

**Městská část Praha 8**  
**Úřad městské části**  
**Odbor územního rozvoje a výstavby**  
Zenklova 35  
180 48 Praha 8

Ke sp. zn.: **MCP8 084291/2021/OV.Pet**  
K č. j.: **MCP8 218581/2021**

V Praze dne 07.07.2021

**Účastník řízení:** **Městská část Praha - Dolní Chabry**  
IČO: 002 31 274  
se sídlem Hrušovanské náměstí 253/5, 184 00 Praha 8  
zastoupena paní Kateřinou Šilhovou Šafránkovou, starostkou

**Žadatel:** **Nové Chabry Development, s.r.o.**  
IČO: 026 27 558  
se sídlem Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**Záměr:**

- 1) Změna platného územního rozhodnutí o umístění stavby vydaného odborem výstavby ÚMČ Praha 8 pod sp. zn. MCP8 019446/2009/OV.Pet, Rů dne 23.08.2010
- 2) Změna platného územního rozhodnutí o umístění stavby vydaného odborem územního rozvoje a výstavby ÚMČ Praha 8 pod sp. zn. MCP8 093024/2016/OV.Pet dne 05.10.2017
- 3) Územní rozhodnutí o umístění stavby s názvem „Obytný soubor Nové Chabry – fáze H+I, Praha – Dolní Chabry“

**- Námitky účastníka územního řízení -**

*Prostřednictvím datové schránky*

# I.

## ÚVOD

Dne 18.06.2021 bylo Městské části Praha - Dolní Chabry, IČO: 002 31 274, se sídlem Hrušovanské náměstí 253/5, 184 00 Praha 8 (dále jen „**Účastník**“ nebo „**Městská část**“) ze strany Městské části Praha 8, Úřadu městské části, Odboru územního rozvoje a výstavby, se sídlem Zenklova 35, 180 48 Praha 8 (dále jen „**Stavební úřad**“) doručeno oznámení o zahájení územního řízení žadatele Nové Chabry Development, s.r.o., IČO: 026 27 558, se sídlem Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1 - Nové Město, kterého v řízení zastupuje společnost LOXIA a.s., IČO: 649 49 516, se sídlem Perucká 26/2274, 120 00 Praha 2 (dále jen „**Žadatel**“).

Dle tohoto oznámení Žadatel podal dne 15.03.2021 žádost o vydání:

- 1) změny platného územního rozhodnutí o umístění stavby vydaného odborem výstavby ÚMČ Praha 8 pod sp. zn. MCP8 019446/2009/OV.Pet, Rů dne 23.08.2010;
  - 2) změny platného územního rozhodnutí o umístění stavby vydaného odborem územního rozvoje a výstavby ÚMČ Praha 8 pod sp. zn. MCP8 093024/2016/OV.Pet dne 05.10.2017;
  - 3) územního rozhodnutí o umístění stavby s názvem „Obytný soubor Nové Chabry – fáze H+I, Praha – Dolní Chabry“;
- (dále jen „**Záměr**“).

Původní Žadatelova žádost byla očividně neúplná a nebyla doložena všemi podklady potřebnými k projednání. Z tohoto důvodu Stavební úřad následně vyzval Žadatele k jejímu doplnění. Žadatel svou žádost na výzvu Stavebního úřadu doplnil dne 31.5.2021.

Účastník tímto v souladu s ust. § 89 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „**stavební zákon**“) a na základě usnesení rady městské části číslo 728/21/RMČ ze dne 7. 7. 2021, uplatňuje

### **námítky**

proti umístění Záměru navrhovaného Žadatelem, neboť jeho prováděním a případným následným užíváním budou přímo a zcela zásadním způsobem dotčeny zájmy obce a občanů obce. Účastník je navíc přesvědčen o tom, že Žadatelem dodané podklady pro vydání územního rozhodnutí nespĺňují zákonné předpoklady a náležitosti, či jsou přímo v rozporu s právními předpisy a územně plánovací dokumentací.

Níže uvedené námítky Účastníka jsou zásadní pro ochranu zájmů obce a zájmů občanů obce. Jednat v zájmu občanů obce je pro Účastníka řízení prvořadé, je jeho primární posláním a z tohoto důvodu považuje vyřízení níže uvedených námitek za bezpodmínečně nutné, neboť je velmi pravděpodobné, že umístění Záměru v Žadatelem navržené podobě (nezohledňující níže

uvedené námitky) bude mít na občany Městské části Praha – Dolní Chabry dlouhodobě negativní dopad.

## II.

### ÚČASTENSTVÍ V ŘÍZENÍ

Účastník odvozuje své účastenství z ust. § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, podle kterého je účastníkem řízení obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn. Taktéž sám Stavební úřad označuje Městskou část Praha – Dolní Chabry za účastníka řízení, což vyplývá i z oznámení o zahájení územního řízení, které Stavební úřad přímo (do vlastních rukou prostřednictvím datové schránky) doručil Městské části Praha – Dolní Chabry.

## III.

### NÁMITKY PROTI ZÁMĚRU

Úvodem je třeba připomenout, že Záměr je součástí projektu Nové Chabry (dále jen „**Projekt**“), který se v současné době skládá z již povolených a částečně postavených fází A až G. Projekt je přehledně zobrazen na obrázku, který je v textu uveden níže (na obrázku jsou černobíle znázorněny fáze A až G a barevně jsou znázorněny fáze H a I - tzn. Záměr).



Účastník pro přehlednost celé věci shrnuje své argumenty, na jejichž základě je Záměr v rozporu s právními předpisy i územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy ve

znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00 (dále jen „**Územní plán**“), do jednotlivých bodů, kdy každý z těchto bodů bude níže v textu podrobněji odůvodněn:

## **1. NESPLNĚNÍ PODMÍNEK PRO PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ NAVÝŠENÍ KOEFICIENTU PODLAŽNÍCH PLOCH**

Žadatel navrhuje, aby byl Záměr povolen s vyšší mírou využití území, než jaká je stanovena pro plochy OB-D (na kterých se nachází převážná část Záměru) v Územním plánu, a to na základě podmíněně přípustného navýšení koeficientu podlažních ploch (KPPp). Standardní koeficient podlažních ploch (KPP) pro plochy OB-D je Územním plánem stanoven hodnotou 0,8. Žadatel však usiluje o to, aby byl pro Záměr využit podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch (KPPp), který je pro tyto plochy stanoven hodnotou 1,1.

