



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1147148/2018

Sp. zn.:

S-MHMP 315998/2018/STR

Vyřizuje/tel.:

Bc. Jiří Lietavec

236 00 4760

Počet listů/příloh: 11/11

Datum:

30.7.2018

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 podali spolek ZA LEPŠÍ CHABRY, z.s., IČO 22820698, Kobylická 682/6, Praha 8 a Městská část Praha - Dolní Chabry, IČO 231274, Hrušovanské náměstí 253/5, Praha 8 (dále jen "odvolatelé") proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8, odboru územního rozvoje a výstavby (dále jen "stavební úřad") č.j. MCP8 128142/2017, spis.zn. MCP8 093024/2016/OV.Pet ze dne 5.10.2017, kterým na základě žádosti společnosti Nové Chabry Development, s.r.o., IČO 02627558, Klimentská 1216/46, Praha 1, kterou zastupuje společnost LOXIA a.s., IČO 64949516, Perucká 2274/26, Praha 2, výrokem I. rozhodl o dělení a scelování pozemků parc. č. 1374/32, 1374/37, 1374/42, 1374/138, 1374/141 a 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry, Praha 8 a výrokem II. rozhodl o umístění stavby nazvané „Nové Chabry – Fáze F a G“, na pozemcích parc. č. 1374/30, 1374/32, 1374/36, 1374/37, 1374/42, 1374/44, 1374/60, 1374/133, 1374/136, 1374/138, 1374/141, 1374/193, 1374/243 v katastrálním území Dolní Chabry, Praha 8, rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání spolku ZA LEPŠÍ CHABRY, z.s. a Městské části Praha - Dolní Chabry se zamítá a rozhodnutí č.j.: MCP8 128142/2017, spis.zn.: MCP8 093024/2016/OV.Pet ze dne 5.10.2017 se potvrzuje.

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

Nové Chabry Development, s.r.o., Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1-Nové Město

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 5.10.2017 pod č.j. MCP8 128142/2017, spis.zn. S-MHMP 093024/2016/OV.Pet rozhodnutí, kterým na základě žádosti společnosti Nové Chabry Development, s.r.o., IČO 02627558, Klimentská 1216/46, Praha 1, kterou zastupuje společnost LOXIA a.s., IČO 64949516, Perucká 2274/26, Praha 2, výrokem I. rozhodl o dělení a scelování pozemků parc. č. 1374/32, 1374/37, 1374/42, 1374/138, 1374/141 a 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry, Praha 8, a výrokem II. rozhodl o umístění stavby nazvané „Nové Chabry – Fáze F a G“, na pozemcích parc. č. 1374/30, 1374/32, 1374/36, 1374/37, 1374/42, 1374/44, 1374/60, 1374/133, 1374/136, 1374/138, 1374/141, 1374/193, 1374/243 v katastrálním území Dolní Chabry, Praha 8. Rozhodnutím byl umístěn Obytný soubor Nové Chabry – fáze F a G a jednopodlažní objekt klub-kafé. Součástí záměru jsou přípojky inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, plynovod, NN) a přeložky inženýrských sítí (NN, veřejné osvětlení, optická síť), areálové osvětlení, areálová dešťová kanalizace a retenční nádrž s přepadem do veřejné dešťové kanalizace, opěrné stěny, oplocení, pěší komunikace a zpevněné plochy, venkovní parkovací stání, komunikační a dopravní napojení areálu na stávající komunikace a chodníky a zařízení staveniště. Bytový dům fáze F má mít společnou podzemní část o rozměrech max. 42,6 x 71,7 m se dvěma nadzemními částmi č. 19 a 20 – nadzemní část č. 19 má mít půdorysné rozměry max. 27,2 x 30 m, nadzemní část č. 20 má mít o půdorysné rozměry max. 29,6 x 24,6 m, obě části mají mít 6 nadzemních podlaží, z toho poslední dvě jsou ustupující. Výšková úroveň atiky nad 4. nadzemním podlažím má být +12,53 m, výšková úroveň atiky ustupujícího 6. nadzemního podlaží má být +19,05 m. Bytový dům fáze G má mít společnou podzemní část o rozměrech max. 106,6 x 70,3 m se šesti nadzemními částmi č. 21, 22, 23, 24, 25 a 26 – nadzemní část č. 21 má mít půdorysné rozměry max. 27,2 x 30 m, má mít 6 nadzemních podlaží (4 + 2 ustupující), nadzemní část č. 22 má mít půdorysné rozměry max. 29,6 x 24,6 m, má mít 6 nadzemních podlaží (4 + 2 ustupující). Nadzemní část č. 23 má mít o půdorysné rozměry max. 29,6 x 24,3 m, má mít 5 nadzemních podlaží (4 + 1 ustupující), nadzemní část č. 24 má mít půdorysné rozměry max. 29,6 x 30 m, má mít 5 nadzemních podlaží (4 + 1 ustupující). Nadzemní část č. 25 má mít půdorysné rozměry max. 27,8 x 30 m, má mít 5 nadzemních podlaží (4 + 1 ustupující), nadzemní část č. 26 má mít půdorysné rozměry max. 29,6 x 24,3 m, má mít 5 nadzemních podlaží (4 + 1 ustupující). Výšková úroveň atiky částí č. 21 a 22 nad 4. nadzemním podlažím má být +12,53 m a nad 6. nadzemním podlažím má být +19,05 m. Výšková úroveň atiky částí č. 23, 24, 25 a 26 nad 4. nadzemním podlažím má být +12,23 m a nad 5. nadzemním podlažím má být +15,7 m. Ve fázi F a G je navrženo celkem 232 bytových jednotek (60 ve fázi F a 172 ve fázi G) a 271 parkovacích stání (z toho 238 v suterénu bytových domů (59 pro fázi F a 179 pro fázi G) s 33 stáními na povrchu (25 pro návštěvníky bytů (7 pro fázi F a 18 pro fázi G) a 8 pro klub-kafé. Jednopodlažní objekt klub-kafé je situován mezi nadzemními částmi č. 19 (fáze F) a č. 21 (fáze G). Půdorysné rozměry mají být max. 11 x 11 m s navazující pergolou nad terasou směrem na jih.

Napojení na dopravní infrastrukturu je navrženo následovně: Vjezd/výjezd o šířce 6 m do/z garáží v suterénu fáze F bude v severozápadním rohu podzemního podlaží ze stávající komunikace na pozemku parc. č. 1374/42 v k.ú. Dolní Chabry (severně od umístěvané fáze F a stávající fáze E). Nad vjezdem má být přístřešek o výšce 2,42 m. Vjezd/výjezd o šířce 6 m do/z garáží v suterénu fáze G má být v jižní části půdorysně mezi nadzemními objekty č. 22 a 24 ze stávající komunikace K Beranovu. Nad vjezdem má být přístřešek o výšce 2,87 m.

Na komunikaci K Beranovu má být instalován city blok pro zamezení průjezdu vozidel, čímž by měl být upraven režim dopravního napojení areálu tak, že příjezd k bytovým domům fází D, E a nově umísťované F, klub-kafé a návštěvnická stání v ulici U Traktorky a v západní části ulice K Beranovu má být z komunikace západního připojení (západní připojení bylo umístěno samostatným územním rozhodnutím) na komunikaci K Ládvi, Ústecká. Bytové domy fází A až C, nová fáze G, občanská vybavenost a návštěvnická stání ve východní části ulice K Beranovu mají být napojeny na příjezd z východního připojení na komunikace Za Pískovnou, Kobylišká, Ústecká. Nové pěší komunikace mají navazovat na stávající pěší komunikace, systém pěších komunikací má být veden mezi nadzemními částmi obou fází ve směru východ-západ, ve směru jih-sever má být propojen se stávající komunikací mezi objekty č. 24, 26, 23 a 25, zde má být i odpočinková plocha mezi objekty 21 a 22 a klub-kafé. Od klub-kafé má vést pěší komunikace směrem severním a s odbočením směrem západním až k funkční ploše ZMK, kterou tak propojí s nově navrženými plochami zeleně.

Napojení na technickou infrastrukturu má být řešeno stávajícími i novými přípojkami, části stávajících vedení mají být přeloženy do nových tras, má být zřízeno areálové venkovní osvětlení a přeložena část veřejného osvětlení do nového chodníku. Dešťové vody mají být likvidovány akumulací v nádrži o objemu 400 m³ a regulovaně přes bezpečnostní přepad vypouštěny do stávající dešťové kanalizace. Zasakování není dle hydrogeologického posouzení možné. Dešťová voda má být zčásti využita pro zálivku zelených ploch a vegetace.

Předzahrádky přízemních bytů mají být oploceny, výška oplocení má být max. 1,5 m, vybudovány mají být opěrné zdi vymežující výškové úrovně mezi chodníky, předzahrádkami a okolním terénem, výška má být 1,24 až 2,95 m.

Zařízení staveniště má být stavbou dočasnou do termínu dokončení stavby. Má sestávat z provozních, sociálních a výrobních zařízení v mobilních buňkách, věžových jeřábů, parkovacích a skladovacích plochy. Staveniště má být oploceno neprůhledným plotem výšky 2 m, západně od fáze F má být akustická stěna o výšce 3 m po dobu výstavby.

Dělení a scelení se týká pozemků parc. č. 1374/32, 1374/37, 1374/42, 1374/138, 1374/141 a 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry, v situaci s navrženým dělením a scelováním jsou vyznačeny přístupy na pozemky, kterých se dělení a scelování týká.

Proti tomuto rozhodnutí podali odvolání ve výroku tohoto rozhodnutí uvedení odvolatelé.

