



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHA
Odbor stavebního řádu
Oddělení právní
cení



MHMPXPQPXJS1

dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1017847/2025

Sp. zn.:
S-MHMP 1927962/2024/STR

Vyřizuje/tel.:

JUDr. Klára Kayedová

236 00 4771

Počet listů/příloh: **12/0**

Datum:

13.10.2025

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 podali

I.

Spolek Ovesná, Na Kamení, Dubská, Dačická, zapsaný spolek, IČO 07718748, Ovesná 194, Praha 10-Horní Měcholupy, 109 00 Praha 111, (dále jen "odvolatel")

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti Apollon development s.r.o., IČO 26956896, Žerotínovo nám. 218/5, 779 00 Olomouc 9, jejímž právním nástupcem je společnost Apollon Partners Kappa s.r.o., IČO 07819463, Žerotínovo nám. 218/5, 779 00 Olomouc 9, kterou zastupuje Petr Král, Mlynářská 1172/6, 110 00 Praha 1-Nové Město, Úřad městské části Praha 15, odbor stavební (dále jen "stavební úřad") pod č.j. ÚMČ P15 29923/2024/OST/JSo, spis.zn. 043126/2023/OST/JSo ze dne 4.11.2024 a kterým byla umístěna stavba nazvaná

"Obytný dům Ovesná"

na pozemcích parc. č. 523/214, 523/306, 523/470, 523/471, 523/516, 523/576, 538/5, 538/28, 538/29, 538/36, 538/59, 816, 817/1, 817/2, 853, 854 v katastrálním území Horní Měcholupy,

rozhodl podle § 92 odst. 1 správního řádu takto:

Odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu se jako nepřípustné zamítá.

II.

Radek Šíma, nar. 25.8.1964, Ovesná 194, Praha 10-Horní Měcholupy, 109 00 Praha 111, kterého zastupuje Petr Matoušek, nar. 29.1.1964, Mírové nám. 280, 407 01 Jílové u Děčína, Městská část Praha 15, IČO 00231355, Boloňská 478/1, Praha 10-Horní Měcholupy, kterou zastupuje Mgr. Karel Fischer advokát, Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1-Staré Město,

(dále jen "odvolatelé")

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti Apollon development s.r.o., IČO 26956896, Žerotínovo nám. 218/5, 779 00 Olomouc 9, jejímž právním nástupcem je společnost Apollon Partners Kappa s.r.o., IČO 07819463, Žerotínovo nám. 218/5, 779 00 Olomouc 9, kterou zastupuje Petr Král, Mlynářská 1172/6, 110 00 Praha 1-Nové Město, Úřad městské části Praha 15, odbor stavební (dále jen "stavební úřad") pod č.j. ÚMČ P15 29923/2024/OST/JSo, spis.zn. 043126/2023/OST/JSo ze dne 4.11.2024 a kterým byla umístěna stavba nazvaná

"Obytný dům Ovesná"

na pozemcích parc. č. 523/214, 523/306, 523/470, 523/471, 523/516, 523/576, 538/5, 538/28, 538/29, 538/36, 538/59, 816, 817/1, 817/2, 853, 854 v katastrálním území Horní Měcholupy,

rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí č.j. ÚMČ P15 29923/2024/OST/JSo, spis.zn. 043126/2023/OST/JSo ze dne 4.11.2024 se **ruší a věc se vrací k novému projednání.**

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

Apollon development s.r.o., Žerotínovo nám. 218/5, 779 00 Olomouc 9

Apollon Partners Kappa s.r.o., Žerotínovo nám. 218/5, 779 00 Olomouc 9

Josef Didunyk, nar. 29.3.1979, Mírová 251/12, Praha 10-Kolovraty, 103 00 Praha 113

Petr Didunyk, nar. 31.3.1941, 9. května 95/16, 250 92 Šestajovice

Vít Didunyk, nar. 25.4.1975, Jana Srba 1296/14, Praha 10-Uhřetěves, 104 00 Praha 114