K výše uvedenému návrhu si Žadatel vyžádal závazné stanovisko orgánu územního plánování – Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, Oddělení informací o území (dále jen „**Orgán územního plánování**“). Orgán územního plánování na základě toho vydal pro Záměr dne 07.08.2020 souhlasné závazné stanovisko pod č.j. MHMP 1217686/2020 (dále jen „**Závazné stanovisko**“), ve kterém došel k mylnému závěru, neboť shledal podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch pro účely Záměru přípustným.

Jak sám Orgán územního plánování v Závazném stanovisku správně uvedl, aby mohlo dojít pro plochy OB-D k podmíněně přípustnému navýšení koeficientu podlažních ploch (tedy k využití KPPp s hodnotou 1,1), musí být kumulativně splněny veškeré podmínky uvedené v oddíle 7 bodu 7a odst. 14 přílohy č. 1 Územního plánu, dle kterého platí následující, cit.:

*„Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (...), 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 předpokládáné 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.“*

Údajným splněním těchto podmínek se Orgán územního plánování zabývá velmi strohým způsobem pouze v jediném odstavci Závazného stanoviska (viz str. 5 Závazného stanoviska *in fine*). Orgán územního plánování v tomto ohledu toliko konstatuje, že tyto podmínky stanovené Územním plánem Záměr splňuje, aniž by to řádně odůvodnil a své závěry v tomto ohledu náležitě vysvětlil. Žádné relevantní vysvětlení a odůvodnění v tomto ohledu

neposkytuje ani Žadatel v rámci své žádosti o povolení umístění Záměru, byť je pochopitelně jeho povinností případné splnění těchto podmínek náležitě odůvodnit.

Orgán územního plánování tak zcela ignoroval fakt, že vyšší míra využití území musí být nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby určující pro podobu veřejných prostranství. Byť je v některých jiných lokalitách obce využití KPPp zcela adekvátní a odůvodnitelné, o nezbytnosti navýšení předmětného koeficientu ve vztahu k výše uvedeným prvkům nelze v případě Záměru vůbec uvažovat.

Doposud realizované fáze A až D Projektu, které přímo sousedí se Záměrem, mají totiž pouze 3 podlaží a 1 ustoupené podlaží, přičemž navrhovaná fáze H by měla disponovat 4 podlažími s 1 ustoupeným podlažím. Navíc na východní straně Záměru (v ulici Za Pískovnou) budou realizovány rodinné domy s pouhými 2 nadzemními podlažími. Z toho je zřejmé, že v rámci Projektu nemají pětipodlažní bytové domy ve fázi H žádnou logickou vazbu na prostorové prvky okolní zástavby, která je výškově i prostorově diametrálně odlišná. Naopak je třeba apelovat na to, aby veškeré bytové domy (pakliže lze vůbec uvažovat o bytových domech) na východní straně Záměru měly v ideálním případě maximálně 2 nadzemní podlaží a 1 ustoupené podlaží, což by vizuálně teoreticky mohlo navazovat na sousedící dvoupodlažní rodinné domy v ulici Za Pískovnou.

V odůvodnění Závazného stanoviska přitom není ničeho uvedeno k tomu, že by navýšení předmětného koeficientu bylo opravdu nezbytné v kontextu výše uvedených požadavků Územního plánu. To je však do určité míry pochopitelné, neboť s ohledem na již realizovanou okolní zástavbu v rámci Projektu nelze v případě Záměru nalézt žádný rozumný důvod k využití podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPPp). Tím spíše pak jeho využití nemůže být nezbytné. V důsledku toho není splněna obligatorní aplikační podmínka využití tohoto koeficientu zakotvená v Územním plánu.

Stejně tak se Orgán územního plánování při rozhodování o případném podmíněně přípustném využití koeficientu podlažních ploch vůbec nevěnoval tomu, zda místní podmínky veřejné infrastruktury Projektu umožňují předpokládané navýšení zátěže v území způsobené Záměrem. Namátkově lze v tomto ohledu zmínit například problematiku dopravní infrastruktury a její značnou problematičnost i komplikovanost již v rámci realizovaných staveb Projektu. Na pozemních komunikacích mezi některými již realizovanými fázemi Projektu totiž dokonce musí být umístěny *city bloky*, které zamezují průjezdnosti těchto pozemních komunikací, což má předcházet nadměrnému přetěžování některých příjezdových cest k Projektu. Je tak zřejmé, že kupříkladu dopravní infrastruktura v rámci Projektu je již nyní značně problematická, což však Orgán územního plánování při svém rozhodování ignoroval a případné naplnění výše uvedené podmínky týkající se veřejné infrastruktury vůbec nevyhodnotil.

Dle ust. § 149 odst. 2 správního řádu měl Orgán územního plánování v odůvodnění Závazného stanoviska uvést důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. Na základě výše uvedeného však není sporu o tom, že Orgán územního plánování na tuto svou zákonnou povinnost rezignoval a

v důsledku absence řádného odůvodnění zapříčinil to, že Závazné stanovisko je nepřezkoumatelné, neurčité a nesrozumitelné.

**Záměr nesplňuje veškeré podmínky pro podmíněně přípustné umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v Územním plánu (respektive nesplňuje podmínky pro využití KPPp s hodnotou 1,1). Orgán územního plánování tedy vydal Závazné stanovisko v rozporu s právními předpisy a Územním plánem, a proto nezákonné Závazné stanovisko nemůže být řádným podkladem pro vydání případného územního rozhodnutí v tomto řízení.**

K tomu je třeba dodat, že dle ust. § 149 odst. 8 správního řádu lze nezákonné závazné stanovisko zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko. Dle téhož ustanovení platí, že pokud jakýkoli správní orgán při své úřední činnosti zjistí, že jiný správní orgán učinil nezákonné závazné stanovisko, musí podat podnět správnímu orgánu příslušnému k přezkumnému řízení a vyčká jeho rozhodnutí.

Účastník řízení proto žádá Stavební úřad, aby dostal svým zákonným povinnostem a podal k nadřízenému správnímu orgánu Orgánu územního plánování podnět k přezkumnému řízení ve věci Závazného stanoviska, a aby následně z úřední povinnosti vyčkal rozhodnutí tohoto nadřízeného správního orgánu (Stavební úřad by měl mimo jiné územní řízení vedené pro Záměr z tohoto důvodu přerušit). Stejně tak předmětný podnět s nejvyšší pravděpodobností podá i samotný Účastník.