Odvolací orgán se nejprve zabýval otázkou, zda jsou odvolání přípustná a včasná, tedy, zda byla podána proti rozhodnutí, kde zákon podání řádného opravného prostředku připouští a dále, zda byla podána účastníky řízení v zákonné odvolací lhůtě. Zjistil přitom, že správní řád podání odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu o dělení a scelování pozemků a o umístění stavby nevylučuje a odvolatelé jsou účastníky řízení. Rozhodnutí bylo odvolatelům doručeno dne 9.10.2017, resp. 24.10.2017 a obě odvolání byla podána dne 24.10.2017. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolání byla podána v zákonné odvolací lhůtě, která dle § 83 odst. 1 správního řádu činí 15 dnů, byla podána účastníky řízení a v souladu s ustanovením § 82 odst. 1 správního řádu, odvolací orgán konstatuje, že podaná **odvolání jsou přípustná a včasná.**

Odvolační orgán vycházel z následujících situací:

Dne 15.7.2016 podal žadatel žádost o umístění shora uvedené stavby a o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Stavební úřad usnesením č.j. MCP8 096252/2017 ze dne 12.7.2017 spojil řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a řízení o dělení a scelování pozemků ve smyslu ustanovení § 140 správního řádu.

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení opatřením č.j. MCP8 096329/2017 ze dne 14.7.2017, současně podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Dne 23.7.2017 obdržel stavební úřad oznámení o účastenství od spolku ZA LEPŠÍ CHABRY, z.s., IČO 22820698, Kobyliská 682/6, Praha 8 a dne 25.7.2018 obdržel stavební úřad podání od spolku Karlínští patrioti z.s., IČO 05276594, Sokolovská 85/104, Praha 8. Následně stavební úřad zkoumal, zda spolky splnily podmínky účastenství dané v ustanovení § 70 zákona č. 114/1992, o ochraně přírody a krajiny v platném znění a následně usnesením č.j. MCP8 112267/2017 ze dne 21.8.2017 rozhodl, že spolek Karlínští patrioti, z.s., je účastníkem předmětného řízení, dále usnesením č.j. MCP8 112308 ze dne 21.8.2017 rozhodl, že i spolek ZA LEPŠÍ CHABRY, z.s., je účastníkem předmětného řízení.

Ve stanovené lhůtě uplatnili účastníci řízení námítky, se kterými se stavební úřad vypořádal ve svém rozhodnutí. Dne 5.10.2017 stavební úřad vyhotovil (vydal dne 9.10.2017) přezkoumávané rozhodnutí, ve kterém uvedl, že posoudil záměr žadatele týkající se umístění stavby a dělení a scelování pozemků v souladu s ustanovením § 90 stavebního zákona. Dále uvedl, že záměr je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb., hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů a ve znění změny Z 1000/00, vydané opatřením obecné povahy hl. m. Prahy č. 6/2009 (dále jen „územní plán), neboť plocha, na kterou se stavba umísťuje, je určena pro funkční využití v plochách OV – všeobecně obytné, OB – čistě obytné a ZMK – zeleň městská a krajinná. Dělení a scelování pozemků je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, neboť souvisí s umísťovanou stavbou a rozděluje pozemky na pozemky bytových domů a pozemky zelených ploch. Stavební úřad tedy konstatoval, že navržený záměr je z hlediska funkčního i prostorového v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Dále se stavební úřad podrobně zabýval posouzením souladu záměru s ustanovením § 90 písm. b) stavebního zákona, tedy s cíli a úkoly územního plánování, charakterem území, požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, se závěrem, že po vyhodnocení všech podkladů dospěl k závěru, že stavba předmětné území kvalitně dotváří a dělení a scelování pozemků odpovídá charakteru území, neboť reaguje na umísťované objekty a vymezuje jejich pozemky a pozemky zelených ploch. K posouzení souladu s ustanovením § 90 písm. c) stavebního zákona (soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území) stavební úřad uvedl, že posoudil úplnost a přehlednost dokumentace se závěrem, že dokumentace je zpracována

v souladu s platnými právními předpisy a zároveň konstatoval, že záměr vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu v hl. m. Praze, stanovenými vyhláškou č. 26/1999 Sb., hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (dále jen OTHP), zejména je v souladu s čl. 4, čl. 7 odst. 1, odst. 2, odst. 3, čl. 8 odst. 1, odst. 2, odst. 8, čl. 9, čl. 10, čl. 11, čl. 12, čl. 13 odst. 1, čl. 14, čl. 22 čl. 23 odst. 2, čl. 24 odst. 1. Posouzení souladu s vyhláškou o OTHP, k jednotlivým uvedeným článkům podrobně popsal na str. 22 – 26 přezkoumávaného rozhodnutí. Dále stavební úřad posoudil soulad záměru s obecnými technickými požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, stanovených vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb se závěrem, že požadavky této vyhlášky jsou splněny. K posouzení souladu s ustanovením § 90 písm. d) stavebního zákona (soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu) stavební úřad uvedl, že záměr napojený na stávající komunikaci v území s veškerým technickým vybavením je v souladu s požadavky stavebního zákona a stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek a vyjádření dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními právními předpisy a vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Na závěr stavební úřad posoudil i soulad záměru s požadavky stanovenými v ustanovení § 90 písm. e) stavebního zákona (soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení) se závěrem, že záměr je v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Dotčené orgány vydaly k posuzované dokumentaci pro územní řízení souhlasná závazná stanoviska nebo stanoviska a pokud byl souhlas vázán na konkrétní požadavky, vztahující se k územnímu řízení, tak je stavební úřad převzal do podmínek svého rozhodnutí. Vzájemný soulad stavební úřad podrobně popsal na stranách 26 – 35 přezkoumávaného rozhodnutí.

Shora uvedení odvolatelé podali dne 24.10.2017 svá odvolání. Text odvolacích námitek a jejich vypořádání bude uvedeno v tomto rozhodnutí níže.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. K odvolání se vyjádřil prostřednictvím svého zástupce žadatel, který reagoval na všechny odvolací námítky a uvedl, že je považuje za nedůvodné. Dále se k podaným odvoláním vyjádřili RNDr. Jakub Haláček, Bc. Eva Možná, Milan Syblík a Ing. Hana Syblíkové, kteří shodně uvedli, že s navrhovanou výstavbou souhlasí.

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.

Po prostudování předloženého spisu dospěl odvolací správní orgán k závěru, že odvolání nejsou důvodná a neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil.

Odvolání účastníků řízení posoudil odvolací orgán následovně:

K odvolání Městské části Praha - Dolní Chabry, IČO 231274, Hrušovanské náměstí 253/5, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84, která podala odvolání proti územnímu rozhodnutí do obou výroků a to z důvodu, že vydané územní rozhodnutí je nezákonné a věcně nesprávné, neboť „územním řízení došlo k porušení kogentních právních předpisů. Stejně tak územní rozhodnutí obsahuje řadu nesprávností a neurčitých skutečností, což jej činí nesrozumitelným a nepřezkoumatelným ze strany orgánu odvolacího.“

Odvolatel namítá, že stavební úřad posuzoval záměr dle nesprávného předpisu Stavební úřad posuzoval záměr žadatele dle vyhlášky o OTTP s tím, že námítky odvolatele jsou stavěny nesprávně na rozporu s novějšími předpisy, tedy nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (PSP). Odvolatel dále argumentuje, že žádost nebyla úplná a stavební úřad vyzval žadatele k doplnění a pak by se měla dokumentace posuzovat podle data doplnění, a to ke dni 29.5.2017.

K této námítce odvolací orgán uvádí, že dokumentace k územnímu řízení byla vypracována dne 15.9.2014 a předložena stavebnímu úřadu dne 15.7.2016. Stavební úřad postupoval v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 nařízení PSP, podle kterého „dokumentace a projektová dokumentace, která byla zpracována do 30. září 2014 podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a předložena stavebnímu úřadu ve lhůtě do 30. září 2016 se posuzuje podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů“. Odvolací orgán uvádí, že datum aktualizace, v tomto případě 09/2016, nemá na datum zpracování dokumentace vliv, jelikož do aktualizovaných výkresů byly zpracovány požadavky, které vyplynuly ze závazných stanovisek, stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a správců sítí. Odvolací orgán konstatuje, že stavební úřad správně posoudil dokumentaci podle vyhlášky o OTTP, což je v souladu s přechodným ustanovením PSP a odvolací námítka je tudíž nedůvodná.

