



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1084562/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 2128418/2023/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Daniela Padyšáková

236 00 4772

Počet listů/příloh: 6/0

Datum:

14.6.2024

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podalo

Společenství vlastníků jednotek domu Chalabalova 1599, Praha 5, IČO 26458209, Chalabalova 1599/29, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515 (dále jen "odvolatel") proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 13, odboru stavebního (dále jen "stavební úřad") **č.j. P13-44312/2023, spis.zn. VYS 55053/2018/NO ze dne 27.7.2023**, kterým k žádosti společnosti SINEA s r.o., IČO 28506901, V Mokřínách 539, 252 50 Vestec, kterou zastupuje MAZÁČEK GROUP, s.r.o., IČO 24259276, Rostovská 218/10, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101, vydal dle ust. § 79 a 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutí o umístění stavby „Bytový dům Chalabalova“ Praha 5, Stodůlky, ul. Chalabalova na pozemcích parc.č. 1080/23, 1080/24, 1080/25, 1080/30, 1080/47 v katastrálním území Stodůlky, rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu se ve výrokové části pro podmínky a projektovou přípravu stavby se stanoví dle § 9 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tyto podmínky:

m ě n í

tak, že v výroku rozhodnutí se text:

V podmínce č. 1. Stavba bude umístěna tak, jak je zakresleno v dokumentaci („katastrální situační výkres C.4“ v měřítku 1:1000, „celkový situační výkres C.1“ doplňuje v měřítku 1:250 a „koordinační situační výkres C.2“ v měřítku 1:250), která bude ověřena po nabytí právní moci a předá se žadateli a obci.

V podmínce č. 3. se mění text v páté větě. **Jižní strana bytového domu bude předstupovat před jižní stranu navazujícího objektu č.p. 1598 v katastrálním území Stodůlky v místě styku obou objektů o max. 0,4 m. Ve vzdálenosti min. 3,1 m od místa styku obou objektů bude jižní strana bytového domu dále předstupovat před jižní stranu navazujícího objektu č.p. 1598 v katastrálním území Stodůlky o celkem max. 2,4 m. Na východní straně objektu bude umístěna plocha pro parkovací stání o max. půdorysných rozměrech 4,90 m x 10,55 m, částečně krytá polouzavřeným přístřeškem o max. půdorysné rozměry 4,90 m x 7,40 m. Střecha přístřešku bude sloužit jako terasa přilehlého bytu v 1.NP. Přilehlý terén podél východní a severní strany parkovacích stání včetně přístřešku bude zajišťovat opěrná zed' ve tvaru L o max. výšce 1,15 m.**

V podmínce č. 7. se vkládá za text V 1.PP bude umístěna **samostatná garáž s 1 stáním**, hromadná garáž se 12 stánými s využitím systému zakladačů...

Vypouští podmínku č. 30.

Za text podmínky č. 35 „zařízení staveniště bude umístěno na pozemcích investora. Vjezd na staveniště bude navazovat na ul. Chalabalova tak, aby nebyl narušen přístup a příjezd ke stávajícím panelovým domům ze slepých úseků ul. Chalabalova“. Vkládá následující text:

„Výrok II.“

Na základě závazného stanoviska orgánu ochrany přírody – odboru městské části Praha 13 č.j. OŽP/P13-05281/2023 ze dne 17.2.2023 ve znění závazného stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 220478/2024 ze dne 13.2.2024.

I. podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti uvedená závazná stanoviska, kterými orgán ochrany přírody udělil souhlas ke kácení následujících dřevin rostoucích na pozemku parc.č. 1080/24 v k.ú. Stodůlky (označení dřevin je shodné s předloženou dokumentací), stavební úřad **vydává povolení kácení dřevin** specifikovaných níže:

1. borovice lesní /*Pinus sylvestris*/ s obvodem kmene ve výšce 130 cm nad zemí 137 cm, 4. borovice černá /*Pinus nigra*/ s obvodem kmene ve výšce 130 cm nad zemí 109 cm,
6. borovice černá /*Pinus nigra*/ s obvodem kmene ve výšce 130 cm nad zemí 110 cm,
3. zapojený porost dřevin (živý plot, nálety) o ploše 159 m² ve složení: pámelník bílý, tavolník van Houtteův, javor mléč, špendlík, růže šípková, bez černý.

