MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-DOLNÍ CHABRY

Úřad městské části Praha-Dolní Chabry

Hrušovanské nám. 253/5, 184 00 Praha 8-Dolní Chabry

IČO:00231274 Tel./Fax:283851272, 283851277 E-mail:dchabry@dchabry.cz
IDS: ztib27j

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor stavebního řádu
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1

Prostřednictvím

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

Ke sp. zn.: MCP8 093024/2016/OV.Pet
K č.j.: MCP8 128142/2017

V Praze dne 24.10.2017

Žadatel: **Nové Chabry Development s.r.o.**
IČO: 02627558
se sídlem Klimentská 46/1216, 110 00, Praha 1

Odvolatel: **Městská část Praha - Dolní Chabry**
IČO: 002 31 274
se sídlem Hrušovanské náměstí 253/5, 184 00, Praha 8
zastoupena panem Miroslavem Malinou, starostou

- Odvolání proti územnímu rozhodnutí -

Prostřednictvím datové schránky

I.

Dne 9.10.2017 bylo odvolateli doručeno územní rozhodnutí Městské části Praha 8, Úřad městské části, Odbor územního rozvoje a výstavby, se sídlem Zenklova 35, PSČ 180 48, Praha 8 (dále jen „**stavební úřad**") ze dne 5.10.2017, sp. zn. MCP8 093024/2016/OV.Pet, kterým stavební úřad vydal rozhodnutí o dělení a sceľování pozemků parc.č. 1347/32, 1374/37, 1374/42, 1374/138, 374/141 a 1374/243 v k.ú. Dolní Chabry a rozhodnutí o umístění stavby s názvem „Nové Chabry – Fáze F a G" Praha – Dolní Chabry (dále jen „**územní rozhodnutí**" nebo „**napadené rozhodnutí**").

Odvolatel tímto podává proti územnímu rozhodnutí v zákonné lhůtě do všech výroků (výrok I. i výrok II.) a v plném rozsahu

o d v o l á n í,

a to z důvodu, že vydané územní rozhodnutí je nezákonné a věcně nesprávné, neboť v územním řízení došlo k porušení kogentních právních předpisů. Stejně tak územní rozhodnutí obsahuje řadu nesprávností a neurčitých skutečností, což jej činí nesrozumitelným a nepřezkoumatelným ze strany orgánu odvolacího.

II.

Stavební úřad se předně **řádně nevypořádal s námitkami odvolatele**, které vznesl v řízení.

I. Stavební úřad posuzoval záměr dle nesprávného předpisu

Stavební úřad posuzoval záměr žadatele dle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška OTTP**") s tím, že námitky odvolatele jsou stavěny nesprávně na rozporu s novějšími předpisy, tedy nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „**nové pražské stavební předpisy**").

Odvolatel má za to, že tento závěr stavebního úřadu však je nesprávný, případně nedostatečně odůvodněný.

Dle odůvodnění územního rozhodnutí projektová dokumentace k předmětné stavbě měla být zpracována dne 15.9.2014 a žádost o vydání předmětných rozhodnutí měla být na stavební úřad podána dne 15.7.2016. S poukazem na ust. § 85 odst. 1 nových pražských stavebních předpisu pak stavební úřad dospěl k závěru, že se záměr posoudí podle vyhlášky OTTP.

Z odůvodnění územního rozhodnutí však dále vyplývá, že žadatel sice podal žádost o vydání předmětných územních rozhodnutí ke stavebnímu úřadu dne 15.7.2016, avšak tato žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady potřebnými k projednání, proto vyzval

stavební úřad žadatele k jejich doplnění. **K takovému doplnění došlo ze strany žadatele naposledy dne 29.5.2017.**

Stavební úřad v této věci zcela zásadně opomíjí, že žádost o vydání územních rozhodnutí byla žadatelem opakovaně doplňována (k poslednímu doplnění došlo dne 29.5.2017). Samotnou žádost o vydání územních rozhodnutí včetně dokumentace a projektové dokumentace, které jsou její součástí, je totiž zcela logicky nutné posuzovat jako jednotný celek. Pokud tedy došlo ze strany žadatele, byť jen z nepatrné části, k modifikacím samotné dokumentace či projektové dokumentace, není možné náležitosti těchto dokumentací posuzovat dle požadavku vyhlášky OTTP.