Odvolatel namítá, že stavební úřad se vypořádal v rozhodnutí s jeho námítkou týkající se dopravní obslužnosti tak, že dopravní obslužnost je zajištěna „západním připojením“, tedy komunikací, která byla umístěna územním rozhodnutím sp.zn. MCP8 054765/2016/0V.Pet, č.j. MCP8 126076/2017 ze dne 22.09.2017 a konstatuje, že komunikace je ve vlastnictví žadatele. Odvolatel uvádí, že tento závěr stavebního úřadu však není správný. Jednou z podmínek k vydání územního rozhodnutí a též smlouvy o spolupráci uzavřené dne 29.4.2009 mezi odvolatelem a žadatelem, na kterou odvolatel ve svých námítkách upozornil, bylo schválení západního dopravního napojení na ulici K Ládví v zájmu zajištění dostatečné dopravní kapacity a plynulosti provozu na pozemních komunikacích v řešené oblasti. Vybudování tohoto připojení je bezpodmínečně nutné. Neboť již v současné době jsou kapacity pozemních komunikací v této

oblasti téměř vyčerpány, některé dopravní uzly již dokonce kapacitně nevyhovují. Stavební úřad ve svém odůvodnění však zcela opomíjí, že rozhodnutí pro umístění stavby komunikace západního napojení nenabýlo ke dni vydání napadeného územního rozhodnutí právní moci. Toto připojení, tedy nejenže neexistuje, ale dosud nebylo ani pravomocně povoleno, natož aby bylo ve vlastnictví žadatele. Stavební úřad odkazuje na nutnost koordinace územního řízení pro komunikaci západního připojení a napadeného řízení o umístění záměru bytových domů a odkazuje na bod 11. napadeného rozhodnutí, kde stanovil podmínku, že kolaudace bytových domů může proběhnout až po kolaudaci „západního připojení“. Odvolatel má za to, že výše zmíněná koordinace je nedostatečná ve fázi nepravomocného územního rozhodnutí, kdy valná většina technických a jiných, zejm. hygienických parametrů napadeným rozhodnutím posuzovaného záměru (hlučnost, prašnost apod.) je vyřešena právě odkazem na dosud neexistující západní připojení. Odkaz na neexistující dopravní připojení je i v rozporu s čl. 9 vyhlášky OTTP. V této souvislosti je třeba připomenout, že z hlediska nedostatečné dopravní obslužnosti se stavební úřad dostatečně nevypořádal s tím, že je nutné zvážit nutnost úpravy křižovatky ulic Ústecká - K Ládví, neboť již v této době před zahájením výstavby je její kapacita mnohonásobně překročena. Tato skutečnost byla uvedena i v rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy v závěrečném rozhodnutí zjišťovacího řízení ze dne 20.7.2016, a to na základě dopravně inženýrské studie. V napadeném územním rozhodnutí však nutná rekonstrukce této křižovatky je vyřešena opět pouze odkazem na koordinaci řízení o stavební úpravě této křižovatky. Podle názoru odvolatele bylo rozhodnutí vydáno předčasně, před tím, než je vyřešeno dostatečně a pravomocně dopravní řešení v rámci „západního připojení“ a související dopravní infrastruktury.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že stavební úřad se v rozhodnutí problematikou dopravního napojení podrobně zabýval, pro napadané západní připojení je stanovena podmínka č. 11 výroku II., kde je stanovena koordinace stavby západního připojení se stavbou fáze F a G a koordinace stavby s úpravou křižovatky Ústecká – K Ládví, v odůvodnění na str. 39 rozhodnutí je podrobně popsáno navržené dopravní řešení včetně uvedení souhlasných stanovisek příslušných dotčených orgánů, tj. odboru dopravních agend MHMP, odboru dopravy ÚMČ Praha 8 a Policie České republiky. Též je řádně odůvodněn soulad s čl. 9 vyhl. o OTTP. Západní připojení bylo umístěno samostatným rozhodnutím, řízení o stavebních úpravách křižovatky Ústecká – K Ládví je vedeno speciálním stavebním úřadem a na tato řízení nemá stavební úřad vliv. Návaznost a koordinaci staveb proto zajistil výše uvedenou podmínkou v rozhodnutí. Vzhledem k uvedeným skutečnostem odvolací orgán konstatuje, že tato odvolací námitka není důvodná.

Odvolatel uvádí, že trvá na tom, že počet parkovacích míst je nedostatečný, a to jak fakticky, tak z hlediska předpokladů stanovených závaznými právními předpisy. Žadateli lze vytknout nedostatečný počet parkovacích míst pro užívání bytových domů. Vzhledem k tomu, že projektová dokumentace počítá s celkovou výstavbou 231 bytů (60 bytů pro fázi F a 171 pro fázi G), je počítáno pouze s 238 parkovacími místy v podzemních parkovištích pro uživatele bytů, což sice odpovídá přibližně jednomu parkovacímu stání na jednu jednotku. Je nutné ale přihlídnout k tomu, že například majitelé osobních vozidel na plynná paliva nebudou moci tato podzemní parkovací stání využít. Nelze vyloučit, že počet vozidel na plynná paliva vzroste s

ohledem na snahu moderní doby snižovat počet vozidel s klasickým benzínovým či naftovým motorem. Všechna tato vozidla pak budou muset využít venkovních parkovacích stání pro návštěvníky, jejichž celkový počet je dle názoru odvolatele velmi nízký. Velmi snadno se tak stane, že venkovní parkovací stání budou obsazena uživateli jednotek. Stejně tak lze podotknout, že 8 parkovacích míst pro objekt klub - kafe (kavárna) se zdá jako velmi málo, když tyto budou sloužit jak pro personál, tak pro hosty tohoto objektu. Počet parkovacích míst pro návštěvníky je nedostačující i dle použitelných právních předpisů. Dle územního rozhodnutí ze dne 23.8.2010. č.j. MCP8 061019/2010. byl pro etapy výstavby A až F stanoven počet stání pro návštěvníky na 91. Dle změny tohoto územního rozhodnutí ze dne 7.11.2013. č.j. MCPS 141893/2013, byl tento upraven na 61 parkovacích stání pro návštěvníky, z čehož vyplývá, že celkový počet parkovacích návštěvnických stání je nutné řešit v dalších fázích výstavby. Z tohoto tedy vyplývá, že celou situaci týkající se parkovacích míst pro návštěvníky v napadeném rozhodnutí je nutné zohlednit v souvislosti se všemi etapami výstavby A až G a je nutné počet parkovacích míst uvést do souladu s dříve vydaným územním rozhodnutím. Z projektové dokumentace ani z napadeného rozhodnutí žádným způsobem nevyplývá, zda počet parkovacích stání uvedených nyní pro fázi výstavby F a G zohledňuje i snížení parkovacích míst dříve vydaným územním rozhodnutím, tedy zda pro záměr jako celek, tedy výstavbu v etapě A až G, je počet parkovacích míst dostačující. Již v současné době jsou vznášeny námitky občanů kvůli nedostatku parkovacích kapacit v okolí již stojících viladomů a nezřídka se stává, že jejich obyvatelé parkují například na chodnících. Pokud je předpokládán počet uživatelů bytu 696, jak je uvedeno v podkladech pro napadené rozhodnutí, pak je téměř jisté, že navrhovaný počet parkovacích stání bude nedostačující a je nutno se s touto námitkou řádně a dostatečně vypořádat i ve vztahu k předcházejícím etapám celého záměru.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že stavební úřad se v rozhodnutí na str. 40 problematikou dopravy v klidu podrobně zabýval, přičemž přezkoumáním předloženého spisového materiálu zjistil, že doprava v klidu je navržena v souladu s vyhl. o OTHP. Výpočtem dle vyhl. o OTHP pro jednotlivé funkce (tj. pro byty i klub-kafe) a návštěvnická stání stanovená dle přílohy č. 2 OTHP je potřeba 254 stání, z toho 225 parkovacích stání (pro byty) a 29 návštěvnických. V dokumentaci je navrženo 271 stání, z toho 238 parkovacích stání v podzemních garážích a 33 návštěvnických stání na terénu. Z uvedeného vyplývá, že je splněn požadavek čl. 10 odst. 3 vyhl. o OTHP, v garážích musí být umístěn nejméně počet stání rovnající se počtu bytů, fáze F a G obsahují celkem 232 bytů, v garážích je 238 parkovacích stání. Pro klub-kafe je výpočtem stanoven počet 4 stání, navrženo je 8 stání tudíž je zřejmé, že vznikne více parkovacích stání, než je potřeba podle výpočtu. Vzhledem ke skutečnosti, že vyhláška o OTHP nezohledňuje druh pohonu vozidel, nelze stanovit podíl vozidel na plynná paliva. Dále odvolací orgán uvádí, že část námitky týkající se změny územního rozhodnutí na fázi A až E, kdy došlo ke snížení počtu návštěvnických stání je nepřezkoumatelná, jelikož spis neobsahuje potřebné údaje. Výpočet se zabývá pouze plánovaným záměrem fáze F a G s objektem klub-kafe. Avšak dle výkresové části je na situaci nazvané „Rozmístění parkovacích stání pro návštěvníky – stávající stav“ zakresleno pro fázi A až E včetně mateřské školy a komerčního objektu celkem 66 stání, na situaci s názvem „Rozmístění parkovacích stání pro návštěvníky – navrhovaný stav“ je zakresleno celkem 100 stání, nová stání vznikla změnou některých podélných stání na kolmá a vytvořením nových kolmých stání na volných místech, kde stání dosud nebyla. Na základě uvedených skutečností odvolací orgán konstatuje, že tato námitka není důvodná.

