

# MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

## ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

- Odbor územního rozvoje a výstavby -

Zenklova 35, 180 48 Praha 8

Spis. zn.: MCP8 084291/2021/OV.Pet

Č.jedn.: MCP8 322263/2021

Vyřizuje: Ing. Vendula Peterková

Praha, dne 14.9.2021

Dolní Chabry/p 1374/32

### ROZHODNUTÍ

#### ZMĚNA ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ

#### ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

#### Výroková část:

Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební úřad") a podle vyhlášky č.55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v územním řízení posoudil podle ustanovení § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby (dále jen rozhodnutí o umístění stavby) a podle ustanovení § 94 stavebního zákona žádosti o vydání změn územních rozhodnutí, které dne 15.3.2021 podala společnost

**Nové Chabry Development, s.r.o., IČO 02627558, Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Praha 1  
kterou zastupuje společnost LOXIA a.s., IČO 64949516, Praha – Praha 2 – Vinohrady,  
Perucká 2274/26, PSČ 12000**

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení výše uvedených žádostí:

- I. **vydává** podle ustanovení § 94 ve spojení s ustanovením § 79 a 92 stavebního zákona a ustanovení § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů

#### **z m ě n u   ú z e m n í h o   r o z h o d n u t í**

č.j. MCP8 061019/2010, sp.zn. MCP8 019446/2009/OV.Pet, Rů ze dne 23.8.2010 (nabytí právní moci dne 8.3.2011)

#### **o   u m í s t ě n í   s t a v b y**

nazvané

**"20 bytových domů včetně inženýrských sítí a komunikace"**

**Praha, Dolní Chabry - Beranov**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 1017/3 (ostatní plocha), 1017/5 (ostatní plocha), 1025/8 (ostatní plocha), 1062/1 (ostatní plocha) v k. ú. Čimice, parc. č. 965/2 (zahrada), 967/2 (ostatní plocha), 1373/9 (orná půda), 1374/27 (orná půda), 1374/28 (orná půda), 1374/29 (orná půda), 1374/30 (orná půda), 1374/31 (orná půda), 1374/32 (orná půda), 1374/36 (orná půda), 1374/38 (ostatní plocha), 1374/39

(zastavěná plocha a nádvoří), 1374/40 (ostatní plocha), 1374/41 (ostatní plocha), 1374/42 (orná půda), 1374/44 (orná půda), 1374/58 (ostatní plocha), 1374/59 (ostatní plocha), 1374/60 (ostatní plocha), 1374/100 (zastavěná plocha a nádvoří), 1374/101 (zastavěná plocha a nádvoří), 1374/102 (zastavěná plocha a nádvoří), 1405/1 (ostatní plocha) v k. ú. Dolní Chabry. **Změna územního rozhodnutí č.j. MCP8 061019/2010 ze dne 23.08.2010 se týká pozemku parc.č. 1374/42 (orná půda) v katastrálním území Dolní Chabry.**

Předmětem změny územního rozhodnutí č.j. MCP8 061019/2010 ze dne 23.08.2010 je:

- zrušení umístění části severní části komunikace označené jako trasa 103, včetně pěší komunikace,
- zrušení 5 parkovacích stání podél komunikace trasa 103,
- zrušení trasy inženýrských sítí vedených pod komunikací trasa 103.

**Pro změnu územního rozhodnutí se stanoví tyto podmínky (změny vyznačeny tučně):**

15. Dopravní napojení a doprava v klidu budou navrženy takto:

- a) V obytném souboru bude umístěno celkem 380 garážových stání (v hnízdě „A“ bude 76 stání, z toho 4 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, v hnízdě „B“ bude 76 stání, z toho 4 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, v hnízdě „C“ bude 57 stání, z toho 3 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, v hnízdě „D“ bude 57 stání, z toho 3 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, v hnízdě „E“ bude 76 stání, z toho 4 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace a v hnízdě „F“ bude 38 stání, z toho 2 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace).
- b) Vjezdy do garáží všech bytových domů (hnízd) budou řešeny chodníkovým přejezdem z červené dlažby, budou mít min. šířku 6 m a sklon rampy 17%.
- c) V rámci obytného souboru „Dolní Chabry – Beranov 1. etapa“ budou vybudovány místní komunikace III. třídy o min. šířce 6,0 m (označené jako „trasa 101, 102, 103, 104“) funkční skupiny C.
- d) Na komunikaci Kobylišká (při pozemku parc. č. 1374/39 v k. ú. Dolní Chabry) bude napojena komunikace „trasa 102“, která bude ve tvaru „Z“ a povede souběžně s ulicí Kobylišká severním směrem (k pozemku parc. č. 1374/126 v k. ú. Dolní Chabry). Tato „trasa 102“ bude prozatím slepá.
- e) Komunikace „trasa 101“ bude ve východní části napojena na „trasa 102“ a povede západním směrem podél severních fasád hnízd „A“, „B“, „C“, „D“ a jižních fasád hnízd „E“ a „F“. Páteřní komunikace „trasa 101“ bude z východu napojena na komunikaci Kobylišká a ze západu na příjezdovou komunikaci ve směru od Čimického přivaděče – dočasnou staveništní komunikaci, která by měla být umístěna samostatným řízením.
- f) Dále na komunikaci „trasa 101“ bude v západní části (před východní fasádou hnízda „F“) napojena „trasa 103“, která povede severním směrem (k pozemku parc. č. 1374/36 v k. ú. Dolní Chabry). Tato „trasa 103“ bude prozatím slepá.
- g) Na „trasu 103“ bude (při severních fasádách hnízd „E“ a „F“) napojena „trasa 104“, která povede souběžně s „trasou 101“ západním směrem. Tato „trasa 104“ bude prozatím slepá.
- h) Na veřejně přístupných místech na komunikacích bude umístěno celkem **86** parkovacích stání pro návštěvníky (na „trase 101“ bude 48 kolmých stání, na „trase 102“ bude 15 podélných stání a 13 kolmých stání, na „trase 103“ bude **10** podélných stání).
- i) Při komunikacích „trasa 101, 102, 103“ budou z obou stran vybudovány chodníky min. šířky 1,5 m. Při komunikaci „trasa 104“ bude vybudován chodník jen při jižní straně komunikace, min. šířky 2,0 m. Komunikace „trasa 101“ bude mít po obou stranách a celé délce

vysazené stromořadí.

- j) Obslužné komunikace budou navrženy s krytem z asfaltového betonu. Pro obytné zóny bude použita betonová dlažba, chodníky budou ze zámkové dlažby.
- k) Mezi hnízdy „A“ a „B“, „B“ a „C“, „C“ a „D“, „E“ a „F“ budou účelové komunikace IV. třídy s vyloučením přístupu motorové dopravy, které budou rozšířené o zatravnění dlaždice (požární komunikace) a budou o zesílené konstrukci ploch pro pěší ze zámkové dlažby. Pěší komunikace bude o min. šířce 2,0 m a rozšíření pro požární zásahy bude o min. šířku 2,5 m (vždy západním směrem).
- l) Parkovými plochami v jižní a západní části daného území (Dolní Chabry – Beranov 1. etapa) bude vedena veřejně přístupná pěší komunikace IV. třídy, min. šířky 1,5 m, která bude propojovat východní část lokality (ul. Kobylická) s její západní částí. Podél této pěší komunikace povede oddělovací pás v šířce 0,5 m a účelová komunikace IV. třídy – cyklostezka min. šířky 2,0 m vylučující přístup motorové dopravy.

## 16. Nové řady:

Kanalizace splašková – v této lokalitě budou umístěny nové splaškové stoky z kameniny:

Na stávající jednotnou zděnou stoku DN 800/1430 vedené v ulici Dopraváků bude napojena jednotná stoka JK1 (DN 500) délky cca 431,0 m. Na tuto stoku JK1 přes šachtu SS1 bude napojena nová stoka oddílné kanalizace SK1 (DN 300) délky cca 412,0 m, která povede komunikací označenou jako „trasa 101“ a dále podél východní fasády hnízda „A“ jižním směrem v komunikaci označené jako „trasa 102“ k šachtě SS11. Na stoku SK1 přes šachtu SS4 bude napojena stoka SK1-1 (DN 300) délky **cca 94,0 m**, která povede v komunikaci „trasa 103“. Na stoku SK1-1 přes šachtu SS13 bude napojena stoka SK1-1-1 (DN 300) délky cca 119,0 m vedená v komunikaci „trasa 104“. Na stoku SK1 přes šachtu SS6 bude napojena stoka SK1-2 (DN 300) délky cca 78,0 m (vedená v komunikaci mezi hnízdy „B“ a „C“) a přes šachtu SS8 bude napojena stoka SK1-4 (DN 300) délky cca 77,0 m (vedená v komunikaci mezi hnízdy „A“ a „B“). Dále na SK1 přes šachtu SS6 bude napojena stoka SK1-3 (DN 300) délky cca 13,0 m (vedená naproti stoce SK1-2) a přes šachtu SS8 bude napojena stoka SK1-5 (DN 300) délky cca 13,0 m (vedená naproti stoce SK1-4). Mezi šachtami SS9 a SS10 na stoce SK1 budou připojeny 2 uliční vpusti, které budou odvodňovat komunikace. Nová stoka SK2 (DN 300) délky cca 167,0 m bude napojena z šachty SS28 v komunikaci „trasa 102“, na kterou se v severní části „trasy 102“ napojí přes šachtu SS25 stoka SK2-1 (DN 300) délky cca 63,0 m. Na stoce SK2-1 bude umístěna čerpací stanice splaškových vod. Čerpací stanice bude z prefabrikovaných dílců. Čerpací stanice bude vystrojena dvojicí čerpadel o výkonu jednotlivě  $Q=6$  l/s,  $H_{max}=12$  m se střídavým chodem (havarijní objem je navržen  $50$  m<sup>3</sup>). Na šachtu SS10 bude napojen výtlač SV1 (IPE SDR11 D110) délky cca 213,0 m, který povede severním směrem v komunikaci „trasa 102“ a bude ukončen v čerpací stanici splaškových vod za šachtou SS24. Stoka SK2, čerpací stanice a výtlač SV1 budou pro využití v budoucí II. etapě výstavby obytného souboru (budou zatím bez odběrů) a nebudou zatím vybaveny čerpací technikou.

Kanalizace dešťová – v této lokalitě budou umístěny nové stoky z kameniny:

Na stoku JK1 přes šachtu SS1 a šachtu RO1 bude napojena nová stoka DK1 (DN 500) délky cca 8,0 m, následuje retenční nádrž vedená ve zpevněné ploše (DN 3x2,5 m) délky 108 m a objemu cca 440 m<sup>3</sup>, (DN 400) délky cca 175,0 m a dále (DN 300) délky cca 178,0 m, která povede v komunikaci označené jako „trasa 101“ a dále podél východní fasády hnízda „A“ a „F“ jižním směrem v komunikaci označené jako „trasa 102“ k šachtě SD11, která se napojí na stoku v ulici Kobylická. Souběžně se stokou DK1 bude umístěna podél jižních fasád hnízd „E“ a „F“ stoka DK1-0 (DN 300) délky cca 101,0 m. Na stoku DK1 přes šachtu SD2 bude napojena stoka DK1-1 (DN 300) délky **cca 94,0 m**, která povede v komunikaci „trasa 103“ na tuto stoku

přes šachtu SD15 bude napojena stoka DK1-1-1 (DN 300) délky cca 117,0 m, která povede v komunikaci „trasa 104“. Na stoku DK1 přes šachtu SD4 bude napojena stoka DK1-2 (DN 300) délky 77,0 m (vedená v komunikaci mezi hnízdy „B“ a „C“), přes šachtu SD6 bude napojena stoka DK1-4 (DN 300) délky cca 77,0 m (vedená v komunikaci mezi hnízdy „A“ a „B“). Dále na DK1 bude přes šachtu SD4 napojena stoka DK1-3 (DN 300) délky cca 13,0 m (vedená naproti stoce DK1-2) a přes šachtu SD6 stoka DK1-5 (DN 300) délky cca 13,0 m (vedená naproti stoce DK1-4). Na konci stoky DK1 bude přes šachtu D23 napojena stoka DK1-6 (DN 300) délky cca 58,0 m. Nová stoka DK2 (DN 300) délky cca 152,0 m bude napojena z šachty SD37 v komunikaci „trasa 102“, na kterou se v severní části „trasy 102“ napojí přes šachtu SD34 stoka DK2-1 (DN 300) délky cca 67,0 m. Podél stoky DK2-1 bude umístěno vsakovací těleso o ploše cca 300 m<sup>2</sup>. Na dešťové kanalizace budou připojeny uliční vpusti, odvodňující komunikace – vozovky, přilehlá parkovací stání, chodníky a zpevněné plochy.

Vodovod – v této lokalitě budou umístěny nové vodovodní řady z PE-HD SDR 174:

Od ulice Dopraváků bude veden nový řad V1 (DN 200) délky cca 795,0 m, který povede podél jednotné stoky JK1 až ke komunikaci označené jako „trasa 101“ a touto komunikací povede až k napojení s řadem V1-2 (DN 150) délky cca 50,0 m, který přechází v řad V0 (DN 150) délky cca 9,0 m. Tento řad V0 byl umístěn územním rozhodnutím spis. zn. MCP8 093304/2009/OV.Pet, č.j. MCP8 116304/2009 ze dne 19.11.2009. Přes řad V1-2 bude řad V1 napojen na stávající vodovodní řad z litiny LT DN 150 vedený v ulici Kobyliská. Na vodovodní řad V1 bude napojen nový řad V1-1 (DN 150) délky **cca 97,0 m**, který povede v komunikaci „trasa 103“, na tento řad bude napojen nový řad V1-1-1 (DN 150) délky cca 116,0 m, který povede v komunikaci „trasa 104“. Na vodovodní řad V1 budou napojeny 2 podzemní hydranty, na řad V1-1 bude napojen 1 podzemní hydrant. Na souběh řadů V1 a V1-2 bude napojen nový řad V2 (DN 150) délky cca 185,0 m, který povede komunikací označenou jako „trasa 102“ směrem na sever. Na konci vodovodního řadu V2 bude napojen řad V2-1 (DN 150) délky cca 80 m. Na vodovodní řady V2 a V2-1 budou napojeny po 1 podzemním hydrantu (celkem 2PH). Řady V2 a V1-1 budou pro využití v budoucí II. etapě výstavby obytného souboru (budou zatím bez odběrů), proto budou opatřeny armaturními šachtami, ve kterých budou provedeny přerušeni a zaslepení do doby výstavby II. etapy.

Plynovodní řad – v této lokalitě budou umístěny nové plynovodní řady:

Na stávající řad (DN 150) vedený v ulici Ústecká bude přes propojovací řad P0-1 (DN 160) délky cca 50,0 m (vedený ulicí Protilehlá) a následně řad P0-2 (DN 160) délky cca 30,0 m (vedený ulicí Kobyliská) napojen nový řad P1 (DN 160) délky cca 118,0 m. Řady P0-1, P0-2 a P1 byly umístěny územním rozhodnutím spis. zn. MCP8 093304/2009/OV.Pet, č.j. MCP8 116304/2009 ze dne 19.11.2009. Řad P1 povede komunikací označenou jako „trasa 101“. Na řad P1 bude napojen nový řad P2 (DN 160) délky cca 265,0 m, který povede v komunikaci „trasa 102“. Dále bude napojen na řad P1 nový řad P3 (DN 160) délky **cca 93,0 m**, který povede v komunikaci „trasa 103“ na který bude napojen řad P3-1 (DN 160) délky cca 114,0 m, který povede v komunikaci „trasa 104“.

**Změněné podmínky jsou graficky znázorněny v zákresu do katastrální mapy zpracovaného společností LOXIA a.s., architektonický ateliér, Ing. arch. Milanem Veselým, ČKA 01116, dne 8.12.2020.**

**V ostatních podmínkách zůstává původní územní rozhodnutí spis.zn. MCP8 019446/2009/OV.Pet, Rů, č.j. MCP8 061019/2010 ze dne 23.8.2010 nezměněno.**

**Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:**

Nové Chabry Development s.r.o., IČO 02627558, Klimentská 46/1216, Nové Město, 110 00 Praha 1

**II. vydává** podle ustanovení § 94 ve spojení s ustanovením § 79 a 92 stavebního zákona a ustanovení § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů,

**z m ě n u ú z e m n í h o r o z h o d n u t í**

č.j. MCP8 128142/2017, sp.zn. MCP8 093024/2016/OV.Pet ze dne 5.10.2017 (nabytí právní moci dne 16.8.2018)

**o u m í s t ě n í s t a v b y**

nazvané

**"Nové Chabry – Fáze F a G"  
Praha – Dolní Chabry**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 1374/30 (orná půda), 1374/32 (orná půda), 1374/36 (orná půda), 1374/37 (ostatní plocha), 1374/42 (orná půda), 1374/44 (orná půda), 1374/60 (ostatní plocha), 1374/133 (orná půda), 1374/138 (ostatní plocha), 1374/141 (ostatní plocha), 1374/193 (ostatní plocha), 1374/243 (orná půda), 1374/285 (orná půda) v k.ú. Dolní Chabry. **Změna územního rozhodnutí ze dne 05.10.2017 se týká pozemku parc.č. 1374/42 (orná půda) v k.ú. Dolní Chabry, 1374/303 (orná půda) v k.ú. Dolní Chabry, který vznikl dělením pozemku parc.č. 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry, a pozemku parc.č. 1374/304 (ostatní plocha) v k.ú. Dolní Chabry, který vznikl dělením pozemku parc.č. 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry.**

Předmětem změny územního rozhodnutí č.j. MCP8 128142/2017 ze dne 5.10.2017 je:

- zrušení části pěší komunikace,
- zrušení části areálového osvětlení podél pěší komunikace,
- zrušení části oplocení, ploch zeleně a výškových úprav v oblasti rušené pěší komunikace.

**Pro změnu územního rozhodnutí se stanoví tyto podmínky (změny vyznačeny tučně):**

1. Dopravní řešení:

- a) Vjezd/výjezd do/z bytového domu (fáze) F bude v severozápadním rohu podzemního podlaží nadzemní části (sekce) č. 19, ze stávající komunikace vedené na pozemku parc.č. 1374/42 v k.ú. Dolní Chabry (komunikace umístěna severně od fází E a F). Nad vjezdem/výjezdem bude umístěn přístřešek o výšce + 2,42 m = 310,45 m n.m. Bpv. Přístup pro pěší bude z komunikace na pozemku parc.č. 1374/42 v k.ú. Dolní Chabry, vchody do nadzemních částí (sekcí) č. 19 a 20 budou situovány na východní fasádě. Vjezdová komunikace budou obousměrná, šířky min. 6,0 m.
- b) Vjezd/výjezd do/z bytového domu (fáze) G bude v jižní části, mezi nadzemními částmi (sekcemi) č. 22 a 24, ze stávající komunikace K Beranovu, nad vjezdem bude umístěn přístřešek o výšce + 2,87 m = 311,07 m n.m. Bpv. Vchody do nadzemních částí (sekcí) č. 21, 22, 25 a 26 budou situovány na západní fasádě z nově navržených pěších komunikací, vchody do nadzemních částí (sekcí) č. 23, 24 budou situovány na východní fasádě z nově navržených pěších komunikací. Vjezdová komunikace budou obousměrná, šířky min. 6,0 m.

- c) Přístup do klub – kafe bude zajištěn systémem pěších komunikací vedených kolem tohoto objektu, ze severní, východní a jižní strany.
- d) V podzemním podlaží bytového domu (fázi) F bude umístěno 59 parkovacích stání, v podzemním podlaží bytového domu (fázi) G bude umístěno 179 parkovacích stání. Při severní straně komunikace K Beranovu bude umístěno celkem 16 stání pro návštěvníky, při jižní straně komunikace K Beranovu, naproti nadzemní části č. 17 bytového domu E, budou umístěna 3 stání pro návštěvníky. Podél východní části stávající komunikace na pozemku parc.č. 1374/42 v k.ú. Dolní Chabry bude umístěno celkem 20 stání pro návštěvníky.
- e) V podzemním podlaží bytového domu (fázi) F budou 4 stání uzpůsobeny pro parkování osob se sníženou schopností pohybu a orientace, v podzemním podlaží bytového domu (fázi) G bude 9 stání uzpůsobeno pro parkování osob se sníženou schopností pohybu a orientace. Z návštěvnických venkovních stání budou 2 stání uzpůsobena pro parkování osob se sníženou schopností pohybu a orientace.
- f) Na komunikaci K Beranovu, na pozemku parc.č. 1374/193 v k.ú. Dolní Chabry, jižně od nově vzniklého pozemku parc.č. 1374/32 v k.ú. Dolní Chabry, bude zřízen city blok, který zabrání průjezdu vozidel.
- g) Umístěním city bloku dojde k úpravě dopravního napojení areálu Nový Beranov. Vozidla z bytových domů (fázi) D, E, nového bytového domu (fáze) F, kavárny a návštěvnická stání bytového domu (fáze) G budou po kolaudaci bytového domu (fáze) F dopravně napojena na komunikaci západního připojení (a dále pak na komunikaci K Ládvi, Ústecká), která byla umístěna územním rozhodnutím spis.zn. MCP8 054765/2016/OV.Pet, č.j. MCP8 126076/2017 ze dne 22.9.2017. Bytové domy (fáze) A až C, občanská vybavenost, bytový dům (fáze) G a návštěvnická stání budou po kolaudaci bytového domu (fáze) G napojeny na příjezd z východního připojení (Za Pískovnou, a dále pak na komunikaci Kobylišká, Ústecká).
- h) V rámci záměru budou vybudovány nové pěší komunikace napojené na stávající pěší komunikace v ulici K Beranovu. Systém pěších komunikací bude veden severním směrem podél východní, západní, severní a jižní fasády klub – kafe, podél západní fasády nadzemní části (sekcí) č. 21 a 22 (směr sever – jih) a dále mezi nadzemními částmi (sekcemi) č. 19 a 20 (směr východ – západ), mezi nadzemními částmi (sekcemi) č. 21, 22 směrem východním až na hranici řešeného území a dále mezi nadzemními částmi (sekcemi) č. 24, 26 a 23, 25 směrem sever – jih. Od objektu klub – kafe bude komunikace pro pěší pokračovat severním směrem **až na jižní hranici pozemku parc.č. 1374/303 a 1374/304 v k.ú. Dolní Chabry**. Pěší komunikace budou šířky min. 2,5 m, páteřní komunikace pro pěší v plochách zeleně vedená severním směrem a komunikace podél východní, severní a západní fasády objektu klub – kafe budou šířky min. 2 až 4,5 m. V severní části ulice k Beranovu bude zřízeno připojení pěší komunikace při západní fasádě nadzemní části (sekcí) č. 22. Při východní straně komunikace na pozemku parc.č. 1374/42 v k.ú. Dolní Chabry bude zřízena část pěší komunikace.
- i) Mezi nadzemními částmi (sekcemi) č. 23, 24, 25, 26 bude na síti pěších komunikací umístěna odpočinková zpevněná plocha o rozměrech 13,4 x 13,4 m.
- j) Parkovací stání a chodník při západní straně nově budované komunikace mezi F a G budou její nedílnou součástí, parkovací stání budovaná kolmo na komunikaci K Beranovu budou její nedílnou součástí, parterové komunikace a plochy budou účelovými komunikacemi, cesty pro pěší situované na severní straně řešeného území budou veřejně přístupnými účelovými komunikacemi.