Ve znění výše uvedeném stanovisku orgánu ochrany přírody, které je vydáno pro účely územního řízení vedeného stavebním úřadem pro záměr dle projektové dokumentace „Bytový dům Chalabalova, Chalabalova ulice, č. parc. 1080/24, kat. území Stodůlky, Praha 13“ zpracované Ing.arch. Dagmar Zikmundovou v listopadu 2017 (posl. úprava leden 2023)., se stanovují tyto podmínky:

1. Kácení je možné až po vzniku práva provést výše uvedený stavební záměr podle stavebního zákona.
2. Kácení se povoluje v době vegetačního klidu, tj. v období od 1. 11. do 31. 3. kalendářního roku.

II. Podle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. se žadateli **ukládá povinnost provedení náhradní výsadby** na pozemku parc. č. 1080/24, k. ú. Stodůlky, v rozsahu:

4 ks borovice čené /Pinus nigra/ o velikosti 200/225 cm,

2 ks habru obecného /Carpinus betulus/ o obvodu kmene 12-14 cm (měřeno ve výšce 100 cm),

17 ks ptačího zobu obecného /Ligustrum vulgare/ ve 2litrových kontejnerech.

Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902–1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“.

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“.

Náhradní výsadba bude provedena **nejpozději do 6 měsíců od kolaudace záměru**. Výsadbu dřevin je nutné provést ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. na podzim po opadání listů nebo brzy na jaře před vyrašením pupenů.

III. Současně se žadateli ukládá **povinnost následné péče o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby**. Uložená péče bude spočívat v následujících opatřeních: zálivce dle potřeby (zejména v horkých letních měsících), péči o kořenový prostor, odborně realizovaném výchovném řezu, kontrole a včasném ošetření eventuálních poranění, kontrole a případné opravě kotvení, výměně neujatého sadebního materiálu.“.

Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

SINEA s.r.o., V Mokřinách 539, 252 50 Vestec

O d ů v o d n ě n í :

Stavební úřad vydal dne 27.7.2023 shora uvedené rozhodnutí č.j. **P13-44312/2023, spis.zn. VYS 55053/2018/NO ze dne 27.7.2023**, kterým umístil „Bytový dům Chalabalova“ Praha 5, Stodůlky, ul. Chalabalova na pozemcích parc.č. 1080/23, 1080/24, 1080/25, 1080/30, 1080/47 v katastrálním území Stodůlky.

Proti tomuto rozhodnutí odvolatel podal v zákonné lhůtě odvolání, k jehož věcnému obsahu se odvolací správní orgán vyjádří níže v odůvodnění rozhodnutí o odvolání.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta **15 dnů ode** dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo odvolateli doručeno dne 16.8.2023 a dne 23.8.2023 bylo podáno odvolání, tedy v zákonem stanovené lhůtě.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, **uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.**

Po prostudování předloženého spisového materiálu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:

Dne 16.11.2018 podala společnost SINEA s r.o., žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Jelikož žádost nebyla úplná, stavební úřad vyzval žadatele k doplnění a usnesením č. j. P13-58219/2018 ze dne 5.12.2018 řízení přerušil. Po doplnění žádosti by v přerušeném řízení pokračováno.

Stavební úřad opatřením č.j. P13-15934/2019, spis.zn. OUR 55053/2018/Hák ze dne 1.4.2019 oznámil zahájení územního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Stavební úřad vzhledem k tomu, že mu byly známy poměry v území, upustil dle ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona od ústního jednání a stanovil lhůtu k uplatnění závazných stanovisek a námitek a po provedeném řízení vydal dne 20.6.2019 rozhodnutí č.j. P13-23388/2019, spis.zn. OUR 55053/2018/Hák, proti kterému bylo podáno odvolání. Odvolací správní orgán rozhodnutím spis.zn. S-MHMP 1946916/2019/STR ze dne 19.6.2020 rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání.