## **2. CHYBNÁ APLIKACE NAVÝŠENÍ KOEFICIENTU PODLAŽNÍCH PLOCH PRO PŘEDMĚTNÉ POZEMKY V PLOCHÁCH OB-D**

Pro Záměr v plochách OB-D není možné využít podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch s hodnotou 1,1. V návaznosti na to je třeba přepočítat, kolik metrů čtverečních hrubé podlažní plochy (HPP) může být povoleno v zamýšlené ploše Záměru.

Veškeré pozemky ve funkční ploše OB-D, na kterých byly a budou realizovány stavby Žadatele (tj. nejen Záměr, ale i ostatní již realizované fáze Projektu), mají celkovou rozlohu 43 862 m<sup>2</sup>. Žadatel proto mylně předpokládal, že za použití KPPp s hodnotou 1,1 bude moci na těchto pozemcích v souhrnu realizovat celkem 48 248 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Jelikož na těchto pozemcích již bylo v rámci fáze A, B a G Projektu realizováno celkem 26 742 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, Žadatel na základě toho dospěl k nesprávnému závěru, že je v rámci Záměru oprávněn realizovat na těchto pozemcích dalších 21 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

Fáze A, B a G Projektu však byly Žadateli povoleny za využití KPP s hodnotou 0,8 (k tomu podrobněji viz dokumenty k územním rozhodnutím a stavebním povolením předchozích fází Projektu, které má Stavební úřad jistě k dispozici). V důsledku toho musela celková plocha těchto dřívějších záměrů ve funkční ploše OB-D činit nejméně 33 427,50 m<sup>2</sup>. Pokud však Žadatel z celkové funkční plochy OB-D o rozloze 43 862 m<sup>2</sup> již využil celkem 33 427,50 m<sup>2</sup>, současný Záměr nemůže mít v plochách OB-D rozlohu 23 693 m<sup>2</sup> (jak v žádosti uvádí Žadatel),

ale pouze 10 434,50 m<sup>2</sup>. To znamená, že za použití KPP s hodnotou 0,8 je možné na ostatních pozemcích v této funkční ploše povolit stavby s maximálně 8 348 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

Ostatně součet plochy Záměru a ploch, na kterých již jsou realizovány fáze A, B a G Projektu, by v plochách OB-D činil 57 120,50 m<sup>2</sup> (23 693 m<sup>2</sup> coby plocha Záměru + 33 427,50 m<sup>2</sup> coby plocha realizovaných fází A, B a G Projektu). To je samozřejmě nesmyslné, jelikož předmětné pozemky ve funkční ploše OB-D mají rozlohu pouze 43 862 m<sup>2</sup>.

Záměr výše uvedenou maximální hranici hrubé podlažní plochy v plochách OB-D (tj. 8 348 m<sup>2</sup>) překračuje téměř trojnásobně a je tak bez dalšího zřejmé, že jej Žadatel bude muset zásadním způsobem přepracovat (například z bytových domů na rodinné domy, které již jsou realizovány v ulici Za Pískovnou).

**Záměr nesplňuje veškeré podmínky pro využití KPPp s hodnotou 1,1, a je proto nezbytné, aby jej Žadatel podstatným způsobem přepracoval. Současný návrh Žadatele odporující právním předpisům totiž předpokládá na předmětných pozemcích výstavbu celkem 21 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, přičemž na předmětných pozemcích lze za použití KPP s hodnotou 0,8 v současné době realizovat toliko 8 348 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.**

### **3. NEPŘÍPUSTNÉ ROZŠÍŘENÍ KOEFICIENTU PODLAŽNÍCH PLOCH NA CELOU FUNKČNÍ PLOCHU OB-D**

Jak bylo výše prokázáno, pro Záměr nebyly splněny veškeré podmínky pro využití podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch s hodnotou 1,1 v plochách OB-D, a tento koeficient proto nelze ve vztahu k Záměru využít. I kdyby však Stavební úřad dospěl k opačnému závěru (tzn. že by dle jeho názoru bylo možné využít KPPp), nebylo by možné tak učinit způsobem, jakým o to usiluje Žadatel.

Žadatel se totiž snaží aplikovat KPPp s hodnotou 1,1 na veškeré pozemky, které se nachází v celé funkční ploše OB-D (tj. na celkovou plochu 43 862 m<sup>2</sup>). Nijak přitom nereflexuje, že na větší části této plochy již byly umístěny stavby na základě KPP s hodnotou 0,8 (tj. fáze A, B a G Projektu). To znamená, že tyto plochy již byly v důsledku povolení předmětných staveb „zkonzumovány“ za použití KPP (0,8), a nelze je následně po právní moci nabytí předmětných správních rozhodnutí v otázce hrubé podlažní plochy rozšiřovat snahou o využití KPPp (1,1).

Výslovný zákaz takového postupu Žadatele (jak ve vztahu ke KPP, tak ve vztahu ke KPPp) explicitně vyplývá z Územního plánu a jeho odůvodnění, kde je uvedeno následující, cit.:

*„Koefficient podlažních ploch je dán podílem započítatelných hrubých podlažních ploch (HPP) a vymezené plochy posuzovaného záměru (společně řešeného celku); plochu, resp. část plochy lze započítat jen do jediného záměru.“<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Územní plán, str. 51.

*„Tento návrh neznamená riziko nepřiměřeného nárůstu bilancovaných kapacit v území, protože se zároveň uplatňuje způsob výpočtu koeficientů podlažních ploch a zeleně z plochy posuzovaného záměru, nikoli z celé funkční plochy. Přípustné umístění stavby s KPPp se vztahuje ke konkrétní stavbě záměru a nepředstavuje plošné zvýšení míry využití území určené plánem, a proto není do územního plánu zaznamenáváno. Nehrozí tak opakované navyšování.“<sup>2</sup>*

Plošné zvýšení míry využití území pro celou funkční plochu specifikovanou Územním plánem je tedy nepřipustné. KPPp je totiž možné aplikovat toliko ve vztahu ke konkrétnímu záměru (nikoliv však na funkční plochu OB-D jako celek). To však Žadatel nečiní a účelově se snaží potenciálně vzniklý „nadbytek hrubé podlažní plochy“ z již povolených fází A, B a G Projektu přenést do doposud nerealizované fáze H a I Projektu (tzn. do Záměru). Tím by v praxi došlo k nepřiměřené a zakázané expozici hrubé podlažní plochy v určité fázi Projektu oproti jiným (již realizovaným) fázím Projektu.