Odvolatel k umístění stavby do území namítá, že stavební úřad se vypořádal s touto námitkou tím, že záměr odpovídá územnímu plánu sídelního útvaru hl. města Prahy s tím, že předmětný záměr navazuje na sousední již realizované domy. Toto odůvodnění je však nedostačující. Stavební úřad zcela opomněl, že plánovaný záměr odporuje stávající zástavbě. Nelze porovnávat plánovanou zástavbu s již realizovanými domy etapy A až D, neboť je třeba záměr posuzovat jako celek oproti stávající zástavbě. V tomto posuzování pak zástavba neobstojí a nelze hovořit o jakémkoliv plynulém rozložení výšky budov, kdy ani ustupující řešení podlaží není v souladu se zájmy, které je stavební úřad v rámci územního řízení povinen chránit. Dle ust. § 90 písm. b) stavebního zákona stavební úřad musí dbát na dodržování základních zásad územního rozvoje, tedy posuzovat Záměr s ohledem na základní podmínky účelného a hospodárného uspořádání území, resp. posuzovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území a prostorové uspořádání území. Navrhovaný záměr těmto požadavkům evidentně nevyhovuje a stavební úřad věc nesprávně posoudil.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že záměr je navržen v rozvojovém polyfunkčním území OB (čistě obytné) a OV (všeobecně obytné) u obou se stanoveným kódem míry využití území D, dle směrné části je nutno dodržet kód podlažních ploch $KPP = \max. 0,8$ a koeficient zeleně $KZ = \min. 0,55$, informativní část uvádí podlažnost 5 a více, tato hodnota je v územním plánu pomocným údajem. Bytové domy fáze F a G vycházejí z urbanistického řešení založeného předchozími fázemi A až E, které jsou umístěny ve stejných funkčních plochách. Fáze F a G respektuje založené uliční prostory i stavební čáry. Záměr navazuje na stávající výškové hladiny, kdy domy A až D mají 4 nadzemní podlaží (z toho poslední ustoupené), dům E má 5 nadzemní podlaží (z toho poslední ustoupené), navržené nadzemní části č. 19, 20, 21 a 22 mají 6 nadzemních podlaží (z toho poslední dvě ustoupená), navržené nadzemní části č. 23, 24, 25 a 26 mají 5 nadzemních podlaží (z toho poslední ustoupené). Odvolací orgán uvádí, že se jedná o rozvolněnou zástavbu městského typu, tj. území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu. Mezi částmi č. 19, 20, 21 a 22 je jednopodlažní objekt klub-kafé, výškově zástavba graduje kolem nového centra klub-kafé s parkovými plochami ve středu území. Navržené řešení koresponduje se s již realizovanými objekty stejnou úrovní atiky nad 4. nadzemním podlažím, ustoupená podlaží jsou vždy půdorysně menší. Architektonické řešení navazuje na předchozí etapy, nové domy budou řešeny obdobně jako již realizované. Odvolací orgán konstatuje, že umístění čtyř objektů o 6 nadzemních podlaží není v rozporu s územním plánem a odvolací námitka tudíž není důvodná.

Odvolatel namítá, že stavební úřad ve svém řízení nevyhověl jeho námitce k dalšímu narušení oprávněných zájmů Městské části s tím, že záměr byl projednán se všemi dotčenými orgány a osobami a posouzen z hlediska stavebnětechnických předpisů a nemůže vyhovět požadavkům, které se stavebním zákonem a souvisejícími předpisy nesouvisí. Odvolatel uvádí, že stavební úřad je povinen se vypořádat i s občanskoprávními námitkami dle ust. § 89 odst. 6 stavebního zákona s tím, že shodnou otázkou se zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí sp.zn. 22 Cdo 888/2012 ze dne 21.1.2014. Ve kterém výslovně uvádí: „Dovolací soud se shoduje se závěry vyslovenými v odborné literatuře potud, že námitkou týkající se existence práva ve smyslu § 114 odst. 3 stavebního zákona je i námitka zpochybňující, že má žadatel k pozemku (nebo stavbě) právo, které mu umožňuje jeho stavební záměr realizovat“. Odvolatel upozornil ve svých

námitkách, že mezi odvolatelem a žadatelem byla dle 29.04.2009 ve znění pozdějších dodatků uzavřena smlouva o spolupráci a že některé parametry této smlouvy nebyly podáním žádosti žadatelem splněny. Stavební úřad si přesto tuto smlouvu nevyžádal s tvrzením, že smlouva není podkladem pro vydání územního rozhodnutí. V tomto směru tak stavební úřad výrazně pochybil, když nezjistil obsah smlouvy a v čem byla údajně porušena, neboť je povinen se vypořádat se všemi občanskoprávními námitkami, zejm. pokud byl stavební úřad upozorněn odvolatelem, že tato smlouva řídí vztah mezi žadatelem a odvolatelem a podstatné otázky výstavby (západní připojení) včetně celkového vlivu výstavby na oprávněné zájmy MČ a jejich občanů.

Z výše uvedeného je nepochybné, že stavební úřad se s námitkami odvolatele nevypořádal dostatečně.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že stavební úřad se v přezkoumávaném rozhodnutí na str. 42 a 43 podrobně a dostatečně zabýval námitkou, která se týká negativního dopadu na městskou část vlivem nárůstu počtu obyvatel, zvýšení dopravy, snížení bezpečnosti, dopad na oblast školství, infrastruktury a dopravy. Stavební úřad ve vypořádání uvedl kladné projednání se všemi dotčenými orgány a vlastníky/správci dopravní a technické infrastruktury, posoudil soulad záměru s vydanými závaznými stanovisky, stanovisky a vyjádřeními, ustanoveními stavebního zákona a souvisejících předpisů. Učinil si úsudek o námitce občanskoprávní povahy a rozhodl ve věci v souladu s § 89 odst. 6 stavebního zákona. Odvolatel poukazuje na existenci smlouvy mezi ním a žadatelem. Zmiňovanou smlouvu do řízení nedoložil, což mohl učinit i bez ohledu na to, zda podle názoru stavebního úřadu je smlouva o spolupráci podkladem řízení. Stavební úřad by se pak smlouvou musel v řízení zabývat, aby vyhodnotil její charakter, zejména s pohledem na to, zda smlouva stanovuje odvolateli věcná práva k pozemku. Z doložených podkladů, ani např. z katastru nemovitostí nevyplývá, že by měl odvolatel vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům stavby. O existenci vlastnických nebo jiných věcných práv není stavební úřad oprávněn rozhodovat, smlouva mezi odvolatelem a žadatelem nebyla podkladem v řízení o umístění stavby. Na základě uvedených skutečností odvolací orgán uvádí, že odvolací námitka není důvodná.

Odvolatel namítá, že odvolací orgán je povinen přezkoumat napadené rozhodnutí nejen co do vypořádání se s námitkami účastníků, ale i celkového souladu s právními předpisy. K tomu odvolatel uvádí, že rozhodnutí je nezákonné a v rozporu s právními předpisy, jelikož ne nesprávně proveden výpočet koeficientu podlažních ploch a výpočet koeficientu zeleně, jelikož ve výpočtech pro určení ploch zeleně chybí podrobné určení plochy rostlé zeleně, neboť číslo zeleně na rostlém terénu pro plochu OV -D a OB-D je uvedeno pouze jedním číslem. Odvolatel dále uvádí, že pouhé konstatování výsledného čísla bez uvedení přesného výpočtu je zavádějící a není možné tento výpočet zpětně zkontrolovat, což je zásadním nedostatkem projektové dokumentace, která má být zpracována tak, aby data v ní uvedená bylo možné zpětným výpočtem zkontrolovat.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že koeficient podlažních ploch a koeficient zeleně jsou pevně dané hodnoty, výpočtem za pomoci koeficientu se stanovují plošné výměry (maximální kapacita funkční plochy a minimální podíl započítatelné zeleně v území), které se porovnávají s rozlohou funkční plochy. Ve výkresové části v situaci zápočtu zeleně jsou započítatelné plochy zeleně i výměry zpevněných ploch vyznačeny s uvedením plošné výměry dílčích částí – vzhledem k členitosti a tvaru jednotlivých ploch byly výměry zřejmě změřeny v grafickém

programu. Součtem jednotlivých ploch zeleně je dána plocha zeleně zvlášť pro obě funkční území a tyto hodnoty jsou dále použity pro další výpočty v textové části. Započitatelné plochy zeleně jsou zakresleny ve speciálním situačním výkresu C.5.a Situace zápočtu zeleně, se znázorněním jednotlivých ploch zeleně a jejich rozlohy. Odvolací orgán konstatuje, že dokumentace územního řízení je i v tomto bodě v souladu s požadavky prováděcí vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Odvolatel namítá, že jako zcela nevhodné považuje užití popínavé zeleně a stromů ve zpevněných částech na konstrukci, jako přídatnou zeleň, neboť takové použití zeleně považuje v této lokalitě za nevhodné a těžko udržitelné. Odvolatel má za to, že takové užití přídatné zeleně je použito pouze za účelem zvětšit započitatelnou plochu zeleně. Skutečný koeficient zeleně je pak tímto výrazně zkeslen a dle odůvodnění napadeného rozhodnutí se jedná až o 11%.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že odvolatel v odvolání nevysvětlil, proč považuje uvedenou tzv. ostatní zeleň (zeleň na umělém povrchu – stavební konstrukci, včetně variantního zápočtu popínavé zeleně, solitérních, skupinových a liniových stromů v rámci zpevněných ploch) za nevhodnou a těžko udržitelnou. V dokumentaci je uvedena mocnost vegetačního souvrství pro jednotlivé druhy ostatní zeleně, je popsána úprava ploch a osázení vegetací včetně přesazení několika dřevin zasazených v předchozích etapách. Odvolací orgán uvádí, že dokumentace pro územní řízení je vypracována v oblasti vegetace v dostatečném rozsahu a poskytuje dostatečný podklad pro vydání rozhodnutí a konstatuje, že tato námitka není důvodná.

Odvolatel namítá, že rovněž pro ověření koeficientu HPP v dokumentaci pro územní řízení nejsou řádně a srozumitelně doloženy podklady. V příloze průvodní zprávy je uveden výpočet hrubých podlažních ploch pro fáze výstavby F a G. HPP pro fáze A, B, C, D, E jsou dané jedním číslem. Odvolatel však má za to, že zejm. vzhledem k existenci 6 nadzemních podlaží je výpočet HPP nesprávný. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí pak nevyplývá, jak byla skutečnost 6 nadzemního podlaží při výpočtu koeficientu HPP zohledněna. Stavební úřad tedy nesprávně posoudil správnost výpočtu, kdy si ani nevyžádal podrobné a konkrétní výpočty.