Naopak je třeba zevrubně posoudit, **v jakém okamžiku došlo k posledním modifikacím dokumentace a projektové dokumentace** a na základě ust. § 85 nových pražských stavebních předpisů vyhodnotit, dle jakých nařízení a vyhlášek bude třeba tyto dokumentace v územním řízení posuzovat. Je vzhledem k opakovanému doplňování žádosti žadatelem možné, že k dílčím úpravám došlo i po dni 1.8.2016, tudíž dle ust. § 85 odst. 4 ve spoj. s § 87 nových pražských stavebních předpisů by tyto dokumentace měly splňovat požadavky nových pražských stavebních předpisů, a nelze je posuzovat dle vyhlášky OTTP.

Závěrem lze v této věci shrnout, že územní rozhodnutí je na základě výše uvedených důvodů nezákonné, jelikož se stavební úřad dopustil chyby, neboť žadatelův záměr posuzoval dle nesprávných a pro předmětnou věc nepříslušných právních předpisů, případně skutečnost, proč je potřeba záměr posuzovat podle vyhlášky OTTP nedostatečně odůvodnil.

II. námitka č. 1 – Nevyhovující řešení dopravní obslužnosti stavby

Stavební úřad se vypořádal s touto námitkou tak, že dopravní obslužnost je zajištěna „západním připojením", tedy komunikací, která byla umístěna územním rozhodnutím sp.zn. MCP8 054765/2016/OV.Pet. č.j. MCP8 126076/2017 ze dne 22.09.2017 a konstatuje, že komunikace je ve vlastnictví žadatele.

Tento závěr stavebního úřadu však není správný.

Jednou z podmínek k vydání územního rozhodnutí a též smlouvy o spolupráci uzavřené dne 29.4.2009 mezi odvolatelem a žadatelem, na kterou odvolatel ve svých námitkách upozornil, bylo schválení západního dopravního napojení na ulici K Ládví v zájmu zajištění dostatečné dopravní kapacity a plynulosti provozu na pozemních komunikacích v řešené oblasti. **Vybudování tohoto připojení je bezpodmínečně nutné**, neboť již v současné době jsou kapacity pozemních komunikací v této oblasti téměř vyčerpány, některé dopravní uzly již dokonce kapacitně nevyhovují.

Stavební úřad ve svém odůvodnění však zcela opomíjí, že rozhodnutí pro umístění stavby komunikace západního napojení **nenabylo ke dni vydání napadeného územního rozhodnutí právní moci. Toto připojení, tedy nejenže neexistuje, ale dosud nebylo ani pravomocně povoleno, natož aby bylo ve vlastnictví žadatele.**

Stavební úřad odkazuje na **nutnost koordinace** územního řízení pro komunikaci západního připojení a napadeného řízení o umístění záměru bytových domů a odkazuje na bod II. napadeného rozhodnutí, kde stanovil podmínku, že kolaudace bytových domů může proběhnout až po kolaudaci „ západního připojení".

Odvolatel má za to, že výše zmíněna koordinace je nedostatečná ve fázi nepravomocného územního rozhodnutí, kdy valná většina technických a jiných, zejm. hygienických parametru napadeným rozhodnutím posuzovaného záměru (hlučnost, prašnost apod.) je vyřešena právě odkazem na dosud neexistující západní připojení. Odkaz na neexistující dopravní připojení je i v rozporu s čl. 9 vyhlášky OTTP.

V této souvislosti je třeba připomenout, že z hlediska nedostatečné dopravní obslužnosti se stavební úřad dostatečně nevypořádal s tím, že je nutné zvážit nutnost úpravy křižovatky ulic Ústecká – K Ládví, neboť již v této době před zahájením výstavby je její kapacita mnohonásobně překročena. Tato skutečnost byla uvedena i v rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy v závěrečném rozhodnutí zjišťovacího řízení ze dne 20.7.2016, a to na základě dopravně inženýrské studie. V napadeném územním rozhodnutí však nutná rekonstrukce této křižovatky je vyřešena opět pouze odkazem na koordinaci řízení o stavební úpravě této křižovatky.

Podle názoru odvolatele bylo rozhodnutí vydáno **předčasně**, před tím, než je vyřešeno dostatečně a pravomocně dopravní řešení v rámci „západního připojení" a související dopravní infrastruktury.