Jelikož bylo výše konstatováno, že v ploše OB-D lze realizovat další záměr pouze na ploše o rozloze 10 434,50 m<sup>2</sup>, bylo by za použití KPPp s hodnotou 1,1 (byť tento koeficient v tomto případě nelze využít) možné v této ploše povolit maximálně 11 477,95 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Žadatelův Záměr však tuto hodnotu v současné době překračuje téměř dvojnásobně. Záměr tak bude muset být v každém případě přepracován, i kdyby Stavební úřad došel k závěru, že pro něj lze aplikovat KPPp s hodnotou 1,1.

**Žadatel se snaží nedovoleně rozšířit podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch (KPPp) na celou funkční plochu OB-D, byť ten by zcela hypoteticky mohl být použit maximálně pro plochu Záměru, která je (i v důsledku realizace předchozích fází A, B a G Projektu) mnohem menší než celá funkční plocha OB-D.**

#### **4. NEDOVOLENÉ PŘEKRÝVÁNÍ NĚKTERÝCH PLOCH ZÁMĚRU S FÁZÍ A, B A G PROJEKTU**

Žadatel do Záměru úmyslně zahrnul některé pozemky, které již byly součástí realizovaných fází A, B a G Projektu. Jedná se například o pozemek parc. č. 1374/303 či pozemek parc. č. 1374/36 v katastrálním území Dolní Chabry a další k nim přiléhající pozemky.

Tyto pozemky přitom především v rámci fáze F a G Projektu plnily funkci zeleně a pravděpodobně jen kvůli nim Žadatel v těchto fázích Projektu naplnil požadavky koeficientu zeleně (KZ) a koeficientu podlažních ploch (KPP).

Účastník výše popsany nedovolený postup Žadatele přehledně ilustruje na níže přiloženém obrázku, na kterém je:

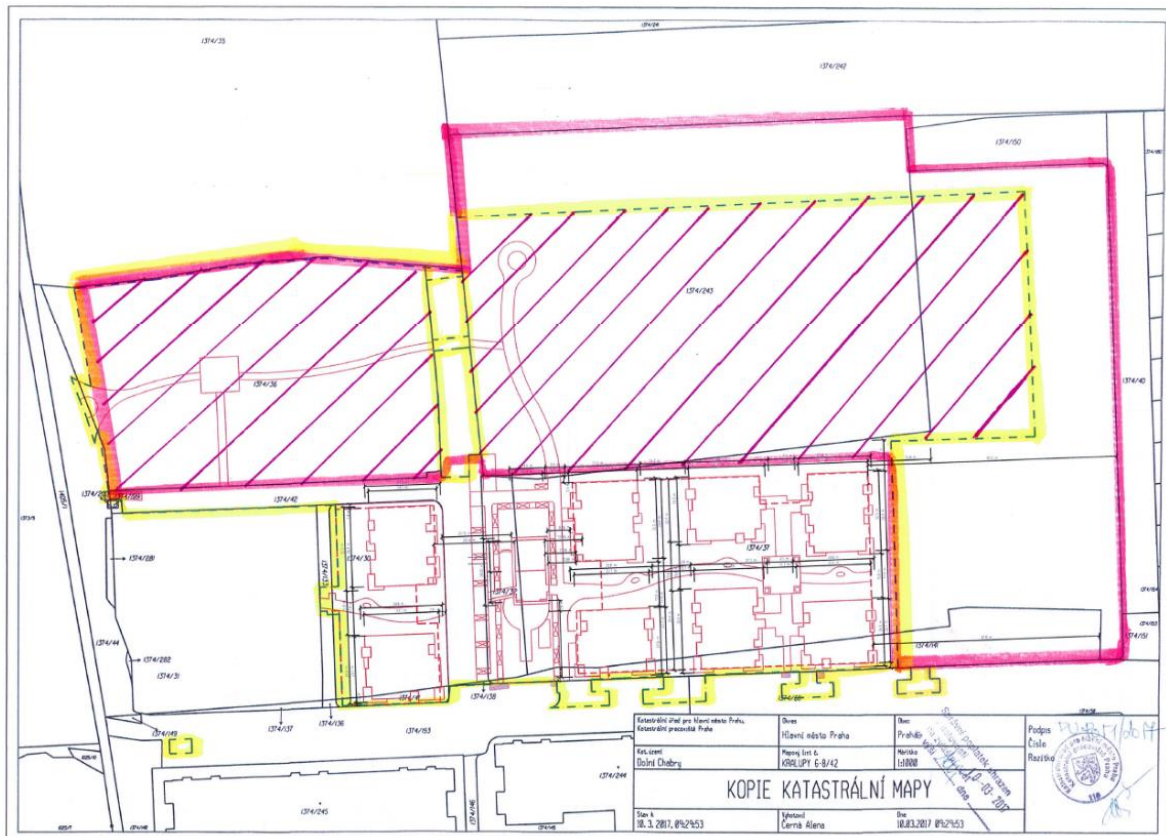
- a) fialovou barvou vyznačeno území Záměru (fáze H a I Projektu),
- b) žlutou barvou vyznačeno území fází F a G Projektu, a

---

<sup>2</sup> Územní plán, str. 180.



c) fialovým šrafováním vyznačen překryv obou území.



Nyní se Žadatel účelově snaží využít tytéž pozemky pro Záměr (fázi H a I Projekt), jelikož je započítává do celkové plochy Záměru (včetně ploch zeleně Záměru). To je však pochopitelně zcela nepřípustné, jelikož tyto plochy již byly pravomocně a závazně určeny především pro fázi F a G Projekt. Zjednodušeně řečeno – není možné využít stejné pozemky pro dva různé stavební záměry a účelově s nimi manipulovat ve vztahu ke koeficientu podlažních ploch a koeficientu zeleně.

Žadatel tedy nedovoleně využívá stejné pozemky pro dva různé stavební záměry. Přitom pokud by Žadatel tyto pozemky v rámci předchozích fází Projektu nevyužil, pravděpodobně nikdy by nesplnil požadovaný koeficient podlažních ploch (KPP) ani koeficient zeleně (KZ). I z toho důvodu je evidentní, že Žadatel bude muset Záměr zásadním způsobem přepracovat, a vyjmout z něj veškeré pozemky, které již byly předmětem povolovacích procesů pro jiné fáze Projektu.

