepce. Na takto stanovenou koncepcí poté se navazuje při rozhodování v území. Splnění tohoto úkolu územního plánování tak není předmětem hodnocení orgánu územního plánování při vydávání závazného stanoviska podle § 96b, kde je platná územně plánovací dokumentace.

Na základě výše uvedených skutečností pak lze ze strany krajského úřadu konstatovat, že tak jak byl záměr navržen, odpovídá charakteru daného území, který byl nastaven prostřednictvím územního plánu pro předmětné území a byl tak zjištěn soulad s požadavky ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona. Zároveň je umístěním záměru naplňován zejména cíl územního plánování formulovaný v ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona, tedy že jsou

mimo jiné chráněny a rozvíjeny civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a dále v § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, tedy stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území a provádění změn v území ve vazbě na stávající charakter a hodnoty předmětného území.

Na základě shora uvedeného je třeba ze strany krajského úřadu uvést, že v rámci posouzení předmětného záměru se v uvedeném případě neztotožnil s odvolateli, kteří v obsahu svých odvolání v rámci svých námitek vyslovily nesouhlas z pohledu jeho souladu s platnou územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Pokud se týká odvolacích námitek týkajících se posouzení souladu s územním plánem a s uplatňováním cílů a úkolů územního plánování byly vyhodnoceny v obsahu odůvodnění závazného stanoviska krajského úřadu.

V rámci přezkoumání tzv. fiktivního závazného stanoviska se krajský úřad zabýval také dalšími odvolacími námitkami, ve kterých odvolatelé namítají, že předmětný záměr:

- 1) „*měl být také posouzen ve vztahu k územnímu plánu, kdy územní plán označuje lokality v k. ú. Třebeš a to konkrétně Kopec sv. Jana a Starou Třebeš za významné lokality, které v územním plánu podrobněji reguluje*“
- 2) „*měl být posouzen s ohledem k urbanistickým hodnotám, které lze rozumět jako a) stávající uliční čáru, b) výškovou hladinu (úroveň) stávající zástavby v území, urbanistický detail, d) procento zastavitelnosti pozemku, e) procento podílu zeleně, f) hmotu tvar existujících staveb g) tvar střechy, h) materiál střešní krytiny, i) podíl (poměr) ploch stěn a otvorů u stávajících staveb, j) funkční (účelové) využití okolních staveb a dalších objektů a podobně* „, tedy, že předmětný záměr měl být posouzen s urbanistickými a architektonickými hodnotami v území
- 3) měl být posouzen ve vztahu k „*vyhláše č. 1/2000 města Hradec Králové, a to konkrétně § 5 (prostorové uspořádání), 6) a odst. 7)*“

Krajský úřad se obsahem odvolacích námitek zabýval a k uvedenému uvádí následující skutečnosti.

K bodu 1)

Jak již bylo uvedeno výše záměr je navrhován na hranicích dvou katastrálních území, a to převážně na pozemcích p. č. 394, p. č. 955/10, p. č. 3584, p. č. 3585 v k. ú. Nový Hradec Králové. Pouze jedním z dotčených pozemků p. č. 501/2 se dotýká také okrajové části k. ú. Třebeš při ulici Husova. Nahlédnutím do dokumentace do výkresu označeného jako „*Situace širších vztahů*“ je zřejmé, že předmětný záměr se nenavrhuje v území se zvláštním režimem označeném v územním plánu písmenem „A - JZ část Kopce sv. Jana v k. ú. Třebeš, písmenem B – střední část Kopce sv. Jan v k. ú. Třebeš a písmenem C – Stará Třebeš v k. ú. Třebeš“ viz. obr. č. 11.



Obr. č. 11 mapa – správní členění, zdroj: Mapy na intranetu Královéhradeckého kraje

K bodu 2)

Urbanistickými a architektonickými hodnotami dotčeného území se krajský úřad věnoval pozornost v textu výše a opakoval by již konstatované.

