

# Schvalování stavebních záměrů

Návrh postup projednání stavebních záměrů samosprávou se zohledněním veřejného zájmu, transparentnosti procesu a jasné odpovědnosti zúčastněných stran.

## Navrhované řešení:

Investor žádá o stanovisko MČ, zastoupenou Kanceláří architekta (KA). KA informuje o přijetí požadavku na realizaci záměru, zveřejňuje základní parametry záměru.

*Zveřejněné parametry stavby v první fázi: Název projektu, místo (číslo pozemku, adresa), typ stavby, funkce stavby, zastavěná plocha, podlažnost, obestavěný prostor, nejvyšší bod, odkaz na definici plochy záměru dle platného územního plánu.*

Kancelář architekta rozhoduje, zda je schopna ověřit soulad záměru s veřejným zájmem sama. Pokud ano, vydává stanovisko, které zveřejňuje. Ve stanovisku dokládá, že záměr není v rozporu s veřejným zájmem.

*KA může o souladu záměru s veřejným zájmem rozhodnout sama především v případech, kdy má MČ platnou podrobnou plánovací dokumentaci (územní studie, regulační plán) při jejíž tvorbě byl již veřejný zájem zjišťován. Nezbytnými předpoklady pro samostatné vyjádření KA k záměru jsou především:*

- *soulad s územním plánem*
- *soulad s Pražskými stavebními předpisy (PSP)*
- *záměr nevyžaduje výjimečnou přípustnost*
- *záměr čerpá využitelnost území dané funkční plochy jen v rámci řešené plochy*
- *ve stabilizovaných územích není záměr větší (objem, výška, zastavěná plocha) než původní stavba a stavby v bezprostředním okolí.*

*Veřejný zájem je dokládán dle předpřipravené metodiky. V jednoduché a přehledné tabulce budou vyhodnoceny klady a zápory pro různé oblasti, kterých se veřejný zájem může dotýkat - typicky doprava, životní prostředí atd.*

U záměrů, které jsou v nějakém ohledu nestandardní (viz výše) je nutné soulad záměru s veřejným zájmem ověřit širší diskusí. KA proto dává záměr na komisi územního rozvoje (KÚR) s tím, že komisi sdělí, v čem shledává nestandardnost záměru.

*Nezbytné úkony: předání podkladů komisařům  
zveřejnění zákresu a grafických dat  
pozvánka veřejnosti (odborné - místní znalost) na jednání KÚR*

KÚR záměr za účasti veřejnosti projedná, posoudí soulad záměru s veřejným zájmem a vydá stanovisko. Stanovisko a posouzení veřejného zájmu je zveřejněno.

*Všechna jednání Komise územního rozvoje jsou z principu veřejná. S ochrannou klauzulí, že komise může ze zákonných důvodů (např. ochrana osobních údajů) jednání na určitý omezený časový úsek uzavřít.*

1. Rada MČ schvaluje stanovisko KÚR (pokud neobsahuje formální vady)
2. KA vydává stanovisko, které je v plném rozsahu zveřejněné.

*Stanovisko se skládá z 2 částí:*

1. *Konstatování KA obsahující posouzení standardnosti záměru.*
2. *Vyjádření Rady MČ, která na základě podkladů z projednání zveřejňuje její stanovisko (jménem KA) k nestandardním parametrům záměru.*

*Tímto postupem je jasně patrné, kdo o čem rozhodl. Zazní odborný názor, za který odpovídá konkrétní osoba v KA. I postoj Rady, která si tím bere zase odpovědnost za výsledné rozhodnutí.*

Samospráva bude v rámci zákonných mantinelů tvrdě prosazovat dodržování tohoto stanoviska.

*V případě, že stanovisko KA bude obsahovat negativní vyjádření či polemiku s některými parametry záměru, zajistí samospráva zpracování námitek ve smyslu § 89 odst. 4 stavebního zákona a jejich podání stavebnímu úřadu v zákonné lhůtě. Bude tvrdě prosazovat jejich vypořádání, a to včetně případného odvolání či napadení rozhodnutí správní žalobou.*

---

Tento dokument byl připraven v rámci koalice spolků "Společně pro Šestku" [www.prahasest.cz](http://www.prahasest.cz). Na jeho přípravě se podíleli odborníci na správní právo.

V Praze 23. 10. 2017

# Návrh možného postupu ve věci zajištění včasného informování samosprávy o záměrech v jím spravovaném území a poskytnutí dostatečného času pro zpracování vyjádření.