Výše uvedené mimo jiné vyplývá i z dokumentace ke stavebnímu řízení pro záměr Obytný soubor Nové Chabry – fáze F a G, kterou má Stavební úřad jistě k dispozici. Nelze však vyloučit, že podobným způsobem Žadatel postupoval i při povolování předchozích fází Projektu, a že některé pozemky neoprávněně zahrnoval do vícero fází Projektu, čímž by zásadně zkresloval například výpočet KPP či KZ (například při vydávání územního rozhodnutí pro fáze F a G Projektu, byť již v té době existovalo územní rozhodnutí pro fáze A až F Projektu).

Účastník proto považuje za naprosto nezbytné, aby Žadatel Stavebnímu úřadu v tomto řízení předložil podrobný přehled všech fází Projektu (ať již realizovaných či teprve plánovaných) s provázaností na konkrétní pozemky, ze kterého bude jednoznačně patrné, jaké pozemky Žadatel zahrnul do jednotlivých fází Projektu. Pouze na základě takového přehledu bude možné vypočítat předmětné koeficienty (především KPP a KZ) pro veškeré fáze Projektu a posoudit, zda Záměr i ostatní fáze Projektu odpovídají požadavkům právních předpisů a Územního plánu.

Pakliže tak Žadatel neučiní, nemůže Stavební úřad Záměr nikdy povolit, jelikož nebude schopen ověřit, zda je Záměr (s ohledem na již realizované fáze Projektu) v souladu s Územním plánem. Přitom Stavební úřad je povinen toto přezkoumání provést z úřední povinnosti, tudíž Účastník důvodně očekává, že Stavební úřad bez zbytečného odkladu vyzve Žadatele k doplnění těchto podkladů.

**Žadatel neoprávněně a v rozporu s právními předpisy zahrnuje do Záměru pozemky, které již byly posuzovány v rámci jiných fází Projektu, pro které sloužily především jako zelené plochy, a pravděpodobně pouze díky nim došlo při povolování předchozích fází Projektu ke splnění potřebných koeficientů. Z tohoto důvodu nelze tyto pozemky znovu využít pro účely Záměru a *de facto* tak „recyklovat“ stejné zelené plochy pro dva různé stavební záměry.**

## 5. NEDOSTATEČNÁ PROSTUPNOST ÚZEMÍ A NÍZKÁ KVALITA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Záměr neodpovídá požadavkům legislativy na kvalitu veřejných prostranství a prostupnost území, a nemůže tak být v navrhované podobě Stavebním úřadem povolen.

Jednou z hlavních zásad při povolování staveb je dle nařízení č. 10/2016 Sb. hlavního města Prahy, ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP, pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“ nebo „**Pražské stavební předpisy**“) zákaz považovat povolovanou stavbu jako samostatnou entitu vytrženou z kontextu ostatního území. Naopak je třeba takovou stavbu brát jako součást města, které stavbu svými parametry a charakterem významně ovlivňuje.<sup>3</sup> Je proto důležité zajistit mezi povolovanou stavbou a stávající výstavbou dostatečnou možnost interakce, a to především jejím plynulým navázáním na okolí. K tomu slouží i trasy pro pěší a cyklisty, které musí být dostatečně husté a vzájemně propojené.

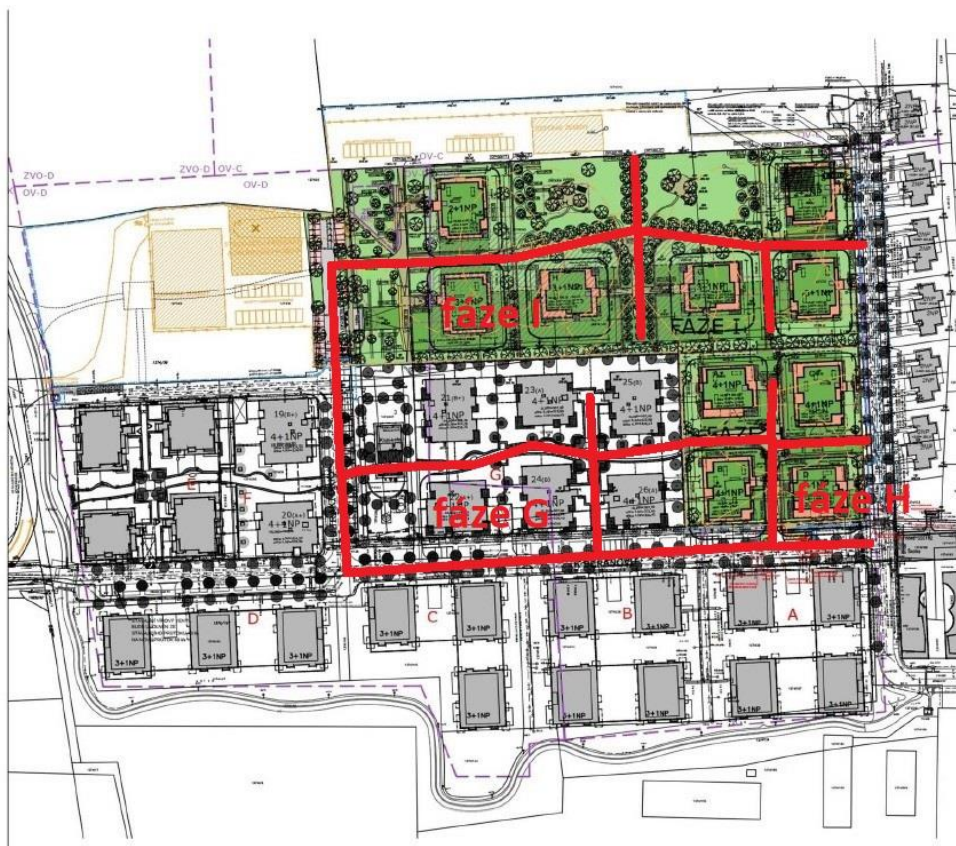
Legislativa proto klade velký důraz na prostupnost lokality, adekvátní rozsah veřejného prostranství ve vztahu k charakteru lokality a propojenost s celkovým systémem uličních sítí v okolí. Bohužel již na první pohled je zřejmé, že Záměr těmto požadavkům neodpovídá.

---

<sup>3</sup> Nařízení č. 10/2016 Sb. hlavního města Prahy, ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP, pražské stavební předpisy, str. 13.

Záměr je naopak navržen jako zcela neprostupný, neboť v něm převládají slepá zakončení cest namísto jejich přirozeného propojování, která se pohledem na Záměr zcela očividně nabízejí (např. široký bulvár v parku zakončený plotem jednoho z domů fáze G apod.).