Stavební úřad v souladu s právním názorem odvolacího správního orgánu opatřením č.j. P13-29145/2020 ze dne 20.7.2020 vyzval žadatele k doplnění žádosti a usnesením řízení přerušil. Opatřením č.j. P13-49854/2020 ze dne 18.11.2020 stavební úřad oznámil zahájení územního řízení a stanovil lhůtu do kdy mohou účastníci řízení podat své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska a následně po provedeném řízení vydal dne 21.4.2021 č.j. P13-03103/2021, spis.zn. OUR 55053/2018/Hák, proti kterému bylo podáno odvolání. Odvolací správní orgán

rozhodnutí spis.zn. S-MHMP 921524/2021/STR ze dne 6.4.2022 toto rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání.

Stavební úřad v souladu s právním názorem odvolacího správního orgánu opatřením č.j. P13-34512/2022 ze dne 13.7.2022 vyzval žadatele k doplnění žádosti a usnesením řízení přerušil. Po doplnění podkladů vydal **dne 27.7.2023** odvoláním napadené rozhodnutí **č.j. P13-44312/2023, spis.zn. VYS 55053/2018/NO.**

Odvolací správní orgán z předloženého spisového materiálu ověřil, že předmětem žádosti je bytový dům, který bude mít jedno podzemní podlaží, šest nadzemních podlaží, z toho poslední podlaží bude ustupující, a zastřešený bude plochou střechou. Podzemní podlaží bude využito jako garáž, v nadzemních podlažích budou umístěny bytové jednotky. Na východní straně bytového domu budou v úrovni 1. podzemního podlaží umístěna 3 parkovací stání, z nichž 2 budou krytá přístřeškem.

Objekt bytového domu bude umístěn jako koncový objekt řady bytových domů přiléhající ke stávajícím bytovým domům v ulici Chalabalova č.p. 1597 a 1598 v k.ú. Stodůlky. Půdorys navrženého bytového domu je možné vepsat do obdélníku o max. rozměrech 16,00 m x 17,00 m. Na severní straně objektu budou před fasádu vystupovat balkony o hloubce max. 1,00 m, arkýře o hloubce max. 1,00 m a krytý vstup o hloubce max. 1,00 m. Na východní straně objektu budou před fasádu vystupovat balkony o hloubce max. 1,50 m. Parkovacích stání umístěná při východní straně objektu pod přístřeškem a na zpevněné ploše budou mít max. půdorysné rozměry 4,90 m x 10,55 m, samotný přístřešek pro parkovací stání bude mít max. půdorysné rozměry 4,90 m x 7,40 m. Na střeše přístřešku bude terasa bytu v 1. nadzemním podlaží. Výškově bude objekt osazen tak, že podlaha 1. NP bude na úrovni $\pm 0,000 = 364,60$ m n. m. Bpv. Max. výšková úroveň atiky střechy nad 5. NP bude + 14,70 m (vztaženo k úrovni $\pm 0,000$), max. výšková úroveň atiky střechy nad 6. NP bude + 17,90 m (vztaženo k úrovni $\pm 0,000$).

Podzemní podlaží včetně přístřešku bude využito pro parkování a zázemí bytového domu. Nadzemní podlaží budou využita pro bydlení.

Bytový dům bude připojen na síť technického vybavení novými přípojkami, které budou napojeny na veřejné sítě vedené v přilehlých komunikacích. Dešťové vody budou před vypuštěním do veřejné kanalizace retenovány v podzemní retenční nádrži o objemu min. 5,0 m³.

Dokumentace k územnímu řízení byla zhotovena v listopadu 2017, naposled upravena v lednu 2023. Žádost o vydání územního rozhodnutí byla podána dne 16.11.2018. Záměr se posuzuje podle 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 – PSP).

Vzhledem k tomu, že obsahem odvolání byl požadován přezkum závazného stanoviska, a to konkrétně závazného stanoviska z hlediska ochrany přírody a krajiny ke kácení dřevin, vydaného odborem životního prostředí Úřadu městské části Praha 13 sp.zn. OŽP/P13-05281/2023 ze dne 17.2.2023, vyžádal si odbor stavebního řádu MHMP v souladu s ust. § 149 odst. 5 správního řádu odbor ochrany prostředí MHMP jeho potvrzení nebo změnu.

Odbor ochrany prostředí MHMP dne 13.2.2024 vydal závazné stanovisko č.j. MHMP 220478/2024 k dotčenému záměru, které změnil závazné části stanoviska označené I. a II. a zbytek potvrdil.