III. Námitka č. 2 – Nedostatečná kapacita parkovacích stání

Odvolatel trvá na to, že **počet parkovacích míst je nedostatečný**, a to jak fakticky, tak z hlediska předpokladu stanovených závaznými právními předpisy

Žadateli lze vytknout nedostatečný počet parkovacích míst pro užívání bytových domu. Vzhledem k tomu, že projektová dokumentace počítá s celkovou výstavbou 231 bytu (60 bytu pro fázi F a 171 pro fázi G), je počítáno pouze s 238 parkovacími místy v podzemních parkovištích pro uživatele bytu, což sice odpovídá přibližně jednomu parkovacímu stání na jednu jednotku. Je nutné ale přihlédnout k tomu, že například majitelé osobních vozidel na plynná paliva nebudou moci tyto podzemní parkovací stání využít. Nelze vyloučit, že počet vozidel na plynná paliva vzroste s ohledem na snahu moderní doby snižovat počet vozidel s klasickým benzinovým či naftovým motorem. Všechna tato vozidla pak budou muset využít venkovních parkovacích stání pro návštěvníky, jejichž celkový počet je dle názoru odvolatele velmi nízký. Velmi snadno se tak stane, že venkovní parkovací stání budou obsazena uživateli jednotek. Stejně tak lze podotknout, že 8 parkovacích míst pro objekt klub – kafé (kavárna) se zdá jako velmi málo, když tyto budou sloužit jak pro personál, tak pro hosty tohoto objektu.

Počet parkovacích míst pro návštěvníky je nedostačující i dle použitelných právních předpisu.

Dle územního rozhodnutí ze dne 23.8.2010, č.j. MCP8 061019/2010, byl pro etapy výstavby A až F stanoven počet stání pro návštěvníky na 91. Dle změny tohoto územního rozhodnutí ze dne 7.11.2013, č.j. MCP8 141893/2013, byl tento upraven na 61 parkovacích stání pro návštěvníky, z čehož vyplývá, **že celkový počet parkovacích návštěvnických stání je nutné řešit v dalších fázích výstavby**. Z tohoto tedy vyplývá, že celou situaci týkající se parkovacích míst pro návštěvníky v napadením rozhodnutí je nutné zohlednit **v souvislosti se všemi etapami výstavby A až G** a je nutné počet parkovacích míst uvést do souladu s dříve vydaným územním rozhodnutím.

Z projektové dokumentace ani z napadeného rozhodnutí žádným způsobem nevyplývá, zda počet parkovacích stání uvedených nyní pro fázi výstavby F a G zohledňuje i snížení parkovacích míst dříve vydaným územním rozhodnutím, tedy zda pro záměr jako celek, tedy výstavbu v etapě A až G, je počet parkovacích míst dostačující.

Již v současné době jsou vznášeny námitky občanů kvůli nedostatku parkovacích kapacit v okolí již stojících viladomu a nezřídka se stává, že jejich obyvatelé parkují například na chodnících. Pokud je předpokládaný počet uživatelu bytů 696, jak je uvedeno v podkladech pro napadené rozhodnutí, pak je téměř jisté, že navrhovaný počet parkovacích stání bude nedostačující a je nutno se s touto námitkou řádně a dostatečně vypořádat i ve vztahu k předcházejícím etapám celého záměru.

IV. Námitka č. 3 – K umístění stavby do území

Stavební úřad se vypořádal s touto námitkou tím, že záměr odpovídá územnímu plánu sídelního útvaru hl. města Prahy s tím, že předmětný záměr navazuje na sousední již realizované domy.

Toto odůvodnění je však nedostačující.

Stavební úřad zcela opomněl, že plánovaný záměr zejm. **plánovaným 6.NP odporuje stávající zástavbě**. Nelze porovnávat plánovanou zástavbu s již realizovanými domy etapy A až D, neboť je třeba **záměr posuzovat jako celek** (ostatně tak je i žadatelem od počátku jako celek prezentován), a jako celek oproti stávající zástavbě.

V tomto posuzování pak zástavba s 6 NP neobstojí a nelze hovořit o jakémkoliv plynulém rozložení výšky budov, kdy ani ustupující řešení podlaží není v souladu se zájmy, které je stavební úřad v rámci územního řízení povinen chránit.

Dle ust. § 90 písm. b) StZ stavební úřad musí dbát na dodržování základních zásad územního rozvoje, tedy posuzovat Záměr s ohledem na základní podmínky účelného a hospodárného uspořádání území, resp. **posuzovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky** na využívání území a prostorové uspořádání území. **Navrhovaný záměr těmto požadavkům evidentně nevyhovuje a stavební úřad věc nesprávně posoudil.**

V. Námitka č. 5 – K dalšímu narušení oprávněných zájmů MČ

Stavební úřad nevyhověl ani této námitce odvolatele s tím, že záměr byl projednán se všemi dotčenými orgány a osobami a posouzen z hlediska stavebnětechnických předpisu a nemůže vyhovět požadavkům, které se stavebním zákonem a souvisejícími předpisy nesouvisí.