**Záměr nereflektuje požadavky Pražských stavebních předpisů na prevenci bránění vzniku nových bariér v území, nevytváří nové průchody ve směru pohybu občanů a přispívá ke vzniku zcela zbytečných umělých překážek přirozeného pohybu občanů.**



Z výše uvedeného obrázku je na první pohled patrné, že povolovaná fáze H tvoří dohromady s již téměř dostavenou fází G ve vztahu k fázi I neprostupný blok. Tato ničím nenarušená masa výstavby má velikost zhruba 200 x 150 metrů. Pro pěší nacházející se na ulici K Beranovu není aktuálně navržena žádná možnost, jak se z této ulice dostat přes fáze G a H do fáze I a přilehlého parku bez toho, aniž by museli Záměr dalece obcházet ze západu či z východu ulicí Za Pískovnou se smíšeným provozem s automobily, která není chodcům příliš přizpůsobena.

**V území není navržena jakákoli prostupnost pro pěší či cyklisty, kteří tímto způsobem budou nuceni masivní blok výstavby obcházet. Záměr také nijak nereflektuje stávající uliční síť Projektu a nemá jakoukoli snahu ji dále rozvíjet.**

Kromě zjevné nepraktičnosti celého návrhu je dle PSP právě vznik takto rozsáhlých a nepropustných území a uzavřených lokalit velmi problémový pro vývoj a fungování jakéhokoli

města.<sup>4</sup> Díky svým zkušenostem s Projektem tomuto Účastník bohužel musí dát zapravdu. Dolní Chabry jsou městskou částí, ve které se podařilo až do dnešního dne zachovat značně vesnický ráz výstavby i komunitní smýšlení svých občanů. Se začleněním Projektů ke zbytku Dolních Chaber bojuje Účastník již od dostavení první fáze Projektů. Odtržení Projektů od zbytku Městské části a jeho na první pohled zřejmá uzavřenost a neprostupnost celé věci nepomáhá, naopak se v rámci obce vytváří jakési oddělené území využívané pouze obyvateli Projektů. K tomu přirozeně přispívá i to, že se v Projektu nenachází téměř žádná veřejná vybavenost, kde by se mohli obyvatelé Projektů a obyvatelé zbývajících částí Dolních Chaber potkávat a společně zde trávit svůj volný čas.

**Povolením Záměru v této podobě by došlo k prohloubení odtrženosti a oddělenosti celého Projektů (včetně Záměru) od zbytku Dolních Chaber, což by bylo zcela v rozporu s přístupem k rozvoji moderních měst a se základními zásadami PSP. Nad rámec toho je neprostupnost bloku fáze G a H zcela nelogická i nepraktická, a eliminuje jakoukoli přirozenou mobilitu v lokalitě.**

Prostupnost bloku fáze G a H je důležitá také kvůli plánovanému parku, který by měl být umístěn právě za tímto masivním blokem zástavby mezi domy fáze I. Tento park tvoří takřka jedinou zelenou plochu, která bude v celém Projektu Žadatelem postavena. Účastník je proto přesvědčen, že by tento park měl sloužit jako odpočinková zóna pro všechny obyvatele výstavby v okolí, nejen pro obyvatele Projektů. Přesto Žadatel v souhrnné technické zprávě<sup>5</sup> počítá s tím, že tento park zůstane ve vlastnictví Žadatele, popřípadě budoucích SVJ fáze I. V místech napojení veškerých chodníků v Záměru na veřejné chodníky jsou pak navrženy branky, které také omezují běžnou prostupnost okolím.

Jediná celistvější zelená plocha, kterou Žadatel v rámci Záměru umísťuje, je tedy navržena tak, aby ze svého užívání vyloučila jak obyvatele okolní zástavby Dolních Chaber, tak dokonce obyvatele předchozích fází Projektů. Ačkoliv budou mít obyvatelé fáze H a G park doslova na dosah ruky, budou muset překonat značnou vzdálenost a několik dalších umělých překážek, aby se k němu vůbec dostali. Žadatel totiž místo umožnění volného proudění pěších raději v rámci Záměru umístil hned tři slepé ulice tak, aby mohl zvětšit oplocené soukromé zahrádky náležící k bytům a maximalizovat tak svůj zisk. To je v přímém rozporu s ust. § 11 odst. 3 PSP, kde je výslovně uvedeno, že ulice a cesty se přednostně navzájem propojují, a to právě proto, aby nevznikaly slepé cesty jako v rámci Záměru.

Jak je patrné z výše uvedeného obrázku, přímý přístup do parku je z jihu zcela vyloučen. Z východu se do parku lze dostat z ulice Za Pískovnou, která ovšem není zcela dostatečně vybavena pro pohyb chodců a je zde provoz automobilů. Vzhledem ke svažitosti terénu je také nutné překonat schodiště, které je v návrhu Záměru zakončeno brankou omezující průchod. Na severní straně parku ústí široký bulvár, který ale dnes a v dohledné budoucnosti povede pouze do polí, kterými se nikam projít nedá. Jediným plnohodnotným vchodem do parku tedy zůstává

---

<sup>4</sup> Nařízení č. 10/2016 Sb. hlavního města Prahy, ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP, pražské stavební předpisy, odůvodnění k ust. § 11 odst. 3, str. 54.

<sup>5</sup> Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, souhrnná technická zpráva, str. 51.

přístup ze západní strany. Ten je nicméně veden tzv. úzkým hrdlem, je opatřen brankou a je taktéž umístěn v podstatě mimo jakoukoli přirozenou trasu chodců. Aby se k němu obyvatelé městské části dostali, museli by složitě obcházet celý Záměr.

Východní vstup do parku, který je aktuálně omezen schodištěm a brankou, měl být také dle slibů Žadatele určen pro případné obyvatele budoucí zástavby na severovýchodě. To vyplývá i ze schematického koncepčního návrhu Žadatele pro celou lokalitu, kde je toto propojení deklarováno. Pokud je v Záměru navržena branka omezující vstup, nesplní Žadatel svůj závazek rozvoje a propojení celé lokality.

V místě se jedná v podstatě o nové sídliště, kde značnou část uživatelů tvoří a s další výstavbou i budou tvořit „maminky“ s kočárky, nicméně navržené řešení nevytváří bariéru pouze pro ně. Velikost bloku a bariéra pro tyto pěší, kterou bude následně potřeba obejít, se vzhledem k předběžnému záměru zvětší z bloku 200 x 150 m na 200 x cca 250 m. §11 PSP pracuje s osovými vzdálenostmi křižovatek a vzdálenost 200 až 300 m už považuje za výjimečné řešení s tím, že větší vzdálenosti vytváří prostředí rozsáhlých neprostupných lokalit, které jsou pro území velmi zatěžující, viz citace níže. V území se nejedná o extrémní terénní podmínky a stavba probíhá „na zelené louce“, proto by mělo být jednoznačně upřednostněno bezbariérové řešení i východního průchodu, a vlastní řešení průchodu jako průchodu veřejného. Dle §16 odst. 1 musí být mimo jiné přihlédnuto k potřebám pěšího pohybu, tedy k vyloučení a minimalizaci bariér. V příloženém schématu se jedná o místo vyznačené kolečkem s ozn. 1.