Odvolací správní orgán ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu opatřením č.j. 957450/2024 ze dne 13.5.2024 seznámil účastníky řízení s doplněnými podklady pro rozhodnutí a stanovil jim lhůtu k vyjádření.

Dále bylo do spisu doplněno vyjádření k součinnosti odboru pozemních komunikací a drah MHMP č.j. MHMP 619155/2024 ze dne 15.4.2024, které bylo iniciováno žádostí odboru stavebního řádu MHMP č.j. MHMP 377914/2024 ze dne 27.2.2024. jímž bylo sděleno, že komunikace na pozemku parc.č. 1080/25 je vedena jako komunikace účelová, a tudíž dopravní značení na ní určuje vlastník pozemku.

Nikdo z účastníků řízení se ve stanovené lhůtě k doplněným podkladům nevyjádřil.

Odvolací správní orgán k podanému odvolání psanému kurzívou ve zkrácené verzi při ponechání věcného obsahu uvádí následující:

Odvolatel v podaném odvolání uvádí, že nesouhlasí s výrokem ohledně stavební čáry na jižní straně uvažovaného objektu. Uvádí, že příjezdová ulice ke garážím č.p. 1597,1598 je veřejnou komunikací a ne neveřejnou, jak se mylně stavební odbor domnívá. Dopravní značka Zákaz vjezdu vozidel mimo členy BD Chalabalova 1597, 1598, která je umístěna při vjezdu do této ulice pozbyla platnosti, neboť tento prostor byl neveřejným, pokud existovalo BD Chalabalova 1597,1598. Toto BD zaniklo a původní nájemní smlouva mezi BD a MHMP zánikem družstva tím byla právoplatně ukončena. Tato dopravní značka měla být již dávno odstraněna. Stavební odbor se mylně domnívá, že se jedná o účelovou komunikaci, ačkoliv to tak není. Jak vyplývá ze zákona č. 13/1997, pozemní komunikací je dopravní cesta, která je určena k užití silničními a jinými vozidly a chodci. Jedná se tedy o místní komunikaci, a to veřejnou (ulici). O účelovou komunikaci, jak uvádí stavební odbor, ve smyslu Silničního zákona se nejedná. Trvá proto nadále na svém stanovisku ohledně uliční čáry na jižní straně uvažovaného objektu.

Na základě námítky odvolatele byla podána žádost o součinnost k odboru pozemních komunikací a drah MHMP o stanovení druhu komunikace vedoucí od komunikace Chalabalova podél jižní strany objektů č.p. 1597 a 1598 v k.ú. Stodůlky. Ve vyjádření MHMP PKD ze dne 15.4.2024 je uvedeno, že komunikace na pozemku parc. č. 1080/25 je vedena jako účelová. Jedná se o komunikaci sloužící k obsluze garáží umístěných v přízemí bytových domů č.p. 1597 a 1598 v k.ú. Stodůlky. Komunikace je určena pouze pro zajištění a vyjízdní vozidel do a z garáží. Z tohoto důvodu je do ní omezen vjezd značkou zákaz vjezdu s dodatkovou tabulkou umožňující vjezd pouze vlastníkům objektů č.p. 1597 a 1598. Tedy vlastníkům objektů, které jsou touto komunikací obsluhovány. Skutečnost, že došlo ke změně vlastnických práv k daným objektům, když byla zrušena bytová družstva a objekty jsou spoluvlastněny vlastníky jednotlivých bytových jednotek nemůže znamenat automatické zneplatnění dopravního značení zákaz vjezdu. Změněna by měla být pouze dodatková tabulka. Z pohledu vlastníků sousedních nemovitostí, tedy i odvolatele, se na způsobu používání této účelové komunikace nic nemění. Zároveň je zřejmé, že uvedená obslužná komunikace není součástí veřejného uličního prostranství, jelikož nemá charakter ulice, ani název. Také podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy se nejedná o veřejně přístupný prostor – uliční prostranství, jedná se

o místo vyznačené jako doplňková veřejně přístupná prostranství v blocích. Stavební čára se v souladu s PSP a s jeho odůvodněním vždy vymezuje po obvodu stavebního bloku směrem k uliční čáře, v hloubce bloku může být zástavba organizována vymezením stavební čáry, je-li to v daném místě potřebné. Obdobně je v ust. § 21 odst. 1 PSP uvedeno „Způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou.“. Z toho vyplývá, že vymezení stavební čarou se nutně nemusí uplatnit vůči všem veřejným prostranstvím. Důležité je zejména vymezení vzhledem k uličnímu prostoru, což bylo v řízení stanovením stavební čáry vzhledem k ulici Chalabalova učiněno.