Stavební úřad je však povinen se vypořádat i s občanskoprávními námitkami dle ust. § 89 odst. 6 poslední věta stavebního zákona, kdy o námitce o existenci nebo rozsahu vlastnického nebo jiného práva není oprávněn rozhodnout sám.

Shodnou otázkou se zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí sp.zn. 22 Cdo 888/2012 ze dne 21.1.2014, ve kterém výslovně uvádí: „ *Dovolací soud se shoduje se závěry vyslovenými v odborné literatuře potud, že námitkou týkající se* ***existence práva ve smyslu § 114 odst. 3 stavebního zákona je i námitka zpochybňující, že má žadatel k pozemku (nebo stavbě) právo, které mu umožňuje jeho stavební záměr realizovat.***"

Odvolatel upozornil ve svých námitkách, že mezi odvolatelem a žadatelem byla dle 29.04.2009 ve znění pozdějších dodatků uzavřena smlouva o spolupráci a že některé parametry této smlouvy nebyly podáním žádosti žadatelem splněny. **Stavební úřad si přesto tuto smlouvu nevyžádal s tvrzením, že smlouva není podkladem pro vydání územního rozhodnutí.**

V tomto směru tak stavební úřad výrazně pochybil, když nezjistil obsah smlouvy a v čem byla údajně porušena, neboť je povinen se vypořádat se všemi občanskoprávními námitkami, zejm. pokud byl stavební úřad upozorněn odvolatelem, že tato smlouva řeší vztah mezi žadatelem a odvolatelem a podstatné otázky výstavby (západní připojení) včetně celkového vlivu výstavby na oprávněné zájmy MČ a jejích občanů.

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

III.

Odvolací orgán je povinen přezkoumat napadené rozhodnutí nejen co do vypořádání se s námitkami účastníku, ale i celkového souladu s právními předpisy.

K tomu odvolatel namítá, že **napadené rozhodnutí je nezákonné a v rozporu s právními předpisy** i v dalších bodech, které níže uvádí.

1) Nesprávný výpočet koeficientu zeleně a koeficientu hrubé podlažní plochy

Odvolatel má za to, že stavební úřad v napadeném rozhodnutí nesprávně posoudil dodržení požadavku koeficientu zeleně a podlažních ploch daných závaznými předpisy.

Ve výpočtech pro určení ploch zeleně **chybí podrobné určení plochy rostlé zeleně**, neboť číslo zeleně na rostlém terénu pro plochu OV-D a OB-D je uvedeno pouze jedním číslem. Odvolatel má za to, že pouhé konstatování výsledného čísla bez uvedení přesného výpočtu je zavádějící a není možné tento výpočet zpětně zkontrolovat, což je zásadním nedostatkem projektové dokumentace, která má být zpracována tak, aby data v ní uvedená bylo možné zpětným výpočtem zkontrolovat.

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

Rovněž pro ověření koeficientu HPP v dokumentaci pro územní řízení nejsou řádně a srozumitelně doloženy podklady. V příloze průvodní zprávy je uveden výpočet hrubých podlažních ploch pro fáze výstavby F a G. HPP pro fáze A, B, C, D, E jsou dané jedním číslem. Odvolatel však má za to, že zejm. vzhledem k existenci 6.NP je výpočet HPP nesprávný. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí pak nevyplývá, jak byla skutečnost 6NP při výpočtu koeficientu HPP zohledněna.

Stavební úřad tedy nesprávní posoudil správnost výpočtů, kdy si ani nevyžádal podrobné a konkrétní výpočty.

2) Platnost souhlasů vlastníků veřejné a technické infrastruktury

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

V souladu s ust. § 86 odst. 2 písm. c) je žadatel k žádosti o vydání územního rozhodnutí povinen připojit stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Žadatel doložil stanoviska jednotlivých správců sítí, nicméně je nutné upozornit, že některé **souhlasy správců sítí byly vydány pouze na dobu určitou, a v době vydání územního rozhodnutí tyto souhlasy již pozbyly platnosti.**

Konkrétně se jedná o souhlas společnosti Pražská teplárenská, a.s., která svůj souhlas se stavebním záměrem žadatele poskytla dne 10.5.2016 s platností souhlasu na dobu 1 rok. Tento souhlas tedy pozbyl platnosti ke dni 10.5.2017. Totéž lze konstatovat i pro souhlas ELTODO CITELUM, s.r.o., která svůj souhlas poskytla s platností na jeden rok dne 19.5.2016. Jako další lze uvést souhlas společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. vydaný s platností na jeden rok dne 18.7.2016.