Účastník také připomíná, že význam pěšího propojení této lokality je opravdu značný. Projekt je zcela odříznut z jihu, kde se nachází vyhledávaná lokalita Čimického háje. Pěší pohyb je značně omezen průmyslovými areály, které cestu tímto směrem lemují. Ačkoli je na části cesty již postaven chodník, jedná se o cestu nepříjemnou, bez stínu a stromů, přes opuštěné prostory pole a průmyslové areály a vedle aut. Do centra obce pak mohou obyvatelé zamířit buď přes úzké hrdlo do Kobyliské ulice, která je v podstatě bez funkčních chodníků, nebo polní cestou V Kratinách, která není za špatného počasí příliš schůdná.

I proto má další výstavba v rámci Projektu i přilehlém území velký potenciál. Účastník je přesvědčen o tom, že je potřeba Záměru nabídnout lepší spojení s obcí, její přiblížení, ale zároveň rozšíření rekreačních možností přímo v Záměru. Jen tak budou do Záměru a Projektu proudit i ostatní obyvatelé Dolních Chaber a Projekt bude více začleněn do života obce. Prostupnost Záměru pro pěší proto musí fungovat jak v rámci samotného Záměru a Projektu, tak v rámci další plánované výstavby severně od Záměru. V aktuálně navržené podobě nicméně prostupnost území není funkční ani v rámci Záměru, ani v rámci celého území.

Jedním ze zásadních požadavků je požadavek na prostupnost pěších s důrazem na uváděnou problematičnost vzniku rozsáhlých neprostupných bloků.

*Příloha: Grafické schéma požadavku na prostupnost území*

**Žadatelem navrhovaná prostupnost Záměru neodpovídá obecným zásadám a požadavkům konkretizovaným v Pražských stavebních předpisech. Záměr je naopak zcela v rozporu například s ust. § 11 odst. 3 PSP, které zakotvuje pravidlo, že uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost i obsluhu území a především pak jeho prostupnost pro pěší pohyb. Žadateli se zcela jistě v Záměru dostupnost a obsluhu území zajistit nepodařilo, neboť pracuje především se slepými cestami vedoucími odnikud nikam a s omezováním průchodů dalšími umělými bariérami. Území Záměru není navrhováno pro chodce a jeho prostupnost pro pěší pohyb je tristní. Záměr je proto v rozporu s požadavky a základními zásadami legislativy na funkčnost a prostupnost území, a jako takový nemůže být bez potřebných změn povolen a umístěn.**

## **6. NEDOSTATEK VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI A ZELENÝCH PLOCH**

Účastník se dlouhodobě snaží vyrovnat s následky výstavby předchozích fází Projektu v podobě izolace a odtržení celé oblasti od původní zástavby Dolních Chaber. Žadatel k tomu přispěl především zcela nedostatečnou veřejnou a občanskou vybaveností Projektu a naprostou absencí kvalitních veřejných zelených ploch. Tím, že toto vybavení pro občany v Projektu chybí, se nemají kde setkávat ani samotní obyvatelé Projektu, a ani ostatní obyvatelé Dolních Chaber nemají žádný důvod do Projektu zamířit.

Byť se Žadatel při tvorbě Záměru tváří, že fáze H a I se bude od zbývající části Projektu lišit a že bude nabízet větší množství zelených ploch, po nahlédnutí do dokumentace pro vydání rozhodnutí pro umístění Záměru je zřejmé, že tomu tak nebude.

Žadatel veřejnosti prezentoval především vnitřní park v rámci domů fáze I a také lineární park vedoucí podél fáze G a I na sever. Z dokumentace pro vydání rozhodnutí pro umístění Záměru ale vyplývá, že vnitřní park domů fáze I bude oplocen a vchody do něj budou opatřeny brankami, tudíž zřejmě veřejnosti ani přístupný nebude. Vlastnictví parku připadne buď SVJ fáze I nebo si jej ponechá Žadatel. Jak je již podrobně rozebráno výše, celý vnitřní park je také navržen tak, že se do něj nikomu kromě obyvatel fáze I nevyplatí chodit. Kvůli slepým cestám navrhovaným Žadatelem by k němu totiž museli obyvatelé ostatních fází i obyvatelé přilehlých částí Dolních Chaber překonat značnou vzdálenost, a to přesto, že z okna budou mít park na dohled. Tento vnitřní park v podobě, v jaké je dnes navržen, nebude sloužit občanům Dolních Chaber, a nelze jej tedy počítat do jakékoli veřejné vybavenosti Záměru.

Kromě výše uvedeného je také jižní polovina tohoto vnitřního parku umístěna na střeše podzemních garáží Záměru. Žadatel plánuje zakrýt tuto střešní konstrukci 30 cm substrátu<sup>6</sup> a vysadit zde travní porost. V dokumentaci jsou v těchto místech dále navrženy stromy, nicméně vzhledem k výše uvedenému se jedná o stromy v nádobách nebo se zemním valem.<sup>7</sup> Nepůjde tedy o plnohodnotnou výsadbu plně vzrostlých stromů, nýbrž o stromy zasazené do velikostně omezených květináčů. Takto Žadatel plánuje osadit všechny aleje stromů v jižní části

---

<sup>6</sup> Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, část sadové úpravy a kácení zeleně stromy, str. 7.

<sup>7</sup> Tamtéž, str. 5.

parku, které jsou v dokumentaci pro vydání rozhodnutí pro umístění Záměru zakresleny. Účastník je přesvědčen, že toto řešení zcela rozhodně nesplňuje základní standardy parkových ploch a kvalitní zeleně zakotvené v právních předpisech. Ačkoli Žadatel tento vnitřní park prezentuje jako veliký benefit celého Záměru, ve skutečnosti zvolil takové řešení, které mu umožnilo umístit do území co nejvíce hrubé podlažní plochy bez ohledu na kvalitu zeleně.