Ke shora uvedené problematice lze v obecné rovině uvést, že pokud by bylo zájmem města závazně a jednoznačně stanovit podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, jakými jsou například půdorysná velikost staveb, objem a tvar staveb nebo jejich částí, a tím tak do budoucna regulovat a kultivovat budoucí zástavbu této části města, k tomuto slouží nástroj územního plánování – regulační plán, který podle § 61 stavebního zákona stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Takovýto nástroj územního plánování však město Hradec Králové pro předmětnou lokalitu nemá.

Nadřízenému orgánu územního plánování tak nepřísluší stanovovat jaké charakteristické znaky musí záměr splňovat. Na základě ustanovení § 6 stavebního zákona je ke stanovování charakteristických znaků zástavby příslušná pouze obec, město, kteří prostřednictvím orgánů obce rozhodují o pořízení, schválení a vydání územních či regulačních plánů pro své správní území. Požadavek příslušného orgánu územního plánování na respektování konkrétních podmínek prostorového uspořádání charakteristických pro regulační plán by tedy neměl primárně oporu ve stavebním zákonu.

K bodu 3)

Jak již bylo uvedeno výše předmětný záměr byl mimo jiné posouzen s Územním plánem města Hradec Králové, který byl v Zastupitelstvu města Hradec Králové schválen dne 21. 01. 2000. Obecně závazná vyhláška města Hradec Králové č. 1/2002 o závazné části Územního plánu města Hradec Králové, kterou byla vyhlášena závazná část Územního plánu města Hradec Králové, vymezená usnesením Zastupitelstva města Hradec Králové č. 249/2002 ze dne 25. 06. 2002 o schválení změny Územního plánu města Hradec Králové č. 25 nabyla účinností dne 18. 07. 2002, oba dokumenty včetně znění pořízených změn. Z uvedeného tedy vyplývá, že předmětný záměr byl posouzen v současné době s platnou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové. V uvedeném případě nelze posuzovat předmětný záměr s právním předpisem (obecně závazná vyhláška), který byl zrušen či nahrazen, nebo s jinou doposud nevydanou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové.

Na základě shora uvedeného je třeba ze strany krajského úřadu uvést, že v rámci posouzení předmětného záměru ve smyslu ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona se v uvedeném případě neztotožnil s odvolateli I., II., III. IV., kteří v obsahu svých odvolání v rámci svých

námitek vyslovili nesouhlas s posouzením předmětného záměru zejména z pohledu jeho souladu s platnou územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování.

Na základě posouzení předmětného záměru lze konstatovat, že v daném případě nebyl ze strany nadřízeného orgánu zjištěn nesoulad s platnou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové a z hlediska uplatňování s cíli a úkoly územního plánování dle ustanovení podle § 18 a 19 stavebního zákona a záměr byl shledán přípustným.

Jak již bylo uvedeno výše vzhledem k tomu, že z předložené dokumentace s datem revize 12. 10. 2020 vyplývá, že závazná stanoviska orgánu územního plánování ze dne 14. 10. 2019, č.j. MMHK/183128/2019/HA/MT, ze dne 28. 04. 2020, č. j. MMHK/071657/2020/HA/MT a ze dne 03. 08. 2020, č. j. MMHK/130142/2020/HA/MT, nemohla být vzhledem k datu jejich vydání a datu na základě kterého došlo k úpravě dokumentace 12. 10. 2020, podkladem pro předmětné rozhodnutí stavebního úřadu nezabýval se krajský úřad jejich posouzením pro nadbytečnost.

Ze strany krajského úřadu lze tedy shrnout, že s ohledem na vše shora uvedené není dán právní důvod pro případnou změnu a zrušení závazného stanoviska podle ustanovení § 4 odst. 10 stavebního zákona vydaného marným uplynutím lhůty pro jeho vydání ve smyslu ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona v téže věci (tzv. fiktivní závazné stanovisko) ze dne 01. 02. 2021, Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta.

Potvrzení závazného stanoviska je z hlediska obsahu a formy opět závazným stanoviskem, které tvoří celek s tzv. fiktivním závazným stanoviskem Tento úkon není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.

Ing. Petr Háp
vedoucí oddělení územního plánování