Odvolací orgán k této námitce uvádí, že na výkresech půdorysů jednotlivých podlaží jsou v tabulkách místností uvedeny konkrétní podlahové plochy jednotlivých místností včetně plošné velikosti každého bytu ve všech podlažích všech nadzemních sekcí. V příloze průvodní zprávy jsou uvedeny hrubé podlažní plochy (HPP) jednotlivých podlaží fáze F a G a klub-kafé s rozdělením podle polohy ve funkčních územích, z tabulky je zcela jasně patrné započtení 6. nadzemního podlaží, je proveden součet ploch zvlášť pro obě funkční území. Průvodní zpráva, kde je výpočtem posouzeno dodržení míry využití území, pak pracuje s těmito hodnotami. Hodnoty HPP pro fáze A až E byly převzaty z předchozí dokumentace. Odvolací orgán konstatuje, že tato námitka není důvodná.

Odvolatel namítá, že v době vydání územního rozhodnutí nebyla platná některá vyjádření dotčených osob, tedy v podstatě stavební úřad rozhodl bez těchto stanovisek.

V souladu s ust. § 86 odst. 2 písm. c) je žadatel k žádosti o vydání územního rozhodnutí povinen připojit stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu

napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Žadatel doložil stanoviska jednotlivých správců sítí, nicméně je nutné upozornit, že některé souhlasy správců sítí byly vydány pouze na dobu určitou, a v době vydání územního rozhodnutí tyto souhlasy již pozbyly platnosti. Konkrétně se jedná o souhlas společnosti Pražská teplárenská, a.s., která svůj souhlas se stavebním záměrem žadatele poskytla dne 10.5.2016 s platností souhlasu na dobu 1 rok. Tento souhlas tedy pozbyl platnosti ke dni 10.5.2017. Totéž lze konstatovat i pro souhlas ELTODO - CITEUM. s.r.o., která svůj souhlas poskytla s platností na jeden rok dne 19.5.2016. Jako další lze uvést souhlas společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. vydaný s platností na jeden rok dne 18.7.2016. Odvolatel upozorňuje, že je nepřípustné, aby napadené rozhodnutí bylo založeno na souhlasech, které pozbyly platnosti. Nelze totiž vyloučit, že v mezidobí došlo k takové změně, že by předmětný souhlas se záměrem žadatele poskytnut nebyl a situace by musela být aktivně řešena se správcem sítě. V době vydání územního rozhodnutí tedy nebyly splněny všechny zákonné náležitosti žádosti a z tohoto důvodu bylo územní rozhodnutí nesprávně vydáno na základě neúplné žádosti.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že uvedená vyjádření vlastníků/správců technické infrastruktury a elektronických sítí, která v době vydání rozhodnutí pozbyla platnosti deklarovala, že nedojde ke styku s jejich zařízením, přičemž stavební úřad ze své správní praxe ví, že nedošlo po uplynutí doby platnosti v dotčeném území ke změně, nová vyjádření tedy nepožadoval. Dále odvolací orgán uvádí, že žadatel do spisu doplnil některá propadlá stanoviska, např. stanovisko Trade Centre Praha, a.s. (TCP), správce veřejného osvětlení (VO) - nástupce Eltodo-Citelum, a.s., kde dojde ke střetu s VO a budou přeloženy některé sloupy VO. V době vydání rozhodnutí bylo toto vyjádření platné. Z uvedeného je zřejmé, že stavební úřad požadoval doplnění stanovisek v případě, že věděl, že mohlo dojít v území ke změnám. Odvolací orgán konstatuje, že tento postup stavebního úřadu akceptuje a námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

Odvolatel namítá, že v rozporu s požadavky na bezpečnost a dopravní řešení plánované výstavby se stavební úřad dostatečně nevypořádal s chodníky pro pěší a jejich kapacitou a umístěním a je v rozporu s čl. 4 odst. 1 vyhlášky o OTTP, resp. čl. 10 odst. 1 vyhlášky o OTTP. V projektové dokumentaci ani v napadeném rozhodnutí není dostatečně řešen pohyb chodců k zastávkám MHD, kdy část příchodu k zastávce v ul. Ústecká vede po úzkém chodníku, přičemž při kumulaci více chodců často dochází k nebezpečným situacím při vstupu chodců do vozovky. To vše se stává o to víc nebezpečnější, pokud se po tomto pěším připojení pohybuje osoba s omezenou schopností pohybu či osoba s kočárkem, které se jen velmi těžko vyhýbají ostatním chodcům. Odvolatel má za to, že pohyb chodců by měl být vyřešen již ve fázi přípravy projektové dokumentace a toto řešení mělo být podmínkou vydání napadeného rozhodnutí.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že v rámci záměru jsou navrženy pěší komunikace, které navazují na stávající chodníky, nové chodníky jsou navrženy min. 2 m – 4,5 m široké. Stávající síť chodníků není umístěním záměru dotčena. Navrhované pěší komunikace odpovídají svými vlastnostmi a parametry jak čl. 4 odst. 1 OTTP – umístěním staveb a jejím následným provozem nebude nad přípustnou míru obtěžováno okolí, zejména v obytném prostředí, a ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých pozemních komunikacích a na dráhách. Vzhledem k navrženým dopravním opatřením (osazení city bloku a koordinace se stavbou západního

připojení a úpravou křižovatky Ústecká – K Ládví) bude navýšená doprava rozdělena rovnoměrně na dvě komunikace. K čl. 10 odst. 1 vyhl. o OTHP – stavby musí mít před vstupem rozptylovou plochu (např. chodník, veřejnou plochu) odpovídající druhu stavby odvolací orgán uvádí, že řešení rozptylových ploch musí umožnit plynulý a bezpečný přístup i odchod a rozptyl osob, včetně osob s omezenou schopností pohybu a orientace, do okolí stavby, přičemž konstatuje, že tyto požadavky navrhované pěší komunikace splňují. K záměru byla doložena souhlasná stanoviska, závazná stanoviska dotčených orgánů, zejména odbor dopravy ÚMČ Praha 8, odbor dopravních agend MHMP, Policie ČR, ze kterých nevyplýval žádný požadavek na nutnost úpravy stávajících pěších komunikací. Vzhledem k uvedeným skutečnostem odvolací orgán konstatuje, že tato odvolací námitka není důvodná.

Odvolatel namítá, že stavební úřad nerespektoval dostatečně vyjádření dotčeného orgánu a nedostatečně zjistil skutkový stav věci týkající se oznamovací povinnosti dle zákona o státní památkové péči. V souladu s ust. § 22 odst. 2 zákona č. 20/1998 Sb., o státní památkové péči, je stavebník povinen, hodlá-li uskutečnit stavbu v území s možnými archeologickými nálezy, oznámit tuto skutečnost Archeologickému ústavu již v době přípravy stavby (přípravou stavby se rozumí období, kdy je stavební činnost teprve zamýšlena, tj. právě ve fázi přípravy projektové dokumentace) a musí umožnit Archeologickému ústavu či jiné oprávněné osobě provést v dané oblasti archeologický průzkum. Na tuto skutečnost byl žadatel upozorněn též Sdělením odboru památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 29.4.2016. Nikde v projektové dokumentaci, ani v jejích přílohách, a dále ani v napadeném rozhodnutí, však není uvedeno, že by předmětná oznamovací povinnost byla stavebníkem splněna. Stavební úřad se nemůže spokojit s konstatováním, že se jedná o povinnost vyplývající ze zákona, ale je povinen aktivně zjišťovat, zda tato povinnost byla splněna, což neučinil. Z výše uvedeného vyplývá, že napadené rozhodnutí je v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, zejm. stavebnětechnickými včetně stavebního zákona.

Odvolací orgán uvádí, že požadavek oznámit záměr archeologickému ústavu se netýká umístění záměru, ale povinnosti vyplývající z jiného právního předpisu, v tomto případě zákona č. 20/1998 Sb., o státní památkové péči, kterým není vázán stavební úřad, jelikož ze stavebního zákona ani z jeho prováděcích vyhlášek tato povinnost nevyplývá. Navíc je třeba uvést, že projektová dokumentace je požadována až v případě navazujícího stavebního řízení, Odvolací orgán tedy uvádí, že tato odvolací námitka je bezpředmětná.

Odvolatel namítá, že při posuzování záměru má stavební úřad povinnost přezkoumat jej v souladu se všemi hledisky uvedenými v ust. § 90 písm. a) až e) stavebního zákona. Zejména musí dbát na respektování cílů a úkolů územního plánování, záměr posuzovat s územně plánovací dokumentací, s požadavky na využívání území apod. Stavební úřad musí dbát na dodržování základních zásad územního rozvoje, tedy posuzovat Záměr s ohledem na základní podmínky účelného a hospodárného uspořádání území (ust. § 90 písm. b) stavebního zákona ve spojení s ust. § 36 stavebního zákona). Stavební úřad však tyto své povinnosti bezesbytku nesplnil. Odvolatel má za to, že jeho výše uvedené námitky a zjištěné závady napadeného rozhodnutí jsou zásadní pro ochranu zájmů Městské části a zájmů jejích občanů. Jednat v zájmu občanů Městské části je pro odvolatele prvořadé, je jeho posláním a z tohoto důvodu považuje kladné

vyřízení všech jeho odvolacích námitek a důvodů za nutné, neboť je velmi pravděpodobné, že umístění stavby bude mít na občany městské části negativní dopad.