MUDr. Milena Korálová, nar. 10.5.1954, Svobody 79/40, 350 02 Cheb 2

Mgr. Dana Voříšková, nar. 30.5.1971, Pod Lomem 147, Babice, 251 01 Říčany u Prahy

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

Kaufland Česká republika v.o.s., Bělohorská 2428/203, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69

METRANS, a.s., Podleská 926/5, Praha 10-Uhřetěves, 104 00 Praha 114

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal pod č.j. ÚMČ P15 70524/2024/OST/JSo, spis.zn. 043126/2023/OST/JSo ze dne 4.11.2024 rozhodnutí popsané ve výroku tohoto rozhodnutí. Proti rozhodnutí stavebního úřadu podali odvolatelé odvolání.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Výrokem č. I tohoto rozhodnutí bylo zamítnuto jako nepřipustné odvolání Spolku Ovesná, Na Kameni, Dubská, Dačická jako nepřipustné.

Podle ust. § 85 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou účastníky územního řízení žadatel, obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Ust. § 70 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, upravuje účast občanů ve správních řízeních při nichž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny. Základním předpokladem však je, aby byla hlavním posláním spolku ochrana přírody a krajiny. Tuto podmínku odvolatel nesplňuje, proto další podmínky jeho účasti v řízení nejsou zkoumány. Základním účelem spolku podle stanov založených ve spisu je obrana proti nadměrné výstavbě a narůstající dopravní zátěži, snižující se kvalitě bydlení ve vztahu k ulicím Ovesná, Na Kameni, Dubská, Dačická. Nejedná se tedy o spolek založený za účelem ochrany přírody a krajiny podle zákona č 114/1992 Sb.

Spolek namítá námitku systémové podjatosti Úřadu městské části Praha 15, a to proto, že s ním bylo po celou dobu jednáno jako s účastníkem řízení a nakonec v napadeném rozhodnutí stavební úřad jeho účastenství zpochybnil. K tomu odvolací správní orgán uvádí, že námitku podjatosti stavebního úřadu nelze vypořádat v odvolacím řízení, neboť měla být uplatněna v řízení na prvním stupni. Stavební úřad měl okamžitě poté, co se spolek jako účastník řízení přihlásil, posoudit jeho účastenství a vydat o tom, usnesení, proti kterému se spolek mohl bránit odvoláním. Přesto lze uzavřít, že pouhé pochybení stavebního úřadu, když měl spolek faktickou možnost se řízení účastnit a seznámit se se všemi podklady pro rozhodnutí, nelze považovat za důvod „systémové“ podjatosti správního orgánu. Odvolatel neuvádí, proč by měl na hodnocení stavebního úřadu mít jakýkoliv zájem příslušný samosprávný celek a jakým způsobem se tato „systémová“ podjatost projevila. Pokud absentuje takový důvod v podání, nelze ho nijak posuzovat.

Nadále se odvolací správní orgán zabývá pouze přípustnými odvoláními, o kterých bylo rozhodnuto ve výroku č. II tohoto rozhodnutí.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání byla podána účastníky 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 odvolání jsou včasná.

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.

Z předloženého správního spisu bylo zjištěno, že předmětem řízení je bytový dům o šesti nadzemních částech označených „A, B1, B2, B3, C1, C2“ na společné suterénní podnoži (1.PP) o celkové kapacitě 140 bytů, 6 komerčních prostor a 174 parkovacích stání, umístěný na pozemcích parc.č. 538/5, 538/28, 538/29 k.ú. Horní Měcholupy.