Každá obec je ze zákona povinna pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Za tímto účelem je jí, mimo jiné, přiznáno postavení účastníka řízení v řízeních dle stavebního zákona. Zákon přímo předpokládá, že obec může v těchto řízeních hájit rozvoj svého území a práva svých občanů. Je tedy nepochybně veřejným (a přímo zákonem artikulovaným) zájmem, aby se samosprávný orgán mohl vyjadřovat k záměrům na jeho území. Tato možnost navíc nesmí být vnímána pouze formálně, musí se jí dostat materiálního obsahu.

Vzhledem k tomu, že státní správa musí dbát o to, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem (a tedy i aby byla efektivně umožněna ochrana zájmů obce a práv jejich občanů hájených jejím prostřednictvím), musí při i postupech dle stavebního zákona umožněn efektivní výkon práv daných samosprávě.

Přestože v daném případě proti sobě zjevně stojí požadavek na rychlý výkon státní správy (s příslušnými lhůtami pro vydávání správních rozhodnutí) proti požadavku na to, aby rozhodnutí samosprávy byla přijímána určitými časově náročnějšími procesy (svolání rady/zastupitelstva, projednání záměru v odborných orgánech), jsme přesvědčeni, že v rámci vnitřní kultury jednání úřadu je možné dohodnout v souladu s právním řádem pravidla vzájemného chování státní správy a samosprávy.

Vzhledem k dvojjedinému postavení starosty coby hlavy obce (samosprávy) i obecního úřadu (státní správy) je na starostovi, aby v zájmu zajištění řádného výkonu státní správy organizačními opatřeními koordinoval výkon exekutivní činnosti tak, aby při svém rozhodování respektovala výše nastíněný veřejný zájem.

Proto navrhuje, aby na základě žádosti starosty došlo k dohodě mezi samosprávou a stavebním úřadem o nastavení organizačního opatření pro zajištění dostatečného času pro zpracování vyjádření ve správních řízeních.

Na základě dohody bude stavební úřad jasně deklarovat, že hodlá v maximální možné míře umožňovat ochranu práv účastníků řízení (zde myšleno obce), v důsledku čehož bude ve správních řízeních volit jeden z těchto dvou postupů:

1. U záměrů, kde neexistuje platná podrobná plánovací dokumentace (zapsaná územní studie, regulační plán) při jejíž tvorbě byly již vztahy v území zjišťovány a řádně koordinovány a jsou neopominutelným podkladem pro rozhodování státní správy, bude stavební úřad primárně požadovat po investorovi, aby společně se žádostí o umístění záměru předložil stavebnímu úřadu i stanovisko samosprávy jako podkladové vyjádření pro vyhodnocení souladu se zájmem dané obce/občanů, resp. i veřejným zájmem. Toto je nezbytné mimo jiné i proto, že rozhodovat o souladu záměru s veřejným zájmem pouze dle souladu s platným ÚP vzhledem k podrobnosti ÚP hl.m. Prahy nelze.
2. Nepředloží-li investor stanovisko samosprávy jako podkladové vyjádření, umožní stavební úřad samosprávě takové stanovisko artikulovat, a to v přiměřených lhůtách. S ohledem na náročnost vnitřních procesů samosprávy, kdy vyjádření k záměru vyžaduje ověření/zjištění veřejného zájmu, vyjádření Komise územní rozvoje a odsouhlasení vyjádření Radou MČ, bude vždy stavební úřad vždy bezodkladně informovat samosprávu o daném záměru, umožní jí seznámit se s dokumentací a nenařídí pro žádný záměr ústní jednání dříve než za 45 dní (s respektováním lhůt dle § 87/4 SZ). Je nutné, aby se samospráva se státní správou shodla na tom, že většina zákonné lhůty pro vydání rozhodnutí musí být alokována na projednání (včetně zjištění veřejného zájmu) samosprávou, jinak nebude efektivně umožněna obhajoba práv občanů.

Pokud stavební úřad nestanoví dostatečně dlouhé termíny pro vyjádření samosprávy, bude samospráva toto vymáhat na stavebním úřadu v souladu se správním řádem prodloužení lhůty na vyjádření a pokud stavební úřad nevyhoví, bude se odvolávat a případně i soudit s argumentací, že stavební úřad samosprávě neumožňuje dostatečně chránit veřejný zájem.

Takto by mělo být zajištěno, že obec se bude moci vyjádřit a zároveň budou investoři motivováni k tomu, aby si toto vyjádření sháněli ještě před podáním žádosti na úřad.

---

Tento dokument byl připraven v rámci koalice spolků "Společně pro Šestku" [www.prahasest.cz](http://www.prahasest.cz). Na jeho přípravě se podíleli odborníci na správní právo.

V Praze 28. 11. 2017