



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA–DOLNÍ CHABRY

Úřad městské části

Hrušovanské náměstí 253/5, 184 00 Praha-Dolní Chabry

IČ:00231274

tel./fax: 283 85 12 72, 283 85 12 77

Městská část Praha 8
Odbor územního rozvoje a
výstavby
Zenklova 35
180 48 Praha 8

Vaše č. j:
č. j.: MCP8 260709/2020
sp. zn.: MCP8 202490/2019/OV.Sch

Vyřizuje/tel:
283 882 770

Naše č. j:
č.j.:

Datum: 15.10.2020

Námítky k územnímu řízení „Řadové domy, vč. přípojek technické infrastruktury a veřejné parkové plochy, ul. Nová, Dolní Chabry“ - Praha, Dolní Chabry“

Dne 1.10.2020 bylo městské části Praha–Dolní Chabry doručeno Oznámení o zahájení územního řízení vedeného vaším úřadem pod spis. zn.: MCP8 202490/2019/OV.Sch, č.j.: MCP8 260709/2020 (dále jen: „Oznámení“) na základě žádosti žadatelů Petra Koniga, nar. 8.3.1958, Na zájezdu 1977/20, Praha 10 - Vinohrady, 101 00 Praha 101 a Romana Horáčka, nar. 17.2 .1964, Lánská 453,250 65 Líbeznice (dále jen: „Žadatel“) o vydání změny územního rozhodnutí o umístění stavby č.j. MHMP 136959/97/S ze dne 3.7.1998 a jeho následujících změn s novým názvem „**Řadové domy, vč. přípojek technické infrastruktury a veřejné parkové plochy, ul. Nová, Dolní Chabry**“ Praha, Dolní Chabry (dále jen: „Záměr“), kterou podali dne 1.7.2019 žadatelé, (dále jen: „Žádost“).

Rada městské části Praha-Dolní Chabry na svém zasedání dne 15. 10. 2020, číslo usnesení 543/20/RMČ souhlasila s podáním námitek do předmětného řízení. Městská

část Praha–Dolní Chabry v první řadě uvádí, že se Záměrem nesouhlasí, neboť je v hrubém rozporu s jejími zájmy a zájmy jejích občanů. V souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád a s ustanovením § 85 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu podává městská část následující námítky:

1. Městská část **namítá a rozhodně nesouhlasí s tvrzením, že Záměr je v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy** (dále jen: „ÚP“) a opakovaně a dlouhodobě namítá, že nelze zastavět poslední volnou plochu v tomto území. Jak je uvedeno ve vyjádření MČ Praha 8, Úřadu městské části, Odboru územního rozvoje a výstavby Spis. Zn.: MCP8 074469//2018/OV Jan, č. j. : MCP8 156946/2018 ze dne 7.1.2019 a v závazném stanovisku Magistrátu hl. města Prahy. Odboru územního rozvoje sp. zn.: S-MHMP 1650889/2018, č.j.: MHMP 184974/2018 ze dne 5.12.2018, nachází se Záměr (pozemky parc.č. 1279/111, parc.č. 1279/87 a parc.č. 1279/1 vše v k.ú. Dolní Chabry) dle ÚP v území s přisouzenou plochou OB-B s umístěnou plovoucí značkou ZP, která definuje požadavek na umístění souvislé parkové plochy a byla tedy definována plocha veřejné zeleně jako ZP o ploše 1600 m², poměru stran 1:2, takto, citujeme z platného ÚR:
 - i. *V severozápadní části lokality bude náměstí, které bude vhodně upraveno s Vysokou a nízkou zelení a vytvoří místo pro umístění malého uměleckého solitéru.*
 - ii. *Součástí výstavby obytného souboru bude komunikace umístěná ve vzdálenosti 13 - 24,5 m od severní hranice pozemku č. parc. 1436, která umožní připojení této lokality na ulici ÚSTECKOU.*

Z projektové dokumentace Žadatele k Záměru je zcela evidentní, že Záměr výše uvedené požadavky ÚP nesplňuje a je naopak v jeho příkrém rozporu.