Jak již bylo v tomto rozhodnutí pospáno, tak stavební úřad se v rozhodnutí velmi podrobně dostatečně zabýval posouzením záměru podle ustanovení § 90 stavebního zákona a odůvodnil soulad záměru se všemi odstavci § 90 stavebního zákona. Stavební úřad v rozhodnutí posoudil soulad záměru zejména s územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje stanovují uspořádání území Prahy v podrobnostech kraje, vymezují rozvojové plochy nebo koridory pro všechny typy infrastruktury nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití. Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů. Územní plán Prahy zpřesňuje cíle a úkoly vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR a ze Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy. Je tedy podrobnější územně plánovací dokumentací, než zásady územního rozvoje, se kterými je v souladu. Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačních plánů a zejména pro rozhodování stavebních úřadů. Při posuzování záměru z hlediska jeho souladu s územně plánovací dokumentací stavební úřady posuzují soulad záměru právě s územním plánem, a nikoliv se zásadami územního rozvoje, se kterým je územní plán v souladu a které dále zpřesňuje. Soulad záměru se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy se v řízení o umístění stavby samostatně neposuzuje.

V odůvodnění rozhodnutí bylo posouzeno, zda je záměr podle § 90 písm. a) v souladu s územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází na rozvojových územích s funkčním využitím OV – všeobecně obytné s kódem míry využití D, OB – čistě obytné s kódem míry využití D a stabilizovaném území ZMK – zeleň městská a krajinná. Ve funkční ploše OV je kromě hlavní funkce stavby pro bydlení umístěn objekt občanské vybavenosti kavárna klub-kafé a dopravní a technická infrastruktura, dle územního plánu je zde plovoucí značka ZP, je zde umístěn park o ploše 400 m² s poměrem stran max. 1:2, ve funkční ploše OB jsou stavby pro bydlení a dopravní a technická infrastruktura, do funkční plochy ZMK (je součástí celoměstského systému zeleně) zasahuje stavba chodníku, která slouží pro obsluhu dané plochy a propojí nově vzniklé plochy zeleně s funkční plochou ZMK, stavba pěší komunikace v ZMK je doplňkové funkční využití. Dále je posouzen soulad s ustanovením § 90 písm. b) stavebního zákona s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území – Je pravdou, že v posouzení souladu záměru s § 90 písm. b) stavebního zákona stavebním úřadem, tedy zda je návrh v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, se stavební úřad zaměřil především na soulad záměru s charakterem území a jeho architektonickými a urbanistickými hodnotami. Posouzením souladu s jednotlivými cíli a úkoly územního plánování se stavební úřad v této části odůvodnění rozhodnutí dopodrobna nezabýval. Pro hl. m. Prahu je však vydán územní plán a podle § 43 odst. 3 stavebního zákona „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje.“ Podle § 32 odst. 2 stavebního zákona je součástí politiky územního rozvoje i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Cíle a úkoly územního plánování jsou tedy zohledněny při pořizování územního plánu, který je závaznou územně plánovací dokumentací a stavební úřady se jím musí při posuzování záměrů řídit. Bytové domy fáze F a G vycházejí z urbanistického řešení založeného předchozími fázemi A až E, fáze F a G respektuje založené uliční prostory i stavební čáry. Záměr navazuje na

stávající výškové hladiny, kdy domy A až D mají 4 nadzemní podlaží (z toho poslední ustoupené), dům E má 5 nadzemních podlaží (z toho poslední ustoupené), navržené nadzemní části č. 12, 20, 21 a 22 mají 6 nadzemních podlaží (z toho poslední dvě ustoupená), navržené nadzemní části č. 23, 24, 25 a 26 mají 6 nadzemních podlaží (z toho poslední ustoupené). Mezi částmi č. 12, 20, 21 a 22 je jednopodlažní objekt klub-kafé, výškově zástavba graduje kolem nového centra klub-kafé s parkovými plochami ve středu území. Architektonické řešení navazuje na předchozí etapy, nové domy budou řešeny obdobně jako již realizované. K záměru byla doložena souhlasná stanoviska dotčených orgánů, z nichž mimo jiné vyplývá, že záměr nemůže podstatně ovlivňovat kvalitu prostředí a krajinný ráz ani na významné ptačí lokality. Dělení a scelování pozemků odpovídá charakteru území, reaguje na umísťované objekty a vymezuje pozemky těchto objektů a pozemky zelených ploch. Posouzení záměru dle ustanovení § 90 písm. c) stavebního zákona - soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území: stavební úřad podrobně a dostatečně posoudil a odůvodnil soulad záměru s OTHP čl. 4, čl. 7 odst. 1, 2 a 3, čl. 8 odst. 1, 2 a 8, čl. 9, čl. 10, čl. 11, čl. 12, čl. 13 odst. 1, čl. 14, čl. 22, čl. 23 odst. 2, čl. 24 odst. 1, čl. 25 a čl. 50. K záměru byla povolena výjimka z ustanovení OTHP čl. 8 odst. 2 a z vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb bodu 2.02. přílohy č. 1. Posouzení záměru dle ustanovení § 90 písm. d) stavebního zákona - soulad s požadavky ne veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu: záměr je napojen na stávající komunikaci a stávající veřejnou technickou infrastrukturu, k záměru byla doložena souhlasná stanoviska dotčených orgánů a vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury. Posouzení záměru dle § 90 písm. e) stavebního zákona - soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení – stavební úřad posoudil záměr i z tohoto hlediska, pokud byl souhlas v jednotlivých stanoviscích vázán na konkrétní požadavky vztahující se k územnímu řízení, převzal je stavební úřad do podmínek rozhodnutí. Stavební úřad dospěl k názoru, že z dokumentace a ze závazných stanovisek dotčených orgánů vyplývá, že účastníci řízení nebudou nad míru přiměřenou poměrům obtěžováni nebo vážně ohrožováni ve výkonu svých práv. Z uvedeného je zřejmé, že stavební úřad se s požadavky stanovenými v ustanovení § 90 stavebního zákona vypořádal vyčerpávajícím způsobem. Odvolací orgán tedy konstatuje, že tato námitka není důvodná.

K odvolání spolku ZA LEPŠÍ CHABRY, z.s., IČO 22820698, Kobylišká 682/6, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

Odvolatel namítá, že územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a o umístění stavby bylo na úřední desce Úřadu městské části Praha 8 a úřední desce Úřadu městské části Praha- Dolní Chabry vyvěšeno pod názvem: "Územní rozhodnutí: dělení a scelování pozemků- Nové Chabry - Fáze F a G MCP8 128142/2017", viz odkaz <https://www.praha8.cz/Uzemni-rozhodnuti-deleni-a-scelovani-pozemku-Nove-Chabry-Faze-F-a-G-MCP8-128142-2017.html>. Název zveřejněného rozhodnutí neobsahoval tu část výroku, která se týká rozhodnutí o umístění staveb. Odvolatel se domnívá, že tak bylo učiněno zcela záměrně, aby se účastníci řízení, kterým se doručuje vyvěšením na úřední desce, ukolíbání, že jde pouze o rozhodnutí o scelování a dělení pozemků, nestačili bránit v zákonné lhůtě pro odvolání.

Odvolací orgán k této námitce uvádí, že v době zpracovávání tohoto rozhodnutí k podanému odvolání, již není vyvěšeno územního rozhodnutí na webových stránkách Úřadu městské části

Praha 8 zvěřejněno a odvolací orgán nemůže tvrzení odvolatele přezkoumat. Jednoznačné je, že spolek ZA LEPŠÍ CHABRY, z.s. byl účastníkem řízení, bylo mu doručeno přezkoumávané rozhodnutí a on využil svého práva a proti rozhodnutí podal odvolání. Odvolací orgán dále uvádí, že postavení občanských sdružení podle § 70 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, je ve srovnání s ostatními účastníky správních řízení omezená, zatímco tedy ostatní účastníci mohou tvrdit jakákoli (třeba i jen formální pochybení správního orgánu (ačkoli třeba namítané pochybení vůbec nemohlo mít dopad do jejich práv), občanská sdružení hájící zájmy ochrany přírody a krajiny mají vymezen jen určitý rozsah námitek. Postavení těchto občanských sdružení je „privilegované“ jen v tom smyslu, že se vůbec mohou řízení účastnit, vznášet tu námitky a případně i vést soudní řízení, ačkoli v řízení nejde o žádná jejich hmotná práva. Ono „privilegium“ však nedává občanským sdružením právo vykonávat jakýsi dohled nad čistotou a formální dokonalostí všech procesních kroků, byť by se vůbec nedotýkaly jejich předmětu činnosti (viz Rozsudek MS Praha 5Ca 210/2008). Z uvedeného vyplývá, že občanské sdružení není oprávněno poukazovat na případná možná omezení práv jiných osob. Odvolací námitka tedy není důvodná.

Odvolatel namítá, že ve výroku I. o dělení a scelování pozemků Odbor územního rozvoje a výstavby mylně uvedl výměru u pozemku parc. č. 1374/42, orná půda, když příloha rozhodnutí a stejně tak Odbor územního rozvoje a výstavby ve svém rozhodnutí vychází z výměry u tohoto pozemku 3052 m², zatímco dle výpisu z katastru nemovitostí má výše uvedený pozemek výměru pouze 3044 m². Tento pozemek je zároveň uváděn jako pozemek umožňující přístup na nově oddělené a scelené pozemky. Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, se pozemek vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí a polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Jak judikoval Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí 2 As 86/2009-237 skutečnost, že dokumentaci zpracovávají odborníci, nijak nevylučuje její následný soudní přezkum. Dokumentace musí vyhovovat právním předpisům a součástí územního řízení je posouzení, zda navržené řešení je s těmito předpisy v souladu. To je úkolem stavebního úřadu.