Celková zastavěná plocha nadzemními stavbami bude max 2255,04 m², včetně výlezu z 2. PP. Pro byty v 1. NP jsou navrženy předzahrádky, v ostatních podlažích jsou navrženy balkóny, v ustupujících podlažích terasy. Společné 1. PP podlaží bude nepravidelného tvaru o zastavěné ploše max 5 346 m². V 1. PP budou parkovacích stání výhradně pro residenty bytového komplexu, a to 145 parkovacích stání (z toho 6 stání bude vyhrazeno pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené a 10 stání bude řešeno jako zdvojená stání, která umožní pomocí zakladačového systému stání dvou vozidel nad sebou /takto bude parkovat celkem 20 vozidel/), dále zde budou sklepní kóje a technické zázemí; v 2.PP v severní části objektu bude 29 parkovacích stání (z toho 3 stání budou vyhrazena pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené). Do podzemních garáží bude vjezd a výjezd z ul. Hornoměcholupská, do ul. Ovesná bude pouze výjezd.

Podél ul. Ovesná budou umístěny 5 podlažní polyfunkční části stavby B1, B2, B3, v jižním cípu areálu bude umístěna 6-ti podlažní bytová část stavby A a podél ulice Hornoměcholupská budou umístěny 7-mi podlažní bytové části stavby C1 a C2. Uprostřed areálu tak vznikne veřejný prostor – vnitroblok, kde budou provedeny parkové úpravy, chodníky mezi jednotlivými částmi bytového domu budou o základní šířce 2 m. Komerční jednotky budou navrženy v 1. NP v částech stavby B1, B2 a B3 a budou přístupné z ul. Ovesná.

Část stavby A o půdorysných rozměrech max. 16,5 x 22 m bude mít zastavěnou plochu cca 330,85 m², 6 nadzemních podlaží z toho poslední bude ustupující, výška atiky 6. NP bude +18,91 m od +0,00 = 285,93 m n.m. (Bpv) – tato úroveň je stejná pro celý záměr. V části A bude umístěno 23 bytových jednotek.

Části stavby B1, B2, B3 o půdorysných rozměrech max. 16,5 x 22,0m budou mít zastavěnou plochu vždy cca 339,5 m², 5 nadzemních podlaží z toho poslední bude vždy ustupující, Výška atiky 5. NP části B1 a B2 bude +15,0 m od +0,00 a výška atiky u B3 bude +16,0 m od +0,00. V 1.NP budou v každé části umístěny 2 komerční jednotky dostupné z ul. Ovesná a v dalších nadzemních podlažích bude umístěno po 17 bytových jednotkách.

Části stavby C1 a C2 o půdorysných rozměrech max. 16,5 x 30,7 m budou mít zastavěnou plochu vždy 431,52 m², budou mít 7 nadzemních podlaží, z toho poslední bude ustupující. Maximální výška atiky 7.NP pro část C1 bude +21,95 m od +0,00 a pro část C2 bude +19,67 m od +0,00. V částech C1 a C2 bude umístěno po 33 bytových jednotkách.

Zásobování vodou bude zajištěno samostatnými vodovodními přípojkami ze stávajícího vodovodního řádu DN 200 v ulici Na Křečku pro každou část objektu A, B1, B2, B3, C1, C2 samostatně. Pro každou