Záměr mění komunikace a vytvořenou plochu ZP pro náměstí s parkovou plochou, které byly vybudovány v rámci předchozí výstavby a v souladu s Rozhodnutím o umístění stavby a využití území vydaného Magistrátem hlavního města Prahy, odborem územního rozhodování ze dne 3.7.1998 pod č.j. 136929/97/S, Změnou rozhodnutí o umístění stavby a využití území vydanou tímtož orgánem dne 19.6.2001 pod č.j. MHMP/121098/01/0UR/S/Me, v souladu s územním rozhodnutím vydaným Městskou částí Praha 8, Úřadem městské části, odborem výstavby dne 20.7.2006 pod č.j. OV/2005/4358/Ce a v neposlední řadě v souladu s ÚP, na stavební pozemky pro rodinné domy, jejich zahrady, komunikace pro pěší a vozovky a dětské hřiště, které jak co do parametrů, tak co do způsobu využití neodpovídají požadavkům ÚP.

Jak je uvedeno ve vyjádření MČ Praha 8, Úřadu městské části, Odboru územního

rozvoje a výstavby Spis. zn.: MCP8 074469/2018/0V.Jan, č.j.: MCP8 156946/2018 ze dne 7.1.2019, je území, které bylo předmětem hromadných územních rozhodnutí, v podstatě celé „zkonzumované“ a jedinou plochou, která je využitelná pro vytvoření veřejné plochy pro setkávání lidí a odpočinek, mající mimo jiné i funkci rozvolnění zástavby, je právě dotčené území Záměru. Tak jak to bylo od počátku plánováno v rámci urbanizace celého území hromadnými územními rozhodnutími. Je tedy zcela chybné se soustředit pouze na pozemky Záměru tak, jak je činěno v předložené projektové dokumentaci k Záměru, ve vyjádření MČ Praha 8, Úřadu městské části, Odboru územního rozvoje a výstavby Spis. zn.: MCP8 074469/2018/0V.Jan, č. j.: MCP8 156946/2018 ze dne 7.1.2019 a v závazném stanovisku Magistrátu hl. města Prahy, Odboru územního rozvoje, Oddělení informací o území Sp. zn: S-MHMP 1650889/2018 ač. j.: MHMP 1849474/2018 ze dne 5.12.2018. Proto je **nutné pohlížet na celé území jako na jeden celek.**

Ve vyjádření Úřadu městské části Praha 8 , Odboru územního rozvoje a výstavby Spis. zn.: MCP8 074469/2018/0V.Jan, č.j.: MCP8 156946/2018 ze dne 7. 1. 2019 se uvádí, že Záměr je přijatelným jako „kompromisním řešením“, přípustnost Záměru opírá o jakýsi jiný údajně obdobný návrh projednávaný na úřadě v letech 2007 - 2008, o vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl.m. Prahy k jinému projektu a o tvrzení, že náměstí svému účelu parkového náměstí doposud neslouží.

Proti této argumentaci se důrazně ohrazujeme, jelikož jsme toho názoru, že Odbor územního rozvoje a výstavby ÚMČ P8 není oprávněn k odsouhlasování jakýchkoliv „kompromisních řešení“. které jsou v rozporu s platným ÚP, není oprávněn k jakémukoliv „ohýbání“ platného ÚP, tak polemizováním nad ním a je povinen ve svých stanoviscích platný ÚP bez výjimek plně ctít. Opírání svého stanoviska o jiné projekty a vyjadřování DOSS k jinému projektu je zcela absurdní, stejně tak jako tvrzení, že plocha neslouží svému účelu. Vzhledem k tomu, že se jedná o volné veřejné prostranství se zelenou plochou, v mnoha ohledech svému účelu slouží, i když ne v plném rozsahu.