Odvolací orgán k této námitce uvádí, že uvedená výměra 3052 m² u pozemku parc. č. 1374/42 k.ú. Dolní Chabry namísto výměry dle KN 3044 m² je skutečně pochybení, chyba, které ale nemá vliv na výsledek řízení, neboť v celkovém součtu plošných výměr dělených a scelovaných pozemků je rozdíl 8 m² zanedbatelná část. Dokumentace je v souladu s přechodným ustanovením § 85 nařízení PSP posuzována podle vyhl. o OTHP, nikoli podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., jak uvádí odvolatel. Vyhláška o OTHP stanoví v čl. 7 odst. 1, že stavební pozemek musí svými vlastnostmi, zejména polohou, tvarem, velikostí a základovými poměry umožňovat realizaci navrhované stavby a její bezpečné užívání. Tyto požadavky jsou navrženým dělením a scelováním splněny. Odvolací orgán tedy konstatuje, že tato námitka není důvodná.

Odvolatel namítá, že ve výroku II. o rozhodnutí o umístění stavby stavební úřad v předmětném územním řízení porušil obecné zásady činnosti správních orgánů, jak jsou definovány v ustanovení § 2 a násl. správního řádu. Stavební úřad je dle ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu povinen dbát, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem. V podmínkách pro dělení a scelování pozemků a umístění stavby stavební úřad při posuzování veřejného zájmu

pouze konstatoval, že stavba je v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru a sám si neučinil vlastní úvahu nad veřejným zájmem posuzovaného záměru a jeho souladu se zájmem obyvatel obce. Dle ustanovení čl. 4 odst. 1) vyhl. o OTPP při umístování staveb a jejich začleňování do území musí být respektována omezení vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy a předpokládaný rozvoj území, vyjádřený v územně plánovací dokumentaci, popřípadě v územně plánovacích podkladech. Umístění staveb a míra zastavění pozemku musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Umístěním stavby a jejím následným provozem nesmí být nad přípustnou míru obtěžováno okolí, zejména v obytném prostředí a ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých pozemních komunikacích a na dráhách. Článek 4 odst. 7 OTPP stanoví, že zvyšování staveb je nepřípustné tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení původních architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednotky celku (např. souvislé zástavby v ulici). Odvolatel se nadto domnívá, že posuzovaný záměr je v rozporu s platným územním plánem, přičemž své důvody uvádí v bodě vypořádání námítky č. 8 níže.

Odvolací orgán k této námitce uvádí, že stavební úřad posoudil záměr i na základě vydaných souhlasných stanovisek dotčených orgánů, posoudil záměr v rozsahu stavebního zákona a usoudil, že dle výše uvedeného § 2 odst. 4 správního řádu je záměr v souladu s veřejným zájmem, navržené řešení odpovídá okolnostem daného případu a že při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů (tj. fáze A až E) nevznikly nedůvodné rozdíly. Co se týká prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vlivu na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, lze uvést následující. Veřejný zájem je obecný pojem, pod který se dají zahrnout zájmy hájené z různých hodnotových hledisek oblastí, jako ochrana přírody a krajiny, ochrana památek, ochrana kvality ovzduší, ochrana architektonických a urbanistických hodnot, aj. Ochrana veřejných zájmů z hlediska různých hodnot, které je žádoucí zachovat, se odvíjí od stanovení podmínek této ochrany v zákonných předpisech. Žadatel v souladu se stavebním zákonem předložil k řízení mimo jiné také závazná stanoviska, stanoviska nebo vyjádření správních orgánů (v jejichž kompetenci je hájení některého z veřejných zájmů) k záměru, ve kterých je uveden závěr, zda záměr je v souladu se zákonnými předpisy a zda s ohledem na veřejný zájem chráněný daným správním orgánem není záměr s tímto veřejným zájmem v rozporu. Tato závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření jsou pak podklady řízení, jejich závěry je stavební úřad v případě závazného stanoviska vázán a v případě stanoviska nebo vyjádření mu poskytují odborné posouzení z hlediska těch oblastí veřejného zájmu, kterými je zapotřebí se při umístění a povolení záměru zabývat. Stavební úřad se v odůvodnění vydaného rozhodnutí zabýval souladem stavby se zákonnými předpisy, stanoviska dotčených orgánů zkoordinoval a jejich požadavky byly převzaty do podmínek rozhodnutí. Stanoviska správních orgánů, jsou součástí spisu a byla účastníkům řízení k dispozici během řízení.

Stavební úřad se tedy zabýval ochranou veřejného zájmu, problémy a riziky s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vlivem na veřejnou infrastrukturu apod. Cíle a úkoly územního plánování jsou zohledněny v územním plánu hl. m. Prahy, a soulad s územním plánem stavební úřad rovněž posoudil. Odvolací orgán konstatuje, že odvolací námitka není důvodná.

Odvolatel namítá, že stavební úřad se ve svém rozhodnutí zcela nedostatečně vypořádal s námitkou odvolatele týkající se nedostatku koncepce a pouze konstatoval, že celé území je řešeno koncepčně, ačkoli po etapách. Jádrem námitky odvolatele spočívalo právě v postupném řešení celého projektu po etapách, i přesto, že je předem znám záměr žadatele vystavět ještě několik dalších etap projektu Nové Chabry. Je zcela zjevné, že ke kouskování projektu na jednotlivé etapy dochází mimo jiné z důvodů uváděných i v samotném rozhodnutí stavebního úřadu, kdy například výška staveb se odvíjí od výšky staveb již jednou povolených v předchozích etapách. Stavební úřad při vypořádání námitky č. 3 jiného účastníka řízení, kde účastník namítá, že konstrukční řešení stavby přímo odporuje okolní zástavbě a neodpovídá požadavkům na zástavbu v této lokalitě (strana 40 předmětného rozhodnutí) uvádí, že předmětný záměr navazuje na sousední již realizované bytové domy, které mají 4 nadzemní podlaží. Pokud se v etapách F a G povolí domy s pěti a šesti nadzemními podlažími, byť ustoupenými, dá se očekávat, že další zamýšlené etapy již budou opět vycházet a navazovat právě na tuto zvýšená podlaží a budou moci být ještě vyšší, než je okolní zástavba rodinnými domy. Důkazem, že žadatel takový záměr zamýšlí, byla jeho žádost o změnu územního plánu a navýšení koeficientu podlažních ploch změnou ploch stabilizovaných s kódem OV- D na OV - E a OB - D na OB - F v dalších etapách projektu, která byla schválena Zastupitelstvem městské části Praha - Dolní Chabry a následně revokována a stažena z projednávání Zastupitelstvem hlavního města Prahy na základě výsledků referenda v obci, kde se občané jednoznačně vyjádřili proti dalšímu navyšování výstavby a změnám územního plánu. Kouskováním projektu na etapy také dochází k opakovanému započítávání parkovacích stání, která byla jednou povolena jako potřebná parkovací stání k mateřské školce.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že stavební úřad může rozhodovat pouze o předložené žádosti, nemůže ovlivnit, v jakém rozsahu a v jakých etapách bude žadatel své žádosti předkládat. Musí však posoudit zda je žádost v souladu se stavebním zákonem a souvisejícími předpisy a v následném řízení o věci rozhodnout. Pokud, jak odvolatel tvrdí, dochází ke kouskování projektu, prvotním posouzením je soulad s územním plánem, tj. zejména posouzení míry využití území včetně výškových poměrů, která se posuzuje na celé ploše každého funkčního území. Směrné údaje, tj. koeficient podlažních ploch a koeficient zeleně, jsou nepřekročitelné. Ani opakované započtení parkovacích stání není možné, v předmětném projektu jsou uvedena parkovací stání návštěvnická a pro objekty občanské vybavenosti z předchozích etap pro upřesnění vzniku nových parkovacích stání a přemístění rušených stávajících stání – v situacích jsou původně navržená stání, přemísťovaná stání a nová stání graficky rozlišena, jednotlivá stání jsou očíslována. Odvolací orgán konstatuje, že tato námitka není důvodná.

Odvolatel namítá, že stavební úřad se ve svém rozhodnutí zcela nedostatečně vypořádal s námitkou týkající se nedostatečnosti dopravního napojení posuzovaného záměru, když argumentuje územním rozhodnutím spis. zn.: MCP8 054765/2016/OV.Pet (západní připojení), č.j. MCP8 126076/2017 ze dne 22.9.2017 o úpravě dopravního napojení umístěním city bloku, aby domy, jež kapacitně překročí 400 bytů byly napojeny na toto nové "západní připojení". Dle článku 4 odst. 2 vyhl. o OTHP se stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technického vybavení a na pozemní komunikace. Článek 9 vyhl. o OTHP řešící připojení staveb na pozemní komunikace stanoví, že u staveb, jejichž

charakter to vyžaduje, se zřizuje kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikace, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje. Ze seznamu podkladů, ze kterých stavební úřad při svém rozhodování vycházel, není zřejmé, zda nechal vypracovat studii dopravní propustnosti stávající komunikace i komunikace budoucí (západního připojení). V případě, že tak neučinil, je nutné dodatečnými zjištěními postavit najisto, že komunikace unesou dopravní zatížení, které vznikne dalším rozšiřováním projektu Nové Chabry o nové etapy. Ve vypořádání s námitkou číslo 3 je dále konstatováno, že se zřízením světelné křižovatky v místě křížení komunikací K Ládví a Ústecká je počítáno dle podmínek koordinace jednotlivých akcí. Zřízení světelné signalizace však není nikterak garantováno vlastníkem komunikace, jímž je MHMP, který zde naopak plánuje (po rekonstrukci celé vozovky) napojení řešit pouze připojovací, resp. odbočovací pruhem. Vydaná kladná stanoviska Silničního správního úřadu- odboru dopravních agend MHMP a odboru dopravy ÚMČ Praha 8, stejně jako Policie ČR, neberou v potaz, že rekonstrukce a definitivní řešení dopravního uspořádání křižovatky Ústecká a K Ládví není časově ani projektově vyřešeno a neustále se odkládá. Posuzovaný záměr by tedy měl být řešen až s ohledem na dořešení výše zmíněné křižovatky, s jejíž rekonstrukcí by měla být výstavba záměru koordinována.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že stavební úřad se námitkou týkající se dopravního napojení podrobně zabýval v rozhodnutí na str. 44 a 45 a dostatečně s ní vypořádal včetně zapracování koordinace záměru s plánovaným tzv. západním připojením a úpravy křižovatky Ústecká x K Ládví (zřízení světelné signalizace) do podmínek umístění záměru. Tato námitka je řešena výše, při vypořádání námitek předchozího odvolatele, kdy jeho námitka směřovala do stejné problematiky. Odvolací orgán konstatuje, že tato námitka není důvodná.