Nad rámec uvedeného je třeba doplnit, že projednávaná novostavba sice na jedné straně navazuje na domy č.p. 1597 a 1598 v k.ú. Stodůlky, které stojí v řadě, na straně druhé je umístěna na nárožním pozemku a je tedy orientována dvěma na sebe kolnými fasádami směrem k uličnímu prostranství. V případě potřeby vymezení zastavitelné části bloku zástavby i do jeho hloubky by se muselo vycházet nejen z určení hranice zástavby na jižní straně objektů č.p. 1597 a 1598 v k.ú. Stodůlky, ale rovněž z určení hranice zástavby na západní straně objektů č.p. 1599 a 1600 v k.ú. Stodůlky. Při vymezení vnitřní hranice možné zástavby do vnitrobloku stanovené jako prodloužení jižní fasády č.p. 1597 a 1598 a západní fasády č.p. 1599 a 1600, což je nejpřísněji stanovené vymezení, ke kterému není v daném místě důvod, by půdorys navržené novostavby přesahoval toto vymezení pouze nevýznamným způsobem v hloubce 0,4 m a délce 3,0 m.

Z uvedeného je zřejmé, že prostorové uspořádání navržené stavby zachovává nastavený vztah objektů k veřejným prostranstvím, a umístěním stavby je zachován smysl, který je danou regulací sledován. Námitka není důvodná.

Odvolatel dále nesouhlasí s požárně bezpečnostní řešení stavby, které navrhuje zřídit na veřejné komunikaci podle jižní fasády nástupní plochu pro požární techniku, přičemž MČ Praha 13 stavební odbor uvádí, že parkování v této lokalitě je v rozporu s požárním řešením případného zásahu. Toto tvrzení není pravdivé, neboť v době, kdy byl náš dům zkolaudován (1979) nebylo součástí kolaudačního rozhodnutí postaveného domu č.p. 1599 zřízení plochy pro nástup požární techniky. Nelze tudíž tvrdit, že parkování v tomto prostoru je neoprávněné, a že je zde zřízena plocha pro nástup požární techniky. Náš dům není výšková stavba, na severní fasádě se nenacházejí žádné stavební otvory. Případnému průjezdu požárních vozidel v současné době nic nebrání, to se může právě zhoršit, pokud bude nová stavba zrealizována v navržené podobě. Proto s tímto stavem nesouhlasíme.

Odvolatel v rámci této námítky chybně interpretuje vyjádření stavebního úřadu Prahy 13 k námitkám uplatněným v řízení. Stavební úřad nikde neuvádí, že v místě před severní fasádou bytového domu č.p. 1599 v k.ú. Stodůlky byla v minulosti zřízena plocha pro nástup požární techniky pro stávající objekty. Stavební úřad uvádí, že v místě před severní fasádou bytového domu č.p. 1599 v k.ú. Stodůlky je komunikace sloužící ke vjezdu ke garážím domů č.p. 1597 a 1598 v k.ú. Stodůlky široká pouze 4,25 m a podélné parkování automobilů v tomto místě vede ke znemožnění vjezdu požární techniky k jižní straně domů č.p. 1597 a 1598 v k.ú. Stodůlky v případě nutnosti požárního zásahu. Zavádějící je i tvrzení odvolatele, že v severní stěně domu č.p. 1599 v k.ú. Stodůlky nejsou žádné stavební otvory, jelikož tato skutečnost s nemožností vjezdu požární techniky k objektům č.p. 1597 a 1598 v k.ú. Stodůlky, které mají směrem k obslužné komunikaci vjezdů do garáží okna, nijak nesouvisí. Rovněž nelze s odvolatelem

souhlasit v tvrzení, že případnému průjezdu požárních vozidel v současné době nic nebrání, jelikož mu mohou bránit právě automobily parkující podél vjezdové komunikace v místě při severní fasádě domu č.p. 1599 v k.ú. Stodůlky, která není v těchto místech při šířce 4,25 m dostatečně široká. Námitka není důvodná.