K tomu bylo ze spisu zjištěno, že některá vyjádření DOSS a doklady doložené žadatelem, jsou staršího data, než je datum vyhotovení samotné projektové dokumentace. Příkladem je zápis z jednání s IPR hl. m. Prahy ze dne 15. 12. 2015, kterým se žadatel snaží prokázat soulad Záměru s ÚP, přestože PD k Záměru byla vytvořena až o dva roky později, a to v roce 2017.

Naše městská část vyjádřila svůj nesouhlas se Záměrem již svým usnesením č. 130/19 RMČ ze dne 23.4.2019, které přikládáme.

Podstatným důvodem, proč parková plocha svému účelu neslouží je i skutečnost, že původní investor společnost HQ Plus s.r.o nesplnil stále platné Územní rozhodnutí /97/OUR/S/We, č.j. 136929, ze dne 3.7.1998 podle kterého, cituji:

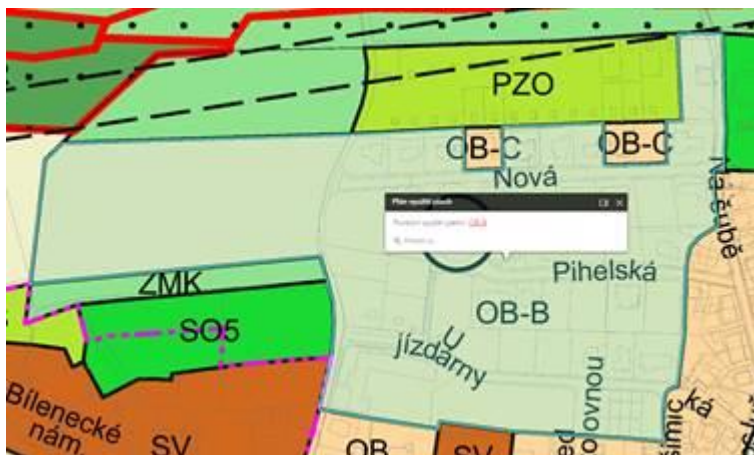
„V severovýchodní části lokality bude náměstí, které bude vhodně upraveno s vysokou a nízkou zelení a vytvoří místo pro umístění malého uměleckého solitéru“.

Z uvedeného je patrné, že ani plocha této veřejné zeleně neodpovídá požadavku ÚR a ÚP, plocha zeleně měla být 1 600 m², nikoli jen 1450 m², jak je ve skutečnosti.

Obdobně, stejně jako v předchozím odstavci, závazné vyjádření v dané věci Odboru územního rozvoje a výstavby ÚMČ P8, tak i Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. města Prahy ve svém závazném stanovisku Sp. zn: S-MHMP 1650889/2018 a č. j.: MHMP 1849474/2018 ze dne 5.12.2018 uvádí, že se jedná o jakési „kompromisní řešení“. Uvedené správní orgány nejsou v žádném případě oprávněny k odsouhlasování jakýchkoliv „kompromisních řešení“, které jsou v rozporu s platným ÚP, nejsou oprávněny k jakémukoliv „ohýbání“ platného ÚP. Při své rozhodovací činnosti je správní orgán povinen ve svých stanoviscích respektovat platný ÚP bez výjimek, plně jej ctít a dohlížet nad jeho dodržováním.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. města Prahy neoprávněně navazuje na vlastní regulativy co do velikostí a tvarů ploch v rozporu s ÚP, nesprávně nakládá s výpočty ploch a jejich zařazením co do účelu využití a pokouší se tak navodit dojem, že v rámci Záměru vznikne plocha parkového náměstí o výměře 1 600 m², což se nezakládá na skutečnosti.

Z hlediska ÚP se jedná o stabilizované území OB-B o výměře 8. 3935 ha



Co se týká koeficientu zeleně, pak dle koeficientů pro území

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
B	0,3	0,5	0,5	1	přízemní rozvolněná zástavba
			0,65	2	rozvolněná zástavba
			0,75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba

by se KZ měl volit na základě průměrné podlažnosti, konkrétně KZ 0,5 při podlažnosti 1, při podlažnosti 2 je KZ 0,65. Vzhledem k tomu, že navrhované řadové domky Záměru mají 2.NP a plochou střechu, koeficient zeleně by měl být minimálně 0,65. Ze Záměru jednoznačně nevyplývá, že ZP bude veřejně přístupná. Do koeficientu KZ není dle názoru městské části možné započítat plochu, o které Žadatel tvrdí, že je parkem ZP.