**Změněné podmínky jsou graficky znázorněny v zákresu do katastrální mapy zpracovaného společností LOXIA a.s., architektonický ateliér, Ing. arch. Milanem Veselým, ČKA 01116, dne 8.12.2020.**

**V ostatních podmínkách zůstává původní územní rozhodnutí spis.zn. MCP8 093024/2016/OV.Pet, č.j. MCP8 128142/2017 ze dne 5.10.2017 nezměněno.**

**Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:**

Nové Chabry Development s.r.o., IČO 02627558, Klimentská 46/1216, Nové Město, 110 00 Praha 1

**III. vydává** podle ustanovení § 79 a 92 stavebního zákona a ustanovení § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů,

**r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y**

nazvané

**„Obytný soubor Nové Chabry – fáze H + I“****Praha – Dolní Chabry**

(dále jen „stavba“ a „záměr“) na pozemcích parc.č. 1374/32 (ostatní plocha), 1374/36 (orná půda), 1374/37 (ostatní plocha), 1374/40 (ostatní plocha), 1374/42 (orná půda), 1374/60 (ostatní plocha), 1374/141 (ostatní plocha), 1374/151 (ostatní plocha), 1374/243 (orná půda), 1374/294 (ostatní plocha), 1374/303 (orná půda), 1374/304 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Chabry.

**Druh a účel umísťované stavby:**

- objekt fáze H – bytový dům o čtyřech nadzemních sekcích A, B, C, D – pozemky parc.č. 1374/141 a 1374/37 v k.ú. Dolní Chabry
- objekt fáze I – bytový dům o šesti nadzemních sekcích E, F, G, H, I, J – pozemky parc.č. 1374/37, 1374/243, 1374/294 v k.ú. Dolní Chabry
- komunikace, chodníky a zpevněné plochy, venkovní parkovací stání, komunikační a dopravní napojení areálu – pozemky parc.č. 1374/36, 1374/37, 1374/42, 1374/304, 1374/243, 1374/294, 1374/141, 1374/60 v k.ú. Dolní Chabry
- stoka splaškové kanalizace, včetně přípojky a areálových rozvodů – pozemky parc.č. 1374/42, 1374/304, 1374/303, 1374/243, 1374/37 a 1374/141 v k.ú. Dolní Chabry
- stoka dešťové kanalizace, včetně přípojky, areálových rozvodů a vsakovacích těles – pozemky parc.č. 1374/42, 1374/304, 1374/303, 1374/243, 1374/37 a 1374/141 v k.ú. Dolní Chabry
- vodovodní řad, včetně přípojky – pozemky parc.č. 1374/42, 1374/304, 1374/303 a 1374/243, 1374/141 v k.ú. Dolní Chabry
- plynovodní řad, včetně přípojky – pozemky parc.č. 1374/42, 1374/304, 1374/303, 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry
- elektrická síť – rozvody 1 kV – pozemky parc.č. 1374/36, 1374/42, 1374/304, 1374/303, 1374/243, 1374/37, 1374/40, 1374/151, 1374/141, 1374/60 v k.ú. Dolní Chabry
- veřejné osvětlení – pozemky parc.č. 1374/32, 1374/303 a 1374/304 v k.ú. Dolní Chabry
- areálové osvětlení – pozemky parc.č. 1374/37, 1374/141 a 1374/243 – přeložený stožár VO na pozemku 1374/60 v k.ú. Dolní Chabry
- přípojka elektronických komunikací – pozemky parc.č. 1374/60, 1374/141, 1374/151, 1374/40 a 1374/37 v k.ú. Dolní Chabry
- čisté terénní a sadové úpravy včetně dětského hřiště, oplocení, opěrných stěn, drobná architektura – pozemky parc.č. 1374/42, 1374/303, 1374/304, 1374/243, 1374/294 a 1374/37, 1374/60 a 1374/141 v k.ú. Dolní Chabry

- o zařízení staveniště – oplocení staveniště, staveništní přípojky NN, kanalizace a vody – pozemky parc.č. 1374/36, 1374/37, 1374/42, 1374/294, 1374/304, 1374/303, 1374/243 a 1374/141 v k.ú. Dolní Chabry

#### Prostorové řešení umístované stavby:

V rámci fáze H bude umístěn bytový dům H tvořený čtyřmi nadzemními sekcemi označenými A, B, C, D, které budou propojeny dvěma podzemními podlažími. Nadzemní sekce A bude situována nad severozápadní částí podzemního podlaží a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 30,6 m (směr východ – západ) x 24,6 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce A bude mít celkem 5 nadzemních podlaží, přičemž 5. NP bude ustoupené. Nadzemní sekce B bude situována nad jihozápadní částí podzemního podlaží a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 28,5 m (směr východ – západ) x 30,8 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce B bude mít celkem 5 nadzemních podlaží, přičemž 5. NP bude ustoupené. Nadzemní sekce C bude situována nad severovýchodní částí podzemního podlaží a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 28,5 m (směr východ – západ) x 30,8 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce C bude mít celkem 5 nadzemních podlaží, přičemž 5. NP bude ustoupené. Nadzemní sekce D bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 30,6 m (směr východ – západ) x 24,6 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce D bude mít celkem 5 nadzemních podlaží, přičemž 5. NP bude ustoupené.

Podzemní podlaží bude mít max. půdorysné rozměry 69,9 m (směr východ – západ) x 74,1 m (směr sever – jih), druhé podzemní podlaží bude situováno pouze v části maximálního půdorysu, a to při jižní straně, pod sekcemi B a D. V severní části podzemního podlaží uprostřed mezi sekcemi A a C bude spojovací rampa, která propojí fázi H s fází I.

Nadzemní sekce A úroveň  $\pm 0,000$  bude 305,5,00 m n.m., výška atiky 5. NP bude v úrovni max. 322,35 m n.m.

Nadzemní sekce B úroveň  $\pm 0,000$  bude 307,00 m n.m., výška atiky 5. NP bude v úrovni max. 323,85 m n.m.

Nadzemní sekce C úroveň  $\pm 0,000$  bude 305,5 m n.m., výška atiky 5. NP bude v úrovni max. 322,35 m n.m.

Nadzemní sekce D úroveň  $\pm 0,000$  bude 307,00 m n.m., výška atiky 5. NP bude v úrovni max. 323,85 m n.m.

V rámci fáze I bude umístěn bytový dům I tvořený šesti nadzemními sekcemi označenými E, F, G, H, I, J, které budou propojeny jedním podzemním podlažím. Nadzemní sekce E bude situována nad jihovýchodní částí podzemního podlaží, severně od sekce C (fáze H) a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 27,4 m (směr východ – západ) x 28,6 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce E bude mít celkem 4 nadzemní podlaží, přičemž 4. NP bude ustoupené. Nadzemní sekce F bude situována severně od sekce E a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 27,4 m (směr východ – západ) x 28,6 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce F bude mít celkem 3 nadzemní podlaží, přičemž 3. NP bude ustoupené. Nadzemní sekce G bude situována severně od sekce A (fáze H), západně od sekce E a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 31,4 m (směr východ – západ) x 24,5 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce G bude mít celkem 4 nadzemní podlaží, přičemž 4. NP bude ustoupené. Nadzemní sekce H bude situována severně od připravovaných bytových domů označených č. 23 a 25, západně od sekce G a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 31,4 m (směr východ – západ) x 24,5 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce H bude mít celkem 4 nadzemní podlaží, přičemž 4. NP bude ustoupené. Nadzemní sekce I bude situována severně od připravovaného bytového domu označeného č. 21, západně od sekce H a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných



rozměrech 27,4 m (směr východ – západ) x 28,6 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce I bude mít celkem 4 nadzemní podlaží, přičemž 4. NP bude ustoupené. Nadzemní sekce J bude situována severně od sekce I a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 27,4 m (směr východ – západ) x 28,6 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce J bude mít celkem 3 nadzemní podlaží, přičemž 3. NP bude ustoupené.

Podzemní podlaží bude mít max. půdorysné rozměry 192,0 m (směr východ – západ) x 78,8 m (směr sever – jih).

Nadzemní sekce E úroveň ± 0,000 bude 305,00 m n.m., výška atiky 4. nadzemního podlaží bude v úrovni max. 318,9 m n.m.

Nadzemní sekce F úroveň ± 0,000 bude 305,00 m n.m., výška atiky 3. nadzemního podlaží bude v úrovni max. 315,95 m n.m.

Nadzemní sekce G úroveň ± 0,000 bude 305,70 m n.m., výška atiky 4. nadzemního podlaží bude v úrovni max. 319,6 m n.m.

Nadzemní sekce H úroveň ± 0,000 bude 306,20 m n.m., výška atiky 4. nadzemního podlaží bude v úrovni max. 320,1 m n.m.

Nadzemní sekce I úroveň ± 0,000 bude 306,50 m n.m., výška atiky 4. nadzemního podlaží bude v úrovni max. 320,4 m n.m.

Nadzemní sekce J úroveň ± 0,000 bude 305,90 m n.m., výška atiky 3. nadzemního podlaží bude v úrovni max. 316,85 m n.m.

Součástí záměru je napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, terénní a sadové úpravy včetně dětského hřiště, oplocení, opěrné stěny, drobná architektura, zařízení staveniště.

Součástí záměru je kácení dřevin na pozemcích parc.č. 1374/37, 1374/243, 1374/294 v k.ú. Dolní Chabry a náhradní výsadba na těchto pozemcích.

#### Umístění stavby:

Objekt „Obytný soubor Nové Chabry – fáze H + I“ včetně napojení na technickou a dopravní infrastrukturu bude umístěn na pozemcích parc.č. 1374/32, 1374/36, 1374/37, 1374/40, 1374/42, 1374/60, 1374/141, 1374/151, 1374/243, 1374/294, 1374/303, 1374/304 v katastrálním území Dolní Chabry, mezi komunikacemi K Beranovu, U Traktorky a Za Pískovnou v Praze – Dolních Chabrech, jak je zakresleno v ověřené grafické příloze (výkres C2. katastrální situační výkres v měřítku katastrální mapy 1:1000 + doplňující výkres C3. Koordinační situační výkres v měřítku 1:500 – datum zpracování červen 2020, s následnou revizí květen 2021), kterou po nabytí právní moci územního rozhodnutí obdrží žadatel v souladu s ustanovením § 92 odst. 4 stavebního zákona.

#### Vymezení území dotčeného vlivem stavby:

Řešené území navazuje na stávající zástavbu bytových domů v rámci předcházejícího záměru Nové Chabry, které jsou situovány jižně a západně od navrhovaného záměru (ozn. č. 3). Při východní straně záměru probíhá výstavba nových rodinných domů, která vytváří urbanistický přechod ke stávající zástavbě rodinných domů podél ulice Kobyliská. Severně od navrhovaného záměru jsou nezastavěné pozemky.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby je v podstatě dáno určením okruhu účastníků územního řízení, neboť se jedná (mimo žadatele a obec) o vlastníky dotčených pozemků, dále o osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno a dále osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis. Stavební úřad proto vymezil okruh vlastníků sousedních pozemků a staveb, jejichž vlastnická práva by mohla být umístěním stavby dotčena, následovně: vlastníci sousedních pozemků parc.č. 1374/35,

1374/242, 1374/150, 1374/180, 1374/179, 1374/178, 1374/177, 1374/176, 1374/175, 1374/174, 1374/173, 1374/172, 1374/171, 1374/154, 1374/153, 1374/152, 1374/189, 1374/278, 1374/188, 1374/280, 1374/187, 1374/186, 1374/185, 1374/197, 1374/38, 1374/58, 1374/140, 1374/59, 1374/220, 1374/142, 1374/143, 1374/244, 1374/145, 1374/146, 1374/245, 1374/147, 1374/299, 1374/295, 1374/307, 1374/306, 1374/305, 1374/297, 1374/296, 1374/300, 1374/298, 1374/291, 1374/292, 1374/293, 1374/301, 1374/302, 1374/138, 1374/32, 1374/193, 1374/30, 1374/284, 1374/285, 1374/286, 1374/133, 1374/136, 1374/137, 1374/31, 1374/199, 1374/200, 1374/44 v k.ú. Dolní Chabry a staveb č.p. 1201, 1205, 1173, 1181, 1190, 1192, 1200 na těchto pozemcích.

### Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna severně a východně od připravovaných bytových domů fáze G situovaných při ulici U Traktorky a K Beranovu, severně od stávajících bytových domů fáze A situovaných v ulici K Beranovu a západně od rodinných domů situovaných v ulici Za Pískovnou. Stavba bude umístěna na pozemcích parc.č. 1374/32, 1374/36, 1374/37, 1374/40, 1374/42, 1374/60, 1374/141, 1374/151, 1374/243, 1374/294, 1374/303, 1374/304 v katastrálním území Dolní Chabry.

### 2. Fáze H – bytový dům:

V rámci fáze H bude umístěn bytový dům H tvořený čtyřmi nadzemními sekcemi označenými A, B, C, a D, které budou propojeny dvěma podzemními podlažími. Bytový dům bude umístěn na pozemcích parc.č. 1374/141 a 1374/37 v k.ú. Dolní Chabry. Bytový dům H bude obsahovat celkem 154 garážových stání a 12 venkovních stání pro návštěvníky.

Nadzemní sekce A bude situována nad severozápadní částí podzemního podlaží a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 30,6 m (směr východ – západ) x 24,6 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce A bude mít celkem 5 nadzemních podlaží, přičemž 5. NP bude ustoupené. Západní fasáda sekce A bude rovnoběžná s východní fasádou připravovaného bytového domu označeného č. 25 fáze G a bude od ní vzdálena min. 14,8 m (vzdálenost předsazených konstrukcí). Jižní fasáda nové sekce A bude rovnoběžná se severní fasádou nové sekce B a odstup všech předsazených konstrukcí bude min. 16,3 m. Výšková úroveň stavby bude tato: úroveň ± 0,000 = 305,50 m n.m., výška atiky 5. NP = max. 322,35 m n.m., max. výška včetně výtahu bude max. 323,35 m n.m.

Nadzemní sekce B bude situována nad jihozápadní částí podzemního podlaží a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 28,5 m (směr východ – západ) x 30,8 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce B bude mít celkem 5 nadzemních podlaží, přičemž 5. NP bude ustoupené. Západní fasáda sekce B bude rovnoběžná s východní fasádou připravovaného bytového domu označeného č. 26 fáze G a odstup všech předsazených konstrukcí bude min. 14,9 m. Jižní fasáda nové sekce B bude rovnoběžná se severní fasádou stávajícího bytového domu umístěného na pozemku parc.č. 1374/197 v k.ú. Dolní Chabry a odstup všech předsazených konstrukcí bude min. 20,2 m. Výšková úroveň stavby bude tato: úroveň ± 0,000 = 307,00 m n.m., výška atiky 5. NP = max. 323,85 m n.m., max. výška včetně výtahu bude max. 324,85 m n.m.

Nadzemní sekce C bude situována nad severovýchodní částí podzemního podlaží a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 28,5 m (směr východ – západ) x 30,8 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce C bude mít celkem 5 nadzemních podlaží, přičemž 5. NP bude ustoupené. Východní fasáda sekce C bude od stávajícího objektu na pozemku parc.č. 1374/172 v k.ú. Dolní Chabry vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 25,3 m. Jižní fasáda nové sekce C bude rovnoběžná se severní fasádou nové sekce D a odstup všech předsazených konstrukcí bude min. 14,8 m. Vzdálenost mezi nadzemními sekcemi A a C včetně všech předsazených konstrukcí bude min. 11,75 m. Výšková úroveň stavby bude tato: úroveň ± 0,000 = 305,50 m n.m., výška atiky 5. NP = max. 322,35 m n.m., max. výška včetně výtahu bude max. 323,35 m n.m.

Nadzemní sekce D bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 30,6 m (směr východ – západ) x 24,6 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce D bude mít celkem 5 nadzemních podlaží, přičemž 5. NP bude ustoupené. Východní fasáda sekce D bude od stávajícího objektu na pozemku parc.č. 1374/154 v k.ú. Dolní Chabry vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 24,3 m. Západní fasáda sekce D bude rovnoběžná s východní fasádou sekce B a bude od ní vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 10,15 m. Jižní fasáda nové sekce D bude rovnoběžná se severní fasádou stávajícího bytového domu umístěného na pozemku parc.č. 1374/197 v k.ú. Dolní Chabry a bude od ní vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 21,2 m. Výšková úroveň stavby bude tato: úroveň  $\pm 0,000 = 307,00$  m n.m., výška atiky 5. NP = max. 323,85 m n.m., max. výška včetně výtahu bude max. 324,85 m n.m.

Dvě podzemní podlaží bytového domu H budou propojovat sekci A až D.

1. podzemní podlaží bude situováno až na jižní hranu pozemku parc.č. 1374/141 v k.ú. Dolní Chabry a dále bude umístěno na pozemku parc.č. 1374/37 v k.ú. Dolní Chabry pod navrženými sekcemi. Jeho max. půdorysné rozměry budou 69,9 m (směr východ – západ) x 74,1 m (směr sever – jih). Druhé podzemní podlaží bude situováno pouze v části maximálního půdorysu, a to při jižní straně, pod sekcemi B a D. V severní části podzemního podlaží, uprostřed mezi sekcemi A a C, bude spojovací rampa délky cca 7 m, která propojí fázi H s fází I. Uprostřed mezi sekcemi C a D bude vstup do 1. PP pro cyklisty a svoz odpadu.

### 3. Fáze I – bytový dům:

V rámci fáze I bude umístěn bytový dům I tvořený šesti nadzemními sekcemi označenými E, F, G, H, I a J, které budou propojeny jedním podzemním podlažím. Bytový dům bude umístěn na pozemcích parc.č. 1374/37, 1374/243, 1374/294 v k.ú. Dolní Chabry. Bytový dům I bude obsahovat celkem 164 garážových stání a 13 venkovních stání pro návštěvníky.

Nadzemní sekce E bude situována nad jihovýchodní částí podzemního podlaží, severně od sekce C (fáze H) a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 27,4 m (směr východ – západ) x 28,6 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce E bude mít celkem 4 nadzemní podlaží, přičemž 4. NP bude ustoupené. Východní fasáda sekce E bude od stávajícího objektu na pozemku parc.č. 1374/176 v k.ú. Dolní Chabry vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 27,0 m. Jižní fasáda sekce E bude rovnoběžná se severní fasádou sekce C (fáze H) a bude od ní vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 17,85 m. Výšková úroveň stavby bude tato: úroveň  $\pm 0,000 = 305,00$  m n.m., výška atiky 4. NP = max. 318,90 m n.m., max. výška včetně výtahu bude max. 319,90 m n.m.

Nadzemní sekce F bude situována severně od sekce E a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 27,4 m (směr východ – západ) x 28,6 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce F bude mít celkem 3 nadzemní podlaží, přičemž 3. NP bude ustoupené. Východní fasáda sekce F bude od stávajícího objektu na pozemku parc.č. 1374/178 v k.ú. Dolní Chabry vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 26,4 m. Jižní fasáda sekce F bude rovnoběžná se severní fasádou sekce E a bude od ní vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 14,4 m. Výšková úroveň stavby bude tato: úroveň  $\pm 0,000 = 305,00$  m n.m., výška atiky 3. NP = max. 315,95 m n.m., max. výška včetně výtahu bude max. 316,95 m n.m.

Nadzemní sekce G bude situována severně od sekce A (fáze H), západně od sekce E a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 31,4 m (směr východ – západ) x 24,5 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce G bude mít celkem 4 nadzemní podlaží, přičemž 4. NP bude ustoupené. Východní fasáda sekce G bude rovnoběžná se západní fasádou sekce E a bude od ní vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 19,8 m. Jižní fasáda sekce G bude rovnoběžná se severní fasádou sekce A (fáze H) a bude od ní vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 21,75 m. Výšková úroveň stavby bude tato: úroveň  $\pm 0,000 =$

305,70 m n.m., výška atiky 4. NP = max. 319,60 m n.m., max. výška včetně výtahu bude max. 320,60 m n.m.

Nadzemní sekce H bude situována severně od připravovaných bytových domů označených č. 23 a 25 fáze G a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 31,4 m (směr východ – západ) x 24,5 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce H bude mít celkem 4 nadzemní podlaží, přičemž 4. NP bude ustoupené. Východní fasáda sekce H bude rovnoběžná se západní fasádou sekce G a bude od ní vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 30,05 m. Jižní fasáda sekce H bude rovnoběžná se severní fasádou připravovaného bytového domu č. 23 a bude od ní vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 23,5 m. Výšková úroveň stavby bude tato: úroveň ± 0,000 = 306,20 m n.m., výška atiky 4. NP = max. 320,10 m n.m., max. výška včetně výtahu bude max. 321,10 m n.m.

Nadzemní sekce I bude situována severně od připravovaného bytového domu označeného č. 21 fáze G, západně od sekce H, a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 27,4 m (směr východ – západ) x 28,6 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce I bude mít celkem 4 nadzemní podlaží, přičemž 4. NP bude ustoupené. Východní fasáda sekce I bude rovnoběžná se západní fasádou sekce H a bude od ní vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 19,65 m. Jižní fasáda sekce I bude rovnoběžná se severní fasádou připravovaného bytového domu č. 21 a bude od ní vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 19,1 m. Výšková úroveň stavby bude tato: úroveň ± 0,000 = 306,50 m n.m., výška atiky 4. NP = max. 320,40 m n.m., max. výška včetně výtahu bude max. 321,40 m n.m.

Nadzemní sekce J bude situována severně od sekce I a bude obdélníkového tvaru o max. půdorysných rozměrech 27,4 m (směr východ – západ) x 28,6 m (směr sever – jih) – včetně předsazených konstrukcí. Nadzemní sekce J bude mít celkem 3 nadzemní podlaží, přičemž 3. NP bude ustoupené. Na objektu bude situován komín. Jižní fasáda sekce J bude rovnoběžná se severní fasádou sekce I a bude od ní vzdálena včetně všech předsazených konstrukcí min. 14,4 m. Výšková úroveň stavby bude tato: úroveň ± 0,000 = 305,90 m n.m., výška atiky 3. NP = max. 316,85 m n.m., max. výška včetně výtahu bude max. 317,85 m n.m.