Dále nesouhlasí s dopravním řešením, neboť nebyl brán v úvahu náš požadavek na provádění údržby severní fasády našeho domu (č.p. 1599) t.j. rekonstrukce stávajícího zateplení a dořešení odvodnění základů, neboť zřízení nástupní plochy pro požární vozidla v tomto zúženém prostoru nám nedovolí řádně zajistit údržbu našeho majetku. Povoláním stavby v uvedeném rozsahu dochází k omezení našich práv, zejména s ohledem na provádění údržby našeho majetku (např. stavba lešení) a omezuje nás v případném užívání tohoto veřejného pozemku. Hodnotitel - stavební odbor se chová, jakoby stanovisko PBRŠ platilo v současné době, toto stanovisko přece platí pro budoucí stavbu o kterou se dohadujeme. Proto s tímto řešením nesouhlasíme.

Odvolacímu správnímu orgánu není zcela zřejmý rozsah podané námítky, tedy čeho všeho se odvolatel v této námitce domáhá. Požárně bezpečnostní řešení stavby doložené do řízení je součástí dokumentace k navrženému záměru a samozřejmě hodnotí situaci v místě z hlediska požárně bezpečnostního v případě umístění navržené stavby. Jak bylo uvedeno již u námítky výše, současný stav vyhovuje potřebným přístupům k jednotlivým objektům, ovšem v případě volného průjezdu k jižní straně objektů č.p. 1597 a 1598 v k.ú. Stodůlky, který je v současnosti parkovanými automobily v místě při severní fasádě objektu č.p. 1599 v k.ú. Stodůlky omezen. Z hlediska případné údržby severní stěny objektu č.p. 1599 v k.ú. Stodůlky nebylo shledáno, že by umístěním navrženého záměru mohlo dojít k jejímu znemožnění. Podél severní strany objektu č.p. 1599 je pruh pozemku parc. č. 1080/107 v k.ú. Stodůlky, který má šířku více než 1,25 m a který je dostatečný pro provádění případných udržovacích prací. Námitka není důvodná.

Odvolatel nesouhlasí s řešením zeleně, odkazuje na stanovisko, ve kterém m.j. uvedl, že plocha zeleně - stromů bez keřů je 161,5 m², keře - živý plot 84 m², celkem 245,5 m². Umístit tuto plochu zeleně na 77,4 m² jaksi nelze. Stavební úřad MČ Prahy 13 tuto námitku zamítnul a schovává své rozhodnutí za souhlas ke kácení OŽP/ P13-05281/2023 a vyjadřuje se k celé situaci, ve smyslu dodržení principu ozelenění sídliště a možnosti ozelenění stavby navrženého bytového objektu, tedy není uspokojivě posouzen stav před a po případné stavbě, ale primárně je zde v podstatě konstatováno, že stavba na pozemku bude a tomu je vše podřízeno.

V případě, kdy dochází k zastavění dosud nezastavěného pozemku, který byl zatravněný a rostly na něm další dřeviny, je samozřejmé, že po zastavění části takového pozemku dojde ke zmenšení ploch zeleně. Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny proto musí při posuzování možnosti pokácení stávajících dřevin zvážit jejich hodnotu, závažnost důvodů, pro které je kácení navrženo a v případě povolení kácení stanovit náhradní výsadbu zeleně, která bude kompenzovat úbytek zeleně v důsledku výstavby nového objektu v daném místě. Do řízení bylo doloženo závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 13 ze dne 17. 2. 2023, č. j. OŽP/P13-05281/2023, vydaného z hlediska kácení dřevin, podle kterého je možné povolit pokácení stávajících dřevin na pozemku stavby, a kterým je nařízena výsadba náhradní zeleně.

Na základě odvolání byla podána žádost o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 13 ze dne 17. 2. 2023, č. j. OŽP/P13-05281/2023, vydaného z hlediska kácení dřevin. MHMP OCP dne 13.2.2024, pod č.j.: MHMP 220478/2024, změnil závazné části stanoviska označené I. a II. a zbytek potvrdil. Změnou závazného stanoviska byl změněn rozsah dřevin povolených ke kácení a rozsah stanovené náhradní zeleně.