jednotlivou část objektu A, B1, B2, B3, C1, C2 budou umístěny samostatné kanalizační přípojky zaústěné do stoky splaškové kanalizace DN800 v ul. Hornoměřolupská. Dešťové vody ze střech objektu budou svedeny do retenční nádrže umístěné pod společným 1. PP a následně regulovaně (0,75 l/s) vypouštěny do veřejné dešťové kanalizace ZB1650 v ulici Hornoměřolupská. Zásobování plynem bude zajištěno samostatnými plynovodními přípojkami pro každou část objektu A, B1, B2, B3, C1, C2 samostatně, a to pro část objektu B3 ze stávající plynovodní přípojky PE dn 50 v ulici Ovesná, a pro části objektů A, B1, B2, C1 a C2 z prodlouženého NTL plynovodního řadu PE dn 160 v délce 129 m v ulici Hornoměřolupská, který bude napojen na stávající NTL plynovodní řad PE dn 160 v ulici Hornoměřolupská. Zdrojem vytápění budou plynové kotelny. Zdrojem elektrické energie pro navrhovaný obytný areál bude nová distribuční trafostanice TS (betonová kiosková trafostanice typ UK 3048 pro možné osazení dvěma transformátory o výkonu až 1 MVA) na pozemku parc.č. 538/5 k.ú. Horní Měřolupy, která bude do distribuční sítě připojena kabelovou smyčkou VN ze stávajícího kabelu VN v ul. Na Křečku. Z nové TS budou kabely NN připojeny jednotlivé části objektu A, B1, B2, B3, C1, C2; zároveň bude provedeno propojení do stávající sítě NN v ulicích Hornoměřolupská a Ovesná. Nové rozvody VO v areálu budou napojeny z nového venkovního rozvaděče VO, který bude umístěn vedle nové TS, ze které bude také napájen. V rámci stavby budou provedeny přeložky stávajících stožárů VO a kabelů VO v ul. Hornoměřolupská, doplnění nového stožáru VO v ul. Hornoměřolupská a nasvětlení nově budovaného přechodu pro chodce přes ulici Hornoměřolupská; napájení osvětlení nového přechodu bude z nové RIS v ul. Hornoměřolupská. Nový optický rozvaděč, který bude v části objektu A, bude připojen novými optickými kabely ze stávající SEK v ul. Ovesná; z tohoto rozvaděče budou napojeny optické rozvaděče v ostatních částech objektu. V rámci stavby bude umístěn nový chodník pro pěší podél východní strany ul. Hornoměřolupská o šířce 2,25 m, podél severní a západní strany ul. Na Křečku bude nový chodník o šířce 2 až 2,50 m, který bude dále pokračovat do ul. Ovesná, kde bude podél jižní části východní strany ul. Ovesná chodník o šířce 2,00 m, pro pohyb pěších v prostoru mezi jednotlivými částmi bytového domu A, B1, B2, B3, C1 a C2 jsou řešeny chodníky o šířce 2 m. V jižní části pozemku parc.č. 538/5 k.ú. Horní Měřolupy bude umístěna zpevněná plocha se 3 parkovacími stáními pro zásobování a obrátištěm.

Náhrada zrušených parkovacích stání v souvislosti s novým vjezdem do podzemních garáží z ul. Hornoměřolupská bude řešena úpravou komunikace Hornoměřolupská, při které bude vymezen parkovací pruh.

K žádosti o vydání územního rozhodnutí ze dne 2.8.2023 je doložena dokumentace pro vydání územního rozhodnutí z 04/2022, s tím, že některé její části jsou z 11/2019 – D1 až D.7, PBŘ je z 06/2022; v doplnění z 5.2.2024 byl doložen dodatek části B. Souhrnná technická zpráva, výkresy řezů prokazující dodržení odstupových vzdáleností D.1.2.3 až D.1.2.5, výkres D.1.2.2, Založení u hranice pozemku, Zastínění 20. září.

Dne 15.4.2025 bylo do odvolacího spisového materiálu stavebníkem doplněno:

- kopie plné moci pro Petra Krále, Mlynářská 1172/6, Praha 1,
- vyjádření Hygienické stanice hl.m. Prahy č.j. HSHMP 06312/2025, sp.zn. S-MHMP 64713/2024 ze dne 10.2.2025,
- vyjádření Lesy hl.m. Prahy ze dne 26.7.2022,