Je nepřípustné, aby napadené rozhodnutí bylo založeno na souhlasech, které pozbyly platnosti. Nelze totiž vyloučit, že v mezidobí došlo k takové změně, že by předmětný souhlas se záměrem žadatele poskytnut nebyl a situace by musela být aktivně řešena se správcem sítě.

V době vydání územního rozhodnutí tedy nebyly splněny všechny zákonné náležitosti žádosti a z tohoto důvodu bylo územní rozhodnutí nesprávně vydáno na základě neúplné žádosti.

3) Není dostatečně řešen pohyb chodců k zastávkám MHD

V rozporu s požadavky na bezpečnost a dopravní řešení plánované výstavby se stavební úřad dostatečně nevypořádal s chodníky pro pěší a jejich kapacitou a umístěním a je v rozporu s čl. 4 odst. 10 vyhlášky OTP, resp. čl. 10 odst. 1 vyhlášky OTP.

V projektové dokumentaci ani v napadeném rozhodnutí není dostatečně řešen pohyb chodců k zastávkám MHD, kdy část příchodu k zastávce v ul. Ústecká vede po úzkém chodníku, přičemž při kumulaci více chodců často dochází k nebezpečným situacím při vstupu chodců do vozovky. To vše se stává o to více nebezpečnější, pokud se po tomto pěším připojení pohybuje osoba s omezenou schopností pohybu či osoba s kočárkem, které se jen velmi těžko vyhýbají ostatním chodcům.

Odvolatel má za to, že pohyb chodců by měl být vyřešen již ve fázi přípravy projektové dokumentace a toto řešení mělo být podmínkou vydání napadeného rozhodnutí.

4) Oznamovací povinnosti při přípravě stavby dle zákona o státní památkové péči

Stavební úřad nerespektoval dostatečně vyjádření dotčeného orgánu a nedostatečně zjistil skutkový stav věci týkající se oznamovací povinnosti dle zákona o státní památkové péči.

V souladu s ust. § 22 odst. 2 zákona č. 20/1998 Sb., o státní památkové péči, je stavebník povinen, **hodlá-li uskutečnit stavbu v území s možnými archeologickými nálezy, oznámit tuto skutečnost Archeologickému ústavu** již v době přípravy stavby (přípravou stavby se rozumí období, kdy je stavební činnost teprve zamýšlena, tj. právě ve fázi přípravy projektové dokumentace) a musí umožnit Archeologickému ústavu či jiné oprávněné osobě provést v dané oblasti archeologický průzkum. Na tuto skutečnost byl žadatel upozorněn též Sdělením

odboru památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 29.4.2016. Nikde v projektové dokumentaci, ani v jejích přílohách, a dále ani v napadeném rozhodnutí však není uvedeno, že by předmětná oznamovací povinnost byla stavebníkem splněna.

Stavební úřad se nemůže spokojit s konstatováním, že se jedná o povinnost vyplývající ze zákona, ale je povinen aktivně zjišťovat, zda tato povinnost byla splněna, což neučinil.

Z výše uvedeného vyplývá, že napadené rozhodnutí je v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, zejm. stavebnětechnickými včetně stavebního zákona.

IV.

Při posuzování záměru má stavební úřad povinnost přezkoumat jej v souladu se všemi hledisky uvedenými v ust. § 90 písm. a) až e) StZ. Zejména musí dbát na respektování cílů a úkolů územního plánování, záměr posuzovat s územně plánovací dokumentací, s požadavky na využívání území apod. Stavební úřad musí dbát na dodržování základních zásad územního rozvoje, tedy posuzovat Záměr s ohledem na základní podmínky účelného a hospodárného uspořádání území (ust. § 90 písm. b) StZ ve spojení s ust. § 36 StZ).

Stavební úřad však tyto své povinnosti bezezbytku nesplnil.

Odvolatel má za to, že jeho výše uvedené námitky a zjištěné závady napadeného rozhodnutí jsou zásadní pro ochranu zájmu MČ a zájmu jejích občanů. Jednat v zájmu občanu MČ je pro odvolatele prvořadé, je jeho posláním a z tohoto důvodu považuje kladné vyřízení všech jeho odvolacích námitek a důvodu za nutné, neboť je velmi pravděpodobné, že umístění stavby bude mít na občany městské části negativní dopad.

V.

S ohledem na vše shora uvedené odvolatel

n a v r h u j e,

aby odvolací správní orgán napadené územní rozhodnutí **změnil tak, že se žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby a žádost o rozhodnutí o dělení a scelování pozemků zamítá.**

nebo,

aby odvolací správní orgán napadené územní rozhodnutí **zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k dalšímu řízení.**

za Městskou část Praha – Dolní Chabry
Miroslav Malina, starosta

[redacted]