Vlastní pozemky pro řadové dvojdomy (oplocené) o velikosti do 600 m², zastavěná plocha na terénu je 244 m², respektive 246 m², v takovém případě by plocha zeleně byla při úplném pokrytí zbytku přibližně 355 m². Dle regulativu funkčního a prostorového uspořádání by pro 600 m² (550 m²) pozemku měla být plocha započítatelné zeleně 600 x 0,65 tedy 390 m² (360m²).

KPP by měl odpovídat 0,3. Za předpokladu, že by byl použit KPPp, měl by být odsouhlasen Odborem územního rozvoje hlavního města Prahy. Stavby mají dvě nadzemní podlaží, max. 13 x 6,25 na jeden dům ve dvou podlažích a garáž 6,5 x 6,3m, tedy přibližně HPP 210 m² na dům, 420 m² na dvojdom. KPP je rovno 420/600 tedy 0,7. Dle našeho názoru tak Záměr překračuje svým rozsahem jak plochy dané regulativy jak pro KPP, tak pro KPPp, za předpokladu, že nebude povolen zápočet ploch navazujících komunikací, kterým se uměle zvyšuje podíl zeleně.

Pozemek, část dvora, jak je patrné z obrázku níže má velikost jen **1136 m²** a nejde o veřejnou parkovou plochu, v podstatě tam dnes není přístup a definovat tuto plochu jako související je obtížné již vzhledem k umístění na okraji obytného území ve vnitrobloku, je plně oplocena a v soukromém vlastnictví SVJ U Jízdárny.



Plovoucí funkce ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy. Podmíněně přípustné využití je: „Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.“

Komunikace procházející takto územím nelze podle názoru městské části považovat za komunikaci související s hlavním využitím parkové plochy. Maskování, že je tato plocha zatravněná, situaci neřeší.



Většinu plochy pozemku určeného dle ÚP pro parkové náměstí tvoří v Záměru pozemky rodinných domů s privátními zahradami, do parkového náměstí jsou neprávne započítávány okolní vozovky, které nejsou ve vlastnictví Žadatele (tuto skutečnost se Žadatel snaží mimo jiné zakrýt změnou povrchu vozovky), které jsou navíc na pozemcích nenáležících dle ÚP parkovému náměstí a obecně dochází k ovlivňování výpočtů **započítáváním nesprávných pozemků do výměr výpočtu zeleně, jako PP: 1236 m², což je ve skutečnosti část pozemku parc.č. 1297/72, který tvoří neveřejně přístupný pozemek, vnitroblok bytových domů v ulici U Jízdárny a který je dle výpisu z KN ve vlastnictví SVJ U Jízdárny. Obdobně to je i s pozemkem parc.č. 1279/54, který je ve vlastnictví společnosti TYFON a.s., který je skutečnosti tvořen mimo jiné propojovacím chodníkem z betonové dlažby s proužkem zeleně o šířce cca 2,0 m a ploše cca 110 m².**

Obdobně nesprávně je interpretována část komunikace v Pihelské, která je v Záměru

uváděna jako parková úprava s betonovou dlažbou pro zajištění dopravní obslužnosti RD přilehlé lokality. V Záměru je navržena tato komunikace jako parková cesta z betonové dlažby šířce 5,0 m, tedy se ve výpočtu opět jedná uvažuje s touto komunikací jako „zeleň“.