Podzemní podlaží bytového domu I bude propojovat sekci E až J. Podzemní podlaží bude situováno v prostoru mezi západní hranou pozemku parc.č. 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry a východní hranou pozemku parc.č. 1374/37 v k.ú. Dolní Chabry a dále bude umístěno na pozemcích parc.č. 1374/37 a 1374/294 v k.ú. Dolní Chabry pod navrženými sekcemi. Jeho max. půdorysné rozměry budou 192,0 m (směr východ – západ) x 78,8 m (směr sever – jih).

4. Vlastní architektonické řešení předpokládá jednoduchou moderní architekturu s propojením příjemného výrazu, formy a funkce stavby. Architektonický návrh domů vychází ze společného podzemního podlaží pro více viladomů se snahou, aby blok působil jako celek, čemuž napomáhá materiálové sladění soklu parteru v návaznosti na zahrádky. Architektonické řešení domů je založeno na čistých, přímých liniích a dodatečném tvarování fasád pomocí ustoupených lodžii, balkonů, atik a teras. Materiálové řešení fasád je tvořeno kombinací kontaktního zateplovacího systému s probarvenou omítkou bílé, šedé a šedobéžové barvy. Areálové opěrné zdi, které vymezují výškové úrovně terénů mezi chodníky a předzahrádkami, jsou navrženy z pohledového betonu, příp. gabionu.
5. Dopravní vybavenost:
  - a) v rámci záměru bude zřízena nová komunikace napojená na stávající komunikaci U Traktorky, západně od sekce I. Komunikace bude umístěna na pozemcích parc.č. 1374/36, 1374/42, 1374/304, 1374/303 v k.ú. Dolní Chabry. Od místa napojení do ulice U Traktorky bude vedena severním směrem až k jižní hranici pozemku parc.č. 1374/35 v k.ú. Dolní Chabry, kde bude ukončena. Šířka komunikace bude min. 6 m. Délka od místa napojení až k ukončení bude

cca 63,8 m. Podél komunikace bude situováno celkem 25 kolmých parkovacích stání a komunikace pro pěší o šířce min. 2 m.

- b) na novou komunikaci bude napojena nová komunikace pro pěší (pojízdná) šířky min. 3,5 m vedená východním směrem, dále mezi sekcemi J a I a dále před sekci G a dále jižním směrem před sekci H. Dále budou pokračovat komunikace pro pěší k jednotlivým sekcím o šířce min. 3,5 m, dále severním směrem až na hranici pozemku parc.č. 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry (zde bude šířka komunikace min. 2,8 m) a dále východním směrem až k ulici Za Pískovnou, kde bude komunikace propojena se stávající komunikací novým schodištěm.
- c) mezi sekcemi B a D bude zřízena pěší komunikace (pojízdná) napojená na ulici K Beranovu (šířky min. 5 m v místě napojení na ulici K Beranovu a dále min. 3,6 m v západní části). U místa napojení budou v ulici K Beranovu zřízena 3 parkovací stání – 2 stávající a 1 přeložené v nové pozici. Pěší komunikace bude propojena s připravovanou pěší komunikací mezi objekty č. 25 a 26 fáze G situovanými západně od řešeného bytového domu H. Mezi sekcemi A až D budou zřízeny komunikace pro pěší a zeleň na konstrukci.
- d) vjezd/výjezd do/z bytového domu fáze I bude situován v západní části řešeného území u sekce I z nové komunikace vedené západně od sekcí I a J. Vchody do sekcí G, I a J budou na západní fasádě z nově navržených pěších komunikací, vchod do sekce H bude na východní fasádě z nově navržené pěší komunikace a vchody do sekce E a F budou na východní fasádě z připravované komunikace Za Pískovnou.
- e) vjezd/výjezd do/z bytového domu fáze H bude přes podzemní podlaží fáze I. Vchody do sekcí A a B budou na východní fasádě z nově navržených pěších komunikací a vchody do sekce C a D budou na východní fasádě z připravované komunikace Za Pískovnou. Mezi sekcemi C a D bude z ul. Za Pískovnou vstup do podzemního podlaží pro cyklisty a svoz odpadu.

## 6. Technická infrastruktura:

### a) Splašková kanalizace

Fáze H bude napojena stávající splaškovou kanalizační přípojkou do řadu v ulici K Beranovu, která je ukončena revizní šachtou u objektu B. Dále bude vedena areálová splašková kanalizace DN 200. Pro fázi I bude prodloužena stávající splašková kanalizační stoka DN 300, která je v současnosti ukončena zaslepením potrubí v ulici Poštova. Prodloužení stoky bude provedeno v ulici U Traktorky, z kameninových trub profilu DN 300 v celkové délce cca 41,4 m. Do koncové revizní šachty bude napojena nová domovní přípojka pro objekt fáze I. Nová splašková kanalizační přípojka bude z kameninových trub profilu DN 200, o délce cca 15,2 m.

Stoky splaškové kanalizace, přípojka a areálové rozvody budou umístěny na pozemcích parc.č. 1374/42, 1374/304, 1374/303, 1374/243, 1374/37 a 1374/141 v k.ú. Dolní Chabry.

### b) Dešťová kanalizace

Srážkové vody budou z objektů fáze H a I odváděny areálovou dešťovou kanalizací DN 200 do nového retenčně – vsakovacího zařízení situovaného v zelené ploše západně od sekce F fáze I na pozemku parc.č. 1374/37, 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry. Retenčně – vsakovací objekt bude tvořen podzemní retencí o objemu cca 376 m<sup>3</sup> a vsakovacími studnami DN 300. Nad retenčně – vsakovacím objektem bude průleh o objemu cca 82 m<sup>3</sup> a hloubce 0,5 m.

Pro odvodnění nové komunikace bude umístěno prodloužení stoky dešťové kanalizace v ulici U Traktorky. Od místa napojení bude vedena severním směrem stoka dešťové kanalizace DN 300 délky cca 25,2 m, která bude následně ukončena. Do ní bude napojena uliční vpust'.

V severní části nové komunikace bude zřízeno, na pozemku parc.č. 1374/304 v k.ú. Dolní Chabry, retenčně – vsakovací těleso se vsakovacími studněmi, do kterého bude napojena uliční vpust' odvodňující severní část komunikace. Retence bude mít objem cca 19,5 m<sup>3</sup>, bude doplněna vsakovacími studnami DN 300, nad retenčně – vsakovacím objektem bude průleh o objemu cca 7 m<sup>3</sup>.

Stoky dešťové kanalizace, vč. retenčně – vsakovacích objektů a areálové rozvody budou umístěny na pozemcích parc.č. 1374/42, 1374/304, 1374/303, 1374/243, 1374/37 a 1374/141 v k.ú. Dolní Chabry.

c) *Vodovod*

Fáze H bude napojena pomocí stávající vodovodní přípojky z ulice K Beranovu.

Pro fázi I bude prodloužen stávající vodovodní řad ukončený zaslepením. Prodloužení řadu DN 150 bude mít délku cca 39,9 m a bude vedeno od ulice Poštova severním směrem. Z řadu bude napojena nová vodovodní přípojka pro fázi I. Vodovodní přípojka bude profilu DN 80 délky cca 15,2 m. Ukončena bude vodoměrnou sestavou v nové vodoměrné šachtě. Na novém vodovodním řadu bude osazen pro požární účely nadzemní hydrant DN 150.

Vodovodní řad, přípojka a areálový rozvod budou umístěny na pozemcích parc.č. 1374/42, 1374/304, 1374/303 a 1374/243, 1374/141 v k.ú. Dolní Chabry.

d) *Plynovod*

Fáze H bude napojena pomocí stávající STL plynovodní přípojky z ulice K Beranovu. Tato přípojka je napojena na řad PE d160, samotná přípojka je PE d40. Fáze H bude využívat rozvod plynu v obytném souboru pro vytápění a přípravu TV. Bude realizována společná plynová kotelna (dva plynové kondenzační kotle, každý o jmenovitém tepelném příkonu cca 285,7 kW, s emisními parametry 5. emisní třídy NOx) v podzemním podlaží.

Pro fázi I bude prodloužen stávající plynovodní řad ukončený v ulici U Traktorky. Prodloužení řadu PE 160 bude mít délku cca 44,3 m a bude vedeno od ulice Poštova severním směrem v ulici U Traktorky. Z řadu bude napojena nová plynovodní přípojka pro fázi I. Plynovodní přípojka bude profilu PE 50 délky cca 6 m. V rámci fáze I bude realizována společná plynová kotelna (dva plynové kondenzační kotle, každý o jmenovitém tepelném příkonu cca 376,2 kW, s emisními parametry 5. emisní třídy NOx) v podzemním podlaží.

Rozvody plynovodu budou umístěny na pozemcích parc.č. 1374/42, 1374/304, 1374/303, 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry.

e) *Elektrická energie*

Zásobování bytových domů elektrickou energií bude zajištěno novými rozvody elektrické energie 1 kV napojenými na stávající trafostanici v ulici Poštova na pozemku parc.č. 1374/199 v k.ú. Dolní Chabry. Od místa napojení budou kabely vedeny východním směrem při ulici Poštova až k navrženým bytovým domům, kde budou ukončeny v přípojkových skříních jednotlivých sekcí. Zároveň budou umístěny kabely v ulici Za Pískovnou před pozemkem parc.č. 1374/153 v k.ú. Dolní Chabry a v ulici K Beranovu před sekcí B a D propojeny se stávající sítí elektrické energie. Kabely budou umístěny na pozemcích parc.č. 1374/36, 1374/42, 1374/304, 1374/303, 1374/243, 1374/37, 1374/40, 1374/151, 1374/141, 1374/60 v k.ú. Dolní Chabry.

f) *Veřejné osvětlení, areálové osvětlení*

V rámci nové komunikace bude zřízeno nové veřejné osvětlení napojené ze stávajícího napojovacího bodu veřejného osvětlení situovaného v ulici U Traktorky před prostorem Klub – kafe. Trasa rozvodu kabelů veřejného osvětlení bude mít celkem cca 100 m, v rámci osvětlení budou zřízeny stožáry OSV 6. V rámci nového parku situovaného západně od fáze I bude umístěno veřejné osvětlení se stožáry OSV 4 a délce trasy kabelů cca 230 m. Veřejné osvětlení bude napojeno ze stávajícího stožáru situovaného v ulici U Traktorky před prostorem Klub – kafe. Veřejné osvětlení bude umístěno na pozemcích parc.č. 1374/32, 1374/303 a 1374/304 v k.ú. Dolní Chabry. Stávající stožár veřejného osvětlení v ul. K Beranovu jižně od sekcí B a D bude přemístěn východním směrem.

V rámci prostoru mezi bytovými domy budou umístěny rozvody areálového osvětlení, včetně lamp. Rozvody budou napojeny na vnitřní rozvody bytových domů. Areálové osvětlení bude umístěno na pozemcích parc.č. 1374/37, 1374/141 a 1374/243 – přeložený stožár VO na pozemku 1374/60 v k.ú. Dolní Chabry.

g) *Sít' elektronických komunikací*

Objekty budou napojeny na kabelové rozvody společnosti Connect plus s.r.o. Fáze H je napojena v ul. K Beranovu, jižně od sekce C, fáze I je napojena z ul. Za Pískovnou.

Napojení fáze H je umístěno na pozemcích 1374/60 a 1374/141 v k.ú. Dolní Chabry.

Napojení fáze I je umístěno na pozemcích 1374/151, 1374/40 a 1374/37 v k.ú. Dolní Chabry.

h) při realizaci přípojek bude zachován přístup k objektům, vjezd dopravní obsluhy a pohotovostních vozidel.

7. Plochy zeleně:

V rámci záměru budou zřízeny plochy zeleně, a to v oblasti západně od sekce I a J na pozemcích parc.č. 1374/303 a 1374/304 v k.ú. Dolní Chabry a severně v prostoru oklopeném sekcemi E až J na pozemku parc.č. 1374/243, 1374/294 a 1374/37 v k.ú. Dolní Chabry. Bude v nich zřízeno dětské hřiště a další architektonické prvky, jež budou sloužit provozu těchto ploch zeleně. Další zeleň bude mezi jednotlivými objekty formou předzahrádek. Celková plocha zeleně dle výpočtu zeleně bude cca 18 345 m<sup>2</sup> (jak zeleň na rostlém terénu, tak ostatní zeleň).

V rámci zeleně západně od sekce J bude umístěna souvislá parková plocha ZP o ploše min. 400 m<sup>2</sup>.

8. Oplocení, opěrné zdi:

V rámci záměru budou zřízeny opěrné stěny:

- Opěrná stěna typ 01 – stěny s výškou cca 0,5 m až 2,5 m o celkové délce cca 749 m budou umístěny mezi chodníky vně hnízda a předzahrádkami na úrovni 1. NP.
- Opěrná stěna typ 02 – stěny s výškou cca 0,6 m tvaru písmene „U“ o celkové délce cca 614 m budou umístěny ve vnitřní části mezi chodníky na střeše 1. PP a předzahrádkami na úrovni 1. NP.
- Opěrná stěna typ 03 – stěny s výškou cca 1,6 m až 3,3 m o celkové délce cca 446 m budou umístěny mezi chodníky vně hnízda a předzahrádkami na úrovni 1. NP.
- Opěrná stěna typ 04 – stěny s výškou cca 1,5 m o celkové délce cca 51 m budou umístěny v rámci parkové plochy situované západně od objektu I.

V rámci záměru bude umístěno oplocení:

- oplocení jednotlivých předzahrádek na střeše 1. PP (v úrovni bytů v 1. NP) bude zhotoveno z pletiva a kovových sloupků. Max. výška bude 1,5 m, v místě opěrných stěn vyšších než 0,5 m bude oplocení doplněno zábradlím výšky cca 1,2 m.
- oplocení dětského hřiště výšky cca 1,0 m.

Oplocení a opěrné stěny budou situovány na pozemcích parc.č. 1374/303, 1374/304, 1374/243, 1374/294, 1374/37 a 1374/141 v k.ú. Dolní Chabry.

9. Zařízení staveniště bude dočasnou stavbou, do termínu dokončení stavby a bude situováno na pozemcích parc.č. 1374/36, 1374/37, 1374/42, 1374/294, 1374/304, 1374/303, 1374/243 a 1374/141 v k.ú. Dolní Chabry. Zařízení staveniště bude oploceno neprůhledným plotem výšky min. 2 m. Provozní, sociální a výrobní zařízení bude ze sestavy mobilních buněk, dále budou na staveništi věžové jeřáby. Staveniště bude napojeno na rozvod vody a splaškové kanalizace dočasnými přípojkami napojenými na stávající stoku a řad v ulici Poštova. Pro zajištění zásobování elektrickou energií bude vybudována staveništní trafostanice. Dále budou zřízeny skladovací a parkovací plochy a plochy pro deponii zeminy.

10. Projektová dokumentace z hlediska ochrany elektronických komunikací bude:
- obsahovat zakres stávajících podzemních vedení veřejné komunikační sítě, včetně přípojek ke stavbám, v koordinačním výkresu včetně jejich okótování od stejných pevných bodů, od nichž jsou okótovány ostatní sítě technické infrastruktury,
  - obsahovat návrh provádění výkopových prací v ochranném pásmu podzemních vedení veřejné komunikační sítě ručně bez použití mechanizace,
  - obsahovat návrh ochrany odkrytých kabelů před jejich poškozením,
  - zpracována tak, aby stávající nadloží nad kabely bylo zachováno,
  - zpracována tak, aby nad trasami stávajících komunikačních vedení veřejné komunikační sítě nebyly zařízení, skládky apod., které by omezovaly přístup k podzemním elektronickým komunikačním zařízením, ani parkoviště a přístřešky, a dále, že až do vzdálenosti min. 1,50 m od krajního vedení nebyla navržena výsadba stromů a keřů,
  - zpracována tak, aby při souběhu a křížení elektronických komunikací s ostatními navrhovanými nebo stávajícími inženýrskými sítěmi byly dodrženy požadavky ČSN 73 6005,
  - obsahovat návrh postupu výstavby zpracovaný tak, aby bylo zajištěno dodržení podmínek stanovených jednotlivými provozovateli elektronických komunikačních zařízení.
11. Na základě závazného stanoviska vydaného Hasičským záchranným sborem hl. m. Prahy č.j. HSAA-15163-3/2020 ze dne 09.11.2020 je nutné v dalším stupni projektové dokumentace v samostatné složce řešit improvizovaný úkryt, včetně situačního výkresu, textové části a půdorysů pro uvažovaný improvizovaný úkryt.
12. Na základě závazného stanoviska odboru životního prostředí ÚMČ Praha 8 č.j. MCP8 330630/2020 ze dne 27.11.2020 byly stanoveny následující požadavky:
- odvod spalin z plynových kotlů bude proveden nad střechu objektu,
  - v dalším stupni projektové dokumentace bude dodržena norma ČSN 73 4201 pro navrhování komínů a kouřovodů a připojování spotřebičů do jejich průduchů,
  - k závěrečné kontrolní prohlídce bude předložena revizní zpráva kotlů.
13. Na základě závazného stanoviska odboru dopravy ÚMČ Praha 8 č.j. MCP8 097469/2021 ze dne 09.04.2020 bude v dalším stupni projektové dokumentace respektován následující požadavek:
- rohy nájezdových hran do kolmých parkovacích zálivů budou z důvodu lepšího najíždění zaobleny.
14. Na základě stanoviska Policie ČR č.j. KRPA-275025-1/ČJ-2020-0000DŽ ze dne 10.11.2020 budou respektovány v dalším stupni projektové dokumentace následující požadavky:
- na nové připojení komunikací a pozemků bude zpracována samostatná projektová dokumentace obsahující pouze rozhledové poměry a vlečné křivky nejdelšího, projektem předpokládaného vozidla (dle ČSN 73 6102),
  - v hromadných garážích a na navrhovaných parkovacích stáních budou splněny podmínky uvedené v ČSN 73 6056, ČSN 73 6058,
  - do profilu nově navržených chodníků nebudou umístěny pevné překážky ani ojedinělé (např. sloupy VO, hydranty pro HZS atd.),
  - budou doplněny významné kóty (např. šíře komunikací, šíře chodníků atd.),
  - v dalším stupni řízení bude předložena místní úprava provozu na pozemních komunikacích v souladu s ustanovením § 78 zákona č. 361/2000 Sb. v celé oblasti.
15. Na základě závazného stanoviska odboru územního rozvoje a výstavby ÚMČ Praha č.j. MCP8 174540/2021, sp. zn. MCP8 133845/2021/OV.Muhl ze dne 24.05.2021, bude retenčně vsakovací zařízení splňovat v dalším stupni projektové dokumentace podmínky ČSN 75 9010.



16. Na základě stanoviska Úřadu městské části Praha Dolní Chabry č.j. MCPCH 02580/2020, sp. zn. SZ MCPCH 02580/2020/6 ze dne 20.01.2021 se podle ustanovení § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a ustanovení § 9 odst. 5 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, stanoví podmínky pro kácení dřevin a porostů:

Souhlasí s kácením zapojeného porostu dřevin v rozsahu větším než 40 m<sup>2</sup> v níže uvedeném rozsahu:

- porost dřevin – plocha P1 o ploše 6 200 m<sup>2</sup> na pozemku parc.č. 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry a částečně zasahující na pozemky parc.č. 1374/307, 1374/294, 1374/295, 1374/37 v k.ú. Dolní Chabry
- porost dřevin – plocha P2 o ploše 250 m<sup>2</sup> na pozemku parc.č. 1374/37 v k.ú. Dolní Chabry.

Kácení zapojeného porostu dřevin v rozsahu větším než 40 m<sup>2</sup> ve výše uvedeném rozsahu je možné za těchto podmínek:

a) kácení je možné až po vzniku práva provést výše uvedený stavební záměr podle stavebního zákona.

b) žadatel zajistí provedení náhradní výsadby na pozemcích parc. č. 1374/141, 1374 /37, 1374/295, 1374/243, 1374/303, 1374/304, 1374/42 v k. ú. Dolní Chabry, a to v tomto druhovém složení, množství, velikosti a umístění:

- 11 ks javor mléč „Acer platanoides“, ve velikostní kategorii výšky 120 cm a více, (8 ks na pozemku parc.č. 1374/37 a 3 ks na pozemku parc. č. 1374/243),
- 12 ks javor klen „Acer pseudoplatanus“, ve velikostní kategorii výšky 120 cm a více, (4 ks na pozemku parc.č. 1374/37, 1 ks na pozemku parc.č. 1374/141, 6 ks na pozemku parc.č. 1374/243, 1 ks na pozemku parc.č. 1374/303),
- 7 ks muchovník Lamarckův „Amelanchier lamarckii“, ve velikostní kategorii výšky 120 cm a více, (4 ks na pozemku parc.č. 1374/37, 3 ks na pozemku parc.č. 1374/243),
- 9 ks muchovník stromovitý „Amelanchier arborea „Robin Hill“, ve velikostní kategorii výšky 120 cm a více, (5 ks na pozemku parc.č. 1374/37, 4 ks na pozemku parc.č. 1374/243),
- 39 ks bříza himalájská „Betula utilis „Jackmontii“, ve velikostní kategorii výšky 120 cm a více, (16 ks na pozemku parc.č. 1374/37, 23 ks na pozemku parc.č. 1374/243),
- 30ks habr obecný „Carpinus betulus“, ve velikostní kategorii výšky 120 cm a více, (4 ks na pozemku parc.č. 1374/37, 26 ks na pozemku parc.č. 1374/243),
- 14 ks habr obecný „Carpinus betulus „Frans Fontaine“, ve velikostní kategorii výšky 120 cm a více, (6 ks na pozemku parc.č. 1374/37, 2 ks na pozemku parc.č. 1374/294, 6 ks na pozemku parc.č. 1374/243),
- 24 ks dřezovec trojtrnný „Gleditsia triacanthos“, ve velikostní kategorii výšky 120 cm a více, (4 ks na pozemku parc.č. 1374/243, 5 ks na pozemku parc.č. 1374/303, 6 ks na pozemku parc.č. 1374/304, 9 ks na pozemku parc.č. 1374/42),
- 2 ks šácholan Soulangeanův „Magnolia soulangeana“, ve velikostní kategorii výšky 120 cm a více, (2 ks na pozemku parc.č. 1374/243),
- 7 ks lípa srdčitá „Tilia cordata“, ve velikostní kategorii výšky 120 cm a více, (2 ks na pozemku parc.č. 1374/37, 1 ks na pozemku parc.č. 1374/243, 4 ks na pozemku parc.č. 1374/303),
- 3 ks jilm vaz „Ulmus leavis“, ve velikostní kategorii výšky 120 cm a více, na pozemku parc.č.1374/243.

c) kácení předmětných ploch zapojeného porostu je možné pouze v období vegetačního klidu, tj. v období kalendářního roku od 1.11. do 31.3.

d) kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902 - Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení.