Vydané závazné stanovisko MHMP OCP obsahuje rozsáhlé odůvodnění, jakým způsobem bylo povolení kácení posuzováno a z jakého důvodu byl stanovený uvedený rozsah náhradní zeleně na nezastavěných místech pozemků stavby. Námitka není důvodná.

Odvolatel k bodu B2.2 Urbanistické řešení stavby uvádí, že každým vyjádřením dotčených orgánů se v této záležitosti neustále zmiňuje narativ, že zamýšlená stavba je v tomto místě vhodná, a že z doplněných podkladů nevyplývá, že by umístěním záměru došlo k narušení zájmů vlastníků sousedních pozemků a staveb nad přípustné hodnoty. Zmíněný narativ pokračuje zveličováním záměrů stavby ve smyslu vhodného doplnění zástavby podél hlavní komunikace a návaznosti na zástavbu z jižní a severní strany. Pomíjí se fakt, že zamýšlená stavba převyšuje dům č.p.1599/1600 o 4,47 m, č.p. 1597/98 o 8 m a je ve stejné výši jako č.p. 1595/96, ačkoliv se tento objekt nachází o 3,79 m výše (úroveň vstupního schodiště). Výrok, že maximální navržená výška atiky významným způsobem nepřevyšuje stávající okolní hladinu, je rozporuplný. Další výrok, že zamýšlená stavba zakrývá nižší zástavbu boční uličky a podtrhuje ulici Chalabalovu, budí dojem, že snad daná lokalita je urbanisticky méněcenná a že developerský záměr nové stavby vylepšuje místní urbanistickou koncepci. Opak je pravdou, takovýmto zahušťováním stávající zástavby dochází vždy ke zhoršení životních podmínek t.j. zvýšení dopravní zátěže, exhalací, úbytku zeleně a pod. Navrhl snad stavebník vybudování např. prodejny potravin, mateřské školky či nějaký podíl na zlepšení infrastruktury v místě, nikoliv.

Obdobná námitka byla opakovaně řešena při předchozích projednáváních záměru.

Navržený bytový dům je umístění na pozemku nárožní parcely, navazuje na slepou východní štítovou stěnu bytového domu č.p. 1598. Východní stěna hlavní hmoty navrženého objektu lícuje se stavební čarou hlavní vstupní fasády bytových domů č.p. 1599 a 1600 umístěných jižně od navrženého záměru a z tohoto důvodu nebyla pojata jako štítová slepá stěna (stejně jako je tomu v současnosti u domu č.p. 1598, na který přímo navazuje), ale byla pojata jako uliční fasáda s okenními otvory. Objekt je tedy pohledově vnímán jako nárožní. V případě nárožních objektů není neobvyklé, že převyšují navazující objekty v uliční frontě a tvoří určitou dominantu zvýrazňující jejich nárožní postavení.

Navržený objekt má 6 nadzemních podlaží, avšak 6. nadzemní podlaží je ustoupené v souladu s požadavky stanovenými v ust § 27 odst. 2 písm. b) PSP pro prvky, které lze vystavět nad max. regulovanou výšku. Podle ust. § 27 odst. 2 písm. b) lze od max. regulované výšky vystavět ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m. Podlaží ustoupené takovýmto způsobem již není z uliční úrovně akcentováno. S ohledem na navazující objekty jsou pohledově vnímána neustoupená podlaží, kdy poslední neustoupené podlaží má max. výškovou úroveň atiky + 379,3 m n. m. Bpv, což odpovídá výškové úrovni atiky objektu č.p. 1599. Navazující objekt na severní straně č.p. 1598 pak navržená stavba v úrovni 5. nadzemního podlaží převyšuje o jedno podlaží.

Vytvořené nároží není typickým prvkem panelové zástavby, avšak takovéto doplnění panelové zástavby, která je v místě stavby různorodá s objekty řadovými a izolovanými různě podlažnosti, tak jak je navrženo, nepůsobí rušivě. Navržený objekt má směrem k hlavní větvi komunikace Chalabalova výšku odpovídající navazujícím stavbám, kdy nad tuto výšku vystupuje 6. ustoupené NP. Směrem ke slepé větvi komunikace Chalabalova navržený objekt přesahuje nad navazující objekty o jedno podlaží, ustoupené podlaží přesahuje o podlaží dvě. 6. NP ustupuje od fasády plných podlaží dostatečným způsobem na to, aby nebylo z pozice chodce vnímáno rušivě. Tuto skutečnost zobrazují vizualizace znázorněné na úvodních stranách textové části dokumentace a na jejích deskách, kdy jsou tyto vizualizace znázorněny z perspektivy chodce. Námitka není důvodná.