Odvolatel namítá, že stavební úřad se ve svém rozhodnutí nedostatečně vypořádal s námitkou týkající se dešťových vod. Odvolatel v řízení namítal, že vypořádání se s dešťovými vodami je potřeba řešit v kontextu s toxickým odpadem nahromaděným pod budovami projektu v prostoru po ukončené těžbě písku. Stavební úřad se při vypořádání námítky odkazuje na odvod dešťových vod nikoli zasakováním do horninového prostředí, ale odvodem do dešťové kanalizace přes retenční nádrž. Retenční nádrž ze své povahy slouží pro zadržení určitého množství dešťové vody na určitou dobu, před vypuštěním do kanalizace. Chrání kanalizační systém před zahlcením srážkovou vodou z přivalových dešťů. Otázkou zůstává, zdali retenční nádrž kapacitně může pojmout celou oblast plánovaného projektu Nové Chabry. Uváděné další zpomalování odtoku pomocí "zelených střech objektů" nepůsobí příliš důvěryhodně, když taková zelená plocha nemůže pojmout více dešťové vody, než je její samotná plocha a z hlediska nakládání s dešťovými vodami je její plocha ve vztahu k celkové zastavěné ploše projektu zanedbatelná.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že stavební úřad se námitkou týkající se likvidace dešťových vod zabýval v rozhodnutí na str. 46, dokumentace obsahuje výpočet množství dešťových vod, retenční nádrž s rezervou pojme dešťové vody ze střech objektů (výpočet zahrnuje střechy s nepropustným povrchem i střechy s vegetační vrstvou) a zpevněných ploch ve fázi F a G a objektu klub-kafé. Do stávající přípojky dešťové kanalizace bude zaústěn bezpečnostní přepad s regulovaným odtokem, dešťová voda bude využívána pro zálivku zelených ploch. Zároveň bude navýšen odtok na stávající retenční nádrži realizované

v předchozí etapě. K záměru byla předložena souhlasná stanoviska PVS a.s., PVK, a.s. a Povodí Vltavy. Odvolací orgán konstatuje, že tato námitka není důvodná.

Odvolatel namítá, že stavební úřad se ve svém rozhodnutí nevypořádal s námitkou týkající se bezpečnosti a pohybu chodců a ve svém vypořádání s touto námitkou konstatuje, že využití chodníku občany nelze upravit dle stavebního zákona a nelze stanovit obyvatelům povinnost, jaké chodníky mají využívat. Co s jistotou říci lze, je reálný předpoklad míry využití jednotlivých přístupových směrů k posuzovanému záměru. Z tohoto předpokladu (a z pohledu na širší okolí záměru) lze odvodit, že nejvytíženější bude trasa vedoucí ulicemi Za Pískovnou a Kobyliská směrem k ulici Ústecká, kde se nachází zastávky MHD. Stávající chodník v ulici Kobyliská však kapacitně naprosto neodpovídá plánovanému nárůstu obyvatel a již v současné době (tzn. Před realizací posuzovaného záměru) zde dochází k situacím, ohrožujících bezpečnost chodců i plynulost obousměrné automobilové dopravy. Ve vypořádání stavební úřad rovněž konstatuje, že "Záměr neřeší stávající síť pěších komunikací." Je to jednoznačně chyba a negativní důsledek záměrné etapizace celého sídliště Nové Chabry. Vydaná kladná stanoviska Silničního správního úřadu- odboru dopravních agend MHMP, odboru dopravy ÚMČ Praha 8 a Policie ČR by tedy měla posuzovat záměr spolu s již realizovanou sítí pěších komunikací se zvláštním zřetelem na chodník v ulici Kobyliská. Ustanovení článku 9 odst. 2 vyhl. o OTPP jasně stanoví, že připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky, a musí být dokončeno před kolaudací stavby. Požadavek řešení chodníku a možnosti přístupové cesty k budovám lze zcela jistě podřadit pod podmínku bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích.

K této námitce odvolací orgán pouze uvádí, že tato námitka je řešena výše – u námitky předchozího odvolatele, která směřovala do stejné problematiky a dodává, že ze stanovisek dotčených orgánů nevyplýval požadavek na nutnost řešit pro zvýšení bezpečnosti chodců širší stávající chodníky ani jiná opatření. Odvolací orgán konstatuje, že odvolací námitka není důvodná.

Odvolatel namítá, že se stavební úřad nevypořádal s námitkou rozsahu, charakteru a kumulativního vlivu záměru, kde odvolatel napadal výškovou hranici záměru (5-ti a 6-ti patrových budov). Stavební úřad ve svém vypořádání uvádí, že navržený záměr vyhovuje informativní části územně plánovací dokumentace, neboť navrhuje 4 plnohodnotná nadzemní podlaží a maximálně dvě ustoupená podlaží" (strana 47 předmětného rozhodnutí, poslední odstavec). Odvolatel je toho názoru, že budovy přesahující svou výškou čtyři nadzemní podlaží dalšími jedním či dvěma nadzemními podlažími, byť uskočenými, nemohou být v daném území dle stávajícího územního plánu povoleny, neboť jsou v rozporu s Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy. Záměr je navržen v rozvojových plochách OV a OB, kde je stanovena maximální míra využití území stanovená kódem D (KPP = 0,8, KZ = 0,55). Metodický pokyn k územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený dne 9.9.1999 usnesením ZHMP č. 10/05, ve své směrné části v bodě 1.2.1 uvádí kód míry využití

území. U míry využití území stanovené kódem D jsou povoleny činžovní vily jako samostatné obytné stavby na vymezeném pozemku zpravidla oploceném, o více než 3 bytových jednotkách, nepřevyšující 4 nadzemní podlaží.

U všech závazných stanovisek dotčených orgánů, které Odbor územního rozvoje a výstavby uvádí a cituje v rámci vypořádání námitek jednotlivých účastníků řízení, ani ze samotného textu rozhodnutí není zřejmé, zdali Odbor územního rozvoje a výstavby poslal dotčeným orgánům k vypořádání námítka účastníků řízení k jejich závazným stanoviskům, s požadavkem, aby se tyto orgány vyjádřily a zdali se dotčené orgány k námítkám vyjádřily.

Odvolací orgán i u této námítky uvádí, že tato problematika je řešena výše u námítky předchozího odvolatele, která směřovala do stejné problematiky. Dále odvolací orgán uvádí, že Metodický pokyn k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je pomůckou pro usnadnění práce a sjednocení postupů při používání Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. V průvodní zprávě územního plánu v tabulce v odstavci 8.3 „Míra využití území“ je v tabulce pro kód D koeficient podlažních ploch KPP = 0,8 a koeficient zeleně KZ = 0,55 jako typický charakter zástavba uvedena „rozvolněná zástavba městského typu“ s podlažností 5 a více, tj. území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb nebo stavby v otevřených blocích, které nemusejí tvořit souvislou uliční frontu. Typ zástavby „činžovní vily“ obsažené v Metodickém pokynu v tabulce 1.2.1 není uveden v územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, s nímž musí být záměr v souladu. Metodický pokyn je pomůckou nikoli závazným předpisem. Odvolací orgán konstatuje, že tato námítka není důvodná.

Vzhledem ke skutečnostem uvedených v odůvodnění tohoto rozhodnutí odvolací orgán rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí.

Poučení o odvolání:

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

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

1. LOXIA a.s., IDDS: kxdezqp

sídlo: Perucká č.p. 2274/26, 120 00 Praha 2-Vinohrady

zastoupení pro: Nové Chabry Development, s.r.o., Klimentská 1216/46,

110 00 Praha 1-Nové Město

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, včetně odvolatelů

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. Úřad městské části Praha 8, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: g5ybpd2

sídlo: Zenklova č.p. 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8

4. Městská část Praha - Dolní Chabry, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: ztib27j

sídlo: Hrušovanské náměstí č.p. 253/5, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

5. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, Kancelář veřejného prostoru, IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

III. ostatní

5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace, evidence ÚR - pí. Faktorová, IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

6. Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň + spis

III. na vědomí

2. ZA LEPŠÍ CHABRY, z.s., IDDS: g88jnw2

sídlo: Kobylická č.p. 682/6, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

3. Městská část Praha - Dolní Chabry, IDDS: ztib27j

sídlo: Hrušovanské náměstí č.p. 253/5, Praha 8-Dolní Chabry, 184 00 Praha 84

spis