- e) výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou, ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba a ČSN 83 9051 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy.
- f) náhradní výsadba bude provedena nejpozději do dvou let od pokácení výše uvedených dřevin, a to ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. na podzim po opadání listů nebo brzy na jaře před vyrašením pupenů.
- g) žadatel zajistí následnou péči o vysazené dřeviny po dobu dvou let ode dne provedení výsadby. Uložená péče bude realizována po tuto dobu následujícími opatřeními:
- pravidelná závlhka,
  - péče o kořenovou mísu – zajištění propustného půdního povrchu s možností průniku vzduchu i vody do půdy,
  - odborně realizovaný a cílený výchovný řez,
  - pravidelná kontrola a včasné ošetření eventuálních poranění.

17. Odbor ochrany prostředí MHMP vydal dne 12.01.2021 pod sp. zn. S-MHMP 1622875/2020 OCP, č.j. MHMP 35009/2021 souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu a stanovil následující podmínky:

Vymezení pozemků pro trvalé odnětí a dočasné odnětí v k. ú. Dolní Chabry, kterých se odnětí týká, je následující:

Parc. č.	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m <sup>2</sup> )	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m <sup>2</sup> )	Plocha dočasného odnětí (m <sup>2</sup> )
1374/36	orná půda	9780	2.01.00	I	37	4910
1374/42	orná půda	3044	2.01.00	I	924,7	0
1374/243	orná půda	16370	2.01.00	I	11626,4	3435,5

- a) před započítáním prací budou v terénu vytyčeny hranice trvalého záboru. V průběhu stavební činnosti a s ní souvisejícími pracemi nesmí dojít k jejich překračování a posouvání na okolní pozemky.
- b) realizací nezemědělské činností nesmí dojít ke kontaminaci půdy únikem pohonných hmot či jiných technických kapalin z mechanizace, poškozování okolních pozemků ani narušování jejich vodního režimu.
- c) na pozemky přilehlé k odnímanému bude zabezpečen provozně vyhovující přístup.
- d) dle provedených sond je skrývka o mocnosti 0,52 m v množství 5 040,36 m<sup>3</sup>. Tato zemina bude po dobu výstavby skladována na deponii v ploše dočasného odnětí ze ZPF a následně bude využita k:
- rekultivaci plochy dočasného odnětí na pozemku parc.č. 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry, kde výměra plochy dočasného odnětí 3 435,5 m<sup>2</sup>, potřeba zeminy bude v množství 1 786,46 m<sup>3</sup>,
  - zbývající objem humózní zeminy bude využit pro vytvoření vegetačního souvrství ploch sadových úprav areálu „Obytného souboru Nové Chabry – Fáze H + I“. Pro tento účel bude využito 3 253,9 m<sup>3</sup>.
- e) po nabytí právní moci povolujičoho dokumentu vydaného podle zvláštních předpisů a před zahájením vlastní stavby dojde ke skrývce mimo plochy pozemku parc. č. 1374/36

v k.ú. Dolní Chabry, protože zábor staveniště je v lokalitě dočasného odnětí minimální a půdní pokryv v této části pozemku zůstane nedotčen. Termín rozhrnutí ornice oznámí investor na OCP MHMP nejpozději 15 dnů před zahájením.

- f) o všech činnostech souvisejících se skrývkou, odběrem, převozem a využitím kulturních vrstev půdy bude veden protokol ve smyslu ustanovení § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF (dále jen „vyhlášky“), který bude u investora k dispozici pro kontrolní orgány ZPF OCP MHMP. Do protokolu se zaznamená objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, ochrana a ošetřování skrývky.
  - g) povinný k platbě odvodů písemně oznámí zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dní před jejím zahájením (ustanovení § 11 odst. 4 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“)). Oznámení bude učiněno orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech, tj. odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 8 (dále jen „OŽP ÚMČ Praha 8“) a orgánu ochrany ZPF, který tento souhlas vydal.
  - h) povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech, a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci (ustanovení § 11 odst. 4 písm. a) zákona ZPF).
  - i) dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím a orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny (ustanovení § 11 odst. 6 zákona ZPF).
  - j) oprávněný ze souhlasu s odnětím ZP ze ZPF provede rekultivaci bezprostředně po ukončení nezemědělského využití ZP dle schváleného plánu rekultivace. Povede po celou dobu provádění rekultivace protokol, v němž zaznamenává použité postupy při rekultivaci, průběh a termíny rekultivačních prací. Po ukončení poslední etapy biologické rekultivace oprávněný ze souhlasu s odnětím ZP ze ZPF oznámí ukončení rekultivace orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím ZP ze ZPF, za účelem provedení šetření v terénu a vydání potvrzení o ukončení odnětí ZP podle ustanovení § 11b odst. 2 zákona ZPF.
18. Podmínky pro provádění staveb včetně staveb, které nevyžadují v souladu s § 103 stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení stavby:
- a) realizací záměru nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod, veškerá manipulace se závadnými látkami musí být prováděna tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do povrchových nebo podzemních vod a neohrozily jejich prostředí,
  - b) po celou dobu provádění stavebních prací bude zajištěna údržba a čištění komunikací stavbou dotčených,
  - c) mechanizační prostředky budou zajištěny proti úkapu ropných látek a olejů,
  - d) po celou dobu realizace musí být zachován přístup k přilehlým objektům a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům včetně svozu domovního odpadu a přístupu k ovládacím armaturám inženýrských sítí,
  - e) budou dodrženy normy ČSN 75 6101 „Stokové sítě a kanalizační přípojky“, ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“, ČSN 75 5411 „Vodárenství, vodovodní přípojky“ a ČSN 75 5101 „Navrhování vodovodního potrubí“,
  - f) budou minimalizovány zábory stávajících komunikací pro účely stavby,
  - g) při stavebních pracích a při transportu stavebního materiálu a odpadu budou uplatňována opatření k maximálnímu snížení prašnosti, např. zkrápění, opatrná manipulace s odpadem a jeho ukládání do přistavených kontejnerů překrytých na místě i při přepravě,
  - h) při provádění stavby bude respektována ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení a ochranná pásma stávajících inženýrských sítí“,

- i) bude řešeno odstraňování odpadů, včetně odpadů ze stavební činnosti, v souladu s požadavky zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- j) všechny objekty a manipulační plochy budou zabezpečeny tak, aby nemohlo dojít k úniku látek nebezpečným vodám a ke znečištění podzemních a povrchových vod,
- k) staveniště bude odvodněno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a znečištění podzemních a povrchových vod v dané lokalitě.

19. Stavba bude koordinována s akcemi:

Záměr bytových domů bude koordinován se záměrem nazvaným „Dolní Chabry Beranov – přeložka VRN1“. Povolení přeložky, případně kolaudační souhlas, bude stavebnímu úřadu předložen před zahájením realizace stavby bytových domů.

**Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:**

Nové Chabry Development s.r.o., IČO 02627558, Klimentská 46/1216, Nové Město, 110 00 Praha 1

**Odůvodnění výroku I, výroku II a výroku III:**

Žadatel Nové Chabry Development s.r.o., IČO 02627558, Klimentská 46/1216, Nové Město, 110 00 Praha 1, zastoupený společností LOXIA a.s., IČO 64949516, Praha – Praha 2 – Vinohrady, Perucká 2274/26, PŠČ 12000, dne 15.3.2021 podal žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Obytný soubor Nové Chabry – fáze H + I“. Zároveň žadatel podal dne 15.3.2021 žádost o změnu územního rozhodnutí vydaného dne 23.8.2010 pod č.j. MCP8 061019/2010 (nabytí právní moci dne 8.3.2011) o umístění stavby nazvané „20 bytových domů včetně inženýrských sítí a komunikace“ a žádost o změnu územního rozhodnutí vydaného dne 5.10.2017 pod č.j. MCP8 128142/2017 (nabytí právní moci dne 16.08.2018), kterým byla umístěna stavba nazvaná „Nové Chabry – Fáze F a G“.

Uvedeným dnem podání výše uvedených žádostí byla zahájena územní řízení. Zároveň žadatel dne 15.3.2021 podal žádost o spojení těchto řízení. Tato řízení spojil stavební úřad usnesením č.j. MCP8 218445/2021 ze dne 10.6.2021.

Územní rozhodnutí vydané dne 23.8.2010 pod č.j. MCP8 061019/2010 i územní rozhodnutí vydané dne 5.10.2017 pod č.j. MCP8 128142/2017 jsou stále platná, protože většina staveb umístěných těmito rozhodnutími již byla zrealizována. Předmětem změn těchto územních rozhodnutí je vypuštění staveb, které již nebudou zrealizovány a na jejich místě budou situovány stavby umístěné výrokem III tohoto rozhodnutí.

**Charakteristika a kapacity záměru:**

Fáze H se skládá z 1 bytového domu se 4 nadzemními sekcemi (nazvané A, B, C, D) se společným dvoupodlažním suterénem a s připojením na inženýrské sítě, komunikace a zelené plochy. Počet nadzemních podlaží je 5 (4+1 ustupující). Fáze H obsahuje cca 120 bytových jednotek, přičemž v každé sekci je navrženo 30 bytů. Počet garážových stání v podzemních podlažích je 154 a zároveň je navrženo 12 venkovních stání pro návštěvníky.

Fáze I se skládá z 1 bytového domu se 6 nadzemními sekcemi (nazvané E, F, G, H, I, J) se společným jednopodlažním suterénem a s připojením na inženýrské sítě, komunikace a zelené plochy. Počet nadzemních podlaží sekce E, G, H, I je 4 (3+1 ustupující), počet nadzemních podlaží sekce F a J jsou 3 nadzemní podlaží (2+1 ustupující). Fáze I obsahuje cca 126 bytových jednotek, přičemž v sekci E je 24 bytů, v sekci F je 17 bytů, v sekci G je 22 bytů, v sekci H je 22 bytů, v sekci I je 24 bytů, v sekci J je 17

bytů. Počet garážových stání v podzemním podlaží je 164 a dále je navrženo 13 venkovních stání pro návštěvníky.

celkový počet jednotek ve fázích H+I	246
celkový počet jednotek ve fázi H	120
celkový počet jednotek ve fázi I	126
počet navržených parkovacích stání v suterénech H+I	318 (H = 154, I = 164)
počet parkovacích stání pro návštěvníky bytů (venkovní stání)	25 (12+13)
počet uživatelů bytů	cca 724 (H = 350, I = 374)
zastavěná plocha	cca 6 777 m <sup>2</sup>
hrubá podlažní plocha fáze H + I	cca 21 500 m <sup>2</sup>

#### Změny oproti předchozím územním rozhodnutím:

- k výroku I

Předmětem výroku I je změna územního rozhodnutí spis.zn. MCP8 019446/2009/OV.Pet, Rů, č.j. MCP8 061019/2010 ze dne 23.8.2010 (nabytí právní moci dne 08.03.2011), kterým byla umístěna stavba nazvaná „20 bytových domů včetně inženýrských sítí a komunikace“, Praha, Dolní Chabry – Beranov, na pozemcích parc. č. 1017/3, 1017/5, 1025/8, 1062/1 v k. ú. Čimice, parc. č. 965/2, 967/2, 1373/9, 1374/27, 1374/28, 1374/29, 1374/30, 1374/31, 1374/32, 1374/36, 1374/38, 1374/39, 1374/40, 1374/41, 1374/42, 1374/44, 1374/58, 1374/59, 1374/60, 1374/100, 1374/101, 1374/102, 1405/1 v k. ú. Dolní Chabry.

Změna územního rozhodnutí ze dne 23.8.2010 se týká pouze pozemku parc.č. 1374/42 (orná půda) v katastrálním území Dolní Chabry, kde žadatel upouští od umístěné části záměru. Protože však byla již stavba zahájena, nelze uplatnit ustanovení § 93 odst. 5 stavebního zákona a vyčištění území musí být provedeno změnou územního rozhodnutí.

Předmětem změny územního rozhodnutí uvedené ve výroku I je:

- zrušení umístění části severní části komunikace označené jako trasa 103, včetně pěší komunikace  
V rámci změny územního rozhodnutí dochází ke zrušení severní části komunikace označené jako 103, včetně komunikace pro pěší, a to v celkové délce cca 64 m, včetně přilehlého vjezdu na sousední pozemek,
- zrušení 5 parkovacích stání podél komunikace trasa 103  
Podél výše uvedené komunikace 103 bylo původně situováno 5 parkovacích stání, která však v souvislosti s vyčištěním pozemku, budou společně s komunikací zrušena,
- zrušení trasy inženýrských sítí vedených pod komunikací trasa 103  
V souvislosti se zrušením části komunikace 103 budou zrušeny i části inženýrských sítí vedených v této komunikaci, a to: stoka splaškové kanalizace DN 300 v délce cca 33,5 m, stoka dešťové kanalizace DN 300 v délce cca 36 m, STL plynovodní řad DN 160 v délce cca 67 m, vodovodní řad DN 150 v délce cca 63 m a veřejné osvětlení v délce cca 53 m.

Změny jsou graficky znázorněny v zákresu do katastrální mapy, který je také přílohou tohoto rozhodnutí.

- k výroku II

Předmětem výroku II je změna územního rozhodnutí spis. zn. MCP8 093024/2016/OV.Pet, č.j. MCP8 128142/2017 ze dne 5.10.2017 (nabytí právní moci dne 16.08.2018), kterým byla umístěna stavba nazvaná „Nové Chabry – Fáze F a G“, Praha – Dolní Chabry, na pozemcích parc. č. 1374/30, 1374/32, 1374/36, 1374/37, 1374/42, 1374/44, 1374/60, 1374/133, 1374/138, 1374/141, 1374/193, 1374/243, 1374/285 v k.ú. Dolní Chabry.

Změna územního rozhodnutí ze dne 5.10.2017 se týká pouze pozemků parc.č. 1374/42, 1374/303 a 1374/304 v katastrálním území Dolní Chabry. Pozemky parc.č. 1374/303 a 1374/304 v k.ú. Dolní Chabry vznikly rozdělením pozemku parc.č. 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry. Na dotčených pozemcích stavebník upouští od umístění části záměru. Protože však byla již stavba zahájena, nelze uplatnit ustanovení § 93 odst. 5 stavebního zákona a vyčištění území musí být provedeno změnou územního rozhodnutí.

Předmětem změny územního rozhodnutí uvedené ve výroku II je:

- zrušení části pěší komunikace v délce cca 83 m (severní část) a v délce cca 12,2 m (západní část) nacházející se severně od objektů fáze G,
  - zrušení části areálového osvětlení podél výše uvedené pěší komunikace v délce cca 68,6 m,
  - zrušení části oplocení, ploch zeleně a výškových úprav v oblasti rušené pěší komunikace. Celková délka oplocení podél ploch zeleně zahrnující i předmětnou pěší komunikaci, je cca 203,9 m.
- Změnou územního rozhodnutí dochází ke zrušení plochy zeleně. Rušená plocha zeleně bude nahrazena novou plochou zeleně, která je předmětem výroku III tohoto rozhodnutí a která splňuje požadavky na plovoucí značku ZP v Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Změny jsou graficky znázorněny v zákresu do katastrální mapy, který je také přílohou tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad přezkoumal úplnost žádosti o vydání územního rozhodnutí a žádostí o vydání změny územního rozhodnutí podle ustanovení § 86 stavebního zákona a ustanovení § 3 a přílohy č. 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb. a dospěl k závěru, že jsou úplné a pro projednání v územním řízení způsobilé.

Stavební úřad dospěl k závěru, že žádosti obsahovaly veškeré náležitosti uvedené v příloze č. 1 k ustanovení § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, jako přílohu obsahovaly dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, případně dokumentaci pro vydání změny územního rozhodnutí. Dokumentace byly zpracovány ve smyslu požadavků vyplývajících z přílohy č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Byly uspořádány, upraveny a označeny tak, že bylo možné jednoznačně identifikovat projektanta (autora) každé z jejich příslušných částí (ustanovení § 13 odst. 3 autorizačního zákona, zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ze znění pozdějších předpisů), a určit tak podíl jeho právní odpovědnosti za odbornou úroveň navrhovaného záměru (ustanovení § 159 odst. 1 stavebního zákona a ustanovení § 12 autorizačního zákona).

#### Zpracovatelé dokumentace pro umístění stavby a dokumentací pro změny územních rozhodnutí

- společnost Loxia, a.s., IČ 01994832, Praha – Praha 2 – Vinohrady, Perucká 2274/26, PSČ 12000
- dokumentaci autorizoval Ing. arch. Milan Veselý, autorizovaný architekt, ČKA 01116

Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí byla zpracována v červnu 2020 a dokumentace pro změny územních rozhodnutí byly zpracovány v prosinci 2020, revize byla provedena v květnu 2021.

#### Průběh řízení:

Zahájení všech tří řízení oznámil stavební úřad opatřením č.j. MCP8 218581/2021 ze dne 15.6.2021 všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože žádost poskytovala dostatečný podklad

pro rozhodnutí a stavebnímu úřadu jsou dobře známy poměry v území, a to z jeho rozhodovací činnosti. V rámci daného území stavební úřad rozhodoval ve věci umístění a povolení staveb na sousedních pozemcích. Z těchto důvodů je mu lokalita velmi dobře známa. Stavební úřad má tedy o daném území dostatek informací a předložené žádosti obsahují dostatečné podklady pro její posouzení i ve vztahu k okolním stávajícím stavbám i bez provedení ústního jednání spojeného s místním šetřením. Stavební úřad v oznámení o zahájení územních řízení stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení (viz ustanovení § 144 správního řádu), bylo oznámení o zahájení řízení účastníkům řízení podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, tj. vlastníkům sousedních pozemků a staveb na nich doručováno veřejnou vyhláškou. Oznámení bylo zveřejněno ve smyslu ustanovení § 25 správního řádu způsobem umožňujícím dálkový přístup na stránkách [www.praha8.cz](http://www.praha8.cz). V oznámení o zahájení řízení stavební úřad upozornil na možnost uplatňování námitek a stanovisek v rámci řízení.

Účastníci řízení byli v oznámení o zahájení řízení upozorněni, že své námítky mohou uplatnit nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. Dále byli účastníci řízení v oznámení o zahájení řízení upozorněni na podmínky uplatňování námitek podle ustanovení § 89 stavebního zákona. Současně byly upozorněny i dotčené orgány, že mohou svá závazná stanoviska uplatnit ve stejné lhůtě jako účastníci řízení, jinak se k nim nepřihlíží.

Ve stanovené lhůtě uplatnil účastník řízení, MČ Praha – Dolní Chabry, námítky k projednávané žádosti, které jsou vyhodnoceny v části týkající se vypořádání námitek.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné stanovisko.

#### Soulad stavby s veřejnými zájmy:

Stavební úřad posoudil umístění stavby a ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona s tím, že platným podkladem pro umístění stavby a uspořádání pozemků je platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, jak je níže uvedeno, který ve smyslu ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona v podrobnostech a v souvislostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování. Cílem těchto úkolů je chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, zajistit, aby v nezastavěném území byly v souladu s jeho charakterem umístěny jen určené stavby, zařízení a jiná opatření. V rámci žádosti bylo předloženo závazné stanovisko orgánu územního plánování – odboru územního rozvoje MHMP vydané dne 7.8.2020 pod č.j. MHMP 1217686/2020, sp.zn. S-MHMP 970365/2020 se závěrem, že stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací na území hlavního města Prahy (zásady územního rozvoje, územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy), s Politikou územního rozvoje a s cíli a úkoly územního plánování.

Stavba uvedená ve výroku tohoto rozhodnutí je z hlediska způsobu využití i z hlediska prostorového uspořádání v souladu s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále též ÚPn), schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hlavního města Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, s Opatřením obecné povahy č. 6/2009, kterým byla vydána změna Z1000/00 účinná od 12.11.2009 a s Opatřením obecné povahy č. 55/2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00 účinná od 12.10.2018 a jejich následných změn. Záměr se nachází v území s využitím:

**OB – čistě obytné, s kódem míry využití D.** Část technické infrastruktury se nachází na ploše s využitím **OB – čistě obytné, s kódem míry využití C,** část dopravní a technické infrastruktury, sadové úpravy vč. požadované parkové plochy o rozloze 400 m<sup>2</sup>, zařízení staveniště se nachází na ploše s využitím **OV –**

**všeobecně obytné, s kódem míry využití D a plovou značkou ZP**, část zařízení staveniště se nachází na ploše s využitím **OV – všeobecně obytné, s kódem míry využití C**.

### **OB – čistě obytné**

Hlavní využití: Plochy pro bydlení.

Přípustné využití: Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### **OV – všeobecně obytné**

Hlavní využití: Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití: Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativu v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.



Z hlediska plošných regulativů je umístění obytného souboru, vč. související dopravní a technické infrastruktury, sadových a terénních úprav a zařízení staveniště v souladu s hlavním a přípustným využitím ploch OB i OV. Umístění parkovacích stání pro osobní automobily v podzemních garážích i na povrchu je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je jejich umístění přípustné.

V západní části záměru je umístěna souvislá parková plocha o výměře 400 m<sup>2</sup> a poměru stran do 1:2, která je požadována na základě plovoucí značky ZP.

Menší západní část záměru se nachází v ploše OV – D. Navrženy jsou zde vozidlové a pěší komunikace, technická infrastruktura, parkové plochy. Výpočet KPP nebyl požadován, neboť záměr zde negeneruje žádné HPP. Výpočet KZ byl doložen. Plocha řešené části v OV – D je 4 547 m<sup>2</sup>. Z této plochy byla odečtena plocha parku (umístěného na základě požadavku stanoveného plovoucí značkou ZP) - 400 m<sup>2</sup>. Referenční plocha pro výpočet KZ je tedy 4 147 m<sup>2</sup>. Celková plocha zeleně je 3 123 m<sup>2</sup> (rostlý terén 2 562 m<sup>2</sup>, ostatní zeleň 561 m<sup>2</sup>), koeficient zeleně KZ je  $0,75 \geq 0,55$  (tento koeficient byl použit pro výpočet v celé ploše OV – D v předcházejících etapách výstavby, podlažnost 4). Stanovený kód míry využití území D pro posuzovanou plochu OV **je splněn.**

Části záměru zasahují i do ploch OV – C a OB – C. V těchto plochách je navržena pouze technická infrastruktura a dočasné stavby zařízení staveniště, proto nebyl v těchto plochách požadován výpočet prokazující splnění kódu míry využití ploch.