V rozhodnutí MČ Praha 8, Úřadu městské části, Odboru územního rozvoje a výstavby, oddělení dopravních staveb, spis.zn.: MCP8 026444/2019/OV.Mel, č.j.:MCP 186651/2019, o odstranění stavby části účelové komunikace s veřejným přístupem Pihelská, Praha 8, Dolní Chabry se uvádí cit.:

„Zachovaná západní větev účelové komunikace s veřejným přístupem Pihelské musí splňovat požadavky pro bezproblémový obousměrný provoz vozidel, tj. stávající šířku vozovky 6,64 m, tato šířka nesmí být v rámci navrhované obytné zástavby snižována“.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že skutečná plocha Záměru sestává pouze z pozemku „zeleného oválu ZP“, parc.č.1279/87, o ploše 1 450 m² a pozemku parc.č. 11279/111, rušené komunikace Pihelské o ploše 647 m², odečteme-li plochu chodníku šířky 3,2 m, je využitelná plocha tohoto pozemku cca 420 m². Odečteme-li plochy Záměru, zmenší se plocha veřejného náměstí ZP na cca 355 m².

Protože žádná plocha PP mimo ploch Záměru neexistuje, při seriózním využití území neexistuje možnost umístit Záměr na předmětném území a přitom zachovat platné ÚR a ÚP.

Původní investor v této lokalitě společnost HQ Plus s.r.o., IČO 604 63 481 od kolaudace místních komunikací dne 19.7.1999 odmítala předat komunikace do správy MČ Praha-Dolní Chabry. Následně byly místní komunikace převedeny ke dni 3.02.2011 na odštěpením nově vzniklou společnost ROTEPE s.r.o., IČO 247 99 688. Jednatelé této společnosti jsou totožní se Žadatelem. Ke dni 11. 06. 2020 rozhodla valná hromada této společnosti o zrušení společnosti likvidací. V současné době vlastní místní komunikace v lokalitě Do Rybníčků společnost Tyfon a.s.

Z dokumentace k Záměru rovněž není jasné, jak by mělo být naloženo s pozemky po realizaci Záměru, kdo bude pozemky spravovat, udržovat a zejména není jisté, zda po realizaci Záměru budou sloužit jako veřejné prostranství.

Městská část dále ve věci konstatuje, že vlastníci pozemků a Žadatel zahájil u stejného správního orgánu řízení pod č.j. MCP8 141404/2019 „Odstranění části účelové komunikace s veřejným přístupem Pihelská, Praha 8, Dolní Chabry, parc. č. 1279/111 a 1279/1 k.ú. Hlavním důvodem je evidentně účelová snaha Žadatele o likvidaci

plochy zeleně a dosažení Záměru.

Dne 2.5.2019 bylo správnímu orgánu MČ Praha 8, Úřad městské části, Odbor územního rozvoje a výstavby zasláno nesouhlasné stanovisko, viz usnesení RMČ č. 100/2019 ze dne 25.3.2019 a usnesení č. 130/19 ze dne 23.4.2019 a v návaznosti na místní šetření i přípis městské části ze dne 15. 5. 2019, ve kterém je podrobně a v souvislostech popsána situace v území a odůvodněn nesouhlas s odstraněním části komunikace a s likvidací ploch zeleně.

Dále namítáme, že ve spisové dokumentaci vedené správním orgánem Odborem územního rozvoje a výstavby MČ Praha 8 jsou neplatné dokumenty a rovněž spis neobsahuje veškeré potřebné dokumenty opravňující správní orgán k zahájení řízení ve věci Záměru.

Záměr nebyl řádně projednán s vlastníky sousedních pozemků a má celkově negativní dopady na dané území.

Městská část na závěr svých námitek shrnuje, že vydání navrhované změny územního rozhodnutí o umístění stavby není v zájmu městské části Praha – Dolní Chabry, hlavního města ani jeho občanů. Městská část proto z výše uvedených důvodů požaduje, aby správní úřad řízení zastavil.

Městská část, v případě, že řízení nebude zastaveno požaduje svolání ústního jednání a vypsání místního šetření, neboť veškeré okolnosti nasvědčují tomu, že správnímu orgánu nejsou dobře známy veškeré souvislosti a poměry v území a žádost Žadatele neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení Záměru.

Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková
starostka městské části Praha-Dolní Chabry