Co se týče tolik skloňovaného lineárního parku, Žadatel jej navrhuje z části přes své pozemky a z většinové části přes pozemky, jež vlastní třetí osoba. Podobu lineárního parku tak Žadatel nijak neovlivní a také není zaručeno, že bude vůbec někdy vybudován. Na své části pozemků pak Žadatel přes lineární park navrhuje jediný vjezd a výjezd z podzemních garáží Záměru, tj. z garáží pro 246 bytových jednotek fáze H a I. Lze tedy důvodně očekávat, že u tohoto jediného vjezdu a výjezdu bude značný provoz a budou se zde mísit chodci a cyklisté s automobily. Ani lineární park tedy nebude moci sloužit jako místo pro setkávání obyvatel Dolních Chaber a pro jejich odpočinek.

Nad rámec toho Žadatel stejně jako ve zbytku Projektu i v Záměru zcela eliminoval jakoukoli možnost využití parteru pro maloobchod či služby, když veškerý parter bytových domů oplotil. V místě napojení nových pěších cest Záměru jsou pak navrženy branky komplikující prostupnost území.

Ačkoliv se Záměr tváří na první pohled jako mnohem přívětivější než dosavadní fáze Projektu, ve skutečnosti se od nich zase tolik neliší. Záměr z Projektu vytváří ještě izolovanější místo, kde se nebude nacházet jakákoli relevantní veřejná vybavenost či kvalitní zelené plochy. Přitom důležitost veřejné a občanské vybavenosti je jasně deklarována i Pražskými stavebními předpisy, především pak v ust. § 8 PSP a jeho odůvodnění. Umístění staveb pro obchod, služby a pracovní příležitosti významně ovlivňuje kvalitu celé lokality.

**Povolení Záměru v navrhované podobě porušuje zásady Pražských stavebních předpisů a především je zcela v rozporu se zájmy občanů Dolních Chaber, a to včetně stávajících obyvatel Projektu. Těm výstavba Záměru nepřinese naprosto žádné vylepšení aktuální situace, naopak se pouze skokově zvýší počet obyvatel Projektu, se kterými se budou muset dělit o už tak stísněná a nedostatečná veřejná prostranství, zelené plochy a občanskou vybavenost.**

## **7. UMÍSTĚNÍ ZÁMĚRU NA STÁVAJÍCÍM VSAKOVACÍM ZAŘÍZENÍ**

Z dokumentace pro vydání rozhodnutí pro umístění Záměru vyplývá, že dosud nebyla vyřízena přeložka stávajícího vsakovacího zařízení VRN1 ze sousední východní komunikace, a to přesto, že přímo na ní má být umístěn jeden z domů fáze I. Žadatel uvádí, že vsakovací zařízení bude přeloženo v rámci samostatného řízení a toto přeložení je údajně koordinováno s umístěním Záměru.

Takový postup je ale v rozporu s právními předpisy i se základními zásadami územního řízení. Dokud nebude existovat pravomocné rozhodnutí povolující přeložení vsakovacího zařízení,

nelze do území pravomocně umístit Záměr. Aktuálně by se totiž jeden z bytových domů fáze I umísťoval přímo na vsakovací zařízení VRN1, což je samozřejmě zcela nepřijatelné.

**V důsledku výše uvedené kolize dvou stavebních záměrů by Stavební úřad měl územní řízení o umístění Záměru přerušit až do doby, kdy Žadatel získá pravomocné rozhodnutí o přeložce vsakovacího zařízení.**

#### IV.

#### ZÁVĚR

Záměr je z mnoha důvodů výše uvedených v zásadním rozporu s požadavky právních předpisů (včetně Pražských stavebních předpisů), závazných technických norem a Územního plánu. Pokud nebude ze strany Žadatele zásadním způsobem přepracován, nemůže být ze strany Stavebního úřadu povolen a umístěn do území.

V prvé řadě nejsou v případě Záměru naplněny veškeré aplikační podmínky Územního plánu pro využití podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPPp). Záměr je tedy třeba modifikovat s ohledem na využití standardního koeficientu podlažních ploch (KPP).

Stejně tak se Žadatel nedovoleně snaží aplikovat podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch (KPPp) na celou plochu OB-D, byť již na většině pozemků ve funkční ploše OB-D byly postaveny jiné stavby. Zcela hypotetické využití KPPp by tak bylo možné maximálně na ploše plánovaného Záměru, nikoli na pozemcích, které již byly zkonsumovány předchozími stavebními záměry s využitím koeficientu KPP.

Zároveň Žadatel nepřijatelně využívá pro účely Záměru pozemky, které již byly využity pro předchozí fáze Projektu (především pro fázi A, B a G), a uměle tak zkršluje koeficient podlažních ploch a koeficient zeleně, jelikož pro tyto účely byly tyto pozemky využity již pro jiné stavby realizované Žadatelem.

Záměr také odporuje požadavkům Pražských stavebních předpisů na prostupnost území pro pěší a je navrhován jako izolované místo odtržené od zbytku Dolních Chab. V Záměru v podstatě chybí jakákoli veřejná vybavenost či kvalitní zelené plochy. Jeden z navrhovaných parků je z části umístěn na konstrukci suterénu a přes druhý park je navržen jediný vjezd do podzemních garáží celého Záměru. V Záměru není navržen jakýkoli prostor pro občanskou vybavenost, obchod či služby.

Z dosavadního přístupu Žadatele je patrné, že jeho hlavním zájmem je postavit v Záměru co nejvíce hrubé podlažní plochy, a to bez ohledu na základní funkčnost a estetiku Záměru. Záměr Dolním Chabům a jejich obyvatelům nepřinese nic pozitivního a nijak nepozvedne úroveň bydlení žádného z občanů. Žadatel naopak pouze přivede do Dolních Chab další stovky nových občanů bez toho, aniž by jim poskytl místo, kam se mohou jít bavit, nakupovat či si odpočinout. Účastník je přesvědčen, že Záměr je v přímém rozporu s principy výstavby moderních měst a tím i se zájmy jejich občanů.



**Na základě výše uvedených skutečností a zejména s ohledem na podstatné vady a zásadní nedostatky žádosti o vydání územního rozhodnutí a Žadatelem předložených podkladů Účastník žádá o projednání těchto námitek a navrhuje, aby Stavební úřad Žadatelovu žádost v této věci bez dalšího**

**z a m í t l.**

Příloha: Grafické schéma požadavku na prostupnost území

-----  
**za městskou část Praha – Dolní Chabry**  
Kateřina Šilhová Šafránková  
starostka