Převážná část záměru se nachází v ploše OB – D. Uvedený rozsah plochy záměru v OB – D (23 693 m<sup>2</sup>) neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Využit bude podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp = 1,1. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha 21 500 m<sup>2</sup>, **KPP je 0,9 ≤ 1,1**. Celková plocha zeleně je 15 222 m<sup>2</sup> (rostlý terén 10 459 m<sup>2</sup>, ostatní zeleň 4 763 m<sup>2</sup>), koeficient zeleně **KZ je 0,64 ≥ 0,50 (pro podlažnost 3)**. Stanovený kód míry využití území D pro posuzovanou plochu OB **je splněn.**

Podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch bylo úřadem územního plánování shledáno přípustným.

Dle oddílu 7a odst. 14 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:

- a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);
- b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují;
- c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu (Zásady prověření v DMZZ jsou stanoveny v příloze B Odůvodnění).“

Stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany, prověření na základě pohledových vztahů je doloženo. IPR Praha stanovil tato pozorovací stanoviště pro panoramatické zákresy – id. 315 Spořická. Z předloženého zákresu je zřejmé, že se navrhuje zástavba v panoramatických pohledech uplatňuje minimálně a rozhodně ne nijak rušivě. Záměr byl prověřen i z hlediska prostorových vztahů a logických vazeb na okolní zástavbu. Posuzované stavby jsou navrženy v rozvojové lokalitě, která je již z větší části zastavěná, a to viladomy podobné výšky a objemu jako je navržena zástavba. Již dokončená či povolená zástavba předchozích etap má podlažnost 4+1 a 3+1 podlaží, stejně jako zástavba nyní navržená.

Navrhovaný záměr plynule navazuje na okolní zástavbu, přirozeně graduje směrem k novému centru lokality, a naopak se snižuje severním směrem, kde územní plán stanovuje nižší míru využití (kód C). V rámci záměru je rovněž navrženo dostatečné množství zelených ploch, vč. územním plánem požadované parkové plochy. Z výše uvedených důvodů bylo podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch úřadem územního plánování shledáno přípustným.

V dokumentaci je rovněž kladně posouzena míra využití ploch v rámci celých ploch s rozdílným způsobem využití se započítáním předchozích etap zástavby.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování v níže uvedeném stanovisku, které bylo pokladem pro vydání rozhodnutí, konstatoval soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

**Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování orgán územního plánování, tj. Odbor územního rozvoje MHMP, ve svém souhlasném závazném stanovisku č.j. MHMP 1217686/2020, sp.zn. S-MHMP 970365/2020 zkonstatoval, že předložený záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.**

Stavební úřad přezkoumal a posoudil žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby podle ustanovení § 90 stavebního zákona, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území; s požadavky na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu; a požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Stavební úřad posoudil záměr žadatele týkající se umístění stavby v souladu s ustanovením § 90 stavebního zákona:

*K posouzení souladu s ustanovením § 90 písm. a) stavebního zákona stavební úřad uvádí následující:*

Stavební úřad posoudil úplnost a přehlednost dokumentace se závěrem, že dokumentace připojená k žádostem je zpracována v souladu s požadavky vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Dokumentace záměru byly zpracovány v červnu a prosinci 2020, revize byla provedena v květnu 2021.

Umístění stavby, resp. podmínky stanovené ve výroku rozhodnutí umožňují splnění požadavků vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Vstupy do objektů jsou řešeny jako bezbariérové. Přístup do nadzemních i podzemních podlaží bude umožněn výtahy. V rámci parkoviště je navrženo dostatečné množství parkovacích stání pro osoby se sníženou schopností pohybu. Je splněn požadavek na minimální rozměr volné plochy před výtahy 1,5 m x 1,5 m. Rozměry a vybavení výtahů odpovídají požadavkům vyhlášky č. 398/2009 Sb. Maximální výškový rozdíl na bezbariérové trase nepřekročí 20 mm. Výškový rozdíl chodníku a pojižděných ploch u přechodů pro chodce a míst pro přecházení je řešen sníženou silniční obrubou s výškou nášlapu + 2 cm. Podélný sklon na bezbariérových chodnících nepřevyšuje požadovanou hodnotu 8,33 %. Podrobné řešení odpovídající detailu dokumentace pro stavební povolení bude doloženo v dalším stupni.

Stavební úřad v řízení posoudil, že záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, stanovenými Nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (tzv. pražské stavební předpisy); dokumentace Nové Chabry fáze H + I byla zpracována v červnu 2020, dokumentace pro změnu územních rozhodnutí byla vypracována v prosinci 2020, revize byla provedena v květnu 2021. Změny územních rozhodnutí, které jsou předmětem výroku I

a II, uvolňují pozemky, na nichž jsou následně umístěny stavby výrokem III tohoto rozhodnutí. Stavební úřad tedy posoudil celkovou koncepci území. Po posouzení došel stavební úřad k závěru, že stavba je v souladu s Nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, a to zejména s těmito ustanoveními:

- **§ 14:** Šířky uličních prostranství – prostor nově navržené komunikace má více než minimální šířku 8 m, což splňuje požadavek na přístupovou ulici.
- **§ 15:** pozemky určené k zastavění – pozemky pro stavbu mají přístup z navržené komunikace, která je dostatečně kapacitní. Parametry přístupu odpovídají navrženému využití pozemku stavby.
- **§ 16:** Standard veřejných prostranství – Součástí záměru je nová komunikace, podél které jsou navrženy chodníky a veřejné osvětlení. V rámci uličních prostor je navrženo vysázení stromů. Součástí záměru je park, který vytváří kvalitní prostor pro pěší, nové komunikace pro pěší zajistí prostupnost územím a propojí stávající ulice.
- **§ 17:** Požadavky na dopravní infrastrukturu a dopravní vybavenost – křížení pěších a cyklistických tras s trasami motorových vozidel je řešeno úrovnově, napojení garáží stavby na komunikaci je řešeno formou chodníkového přejezdu. Součástí stavby nejsou svodidla, ani protihlukové stěny nebo zemní valy.
- **§ 18:** Požadavky na technickou infrastrukturu a technickou vybavenost – sítě technické infrastruktury jsou umístěny v uličním prostranství, pod terénem.
- **§ 19:** Požadavky na prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury – Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury musí splňovat minimální vodorovné vzdálenosti při souběhu, minimální svislé vzdálenosti při křížení a minimální krytí podle normy uvedené v ustanovení § 84 – nově navržené IS jsou v souladu s požadavky ČSN 73 6005.
- **§ 20:** Obecné požadavky na umístování staveb – Při umístění stavby bylo přihlédnuto k charakteru území, do kterého se stavba umístuje. Stavba je dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy umístována do rozvojového území. Z hlediska souladu stavby se zastavěností a charakterem území stavební úřad vycházel z vazeb navrženého záměru na okolí. Řešené území navazuje na stávající zástavbu bytových domů realizovaných v rámci předcházejících etap záměru Nové Chabry, které jsou situovány jižně a západně od navrhovaného záměru a záměr řešené území dotváří. Při východní straně záměru probíhá výstavba nových rodinných domů, která vytváří urbanistický přechod mezi novou zástavbou a stávající zástavbou rodinných domů (podél ulice Kobyliská). Severně od navrhovaného záměru jsou dosud nezastavěné pozemky využívané jako pole. Návrh předpokládá výstavbu bytových objektů. Lokalita v širším kontextu sousedí s rozsáhlými obytnými čtvrtěmi s panelovou zástavbou (Kobylisy, Čimice) a územní plán v této návaznosti navrhuje budoucí rozvoj převážně pro bydlení a potřebné vybavení. Urbanisticky dotváří již dokončenou či povolenou zástavbu, která má 4 + 1, resp. 3 + 1 nadzemních podlaží, přičemž poslední podlaží je ustoupené. Záměr navazuje na dokončené či realizované objekty. Domy umístěné jižně od ul. K Beranovu (I. Etapa – fáze A - D) mají 3 + 1 ustoupené nadzemní podlaží, domy umístěné severně od ul. K Beranovu (II. Etapa – fáze E - G) mají 4 + 1 ustoupené podlaží. Navrhovaná fáze H má 4 + 1 ustoupené podlaží, pokračuje východním směrem od fáze G, čímž dotváří 2. etapu výstavby, kde se nacházejí objekty o 5 nadzemních podlažích, přičemž poslední je ustoupené. Fáze I dotváří území severním směrem, kde jižní část (sekce E, G, H, I) má 3 + 1 ustoupené podlaží a severní část (sekce F, J) má 2 + 1 ustoupené podlaží. Výškové řešení reaguje na terénní konfiguraci svažující se směrem k severu. Výška zástavby se snižuje směrem ke stávající zástavbě v území severně. Výškově tedy nová zástavba přirozeně graduje kolem nového centra lokality (centrum bylo umístěno v rámci fáze

F + G a snižuje se směrem k okrajům lokality.

Západovýchodním směrem územím prochází páteřní komunikace K Beranovu se stromořadím a parkováním pro návštěvy. Tato komunikace rozděluje I. a II. etapu výstavby. Na ni navazují kolmé ulice U Traktorky a Za Pískovnou. Dopravně jsou fáze H a I napojeny ze západu na tzv. „západní připojení“, tj. z ulice U Traktorky. V západní části záměru je navržena další etapa tzv. „lineárního parku“, který v budoucnu propojí staré a nové centrum Dolních Chab. V zeleni mezi viladomy je dále navržena síť pěších tras a odpočinkových míst, které zajistí pěší prostupnost územím s dostatkem míst k odpočinku, herními prvky, lavičkami, které by měli spolu vytvořit intimitu a charakteristické prvky navrhované části obytného souboru. Objekty budou zastřešeny plochými zelenými střechami. Nadzemní podlaží jsou čistě obytná, v podzemních podlažích jsou parkovací stání a technické prostory včetně sklepů.

Vlastní architektonické řešení předpokládá jednoduchou moderní architekturu s propojením příjemného výrazu, formy a funkce stavby. Architektonický návrh domů vychází ze společného podzemního podlaží pro více viladomů se snahou, aby blok působil jako celek, čemuž napomáhá materiálové sladění soklu parteru v návaznosti na zahrádky. Architektonické řešení domů je založeno na čistých, přímých liniích a dodatečném tvarování fasád pomocí ustoupených lodžii, balkonů, atik a teras. Budovy by neměly svým objemem, ani urbanistickým a architektonickým řešením narušovat charakter okolí, ale naopak si kladou za cíl dotvořit již fungující atmosféru místa.

Materiálové řešení fasád je tvořeno kombinací kontaktního zateplovacího systému s probarvenou omítkou bílé, šedé a šedobéžové barvy. Areálové opěrné zdi, které vymezují výškové úrovně terénů mezi chodníky a předzahrádkami, jsou navrženy z pohledového betonu, příp. gabionu.

Navržené objekty jsou výškově i půdorysně řešeny obdobně jako okolní zástavba, jak vyplývá z výše uvedeného odůvodnění, a záměr tak respektuje charakter rozvojového území založený předcházejícími etapami.

Součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí jsou pohledy, řezy a vizualizace, které prokazují vhodnost navrhovaného řešení. Stavební úřad při rozhodování přihlédl i k souhlasnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování – odboru územního rozvoje MHMP (č.j. MHMP 1217686/2020, sp. zn. S-MHMP 970365/2020 ze dne 07.08.2020), kterým byl potvrzen soulad stavby s platnou územně plánovací dokumentací.

- **§ 21 - § 23:** Uliční a stavební čára – záměr se nachází v rozvojovém území, v němž jsou uliční a stavební čára vymezeny navrženým záměrem. Stavební i uliční čára je tedy vymezena dle ustanovení § 22 pražských stavebních předpisů dokumentací pro vydání územního rozhodnutí, tedy navrženým řešením. Jedná se o stavební čáru volnou, která však respektuje situování okolních objektů a na jejich umístění jasně navazuje. Uliční čára je tvořena ulicí K Beranovu a Za Pískovnou a stavební záměr ji nijak nenarušuje. V rámci záměru je navržena nová komunikace v prodloužení ulice U Traktorky, která respektuje již založený rozsah této ulice, včetně vedení uliční čáry a dalších parametrů komunikace.
- **§ 25 - § 27:** Výšková regulace – V území není výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem. Stavba je v území, pro které není zpracována územní studie určující výškovou hladinu. Výška je stanovena s přihlédnutím k okolní zástavbě, jak je podrobně popsáno v posouzení souladu záměru s ustanovením § 20 pražských stavebních předpisů. Vazby na okolní zástavbu jsou zobrazeny v řezech i pohledech, které jsou součástí dokumentace pro územní rozhodnutí.
- **§ 28:** Odstupy od okolních budov – odstupové úhly od stávajících oken obytných místností budou i po realizaci záměru splňovat parametry stanovené ustanovením § 28 pražských stavebních předpisů. Součástí dokumentace záměru je výkres „C4p. Prověření odstupové vzdálenosti dle PSP“, ze kterého je splnění odstupových úhlů patrné. Z výkresu jasně vyplývá nejen splnění odstupových úhlů, ale i skutečnost, že byly posouzeny odstupové úhly u stávajících i umístěných objektů.

- **§ 29:** Odstupy od staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku – odstupy staveb od hranic pozemků určených k zastavění jsou splněny, neboť sekce A, B, H a J jsou od pozemků určených k zastavění vzdáleny min. 3 m. Posouzení dalších odstupů nebylo nutné, neboť se jedná o vztah k veřejným prostranstvím či vztah k pozemkům, které nejsou určeny k zastavění, a v těchto případech se odstupy neuplatní.
- **§ 31:** Napojení na komunikace – navržená stavba je napojena na novou ulici, která je předmětem záměru, a tato komunikace navazuje na stávající komunikaci U Traktorky. Navržené řešení je odsouhlaseno silničním správním úřadem. Napojení je řešeno chodníkovým přejezdem a rampa není umístěna v uličním prostranství.
- **§ 32:** Kapacity parkování – Doprava v klidu byla navržena dle hrubých podlažních ploch účelu užívání takto: Záměr se nachází v zóně 8, kde je pro vázaná stání bydlení stanoven minimální počet 140 % a pro návštěvnická stání pro bydlení stanoven minimální počet 100 %.

#### Bytový dům H

- $10420 \text{ m}^2 / 85 \text{ m}^2 = 122,59$  stání (základní počet)
- Vázaná stání  $122,59 \times 0,9 \times 1,4 = 154$  stání
- Návštěvnická stání  $122,59 \times 0,1 \times 1 = 12$  stání

Pro bytový dům H je nutné navrhnout min. 154 vázaných a min. 12 návštěvnických stání.

Záměr obsahuje 154 stání v garážích a 12 stání na terénu.

Z celkového počtu je navrženo 7 stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

#### Bytový dům I

- $11080 \text{ m}^2 / 85 \text{ m}^2 = 130,35$  stání (základní počet)
- Vázaná stání  $130,35 \times 0,9 \times 1,4 = 164$  stání
- Návštěvnická stání  $130,35 \times 0,1 \times 1 = 13$  stání

Pro bytový dům I je nutné navrhnout min. 164 vázaných a min. 13 návštěvnických stání.

Záměr obsahuje 164 stání v garážích a 13 stání na terénu.

Z celkového počtu je navrženo 7 stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

- **§ 33:** Forma a charakter parkování – vázaná stání jsou situována v garážích, návštěvnická na terénu, což splňuje požadavky pražských stavebních předpisů.
- **§ 35 - § 37:** Připojení na technickou infrastrukturu – stavba je napojena na stávající síť v okolí.
- **§ 38:** Likvidace srážkových vod – dešťové vody budou v maximální možné míře vsakovány, v rámci záměru jsou navržena dvě vsakovací tělesa.
- **§ 44:** Světlá výška všech navržených obytných místností je min. 2,6 m.
- **§ 45:** Denní a umělé osvětlení – Součástí předložené dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je Studie denního osvětlení zpracovaná společností Dalea, s.r.o. v srpnu 2020, v níž bylo posouzeno zastínění stávajících okolních staveb, včetně mateřské školy. Realizací stavby nedojde u stávajících staveb okolních objektů ke snížení činitele denní osvětlenosti pod požadované hodnoty. Podle vyhlášky č. 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých, ve znění pozdějších předpisů, musí být v prostoru třídy

mateřské školy hodnota činitele denní osvětlenosti min. 2 % na 50 % plochy místnosti (hodnoceného prostoru), resp. 0,7 % na 95 % plochy místnosti (hodnoceného prostoru). V posuzovaných místnostech jsou uvedené hodnoty činitele denní osvětlenosti 2 % splněny na ploše 51 % (místnost 105) a 68 % (místnost 205). Požadavek činitele denní osvětlenosti v hodnotě 0,7 % je splněn na 100 % plochy místností č. 105 i č. 205. Navržený záměr tedy bude splňovat požadavky ustanovení § 45 pražských stavebních předpisů, včetně požadavků na navrhované stavby.

Posouzení denního osvětlení navrhované stavby je doloženo studií zpracované spol. Dalea, s.r.o., Studie denního osvětlení Obytný soubor Nové Chabry fáze H+ I – posouzení vlastních objektů, v květnu 2021.

- **§ 46:** Vytápění a větrání – Větrání je navrženo v souladu s pražskými stavebními předpisy. Větrání bude přirozené a částečně nucené. Vytápění bude zajištěno plynovými kotelny.
- **§ 51:** Odpady – V podzemních podlažích objektu jsou navrženy místnosti pro ukládání odpadu a to jak netříděného, tak tříděného.

Splnění dalších, tj. stavebně technických požadavků pražských stavebních předpisů, bude doloženo v projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení.

*K posouzení souladu s ustanovením § 90 písm. b) stavebního zákona stavební úřad uvádí následující:*

Stavební úřad v řízení posoudil, že záměry jsou v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu. Předmětné záměry obsahují návrh dopravní a technické infrastruktury tak, aby zabezpečily dostatečné zásobování energiemi a odvádění splaškových a dešťových vod; 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 územního rozhodnutí.

*K posouzení souladu s ustanovením § 90 písm. c) stavebního zákona stavební úřad uvádí následující:*

Stavební úřad v řízení posoudil, že záměry jsou v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, jak dále uvedeno. Dotčené orgány vydaly k posuzované dokumentaci pro územní rozhodnutí souhlasná závazná stanoviska nebo stanoviska. Pokud byl souhlas vázán na konkrétní požadavky, vztahující se k územnímu řízení, stavební úřad je převzal do podmínek tohoto rozhodnutí. Souhlasná stanoviska byla doložena i pro oblasti týkající se ochrany před hlukem a ochrany ovzduší.

Stavební úřad se zabýval souladem záměru s požadavky zvláštních právních předpisů. Jedním z těchto požadavků je hluková zátěž v území. Podle ustanovení § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně veřejného zdraví), stavební úřad zajistí, aby záměr žadatele byl posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Tento požadavek byl naplněn, neboť k záměru bylo předloženo závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví – Hygienické stanice hl. m. Prahy (č.j. HSHMP 14924/2021 ze dne 18.3.2021) bez podmínek. Hygienická stanice hl. m. Prahy vyhodnotila záměr na základě předložených akustických studií a měření hluku (Akustická studie ve stupni DUR zpracovaná společností Greif-akustika, s.r.o., Kubíkova 1378/12, Kobyličky, 182 00 Praha 8, dne 18.09.2020; Akustická studie ve stupni EIA zpracovaná společností Greif-akustika, s.r.o., Kubíkova 1378/12, Kobyličky, 182 00 Praha 8, dne 19.06.2020; Měření hluku z dopravy – protokol o měření hluku byl zpracován společností Greif-akustika, s.r.o., Kubíkova 1378/12, Kobyličky, 182 00 Praha 8, dne 17.09.2020).

Předmětem Akustické studie ve stupni DUR i Akustické studie ve stupni EIA bylo:

- posouzení hluku z automobilové dopravy v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru,

- posouzení vlivu záměru na stávající chráněnou zástavbu,
- posouzení hluku z provozu stacionárních zdrojů v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru,
- posouzení hluku ze stavební činnosti v chráněných venkovních prostorech staveb.

Z hodnocení posouzení hluku z automobilové dopravy vyplynulo, že v současné době jsou u chráněné zástavby podél komunikace Za Pískovnou překročeny hygienické limity hluku a nelze tedy dále navyšovat hluk dopravou generovanou navrženým záměrem. Záměr tuto skutečnost respektuje a doprava vyvolaná novým záměrem bude vedena výhradně západním směrem a hygienické limity v ulici za Pískovnou vůbec neovlivní. V ostatních částech stávající zástavby nejsou hygienické limity hluku z automobilové dopravy překročeny.

Dále byl posouzen stav před realizací záměru a stav po realizaci záměru se závěrem, že realizace záměru nezpůsobí u stávající nadlimitně zatížené zástavby podél komunikace Za Pískovnou nárůst hluku, protože dopravu bude vedena výhradně západním směrem, a u ostatní stávající či připravované zástavby nedojde k překročení hygienických limitů hluku. U navržených staveb fází H a I nebude hluk z automobilové dopravy v chráněných venkovních prostorech staveb překračovat hygienické limity pro denní a noční dobu.

Dále byl vyhodnocen výhledový stav naplnění Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se závěrem, že ani po naplnění územně plánovací dokumentace realizace nedojde u stávající nadlimitně zatížené zástavby podél komunikace Za Pískovnou k nárůstu hluku, a u ostatní stávající, připravované i navrhované zástavby nedojde k překročení hygienických limitů hluku.

Součástí studie bylo také posouzení hluku z provozu stacionárních zdrojů se závěrem, že při splnění opatření (realizace akustických zástěn kolem chladicích jednotek na střeše objektů) nebudou hygienické limity hluku překročeny.

Z posouzení hluku ze stavební činnosti vyplynulo, že při dodržení časů provozu jednotlivých strojů, při dodržení maximální intenzity staveništní dopravy (100 příjezdů a 100 odjezdů za den), při používání stavebních strojů a nářadí v bezvadném technickém stavu a při situování hlučnějších strojů co nejdále od chráněných venkovních prostorů staveb, budou hygienické limity pro hluk ze stavební činnosti splněny a nebudou překročeny.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že záměr je v souladu s požadavky zákona o ochraně veřejného zdraví.

Záměr byl také hodnocen z hlediska ochrany ovzduší. V rámci žádosti byla předložena souhlasná závazná stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP (č.j. MHMP 35009/2021, sp. zn. S-MHMP 1622875/2020 OCP ze dne 12.01.2021) a odboru životního prostředí ÚMČ Praha 8 (č.j. MCP8 330630/2020 ze dne 27.11.2020) a dále Rozptylová studie zpracovaná RNDr. Marcelou Zambojovou v červnu 2020. Dotčený orgán se zabýval rozptylovou situací v území s tím, že uvedl, že dle map pětiletých klouzavých průměrů koncentrací sledovaných znečišťujících látek, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2015 - 2019), dosahují v zájmové lokalitě průměrné roční imisní koncentrace oxidu dusičitého (NO<sub>2</sub>) hodnoty 17,0 µg/m<sup>3</sup>, polétavého prachu frakce PM<sub>10</sub> hodnoty 21,4 µg/m<sup>3</sup>, benzenu hodnoty 1,0 µg/m<sup>3</sup> a benzo(a)pyrenu hodnoty 0,8 µg/m<sup>3</sup>. U průměrných 24hodinových imisních koncentrací PM<sub>10</sub> 36 nejvyšší hodnota dosahuje 38,2 µg/m<sup>3</sup>. Z uvedených údajů je patrné, že se jedná v rámci pražských relací o vyhovující prostředí, s hodnotami koncentrací sledovaných znečišťujících látek pod imisními limity, a to včetně benzo(a)pyrenu. Dotčený orgán uvádí, že s ohledem na umístěvané nové plynové kotle a vypouštění emisí znečišťujících látek nad okolní terén, lze očekávat minimální dopad předmětného zdroje na stávající kvalitu ovzduší.