- sdělení a vyjádření odboru životního prostředí ÚMČ Praha 15 ze dne 15.7.2022 č.j. ÚMČ P15 34245/2022/OŽP/VVa, sp.zn. SZ ÚMČ 25415 (dodatek č. 1 k č.j. 29122/2019/OŽP/VVa ze dne 28.8.2019 – aktualizace stanoviska,
- závazná stanoviska, sdělení a vyjádření odboru životního prostředí ÚMČ Praha 15 ze dne 28.8.2019 č.j. ÚMČ P15 29122/2019/OŽP/VVa, sp.zn. neuvedena,
- závazná stanoviska, sdělení a vyjádření odboru životního prostředí ÚMČ Praha 15 ze dne 28.4.2021 č.j. MČ P15 15798/2021/OŽP/VVa ke stavebnímu záměru „Bytové domy Ústřední – Štěrboholy“,
- část dokumentace A. Průvodní zpráva; B. Souhrnná technická zpráva, revize 1 z 04/2022 (s upraveným výpočtem dopravy v klidu),
- výkres č. C.3 Koordinační situační výkres revize 1 z 04/2025,
- výkres č. C.4.1. Vytyčovací výkres, odstupy staveb z 04/2022 – s doplněním 04/2025,
- výkres č. D.1.1.1 Půdorys 1.PP z 04/2022 s doplněním z 04/2025, výkres č. D.1.1.2 Půdorys 2.PP z 04/2022 s doplněním z 04/2025, výkres č. D.1.2.1 Celkové řezy, výkres č. D.1.2.2 Založení u hranice pozemku, výkres č. D.2.2.2 Řez podélný Ay, výkres č. D.3.2.1 Řez příčný B1x, výkres č. D.3.2.2 Řez podélný B1y, výkres č. D.4.2.1 Řez příčný B2x, výkres č. D.4.2.2 Řez podélný B2y, výkres č. D.5.2.1 Řez příčný B3x, výkres č. D.5.2.2 Řez podélný B3y, výkres č. D.6.2.1 Řez příčný C1x, výkres č. D.6.2.2 Řez podélný C1y, výkres č. D.7.2.1 Řez příčný C2x, výkres č. D.7.2.2 Řez podélný C2y,
- D.9.1 Technická zpráva z 04/2022 Revize 2 doplnění s upraveným výpočtem dopravy v klidu, výkres č. D.9.2.1 Situace z 04/2022 Revize 2 doplnění s úpravou polohy stanoviště odpadového hospodářství, výkres č. D.9.2.2 Dopravní připojení Obytného komplexu Ovesná v případě realizace VPS 117/DK/15 Praha 15 – obchvat Petrovic z 04/2022 Revize 2 doplnění s úpravou polohy stanoviště odpadového hospodářství, výkres č. D.9.5 Situace obalových křivek z 04/2022 Revize 2 doplnění s úpravou polohy stanoviště odpadového hospodářství, výkres č. D.9.6 Situace rozhledových poměrů z 04/2022 Revize 2 doplnění s úpravou polohy stanoviště odpadového hospodářství, výkres č. D.9.7.1 Dopravní značení vnitřních garáží 1PP z 04/2022 Revize 2 doplnění.

S těmito doplněnými podklady byli účastníci řízení seznámeni před vydáním tohoto rozhodnutí.

Odvolatelé v odvoláních uplatnili následující odvolací námítky (psány kurzívou ve zkráceném rozsahu) a odvolací správní orgán k nim připojuje níže své stanovisko.

Odvolání Městské části Praha 15:

- *Stavba nepřihlíží ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny v území a zcela zásadně nevhodně navazuje na lokalitu zastavěnou rodinnými domy a tvořenou výlučně rodinnými domy; Stavba nevhodným způsobem reaguje na charakter a strukturu zástavby rodinnými domy a výše popsáním/definováním způsobem narušuje pohodu bydlení v předmětné lokalitě, narušuje soudržnost společenství obyvatel v lokalitě/území.*

Odvolatel uplatnil obdobnou námítku již v řízení před stavebním úřadem, stavební úřad ji vypořádal na str. 25 a 26 v odůvodnění rozhodnutí i s odkazem na závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP

(dále jen „MHMP UZR“) ze dne 9.5.2023 pod č.j. MHMP 502357/2023, sp.zn. S-MHMP 354328/2023, které bylo jedním z podkladů rozhodnutí.

Vzhledem k tomu, že se námitka týká rozporů stavby s cíli územního plánování, odvolací správní orgán předložil citované závazné stanovisko Ministerstvu pro místní rozvoj k jeho změně nebo potvrzení. Ministerstvo pod č.j. MMR-54609/2025-81 ze dne 6.8.2025 závazné stanovisko změnilo pouze v části odůvodnění s tím, že posouzení záměru zůstává kladné.

