

### **Důvodová zpráva:**

Zastupitelstvu městské části je předkládán návrh na uzavření smlouvy o spolupráci mezi soukromými investory, Ing. Pavlem Hesterinim a Ing. Irenou Hesterini (dále jen „**Investoři**“), a městskou částí Praha-Dolní Chabry (dále jen „**Městská část**“, popř. **MČ**).

Investoři mají záměr vystavět rodinný dům na pozemku parc. č. 294/3, k.ú. Dolní Chabry, který je ve vlastnictví společnosti HAVEL a partneři, s.r.o., s jehož výslovným souhlasem hodlají investoři stavbu RD realizovat (dále jen „**Vlastník pozemku**“).

V rozvojové oblasti Dolních Chaber, ohraničené ulicemi Milana Kadlece a tzv. západní panelovou cestou, probíhala v 1. polovině roku 2024 intenzivní jednání mezi MČ a vlastníky pozemků (společnosti SOFTEL s.r.o. a Havel a partneři s.r.o.) ohledně spolupráce při výstavbě místní obslužné komunikace, tzv. komunikace G (dále jen „**Oblast**“). Zastupitelstvo městské části schválilo Memorandum o spolupráci usnesením číslo 107/24/ZMČ ze dne 26. 6. 2024.

Současně s výstavbou této komunikace G (ale možná i dříve) započne výstavba rodinného domu investorů, kterou chtějí zahájit na základě žádosti o vydání společného povolení na stavbu s názvem „*Novostavba rodinného domu Praha, Dolní Chabry*“, na základě které MČ Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, vydala dne 27.4.2023 oznámení o zahájení společného řízení Sp.zn. MCP8 418129/2019/OV.Ryv.

Jednalo se celkem o šest oblastí změn oproti platnému ÚR:

- 1) změna dělení pozemku parc. č. 294/3 v k. ú. Dolní Chabry
- 2) změna sklonu střechy navrhovaného rodinného domu
- 3) změna způsobu zásobování navrhovaného rodinného domu pitnou vodou
- 4) změna způsobu odvádění splaškových vod z navrhovaného rodinného domu
- 5) změna způsobu zásobování navrhovaného rodinného domu elektrickou energií
- 6) změna způsobu napojení pozemků na dopravní infrastrukturu

Vzhledem k absenci připojení na inženýrské sítě i na stálou příjezdovou komunikaci (až do dokončení zmiňované komunikace G) chtěl investor napojení záměru řešit na základě spojené žádosti o změnu územního rozhodnutí ze dne 11.9.2021 (např. dočasné dopravní i staveništní napojení západním směrem přes plochu ZMK, splašková kanalizace napojená na septik, pitná voda ze studně).

K těmto řešením napojení na inženýrské sítě, absenci dopravního napojení řešení a všem zmíněným změnám platného ÚR však má MČ námitky, které svým podáním MCPCH 01518/2023 dne 19.5.2023 zaslala na odbor územního rozvoje a výstavby městské části Praha 8.

Městská část Praha – Dolní Chabry byla v této záležitosti účastníkem řízení na základě ustanovení § 85 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování

a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“). Vzhledem k tomu, že Městská část se Záměrem ani s dělením pozemků nesouhlasila, podala následující **námítky**.

- Nesoulad dělení pozemků s územním plánem
- Absence dopravního napojení Záměru
- Nezákonnost závazných stanovisek
- Likvidace odpadních vod
- Urbanistické řešení a rozvoj dotčené lokality

Nyní je zastupitelstvu MČ předložen návrh na uzavření smlouvy o spolupráci mezi MČ a investorem. V této Smlouvě o spolupráci se mají investoři zavázat, že po vytvoření komunikace G se přes ni záměr napojí jak trvalým příjezdem, tak i veškerými inženýrskými sítěmi. Následně dojde k převodu v tu chvíli již nepotřebného dočasného dopravního napojení i s pozemkem pod ním jako veřejné bezmotorové komunikace pro cyklo a pěší do svěřené správy MČ. Technická specifikace tohoto dopravního napojení je obsažena v textu návrhu Smlouvy o spolupráci.

Zbytek pozemku ZMK by zůstal ve vlastnictví investora a byl by přístupný jako neveřejný park, kde by vystavoval mobiliář parkové vybavenosti, jehož výrobou a prodejem se zabývá. Tyto plochy by mohla veřejnost využívat za podmínek, které budou stanoveny v návazných jednáních. Po uzavření Smlouvy o spolupráci by MČ stáhla své námítky ke společnému řízení (MCPCH 01518/2023) a rovněž by se zavázala, že žádné další námítky ani připomínky proti tomuto záměru již nebude vznášet.

Účelem uzavření Smlouvy o spolupráci bude:

- že investor bude moci na svém pozemku parc. č. 294/3 realizovat dočasné staveništní a dopravní napojení nově vzniklého RD
- že investor bude moci na svém pozemku zřídit bezodtokovou žumpu pro zachycení splaškových vod z umístěného RD
- nově vybudovaný úsek dočasné komunikace investor převede, včetně pozemku pod komunikací, do majetku hl.m. Prahy, resp. do svěřené správy MČ.
- Komunikace se po předání stane veřejně přístupnou obslužnou bezmotorovou komunikací. Tento převod se uskuteční po skončení všech stavebních prací, spojených s výstavbou dotčené komunikace a rodinného domu investora.

**Přílohy neveřejné:**

- Projektová dokumentace Záměru
- Koordinační situace nově navrhované dočasné komunikace vč. širších vztahů
- Pěší prostupnost – propojení východ-západ, odkaz na ČSN 73 6110

**Přílohy veřejné:**

- Rozhodnutí o umístění stavby ze dne 1.9.2001
- Žádost o změnu Územního rozhodnutí ze dne 5.10.2005
- Oznámení o zahájení společného řízení, vydané Odborem územního rozvoje a výstavby MČ Praha 8 dne 27.4.2023
- Námitky MČ k oznámení o zahájení společného řízení ze dne 19.5.2023
- Usnesení 184/23/RMČ ze dne 24.5.2023
- Zápis jednání komise stavební a dopravní

**Předkladatel:** Stanislav Vyšín

**Zpracovatel:** Stanislav Vyšín