Stejný závěr vyplývá i z rozptylové studie, kde je uvedeno, že na základě mapy znečištění ovzduší i na základě výsledků modelového hodnocení kvality ovzduší v hlavním městě Praze a výsledků imisních měření lze v řešené lokalitě očekávat plnění platných imisních limitů pro průměrné roční i maximální krátkodobé koncentrace všech těchto škodlivin. Na základě výsledků rozptylové studie lze konstatovat, že

imisiční příspěvky řešeného záměru i v kumulaci s navýšenou intenzitou automobilové dopravy v řešené lokalitě k průměrným ročním koncentracím oxidu dusičitého, částic PM<sub>10</sub> i PM<sub>2,5</sub>, benzenu i benzo(a)pyrenu nezpůsobí překročení příslušných platných imisičních limitů pro roční průměr těchto škodlivin. Lze předpokládat také, že kumulativní imisiční příspěvky k hodinovým maximům NO<sub>2</sub> i k denním maximům PM<sub>10</sub> nezpůsobí při provozu záměru překročení příslušných platných imisičních limitů pro krátkodobá maxima těchto škodlivin. Celkově lze z hlediska vlivů na ovzduší záměr i v kumulaci s navýšenou nesouvisající automobilovou dopravou v řešené lokalitě označit za přijatelný.

Vliv záměru je hodnocen i v rámci Posouzení vlivů na veřejné zdraví zpracovaného RNDr. Marcelou Zambojovou v červenci 2020, kde je v závěru uvedeno, že z hlediska vlivu na veřejné zdraví lze řešený záměr označit za přijatelný. Je možné konstatovat, že i při velmi konzervativním odhadu lze i přes uvedené nejistoty předpokládat, že v místech obytné zástavby nedojde k významnému zvýšení rizika vážných akutních ani chronických zdravotních účinků vyplývajících ze změněné imisiční i hlukové situace. Lze předpokládat, že provoz navrhovaného obytného souboru nebude mít významný negativní dopad na zdraví obyvatel v jeho okolí.

Záměr byl předmětem zjišťovacího řízení, které bylo vedeno odborem ochrany prostředí MHMP a bylo ukončeno závěrem vydaným dne 18.11.2020 pod č.j. MHMP 1751773/2020, sp. zn. S-MHMP 1275545/2020, kde bylo konstatováno, že záměr nebude dále posuzován dle zákona č. 100/2001 Sb., jelikož nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí dle tohoto zákona. V závěru zjišťovacího řízení vycházel odbor ochrany prostředí MHMP z již uvedených studií a jejich závěrů, v odůvodnění všechny výše uvedené studie popsal a došel k závěru, že záměr nemůže mít negativní vliv na životní prostředí, a tudíž záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona.

S ohledem na výše uvedené závěry stavební úřad předmětný záměr v území vyhodnotil jako v souladu s veřejnými zájmy, které jsou chráněny zvláštními právními předpisy, a v území jej umístil. Níže je dále uvedeno vypořádání závazných stanovisek jednotlivých dotčených orgánů, s jejichž závěry stavební úřad pro vyhodnocení pracoval.

#### Vypořádání závazných stanovisek:

Stavební úřad se v rámci projednání žádosti zabýval obsahem a formou závazných stanovisek a došel k závěru, že předložená stanoviska dotčených orgánů splňují co do obsahu a formy zákonné požadavky stanovené v ustanovení § 149 správního řádu. Záměr byl v rámci závazných stanovisek posouzen komplexně, nebyly vydávány jednotlivé doklady pro změny územního rozhodnutí a pro nové územní rozhodnutí. Protože nové územní rozhodnutí (výrok III) umísťuje stavby do území, které je pro tuto výstavbu uvolněno změnami územního rozhodnutí (výrok I, výrok II), stavební úřad vyhodnotil, že jsou předložená závazná stanoviska dostatečným podkladem jak pro nové územní rozhodnutí, tak pro změny územních rozhodnutí.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny bylo doloženo závazné stanovisko věcně příslušného dotčeného orgánu – odboru ochrany prostředí MHMP, č.j. MHMP 35009/2021, sp. zn. S-MHMP 1622875/2020 OCP ze dne 12.1.2021. Tento orgán po podrobném rozboru vydal souhlas k umístění stavby. Odbor ochrany prostředí MHMP se vyjádřil z hlediska:

- ochrany zemědělského půdního fondu se závěrem, že stavbou je dotčen zemědělský půdní fond a příslušným orgánem je ÚMČ Praha 8. Následně však po vyhodnocení celkového záboru zemědělského půdního fondu vydal odbor ochrany prostředí MHMP souhlas s trvalým a dočasným odnětím zemědělské půdy. Podmínky souhlasu jsou zapracovány v podmínce č. 17 výroku III tohoto rozhodnutí,
- lesů se závěrem, že chráněné zájmy nejsou dotčeny, neboť stavba se nedotýká pozemků plnicích funkci lesa, ani se nenachází v ochranném pásmu lesa,



- nakládání s odpady se závěrem, že příslušným orgánem je ÚMČ Praha 8, který k záměru vydal kladné závazné stanovisko, viz níže,
- ochrany ovzduší, kdy záměr posoudil a vydal závazné stanovisko, v němž souhlasí dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší s umístěním stavby stacionárního zdroje znečišťování ovzduší uvedeného v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší – plynové kotelny o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 752 kW (dva plynové kondenzační kotle Buderus typ Logano plus GB 402-395, každý o jmenovitém tepelném příkonu 376 kW, s emisními parametry 5. emisní třídy NO<sub>x</sub>), umístěného v 1. PP bytového domu fáze I, na pozemku parc. č. 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry. V rámci souhlasu nebyly stanoveny žádné podmínky pro umístění stavby či pro další stupeň projektové dokumentace. V rámci odůvodnění odbor ochrany prostředí MHMP uvedl, že v rámci záměru bude situována plynová kotelna o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 752 kW v 1. PP sekce I v rámci fáze I. V rámci dokumentace jsou navrženy 2 kotle výrobce Buderus typ Logano plus GB 402-395, každý o jmenovitém tepelném příkonu 376 kW. Dle údajů výrobce se jedná o nízkoemisní zařízení 5. emisní třídy NO<sub>x</sub>, s garantovanými emisními parametry NO<sub>x</sub> < 40 mg/kWh a CO < 20 mg/kWh. Odtah spalin bude vyveden nad střechu objektu. Dotčený orgán dále uvedl, že u navrhovaných spalovacích zařízení lze očekávat, že budou schopna plnit emisní limity stanovené v části Přílohy č. 2 k vyhlášce č. 415/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to se značnou rezervou. Dotčený orgán se dále zabýval rozptylovou situací v území s tím, že uvedl, že dle map pětiletých klouzavých průměrů koncentrací sledovaných znečišťujících látek, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2015 - 2019), dosahují v zájmové lokalitě průměrné roční imisní koncentrace oxidu dusičitého (NO<sub>2</sub>) hodnoty 17,0 µg/m<sup>3</sup>, polévatého prachu frakce PM<sub>10</sub> hodnoty 21,4 µg/m<sup>3</sup>, benzenu hodnoty 1,0 µg/m<sup>3</sup> a benzo(a)pyrenu hodnoty 0,8 µg/m<sup>3</sup>. U průměrných 24hodinových imisních koncentrací PM<sub>10</sub> 36 nejvyšší hodnota dosahuje 38,2 µg/m<sup>3</sup>. Z uvedených údajů je patrné, že se jedná v rámci pražských relací o vyhovující prostředí, s hodnotami koncentrací sledovaných znečišťujících látek pod imisními limity, a to včetně benzo(a)pyrenu. Protože v rámci záměru budou umístěny nové plynové kotle a emise znečišťujících látek budou vypouštěny nad okolní terén, lze očekávat minimální dopad předmětného zdroje na stávající kvalitu ovzduší.
- odbor ochrany prostředí MHMP dále upozornil na ustanovení § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší, podle něhož je nutné ve stavebním řízení předložit energetický posudek, který prokáže ekonomickou nepřijatelnost využití tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo ze zdroje, který není stacionárním zdrojem. Protože požadavek vyplývá z právního předpis, stavební úřad jej do rozhodnutí nezpracoval.  
Orgán ochrany ovzduší dále uvedl, že k umístění dalšího zdroje znečištění ovzduší, kterým je plynová kotelna v objektu I a který je nevyjmenovaným stacionárním zdrojem, vydá stanovisko příslušný Úřad městské části Praha 8. Závazné stanovisko ÚMČ Praha 8 bylo předloženo, viz níže.
- snížení či změnění krajinného rázu – odbor ochrany prostředí MHMP se vyjádřil k otázce krajinného rázu se závěrem, že záměr se nedotýká zájmů chráněných zákonem, nedotýká se zvláště chráněných území kategorie přírodní památka, přírodní rezervace, jejich ochranných pásem, významných krajinných prvků, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, památných stromů, územního systému ekologické stability, ani ochrany krajinného rázu. Hodnocený záměr nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast. Významný vliv je vyloučen. Do vzdálenosti 0,5 km od záměru se nenachází žádná evropsky významná lokalita, ani ptačí oblast. Ptačí oblasti nemohou být ovlivněny, neboť nejsou na území hl. m. Prahy vymezeny.
- myslivosti se závěrem, že zájmy nejsou dotčeny,

- posouzení vlivů na životní prostředí se závěrem, že záměr byl předmětem zjišťovacího řízení a výsledkem řízení byl závěr (viz níže uvedený podklad), že záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí,
- ochrany vod se závěrem, že příslušným orgánem je ÚMČ Praha 8, který k záměru vydal souhlas se stavbou, která může ovlivnit vodní poměry.

Odbor ochrany prostředí MHMP vydal dne 18.11.2020 pod č.j. MHMP 1751773/2020, sp. zn. S-MHMP 1275545/2020 závěr zjišťovacího řízení (rozhodnutí, které nabylo právní moci dne 22.12.2020) s tím, že záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb.

Odbor životního prostředí ÚMČ Praha 8 vydal pod č.j. MCP8 330630/2020 dne 27.11.2020 závazné stanovisko, kde se vyjádřil z hlediska:

- odpadového hospodářství – se záměrem souhlasil bez stanovení podmínek,
- ochrany ovzduší – souhlasil s umístěním stacionárního zdroje znečišťování ovzduší (plynová kotelna se 2 plynovými kondenzačními kotli Buderus Logano plus KB402-395 o maximálním tepelném příkonu 376,2 kW umístěna v 1. PP fáze I. V rámci závazného stanoviska stanovil podmínky, které stavební úřad zapracoval do podmínky č. 12 tohoto rozhodnutí.
- ochrany přírody a krajiny, kde uvedl, že je nutné požádat o vydání závazného stanoviska ke kácení, a to ÚMČ Praha Dolní Chabry, který k záměru vydal souhlasné závazné stanovisko ke kácení dne 20.1.2021 pod č.j. MCPCH 02580/2020, sp. zn. SZ MCPCH 02580/2020/6. Podmínky závazného stanoviska jsou zapracovány do podmínky č. 16 výroku III tohoto rozhodnutí,
- ochrany zemědělského půdního fondu se závěrem, že je nutné požádat o vydání souhlasu s odnětím zemědělské půdy. Souhlas byl vydán odborem ochrany prostředí MHMP dne 12.01.2021 a podmínky souhlasu jsou zapracovány v podmínce č. 17 výroku III tohoto rozhodnutí.

Úřad městské části Praha Dolní Chabry k záměru vydal souhlasné závazné stanovisko ke kácení dne 20.1.2021 pod č.j. MCPCH 02580/2020, sp. zn. SZ MCPCH 02580/2020/6 a stanovil podmínky, které byly zapracovány do podmínky č. 16 výroku III tohoto rozhodnutí.

Odbor územního rozvoje a výstavby ÚMČ Praha jako vodoprávní úřad vydal souhlasné závazné stanovisko č.j. MCP8 174540/2021, spis. zn. MCP8 133845/2021/OV.Muhl ze dne 24.5.2021, v němž uvedl požadavek, aby retenčně vsakovací zařízení splnilo podmínky ČSN 75 9010. Požadavek byl zapracován do podmínky č. 15 výroku III tohoto rozhodnutí.

Odbor dopravy ÚMČ Praha 8 vydal dne 9.4.2021 pod č.j. MCP8 097469/2021, sp. zn. SZ MCP8 097469/2021/2 kladné závazné stanovisko, ve kterém stanovil požadavky týkající se dalšího stupně projektové dokumentace, které byly částečně (bod 5 vydaného závazného stanoviska) zapracovány do podmínky č. 13 výroku III tohoto rozhodnutí. Požadavek týkající se projednání záměru s Policií ČR byl splněn (bod 1 závazného stanoviska) a stanovisko Policie ČR bylo předloženo (č.j. KRPA-275025-1/ČJ-2020-0000DŽ ze dne 10.11.2020), v bodech č. 2, 3 a 6 vyslovil dotčený orgán souhlas s navrženým příjezdem, s dopravním připojením a se zvláštním užíváním komunikace. Požadavek týkající se předložení vyjádření MHMP z hlediska odsouhlasení navržených komunikací (bod 4 závazného stanoviska) byl splněn, žádost obsahuje vyjádření odboru dopravy MHMP k navržené komunikaci (odbor dopravy MHMP č.j. MHMP 1638733/2020, sp. zn. S-MHMP 1628794/2020 ze dne 19.11.2020). Součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí jsou Dopravně inženýrské podklady zpracované společností ETC, s.r.o. v květnu 2020, z nichž vyplývá, že v souvislosti s provozem záměru lze očekávat 400 příjezdů a 400 odjezdů vozidel za 24 hodin. Součástí dopravně inženýrských podkladů je i posouzení dopadu záměru na kapacitu komunikační sítě, přičemž vzhledem k nízké generované dopravě byly

hodnoceny jen 2 nejbližší křižovatky, u dalších křižovatek je přetížení záměru pod 50 průjezdů za hodinu. Křižovatka K Ládvi x „západní připojení“ je neřízená styková křižovatka s určením přednosti v jízdě. Z kapacitního posouzení vyplývá, že disponuje dostatečnou kapacitou i rezervou pro zátěž od navrženého záměru. Podle dopravně inženýrských podkladů se stupeň kvality dopravy bude pohybovat na úrovni B – dobrá. Další řešenou křižovatkou je křižovatka K Ládvi x Ústecká, která je neřízenou křižovatkou, ale s realizací předchozích etap záměru bude provedena jako světelně řízení. I tato křižovatka disponuje dostatečnou kapacitou i rezervou pro zátěž od navrženého záměru. Podle dopravně inženýrských podkladů se stupeň kvality dopravy bude pohybovat na úrovni D – dostatečná. Z hlediska kapacit je tedy realizace záměru po realizaci západního připojení (již realizováno) a zřízení světelně řízení křižovatky K Ládvi – Ústecká možná a nezpůsobí zásadní zhoršení dopravní situace v území. V dopravně inženýrském posouzení byly vyhodnoceny kumulativní dopady se všemi záměry v okolí, včetně zohlednění postupného naplňování územního plánu. Záměr je tedy napojen na dostatečně kapacitní komunikace.

Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy vydal dne 9.11.2020 pod č.j. HSAA-15163-3/2020 souhlasné koordinované závazné stanovisko. Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy vydal závazné stanovisko na úseku požární ochrany bez stanovení podmínek, a to na základě požárně bezpečnostního řešení zpracovaného v červnu 2020 Ing. Jarmilou Kubínovou, ČKAIT 0003481. Uvedl, že požárně bezpečnostní řešení splňuje požadavky ustanovení § 41 vyhlášky o požární prevenci a z jeho obsahu vyplývá, že jsou splněny podmínky požární ochrany kladené na předmětnou stavbu vyhláškou č. 23/2008 Sb. Dále vydal Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy souhlasné závazné stanovisko na úseku ochrany obyvatelstva s tím, že stanovil podmínku zpracování samostatné dokumentace improvizovaného úkrytu v rámci projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, přičemž vycházel z předložené dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, a z pražských stavebních předpisů. Stanovená požadavek byl zpracován do podmínky č. 11 výroku III tohoto rozhodnutí.

Hygienická stanice hl. m. Prahy vydala dne 18.3.2021 pod č.j. HSHMP 14924/2021, sp. zn. HSHMP 14924/2021 souhlasné závazné stanovisko bez stanovení podmínek. Hygienická stanice se záměrem souhlasila a v odůvodnění uvedla podrobné úvahy, přičemž čerpala z předložených podkladů, a to z Akustické studie ve stupni DUR zpracované společností Greif-akustika, s.r.o., Kubíkova 1378/12, Kobylisy, 182 00 Praha 8, dne 18.9.2020; z Akustické studie ve stupni EIA zpracované společností Greif-akustika, s.r.o., Kubíkova 1378/12, Kobylisy, 182 00 Praha 8, dne 19.6.2020, a z Měření hluku z dopravy – protokol o měření hluku zpracovaného společností Greif-akustika, s.r.o., Kubíkova 1378/12, Kobylisy, 182 00 Praha 8, dne 17.9.2020.

Odbor bezpečnosti MHMP ve svém závazném stanovisku č.j. MHMP 131811/2021, sp. zn. S-MHMP 23172/2021 ze dne 1.2.2021 se záměrem souhlasil bez stanovení podmínek. V odůvodnění závazného stanoviska uvedl, že v oblasti záměru se nenachází stavby civilní ochrany, stavba se nenachází v inundačním území Vltavy a nemůže tak dojít ke zhoršení průběhu případné povodně a ovlivnění odtokových režimů na území hl. m. Prahy. Stavba se nenachází v zóně havarijního plánování a není tak nutné řešit ochranu obyvatelstva před vlivy nebezpečných látek a plánovat opatření k zabezpečení ochrany jeho života, zdraví a majetku.

Odbor územního rozvoje MHMP vydal k záměru kladné závazné stanovisko pod č.j. MHMP 1217686/2020, sp. zn. S-MHMP 970365/2020 ze dne 7.8.2020 bez podmínek. V závazném stanovisku odbor územního rozvoje MHMP podrobně vyhodnotil soulad záměru s požadavky územně plánovací dokumentace, včetně cílů a úkolů územního plánování. Záměr se nachází v plochách s rozdílným způsobem využití OB a OV. Z hlediska plošných regulativů je umístění obytného souboru, včetně dopravní a technické infrastruktury, sadových a terénních úprav, i staveb zařízení staveniště v souladu s hlavním a přípustným využitím ploch OB i OV. Umístění parkovacích stání pro osobní automobily

v podzemních garážích i na povrchu je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení) a jsou navržena z důvodu splnění požadavků pražských stavebních předpisů, je jejich umístění v ploše přípustné. Dále byla v rámci záměru navržena plocha zeleně o velikosti 400 m<sup>2</sup>, která je v Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy zobrazena plovoucí značkou a požadavek plánu byl záměrem jednoznačně naplněn. Plocha zeleně byla v území umístěna již v rámci územního rozhodnutí ze dne 5.10.2017, v rámci změny ve výroku II byla zrušena a byla nově situována vydaným územním rozhodnutím (výrok III). Dále odbor územního rozvoje MHMP odůvodnil soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy z hlediska prostorového uspořádání se závěrem, že byly předloženy výpočty koeficientu podlažních ploch i koeficientu zeleně, a protože byl využit podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch, odbor územního rozvoje MHMP záměr prověřil i z hlediska prostorových vztahů a logických vazeb na okolní zástavbu. Posuzované stavby jsou navrženy v rozvojové lokalitě, která je již z větší části zastavěná, a to viladomy podobné výšky a objemu jako je navržena zástavba. Již dokončená či povolená zástavba předchozích etap má podlažnost 4 + 1 a 3 + 1, stejně zástavba nyní navržena. Navrhovaný záměr plynule navazuje na okolní zástavbu, přirozeně graduje směrem k novému centru lokality, a naopak se snižuje severním směrem, kde územní plán stanovuje nižší míru využití (kód C). V rámci záměru je rovněž navrženo dostatečné množství zelených ploch, vč. územním plánem požadované parkové plochy. Z výše uvedených důvodů bylo podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch orgánem územního plánování shledáno přípustným. Součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je také posouzení míry využití ploch v rámci celých ploch s rozdílným způsobem využití se započítáním předchozích etap zástavby a je tak prokázán požadavek možnosti započítat do koeficientu podlažních ploch pozemek pouze jednou. Záměr je tedy v souladu s cíli a úkoly územního plánování i s územně plánovacími dokumentacemi (Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy a Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy).

Požadavky dotčených orgánů a správců či vlastníků inženýrských sítí, které vyplývají z právních předpisů, stavební úřad do rozhodnutí nezpracoval.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a jejich podmínky zahrnul do podmínek rozhodnutí, a to v rozsahu, ve kterém se tyto požadavky týkají umístění stavby. Podmínkami správního rozhodnutí nelze ukládat povinnosti dodržet určitý právní předpis, a proto některé požadavky dotčených orgánů nebyly převzaty do výroku rozhodnutí, ale stavebník je na některé z nich dále upozorněn.

Po posouzení všech těchto uvedených skutečností došel stavební úřad k závěru, že lze předmětný záměr v daném území umístit. Stavební úřad postupoval v součinnosti i s dalšími dotčenými orgány, přičemž po vyhodnocení závěrů dotčených orgánů a na základě předložené dokumentace záměru konstatuje, že lze předmětný záměr v území schválit, neboť záměr neohrožuje zájmy chráněné právními předpisy.

Pokud stavební úřad stanovil v podmínkách územního rozhodnutí některé údaje (zejména délky) jako „min.“, „max.“ nebo „cca“, pak tak učinil vždy s přihlédnutím k tomu, zda je nutné konkrétní údaj stanovit přesně nebo s určitým omezením, a to aniž by došlo k zásahu do veřejných zájmů nebo k dotčení vlastnických práv, tedy s takovou mírou tolerance, aby při nepodstatných změnách kót nemusel být vyvolán proces změny územního rozhodnutí.

Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 503/2006 Sb. vymezil stavební úřad území dotčené vlivy staveb jako území, které obsahuje pozemky přímo dotčené záměrem a dále sousední pozemky, jejichž vlastníci byli posouzeni jako účastníci řízení, kteří mohou být územním rozhodnutím přímo dotčeni. Hluk ani jiné emise vzniklé z provozu stavby nepřesáhnou přípustné limity. Stavební úřad při tomto vymezení území neposuzoval vliv provádění stavby (bude předmětem stavebního řízení

a podmínky pro provádění stavby budou stanoveny ve stavebním povolení), ale vliv provozu stavby v době jejího užívání. Z dokumentací k žádostem o vydání územního rozhodnutí a dokladů a podkladů žádosti a ze skutečností jemu známých z úřední činnosti dospěl k závěru, že vlivy stavby nepřekročí hranice vymezené jako území dotčené vlivy stavby.

**Žádosti byly doloženy následujícími závaznými stanovisky, stanovisky a vyjádřeními:**

- Hygienická stanice hl. m. Prahy, č.j. HSHMP 14924/2021, sp. zn. HSHMP 14924/2021 ze dne 18.03.2021
- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, č.j. HSAA-15163-3/2020 ze dne 09.11.2020
- MHMP odbor ochrany prostředí, č.j. MHMP 111327/2021, sp.zn. S-MHMP 1807068/2020 ze dne 1.2.2021
- MHMP odbor ochrany prostředí, č.j. MHMP 35009/2021, sp. zn. S-MHMP 1622875/2020 OCP ze dne 12.01.2021
- MHMP odbor ochrany prostředí, č.j. MHMP 1751773/2020, sp. zn. S-MHMP 1275545/2020 ze dne 18.11.2020 (rozhodnutí – závěr zjišťovacího řízení, nabytí právní moci dne 22.12.2020)
- MHMP odbor pozemních komunikací a drah, č.j. MHMP-1685992/2020/O4/Vo, sp. zn. S-MHMP 1622727/2020PKD ze dne 04.11.2020
- MHMP odbor dopravy, č.j. MHMP 1638733/2020, sp. zn. S-MHMP 1628794/2020 ze dne 19.11.2020
- MHMP odbor památkové péče, č.j. MHMP 1892754/2020, č.j. S-MHMP 1623034/2020 ze dne 17.12.2020
- MHMP odbor evidence majetku, č.j. MHMP 1688223/2020, sp.zn. S-MHMP 1630250/2020 ze dne 04.11.2020
- MHMP odbor územního rozvoje, č.j. MHMP 1217686/2020, sp. zn. S-MHMP 970365/2020 ze dne 07.08.2020
- MHMP odbor bezpečnosti, č.j. MHMP 131811/2021, sp. zn. S-MHMP 23172/2021 ze dne 01.02.2021
- MHMP odbor investiční, č.j. MHMP 1917162/2020, INV/04/1479/2020, sp. zn. S-MHMP 1631808/2020 ze dne 16.12.2020
- Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, č.j. 7252/20 ze dne 03.08.2020
- ÚMČ Praha 8 odbor životního prostředí, č.j. MCP8 330630/2020 ze dne 27.11.2020
- MČ Praha – Dolní Chabry, č.j. MCPCH 02580/2020, sp.zn. SZ MCPCH 02580/2020/6 ze dne 20.1.2021 (kácení dřevin)
- ÚMČ Praha 8 odbor dopravy, č.j. MCP8 097469/2021 ze dne 9.4.2021
- ÚMČ Praha 8 odbor dopravy, email ze dne 26.4.2021
- ÚMČ Praha odbor územního rozvoje a výstavby, č.j. MCP8 174540/2021, sp. zn. MCP8 133845/2021/OV.Muhl ze dne 24.05.2021 (závazné stanovisko dle § 104 vodního zákona)
- Nové Chabry Development, s.r.o., souhlas s připojením na komunikace a na veřejné osvětlení, ze dne 24.02.2021
- Alfa Telecom s.r.o., vyjádření ze dne 13.11.2020
- CentroNet, a.s., č.j. 5780/2019 ze dne 29.10.2020
- CETIN a.s., č.j. 804617/20 ze dne 29.10.2020
- CNL INVEST s.r.o., č.j. CNIN00155/20 ze dne 29.10.2020
- Connect plus, s.r.o., vyjádření ze dne 09.12.2020
- Coprosys a.s. vyjádření ze dne 13.11.2020
- ČEPS, a.s., zn. 1255/20/KOC/ha/11 ze dne 03.12.2020
- České Radiokomunikace, a.s., č.j. UPTS/OS/259084/2020 ze dne 01.11.2020
- ČEZ Distribuce, a.s., zn. 0101405503 ze dne 29.10.2020
- ČEZ ICT Services, a.s., zn. 0700285955 ze dne 29.10.2020
- Dial Telecom, a.s., č.j. PH843484 ze dne 01.11.2020

- CNL INVEST s.r.o., (vyjádření za společnost Fast Communication, s.r.o.), zn. FACO02393/20 ze dne 29.10.2020
- Fine Technology Outsource, s.r.o., č.j. 24348 ze dne 29.10.2020
- Grepa Networks, s.r.o., razítko na situaci ze dne 29.10.2020
- Internet Praha Josefov, s.r.o., vyjádření ze dne 06.11.2020
- CNL INVEST s.r.o., (vyjádření za společnost Kaora, s.r.o.), zn. KAOR00665/20 ze dne 29.10.2020
- Levný.net, s.r.o., č.j. 24349 ze dne 29.10.2020
- Planet A a.s., razítko na situaci ze dne 25.11.2020
- Pražská teplárenská, a.s., zn. DAM/2606/2020 ze dne 05.11.2020
- CNL INVEST s.r.o., (vyjádření za společnost Rychlý drát, s.r.o.), RYDR00760/20 ze dne 29.10.2020
- SNM MO, OOÚZ, oddělení ochrany územních zájmů Čechy, razítko na situaci ze dne 19.11.2020
- CNL INVEST s.r.o., (vyjádření za společnost TC net – data, s.r.o.), zn. TCNE00655/20 ze dne 29.10.2020
- Telco Pro Services, a.s., zn. 0201146120 ze dne 29.10.2020
- T-Mobile Czech Republic a.s. č.j. E45993/20 ze dne 29.10.2020
- UNI Promotion s.r.o., zn. 177400247 ze dne 30.1.2021(Airwaynet, a.s.), zn. 133408766 ze dne 31.1.2021 (New Telekom, s.r.o.)
- UVT internet, s.r.o., č.j. 20271373 ze dne 02.12.2020
- Vodafone Czech Republic a.s. č.j. 201029-1251224807 ze dne 29.10.2020
- Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s., č.j. TSK/48000/20/1109/Dv ze dne 25.11.2020
- Technická správa komunikací hl.m. Prahy, a.s., koordinační vyjádření, č.j. TSK/1507/20/1110/Ryb ze dne 18.11.2020
- Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl.m. Prahy, č.j. KRPA-275025-1/ČJ-2020-0000DŽ ze dne 10.11.2020
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., Svodná komise, zn. 100630/44Ku1811/1738 ze dne 10.11.2018
- Povodí Vltavy, s.p., zn. 73902/2020-263 ze dne 09.11.2020
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., zn. PVK 61311/ÚTPČ/20 ze dne 24.11.2020
- Pražská vodohospodářská společnost, a.s., zn. 3607/20/2/02 ze dne 09.11.2020
- Pražská plynárenská Distribuce a.s., zn. 2021/OSDS/01616 ze dne 17.3.2021
- Ropid, zn. 1241/20/JK ze dne 03.12.2020
- Technologie hl. m. Prahy, č.j. VPD-02154/2020 ze dne 21.12.2020
- PREdistribuce, a.s., zn. 25157071 ze dne 01.02.2021
- NIPI zn. 139200115 ze dne 30.10.2020
  
- Smlouva o připojení k distribuční soustavě uzavřená mezi společnostmi Nové Chabry Development, s.r.o. a Pražská plynárenská Distribuce, a.s.,
- Smlouva č. 143/2021 o spolupráci a uzavření budoucí smlouvy kupní ze dne 9.3.2021, mezi společnostmi Nové Chabry Development, s.r.o. s Pražská plynárenská Distribuce, a.s.
- Smlouva č. 0040701421 o připojení k distribuční soustavě ze dne 20.1.2021, mezi společnostmi Nové Chabry Development, s.r.o. a Pražská plynárenská Distribuce, a.s.
- Smlouva č. 0040701430 o připojení k distribuční soustavě ze dne 20.1.2021, mezi společnostmi Nové Chabry Development, s.r.o. a Pražská plynárenská Distribuce, a.s.
- Smlouva č. 8832100759 o smlouvě budoucí o připojení lokality – PRE ze dne 23.3.2021, mezi společnostmi Nové Chabry Development, s.r.o. a PREdistribuce, a.s.
- Smlouva č. 8832100760 o smlouvě budoucí o připojení lokality – PRE ze dne 23.3.2021, mezi společnostmi Nové Chabry Development, s.r.o. a PREdistribuce, a.s.

Protože podle ustanovení § 101 odst. 1 zák. č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, je to stavební úřad, kdo je příslušný sdělit žadateli o vydání územního rozhodnutí, od kterých provozovatelů veřejné komunikační sítě požaduje doložit vyjádření, konstatuje stavební úřad,

že nemá důvod požadovat nová (obnovená nebo prodloužená) vyjádření, neboť je mu z úřední činnosti známo, že k žádné změně ve vedení těchto sítí v dotčeném území nedošlo.

**Dále byly doloženy následující podklady:**

- Studie denního osvětlení, Obytný soubor Nové Chabry fáze H + I – zastínění okolních stávajících objektů, zpracovaná společností Dalea, s.r.o., srpen 2020
- Studie denního osvětlení Obytný soubor Nové Chabry fáze H + I – posouzení vlastních objektů, zpracovaná společností Dalea, s.r.o., květen 2021
- Inženýrsko – geologický průzkum parc.č. 1374/1 v k.ú. Dolní Chabry, jižní část, zpracovaný společností K2H, s.r.o., v září 2015
- Inženýrsko – geologický průzkum pro objekty G, H, I, zpracovaný společností K2H, s.r.o., v prosinci 2016
- Závěrečná zpráva o vsakovacích poměrech lokality zpracovaná RNDr. Pavlem Podpěrou, v lednu 2014
- Akustická studie ve stupni DUR zpracovaná společností Greif-akustika, s.r.o., dne 18.09.2020
- Akustická studie ve stupni EIA zpracovaná společností Greif-akustika, s.r.o., dne 19.06.2020
- Měření hluku z dopravy – protokol o měření hluku zpracovaný společností Greif-akustika, s.r.o., dne 17.09.2020
- Rozptylová studie zpracovaná RNDr. Marcelou Zambojovou, v červnu 2020
- Dopravně inženýrské podklady zpracované společností ETC, s.r.o., v květnu 2020
- Posouzení vlivů na veřejné zdraví zpracované RNDr. Marcelou Zambojovou, v červenci 2020
- Dendrologický průzkum dřevin zpracovaný Ing. Pavlem Beranem, Ph.D., v září 2020, revize říjen 2020
- Radonový průzkum zpracovaný společností K2H, s.r.o., v říjnu 2020
- Hydrologický posudek vsakovacích zařízení srážkových vod zpracovaný společností K2H, s.r.o., únor 2021
- Přílohy k žádosti o vynětí ze ZPF, zpracované Ing. Pavlem Beranem, Ph.D., říjen 2020
- Vyjádření Ing. Pavla Berana, Ph.D. ze dne 27.5.2021

**Souhlas vlastníků pozemků podle ustanovení § 184a stavebního zákona:**

- Pozemky výstavby parc.č. 374/32, 1374/36, 1374/37, 1374/40, 1374/42, 1374/60, 1374/141, 1374/151, 1374/243, 1374/294, 1374/303, 1374/304 v katastrálním území Dolní Chabry jsou ve vlastnictví žadatele, tj. společnosti Nové Chabry Development, s.r.o., IČO 02627558.

Stavební úřad vymezil předmět územního řízení podle údajů, jež obsahovaly žádosti ve smyslu ustanovení § 45 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a ustanovení § 86 odst. 1 a 2 stavebního zákona a z ustanovení § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb.

**Okruh účastníků řízení byl stanoven takto:**

Stavební úřad po přezkoumání žádostí a po spojení řízení konstatoval, že záměry spolu úzce souvisí, neboť na místě, které bude uvolněno změnami územních rozhodnutí, budou situovány nové stavby. Proto stavební úřad vyhodnotil, že okruh účastníků řízení bude pro všechna tři řízení totožný, a to tento:

- podle ustanovení § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona – žadateli (společnosti Nové Chabry Development, s.r.o., IČO 02627558),
- podle ustanovení § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona – obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, což je v tomto případě Hl.m. Praha, zastoupena Institutem plánování a rozvoje hl.m. Prahy,
- podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona – vlastníkově pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo tomu, kdo má jiné věcné právo k tomuto

pozemku nebo stavbě, což je v tomto případě žadatel, společnost Nové Chabry Development, s.r.o., IČO 02627558, neboť je zároveň vlastníkem všech pozemků výstavby parc.č. 1374/32, 1374/36, 1374/37, 1374/40, 1374/42, 1374/60, 1374/141, 1374/151, 1374/243, 1374/294, 1374/303, 1374/304 v k.ú. Dolní Chabry. Dále jsou to vlastníci a správci technické a dopravní infrastruktury a ti, co mají věcná práva k pozemkům výstavby (*Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Svodná komise, PREDistribuce, a.s., Technologie hlavního města Prahy, a.s., Povodí Vltavy, státní podnik, Pražská vodohospodářská společnost a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Connect plus s.r.o., CETIN a.s.*),

- podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona – osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být dotčeno. Za takové sousední pozemky nebo stavby považuje stavební úřad pozemky a stavby sousedící, i nepřímě, s pozemky stavby uvedenými ve výroku rozhodnutí. V tomto případě jde o vlastníky pozemků parc.č. 1374/35, 1374/242, 1374/150, 1374/180, 1374/179, 1374/178, 1374/177, 1374/176, 1374/175, 1374/174, 1374/173, 1374/172, 1374/171, 1374/154, 1374/153, 1374/152, 134/189, 1374/278, 1374/188, 1374/280, 1374/187, 1374/186, 1374/185, 1374/197, 1374/38, 1374/58, 1374/140, 1374/59, 1374/220, 1374/142, 1374/143, 1374/244, 1374/145, 1374/146, 1374/245, 1374/147, 1374/299, 1374/295, 1374/307, 1374/306, 1374/305, 1374/297, 1374/296, 1374/300, 1374/298, 1374/291, 1374/292, 1374/293, 1374/301, 1374/302, 1374/138, 1374/32, 1374/193, 1374/30, 1374/284, 1374/285, 1374/286, 1374/133, 1374/136, 1374/137, 1374/31, 1374/199, 1374/200, 1374/44 v k.ú. Dolní Chabry, staveb č.p. 1201, 1205, 1173, 1181, 1190, 1192, 1200 v k.ú. Dolní Chabry na těchto pozemcích, a ty, co mají jiná věcná práva k těmto pozemkům,
- podle ustanovení § 27 odst. 3 správního řádu jsou účastníky řízení rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon. Účastníkem řízení dle tohoto ustanovení je podle § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, je účastníkem územního řízení i příslušná městská část (MČ Praha – Dolní Chabry).

U ostatních vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich vzdálenost a poloha vzhledem k navrhované stavbě je taková, že nemohou být umístěním ani provozem stavby přímo ovlivněny.

### **Vypořádání a vyhodnocení námitek účastníků řízení:**

Dne 7.7.2021 datovou schránkou uplatnil námitky účastník řízení, MČ Praha Dolní Chabry, zastoupená starostkou paní Kateřinou Šilhovou Šafránkovou.

Níže stavební úřad uvádí vypořádání námitek:

Námítka č. 1: Nesplnění podmínek pro podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Posouzení cílů a úkolů územního plánování, včetně posouzení souladu s územně plánovací dokumentací, je v kompetenci orgánu územního plánování, tedy odboru územního rozvoje MHMP. Podle ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona platí, že pokud vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5 závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Orgán územního plánování podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Z hlediska souladu záměru s územně plánovací



dokumentací vydanou na území hlavního města Prahy (zásady územního rozvoje, územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy) a s cíli a úkoly územního plánování vydal odbor územního rozvoje MHMP souhlasné závazné stanovisko č.j. MHMP 1217686/2020, sp. zn. S-MHMP 970365/2020 dne 7.8.2020 bez podmínek.

V závazném stanovisku se věnoval všem namítaným oblastem, neboť v závazném stanovisku odbor územního rozvoje MHMP podrobně vyhodnotil soulad záměru s požadavky územně plánovací dokumentace, včetně cílů a úkolů územního plánování. Záměr se nachází v plochách s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné a OV – všeobecně obytné. Z hlediska plošných regulativů je umístění obytného souboru, včetně dopravní a technické infrastruktury, sadových a terénních úprav, i staveb zařízení stavenišť v souladu s hlavním a přípustným využitím ploch OB i OV. Umístění parkovacích stání pro osobní automobily v podzemních garážích i na povrchu je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení) a jsou navržena z důvodu splnění požadavků pražských stavebních předpisů, je jejich umístění v ploše přípustné.

Dále byla v rámci záměru navržena plocha zeleně o velikosti 400 m<sup>2</sup>, která je v Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy zobrazena plovoucí značkou a požadavek plánu byl záměrem jednoznačně naplněn. Plocha zeleně byla v území umístěna již v rámci územního rozhodnutí ze dne 23.8.2010, v rámci změny ve výroku II byla zrušena a byla nově situována vydaným územním rozhodnutím (výrok III).

Dále odbor územního rozvoje MHMP odůvodnil soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy z hlediska prostorového uspořádání se závěrem, že byly předloženy výpočty koeficientu podlažních ploch i koeficientu zeleně, a protože byl využit podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch, odbor územního rozvoje MHMP záměr prověřil i z hlediska prostorových vztahů a logických vazeb na okolní zástavbu. Posuzované stavby jsou navrženy v rozvojové lokalitě, která je již z větší části zastavěná, a to viladomy podobné výšky a objemu jako je navržena zástavba. Již dokončená či povolená zástavba předchozích etap má podlažnost 4 + 1 a 3 + 1, stejně zástavba nyní navržena má podlažnost 4 + 1, 3 + 1 a 2 + 1. Navrhovaný záměr plynule navazuje na okolní zástavbu, jak výškově, tak umístěním, přirozeně graduje směrem k novému centru lokality, a naopak se snižuje severním směrem, kde územní plán stanovuje nižší míru využití (kód C) – nejseverněji umístěné domy mají 2 + 1 NP). Záměr dotváří uliční prostranství, uliční čáru – v ul. K Beranovu, Za Pískovnou, U Traktorky, dotváří prostranství pokračování lineárního parku. V rámci záměru je rovněž navrženo dostatečné množství zelených ploch, vč. územním plánem požadované parkové plochy. Z výše uvedených důvodů bylo podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch orgánem územního plánování shledáno přípustným.

Součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je také posouzení míry využití ploch v rámci celých funkčních ploch s rozdílným způsobem využití se započítáním předchozích etap zástavby a je tak prokázán požadavek možnosti započítat do koeficientu podlažních ploch pozemek pouze jednou.

Záměr je tedy v souladu s cíli a úkoly územního plánování i s územně plánovacími dokumentacemi (Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy a Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy).

Účastník řízení v námitkách uvádí, že orgán územního plánování nevyhodnotil situaci, zda místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují. Z hlediska územního plánování není pochyb o možnosti napojení záměru na dopravní či technickou infrastrukturu, záměr se nachází v zastavitelném území, sítě i pozemní komunikace jsou v daném území v bezprostřední blízkosti a z hlediska územního plánování záměr možnost napojení umožňuje, a to i z hlediska navýšení, neboť územně plánovací dokumentace s předmětným navýšením ve vztahu k okolní zástavbě počítá a umožňuje ho. Možnost napojení hodnotí stavební úřad v rámci souladu s obecnými požadavky na stavby, a to s ohledem na ustanovení § 31 (připojení na dopravní infrastrukturu) a ustanovení § 35 až § 38 (připojení na technickou infrastrukturu) pražských stavebních předpisů.

Napojení na dopravní infrastrukturu je vyřešeno v předchozí etapě dokončeným tzv. „západním připojením“ vč. dokončení zkapacitnění křižovatky Ústecká x K Ládvi.

Zároveň se k záměru kladně vyjádřil v závazných stanoviscích i silniční správní úřad (odbor dopravy ÚMČ Praha 8 vydal kladné závazné stanovisko č.j. MCP8 330628/2020 dne 29.10.2020) a dále i správci a vlastníci sítí, a to dle ustanovení § 86 odst. 2 písm. d) stavebního zákona.

Účastník řízení dále v rámci námítky požadoval, aby stavební úřad podal k nadřízenému správnímu orgánu podnět k přezkumnému řízení ve věci závazného stanoviska a zároveň uvedl, že předmětný podnět s nejvyšší pravděpodobností podá i samotný účastník řízení. K tomu stavební úřad sděluje, že lze změnit nebo zrušit v přezkumném řízení podle ustanovení § 149 odst. 8 správního řádu pouze nezákonné závazné stanovisko. Stavební úřad vyhodnotil toto závazné stanovisko jako úplné v souladu s ustanovením § 149 správního řádu, obsahuje výrokovou část i dostatečné odůvodnění souladu s územně plánovací dokumentací, včetně všech požadavků územně plánovací dokumentace, i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Stavební úřad tedy není oprávněn podávat podnět na přezkum závazného stanoviska, neboť jej shledal zákonným, jak je uvedeno výše.

Stavební úřad není dle stavebního zákona oprávněn hodnotit a přezkoumávat soulad záměru s územně plánovací dokumentací, proto pracoval s vydaným závazným stanoviskem, které podrobné komplexní hodnocení obsahovalo ve svém odůvodnění.

Námítka není důvodná.

Námítka č. 2: Chybná aplikace navýšení koeficientu podlažních ploch pro předmětné pozemky v plochách OB – D

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Problematika souladu záměru s územně plánovací dokumentace je vypořádána v rámci námítky č. 1 výše a stavební úřad na toto vypořádání zcela odkazuje.

Z hlediska posouzení koeficientu podlažních ploch, v rámci záměru byl předložen výpočet pouze na plochu záměru a bylo předloženo také posouzení míry využití ploch v rámci celých ploch s rozdílným způsobem využití se započítáním předchozích etap zástavby a je tak prokázán požadavek možnosti započítat do koeficientu podlažních ploch pozemek pouze jednou.

Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí obsahuje tedy výpočet na plochu posuzovaného záměru, ale i výpočet na funkční celou plochu tak, aby bylo jasně prokázáno, že pozemky jsou do výpočtu koeficientu započítány pouze jednou.

Námítka není důvodná.