Pro úplnost odvolací správní orgán uvádí, že soulad posuzovaného záměru s územním plánem dle stavebního zákona vychází z podání žádosti. V daném případě posuzování souladu záměru v řízení není v kompetenci stavebního úřadu, ale do řízení bylo doloženo v souladu s § 96b stavebního zákona závazné stanovisko orgánu územního plánování MHMP. Na základě odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu městské části Praha 13, č. j. P13-23388/2019 ze dne 20.6.2019, vydaného v dané věci při předchozím projednání, byla podána žádost k Ministerstvu pro místní rozvoj o změnu nebo potvrzení závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP č.j. S-MHMP 1824398/2018, sp.zn.: S-MHMP 60198/2019 ze dne 9.1.2019. Ministerstvo pro místní rozvoj vydané závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP potvrdilo závazným stanoviskem č.j.: MMR-50020/2019-81/2 ze dne 16.3.2020, v jehož závěru uvedlo, že dospělo shodně jako odbor územního rozvoje MHMP k závěru, že předmětný záměr je z hlediska souladu s územním plánem SÚ hl. m. Prahy, a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Změny stavby, které byly při projednávání provedeny, jsou takového rozsahu, že nemohou mít vliv na posouzení ze strany orgánu územního plánování, jelikož se nijak netýkají skutečností posuzovaných při stanovení souladu s územním plánem a další územně plánovací dokumentací.

Závěrem odvolací správní orgán konstatuje, že neshledal věcná ani právní pochybení v postupu stavebního úřadu, která by způsobovala nezákonnost předmětného rozhodnutí nebo by měla za následek jeho věcnou nesprávnost. Předmětný návrh je umístěn v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hl.m. Prahy, v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a technickými požadavky na výstavbu. Ke stavbě byla vydána kladná závazná stanoviska.

Odvolací správní orgán pouze přistoupil ke změně výroku napadeného rozhodnutí ve smyslu přezkoumaného závazného stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 220478/2024 ze dne 13.2.2024 tak, aby výroková část rozhodnutí korespondovala s touto změnou.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu došel k závěru, že je napadené rozhodnutí nesprávné, a jeho část změnil. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. MAZÁČEK GROUP, s.r.o., IDDS: fchka5f

sídlo: Rostovská č.p. 218/10, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

zastoupení pro: SINEA s.r.o., V Mokřínách 539, 252 50 Vestec

2. Společenství vlastníků jednotek domu Chalabalova 1599, Praha 5, IDDS: shavdii

sídlo: Chalabalova č.p. 1599/29, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

II. ostatní

3. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

4. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

5. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem evidence majetku, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

6. Magistrát hlavního města Prahy, **úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení**, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

7. Městská část Praha 13, zastoupená OMBAI, IDDS: zv6bsur

sídlo: Sluneční náměstí č.p. 2580/13, Praha 5-Stodůlky, 158 00 Praha 58

8. Městská část Praha 13, zastoupená starostou Ing. Davidem Vodrážkou, IDDS: zv6bsur

sídlo: Sluneční náměstí č.p. 2580/13, Praha 5-Stodůlky, 158 00 Praha 58

9. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

10. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2

sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice

11. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
12. Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
13. Úřad městské části Praha 13, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: zv6bsur
sídlo: Sluneční náměstí č.p. 2580/13, Praha 5-Stodůlky, 158 00 Praha 58
14. Veolia Energie Praha, a.s., IDDS: y7vt83i
sídlo: Na Florenci č.p. 2116/15, 110 00 Praha 1-Nové Město

III. na vědomí

15. Úřad městské části Praha 13, odbor stavební, IDDS: zv6bsur
sídlo: Sluneční náměstí č.p. 2580/13, Stodůlky, 158 00 Praha 58 + **spis**