Námítka č. 3: Nepřípustné rozšíření koeficientu podlažních ploch na celou funkční plochu OB – D

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Problematika souladu záměru s územně plánovací dokumentace, včetně výpočtu koeficientu podlažních ploch, je vypořádána v rámci námitek č. 1 a č. 2 výše a stavební úřad na toto vypořádání zcela odkazuje.

Účastník řízení namítá především výpočet ve vztahu k celé ploše s rozdílným způsobem využití, ale jak již je uvedeno výše, v rámci dokumentace záměru byl prokázán výpočet hrubé podlažní plochy, jak na plochu posuzovaného záměru, tak na celou plochu s rozdílným způsobem využití, a to právě z důvodu prokázání požadavku, aby byla plocha využita pro výpočet koeficientu pouze jednou a nebyl překročena maximální hrubá podlažní plocha pro celou plochu s rozdílným způsobem využití.

Námítka není důvodná.

Námítka č. 4: Nedovolené překrývání některých ploch záměru s fází A, B a G projektu

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Problematika souladu záměru s územně plánovací dokumentací, včetně výpočtu koeficientu podlažních ploch, je vypořádána v rámci námitek č. 1 a č. 2 výše a stavební úřad na toto vypořádání zcela odkazuje.

Překrývání záměrů vyvolává změnu územního rozhodnutí, která je řešena ve výroku I a II tohoto rozhodnutí a řeší celé území komplexně tak, aby byly prokázány vzájemné logické vazby záměrů a bylo zároveň prokázáno splnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace.

Účastník řízení požaduje předložit výpočty pro jednotlivé fáze projektu, což však stavební zákon, ani opatření obecné povahy nevyžaduje. Je nutné předložit výpočet pro plochu posuzovaného záměru a případně pro celou plochu s rozdílným způsobem využití, což bylo splněno v rámci předložené dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Prokázání výpočtu HPP a zeleně u předchozích etap záměru je obsaženo ve výkresové části dokumentace.

Námítka není důvodná.

Námítka č. 5: Nedostatečná prostupnost území a nízká kvalita veřejných prostranství

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

V rámci záměru jsou navrženy prostory pro veřejnost, jak vyplývá z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Záměr respektuje charakter území založený okolní zástavbou a reaguje na něj.

Záměr zajišťuje prostupnost lokality, a to při její západní části a dále ve směru východ – západ, kdy je navržen v severní části park, který bude přístupný veřejnosti. Prostupnost lokality neznámá zajištění prostupnosti po celý den, vzniklý park bude během dne přístupný, oplocení s brankou neznámá, že bude nepřístupný veřejnosti. Z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí vyplývá, že v zeleni mezi viladomy je navržena síť pěších tras a odpočinkových plácků, které zajistí pěší prostupnost územím s dostatkem míst k odpočinku, herními prvky a lavičkami.

Účastník řízení dále namítá, že není reflektována stávající uliční síť v území a nemá jakoukoliv snahu ji dále rozvíjet. Tento argument je lichý, neboť záměr svým uspořádáním reaguje na založená uliční prostranství, severním směrem je dále rozšiřuje a také reaguje na uspořádání budov v předchozích etapách. Soulad s charakterem území, který je založen předchozími etapami je podrobně popsán v odůvodnění rozhodnutí a stavební úřad jej zde pro úplnost také uvádí:

„Z hlediska souladu stavby se zastavěností a charakterem území stavební úřad vycházel z vazeb navrženého záměru na okolí. Řešené území navazuje na stávající zástavbu bytových domů realizovaných v rámci předcházejících etap záměru Nové Chabry, které jsou situovány jižně a západně od navrhovaného záměru a záměr řešené území dotváří. Při východní straně záměru probíhá výstavba nových rodinných domů, která vytváří urbanistický přechod mezi novou zástavbou a stávající zástavbou rodinných domů (podél ulice Kobyliská). Severně od navrhovaného záměru jsou dosud nezastavěné pozemky využívané jako pole. Návrh předpokládá výstavbu bytových objektů. Lokalita v širším kontextu sousedí s rozsáhlými obytnými čtvrtěmi s panelovou zástavbou (Kobylisy, Čimice) a územní plán v této návaznosti navrhuje budoucí rozvoj převážně pro bydlení a potřebné vybavení. Urbanisticky dotváří již dokončenou či povolenou zástavbu, která má 4 + 1, resp. 3 + 1 nadzemních podlaží, přičemž poslední podlaží je ustoupené. Záměr navazuje na dokončené či realizované objekty. Domy umístěné jižně od ul. K Beranovu (I. Etapa – fáze A - D) mají 3 + 1 ustoupené nadzemní podlaží, domy umístěné severně od ul. K Beranovu (II. Etapa – fáze E - G) mají 4 + 1 ustoupené podlaží. Navrhovaná fáze H má 4 + 1 ustoupené podlaží, pokračuje východním směrem od fáze G, čímž dotváří 2. etapu výstavby, kde se nacházejí objekty o 5 nadzemních podlažích, přičemž poslední je ustoupené. Fáze I dotváří území severním směrem, kde jižní část (sekce E, G, H, I) má 3 + 1 ustoupené podlaží a severní část (sekce F, J) má 2 + 1 ustoupené podlaží. Výškové řešení reaguje na terénní konfiguraci svažující se směrem k severu. Výška zástavby se snižuje směrem ke stávající zástavbě v území severně. Výškově tedy nová zástavba přirozeně graduje kolem nového centra lokality (centrum bylo umístěno v rámci fáze F + G a snižuje se směrem k okrajům lokality.

Západovýchodním směrem územím prochází páteřní komunikace K Beranovu se stromořadím a parkováním pro návštěvy. Tato komunikace rozděluje I. a II. etapu výstavby. Na ni navazují kolmé ulice U Traktorky a Za Pískovnou. Dopravně jsou fáze H a I napojeny ze západu na tzv. „západní připojení“, tj. z ulice U Traktorky. V západní části záměru je navržena další etapa tzv. „lineárního parku“, který v budoucnu propojí staré a nové centrum Dolních Chabber. V zeleni mezi viladomy je dále navržena síť pěších tras a odpočinkových míst, které zajistí pěší prostupnost územím s dostatkem míst k odpočinku, herními prvky, lavičkami, které by měli spolu vytvořit intimitu a charakteristické prvky navrhované části

obytného souboru. Objekty budou zastřešeny plochými zelenými střechami. Nadzemní podlaží jsou čistě obytná, v podzemních podlažích jsou parkovací stání a technické prostory včetně sklepů.

Vlastní architektonické řešení předpokládá jednoduchou moderní architekturu s propojením příjemného výrazu, formy a funkce stavby. Architektonický návrh domů vychází ze společného podzemního podlaží pro více viladomů se snahou, aby blok působil jako celek, čemuž napomáhá materiálové sladění soklu parteru v návaznosti na zahrádky. Architektonické řešení domů je založeno na čistých, přímých liniích a dodatečném tvarování fasád pomocí ustoupených lodžii, balkonů, atik a teras. Budovy by neměly svým objemem, ani urbanistickým a architektonickým řešením narušovat charakter okolí, ale naopak si kladou za cíl dotvořit již fungující atmosféru místa.

Materiálové řešení fasád je tvořeno kombinací kontaktního zateplovacího systému s probarvenou omítkou bílé, šedé a šedobéžové barvy. Areálové opěrné zdi, které vymezují výškové úrovně terénů mezi chodníky a předzahrádkami, jsou navrženy z pohledového betonu, příp. gabionu.

Navržené objekty jsou výškově i půdorysně řešeny obdobně jako okolní zástavba, jak vyplývá z výše uvedeného odůvodnění, a záměr tak respektuje charakter rozvojového území založený předcházejícími etapami.“

Účastník řízení dále uvádí, že dojde k prohloubení odtrženosti a oddělenosti celého projektu od zbytku Dolních Chaber a neprostupnost bloků eliminuje jakoukoliv přirozenou mobilitu v lokalitě. V této části námítka je opětovně vyslovena obava o neprostupnost území, která je vysvětlena výše. Oddělení od zbytku města je irelevantní, neboť záměr reaguje na stávající síť dopravní infrastruktury, a to jak na komunikace vozidlové, tak komunikace pro pěší. Není zřejmé, jakým způsobem je záměr odtržen od okolních staveb, jedná se o nové stavby navazující na okolní zástavbu, respektující charakter území. Požadavek propojení stávající a navržené zástavby záměr jednoznačně respektuje.

Účastník řízení dále uvádí, že navržený park vylučuje přímý vstup, což je irelevantní argument, neboť vstup do parku je zajištěn novými komunikacemi pro pěší a to, že se tyto komunikace nacházejí mezi objekty neznamená, že bude přístup k němu omezen. Navrhované parkové plochy jsou bezbariérově přístupné z ul. U Traktorky. Navíc je zde vytvořena i vazba na severní část území, která bude dále vytvářena. Přístup do nově vzniklého parku je zajištěn a jak je uvedeno výše, veřejná přístupnost neznamená nepřetržitý přístup, ale může být i časově omezen, což se děje v případě jiných stávajících parků v Praze. Tyto prostory tím však neztrácí charakter veřejného prostranství.

Účastník řízení dále namítá neprostupnost pro cyklisty, k tomu je nutné sdělit, že v rámci projektu 20 bytových domů je v západní části realizovaná cyklostezka a je vytvořeno propojení s okolními komunikacemi a cyklostezkou. Požadavek na zajištění průjezdu parkem apod. nevyplývá z žádných právních předpisů.

V námítce účastník řízení také zmiňuje „nekvalitu“ veřejných prostranství. K tomu stavební úřad uvádí, že veškeré prostory splňují požadavky stavebního zákona a pražských stavebních předpisů, splňují požadavky na pozemní komunikace, resp. na komunikace pro pěší, respektují požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb. Výškový rozdíl chodníku a poježděných ploch u přechodů pro chodce a míst pro přecházení je řešen sníženou silniční obrubou s výškou nášlapu + 2 cm. Podélný sklon na bezbariérových chodnících nepřevyšuje požadovanou hodnotu 8,33 %. Záměr je tedy v souladu se všemi relevantními požadavky vyplývajícími z právních předpisů.

Množství navržených veřejných prostranství výrazně převyšuje běžné standardy nové zástavby.

Námítka není důvodná.

#### Námítka č. 6: Nedostatek veřejné vybavenosti a zelených ploch

##### Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Účastník řízení v rámci námítka zmiňuje především vlastnictví pozemků pod parkem a přístup do parku přes pozemky jiného vlastníka než obce či městské části. Stavební úřad však nemůže hodnotit vlastnictví pozemků, tyto vztahy nejsou předmětem územního řízení. Navíc je nutné konstatovat, že veřejným prostranstvím jsou dle definice uvedené v ustanovení § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, „všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky

*a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“.* Vlastnictví je ve vztahu k přístupnosti irelevantní.

Požadavek na vytvoření parteru pro maloobchod a služby, který zmiňuje účastník řízení, by měl jasně vyplynout z územně plánovací dokumentace. Záměr bytových domů se nachází v ploše OB – čistě obytné, kde se požadavek na nebytovou funkci v prvním nadzemním podlaží nevyskytuje. Z tohoto důvodu nemůže stavební úřad vyžadovat po navrhovateli, aby v rámci parterů vytvořil síť komerčních prostor, tento požadavek by byl nad rámec zákona a nad rámec opatření obecné povahy. Stavební úřad uplatňuje podle ustanovení § 2 odst. 2 správního řádu pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla svěřena zákonem a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. Proto není oprávněn požadovat doplnění či úpravy nad rámec zákona. Navíc je nutné uvést, že v rámci řešeného území, v ploše OV – všeobecně obytné, žadatel realizoval, či plánuje realizovat již umístěné stavby školky, obchodní plochy, kavárny, parků apod., tedy zajistí občanskou vybavenost pro řešené území.

Navržený záměr splňuje požadavky stavebního zákona, požadavky pražských stavebních předpisů, zvláštních právních předpisů a je navržen v souladu s územně plánovací dokumentací. Stavební úřad je povinen v rámci územního řízení přezkoumávat soulad záměru s ustanovením § 90 stavebního zákona, tedy, mimo jiné, zajištění napojení záměru na technickou a dopravní infrastrukturu. Stavby občanského vybavení v zákonném výčtu přezkoumání uvedeny nejsou a stavební úřad nemá legislativní oporu ve stanovení požadavku na výstavbu staveb občanské vybavenosti. Koncepce území a jeho vybavenosti je vždy řešena územně plánovací dokumentací a s tou je navržený záměr v souladu.

Námítka není důvodná.

#### Námítka č. 7: Umístění záměru na stávajícím vsakovacím zařízení

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

Navržený záměr je situován na stávajícím vsakovacím zařízení, které žadatel bude překládat, nikoliv odstraňovat, neboť toto zařízení nyní slouží pro stávající stavby v okolí. Nelze jej nyní odstranit, byla by narušena koncepce hospodaření se srážkovými vodami v území. Požadavek na přeložení stavby ve vazbě na zahájení realizaci stavby bytových domů byl zapracován v podmínce č. 19 výroku III tohoto rozhodnutí. Stanovením této podmínky je zajištěna koordinace realizace stávající stavby i staveb navrhovaných. Umístěním stavby bytových domů nevzniká právo stavbu realizovat. Teprve až povolením stavby bude možné stavbu realizovat a do té doby je nutné vyřešit přeložení vsakovacího zařízení. Stanovením podmínky je zajištěno uvolnění staveniště a zároveň zajištění hospodaření s dešťovými vodami pro stávající i navržené stavby. K záměru se kladně vyjádřil v rámci závazného stanoviska vodoprávní úřad.

Námítka není důvodná.

#### Námítka č. 8: Závěr

Stavební úřad námítku vypořádal takto:

V závěru účastník řízení shrnuje uplatněné námítky a stavební úřad tak odkazuje na jejich vypořádání uvedené v námítkách č. 1 až 7.

Dále účastník řízení vyslovuje požadavek na zamítnutí žádosti. Žádost o vydání územního rozhodnutí může být zamítnuta v souladu s ustanovením § 92 odst. 2 stavebního zákona, pokud záměr žadatele není v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 90 stavebního zákona nebo jestliže by umístěním nebo realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy. Protože záměr je v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 90 stavebního zákona, je v souladu s pražskými stavebními předpisy, s vyhláškou č. 398/2009 Sb., je napojen na dopravní a technickou infrastrukturu a splňuje požadavky stanovené zvláštními právními předpisy a požadavky stanovené v závazných stanoviscích dotčených orgánů, které hájí zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, stavební úřad není oprávněn žádost o vydání územního rozhodnutí zamítnout. Podrobné odůvodnění splnění požadavků uvedených v ustanovení § 90 stavebního zákona je uvedeno v odůvodnění tohoto rozhodnutí. Stavební úřad uplatňuje podle ustanovení § 2 odst. 2 správního řádu pravomoc pouze k těm

účelům, k nimž mu byla svěřena zákonem a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. Proto stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Námítka není důvodná.

### **Závěr:**

Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činnosti správních orgánů podle správního řádu, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti ve smyslu ustanovení § 3, § 50 a § 68 správního řádu, a to v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí, zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům územního řízení a veřejnosti seznámit se s podklady pro rozhodnutí a uplatnit námítky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a stavebního zákona.

V mezích požadavků právních předpisů zajistil podklady pro územní rozhodnutí, aby vydané rozhodnutí bylo v souladu s veřejným zájmem, tedy veřejnými zájmy vyjadřovanými a garantovanými ve zvláštních zákonech a též prostřednictvím dotčených orgánů, do jejichž působnosti ochrana veřejných zájmů patří. K provedení důkazů užil všech důkazních prostředků, které byly vhodné ke zjištění stavu věci, a které nebyly získány a provedeny v rozporu s právními předpisy. Tato hlediska stavební úřad užil při hodnocení důkazů. K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad navržené stavby s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále stanovil požadavky k ochraně zdraví a životního prostředí a k ochraně dalších veřejných zájmů, jak vyplynuly z projednání a stanovisek dotčených orgánů, a zajistil časovou a věcnou koordinaci stavby s ostatními stavbami v území. Stavební úřad se tedy zabýval i vlivem stavby na zátěž území. Konstatoval, že využití území i prostorová regulace byly stanoveny (navrženy, projednány, schváleny) v rámci pořizování územního plánu a tato projednaná a předpokládaná zátěž – únosné zatížení území – nebyla překročena. Na základě zjištění, že záměr je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy, bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku uvedeno.

### Upozornění pro žadatele:

Ověřenou grafickou přílohu:

- **zákres do katastrální mapy – změna UR (výrok I)** – výkres č. D321\_C\_L\_101b v měřítku katastrální mapy 1:500, datum zpracování 12/2020, dokumentaci zpracovala společnost Loxia a.s., IČ 01994832, Perucká 26, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, dokumentaci autorizoval Ing. arch. Milan Veselý, autorizovaný architekt, ČKA 01116
- **zákres do katastrální mapy – změna UR (výrok II)** – výkres č. D321\_C\_L\_100b v měřítku katastrální mapy 1:500, datum zpracování 12/2020, dokumentaci zpracovala společnost Loxia a.s., IČ 01994832, Perucká 26, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, dokumentaci autorizoval Ing. arch. Milan Veselý, autorizovaný architekt, ČKA 01116
- **C2. katastrální situační výkres – nové UR (výrok III)** – výkres č. D321\_C\_L02 v měřítku mapy 1:500, datum zpracování 6/2020, s následnou aktualizací 18.5.2021, dokumentaci zpracovala společnost Loxia, a.s., IČ 01994832, Perucká 26, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, dokumentaci autorizoval Ing. arch. Milan Veselý, autorizovaný architekt, ČKA 01116
- **C3. Koordinační situační výkres** – výkres č. D321\_C\_L03 v měřítku mapy 1:500, datum zpracování 6/2020, s následnou aktualizací 18.5.2021, dokumentaci zpracovala společnost Loxia, a.s., IČ 01994832, Perucká 26, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, dokumentaci autorizoval Ing. arch. Milan Veselý, autorizovaný architekt, ČKA 01116

obdrží v souladu s ustanovením § 92 odst. 4 stavebního zákona žadatel po nabytí právní moci územního rozhodnutí.

Rozhodnutí má podle ustanovení § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti, pokud bylo v době platnosti požádáno o stavební povolení. Územní rozhodnutí pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení navrhovatele nebo jeho zákonného zástupce o tom, že upustil od záměru, k němuž se rozhodnutí vztahuje.

Investor je povinen plnit ustanovení zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v době výstavby a provozu.

Projektové řešení bude splňovat požadavky stanovené vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Umísťovaná stavba obsahuje části, které podléhají samostatnému projednání ve stavebním řízení speciálním stavebním úřadem.

Stavební povolení speciálního stavebního úřadu je možno vydat až po vydání předchozího souhlasu podle ustanovení § 15 stavebního zákona. O tento souhlas stavebník požádá u stavebního úřadu, který vydal rozhodnutí o umístění stavby.

### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

otisk úředního razítka

Ing. Pavel Kryštof  
vedoucí odboru územního rozvoje a výstavby

### **Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. h) ve výši 3000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, celkem 29 000 Kč byl zaplacen dne 8.9.2021.

### **Příloha:**

- zákres do katastrální mapy – změna UR (výrok I)
- zákres do katastrální mapy – změna UR (výrok II)
- zákres do katastrální mapy – nové UR (výrok III)

**Toto rozhodnutí musí být pro účastníky vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce MČ Praha 8 a na úřední desce MČ Praha - Dolní Chabry.**

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí.

**Doručí se + příloha:**

- **na úřední desku MČ Praha 8, Zenklova 35, 180 48 Praha 8** (ke zveřejnění po dobu 15 dnů)
- **na úřední desku MČ Praha - Dolní Chabry, Hrušovanské náměstí 253/5, 184 00 Praha 8** (ke zveřejnění po dobu 15 dnů)
- o **Účastníkům řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona – vlastníkům sousedních pozemků a staveb na nich a těm, co mají věcná či jiná práva k těmto pozemkům či stavbám (doručuje se postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu):**
  - tj. vlastníkům pozemků parc.č. 1374/35, 1374/242, 1374/150, 1374/180, 1374/179, 1374/178, 1374/177, 1374/176, 1374/175, 1374/174, 1374/173, 1374/172, 1374/171, 1374/154, 1374/153, 1374/152, 134/189, 1374/278, 1374/188, 1374/280, 1374/187, 1374/186, 1374/185, 1374/197, 1374/38, 1374/58, 1374/140, 1374/59, 1374/220, 1374/142, 1374/143, 1374/244, 1374/145, 1374/146, 1374/245, 1374/147, 1374/299, 1374/295, 1374/307, 1374/306, 1374/305, 1374/297, 1374/296, 1374/300, 1374/298, 1374/291, 1374/292, 1374/293, 1374/301, 1374/302, 1374/138, 1374/32, 1374/193, 1374/30, 1374/284, 1374/285, 1374/286, 1374/133, 1374/136, 1374/137, 1374/31, 1374/199, 1374/200, 1374/44 v k.ú. Dolní Chabry a č.p. 1201, 1205, 1173, 1181, 1190, 1192, 1200 na těchto pozemcích

**Obdrží + příloha:**

Doporučeně do vlastních rukou:

1. LOXIA a.s., IDDS: kxdezqp

Doporučeně do vlastních rukou:

2. Obec Hlavní město Praha, zastoupena Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
3. Městská část Praha-Dolní Chabry, IDDS: ztib27j

Doporučeně do vlastních rukou:

4. Nové Chabry F+G, s.r.o., IDDS: bmruz5h
5. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
6. Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Svodná komise, IDDS: fhidrk6
7. PRÉdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
8. Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
9. Povodí Vltavy, státní podnik, IDDS: gg4t8hf
10. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
11. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
12. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: w9qfskt
13. Connect plus s.r.o., IDDS: p3ewhga
14. CETIN a.s., IDDS: qa7425t



## Doporučeně:

15. Magistrát hl. m. Prahy, IDDS: 48ia97h

- MHMP odbor územního rozvoje
- MHMP odbor památkové péče
- MHMP odbor dopravy, odd. organizace dopravy
- MHMP odbor ochrany prostředí
- MHMP odbor investiční

16. ÚMČ Praha 8, odbor životního prostředí, Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň

17. ÚMČ Praha 8, odbor územ. rozvoje a výstavby, vodopr. úřad, Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8

18. ÚMČ Praha 8, odbor dopravy, Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň

19. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j

20. Hygienická stanice hl.m.Prahy, IDDS: zpqai2i

21. Policie ČR - Krajské ředitelství policie hl.m. Prahy, Odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y

## Obyčejně:

22. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy - oddělení tematických dat, IDDS: c2zmahu

23. NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5ec62h6

Co: spis, evidence, PM

Za správnost vyhotovení odpovídá Ing. Vendula Peterková.