K uvedené námitce ministerstvo uvedlo: „K námitce týkající se charakteru území ministerstvo uvádí, že záměr je dle aktuálních ÚAP HMP navržen v lokalitě č. 566 „Sídliště Horní Měcholupy II.“, kde jsou situovány primárně bytové domy a záměr se svými parametry rozhodně nevymyká parametrům stávajících bytových uplatňujících se v daném území (lokalitě).

Co se týče zástavby navazujících rodinných domů, ministerstvo uvádí, že tato nízkopodlažní zástavba je dle ÚAP HMP situována v sousední lokalitě č. 374 „Horní Měcholupy“ se strukturou zahradního města v rámci stabilizované plochy OB, nikoliv jako záměr v lokalitě č. 566 „Sídliště Horní Měcholupy II.“ s modernistickou strukturou v rámci rozvojové plochy SV-E a částečně stabilizované plochy SV, proto neexistuje žádný relevantní důvod k tomu, aby záměr odvozoval své prostorové parametry od staveb rodinných domů. Dále je zřejmé, že pokud by v návaznosti na zástavbu stávajících rodinných domů měla být rozvojová plocha určena pro výstavbu rodinných domů, byl by zde stanoven výrazně nižší kód míry využití plochy, tj. kód A nebo B, nikoliv kód E, který se běžně využívá pro výstavbu bytových domů.

Pokud by bylo vůlí obce, aby bylo možné do daného území umisťovat pouze „standardizované“ rodinné domy, mohla být takto přímo nastavena funkční a prostorová regulace ÚP SÚ HMP, což se nestalo. Platný ÚP SÚ HMP zjevně s ohledem na svou funkční a prostorovou regulaci umožňuje umístit na pozemek parc.č. 538/5 v k.ú. Horní Měcholupy předmětný záměr, proto neexistuje žádný zákonný důvod k tomu, aby orgán územního plánování nevydal k posuzovanému záměru souhlasné závazné stanovisko.

Ministerstvo k tomu doplňuje, že s nízkopodlažní zástavbou rodinných domů v daném území sousedí např. objekt na pozemku parc.č. 734 v k.ú. Horní Měcholupy s podlažností 7 NP, objekt na pozemku parc.č. 542/2 v k.ú. Horní Měcholupy s podlažností 5 NP, objekt na pozemku parc.č. 544/4 v k.ú. Horní Měcholupy s podlažností 8 NP, objekt na pozemcích parc.č. 491/5, 491/6, 491/7, 491/9 a 491/12 v k.ú. Horní Měcholupy s podlažností 9 NP, objekt na pozemku parc.č. 509/7 v k.ú. Horní Měcholupy s podlažností 6 NP, objekt na pozemcích parc.č. 238/5, 238/7 a 267/2 v k.ú. Horní Měcholupy s podlažností 7 NP atd., proto se záměr ani z tohoto hlediska nevymyká stávající zástavbě. Z výše uvedeného lze zároveň dovodit, že v sousedství zástavby rodinných domů jsou v této části území hl. m. Prahy již ve stávajícím stavu situovány i dominantnější stavby z hlediska výšky či podlažnosti než předmětný záměr..... Ministerstvo dále uvádí, že ÚP SÚ HMP sice obsahuje odkaz na výškové hladiny, ale posouzení souladu záměru s výškovými hladinami provádí dle PSP stavební úřad.....“

Odvolací správní orgán na základě toho závazného názoru ministerstva považuje námitku za nedůvodnou.

- Stavba je v rozporu obecnými požadavky na umísťování staveb stanovenými Nařízením č. 10/2016 Sb. hlavního města Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (dále též „PSP“), s ust. § 20 PSP. Dojde ke zvýšení stávajícího terénu, a

tudíž výška staveb při ulici Ovesná bude zásadně převyšovat stávající zástavbu výlučně rodinných domů; rodinné domy v ulici Ovesná jsou maximálně dvoupodlažní s podkrovím o výšce 9 m, ale přilehlé stavby (bytové domy) mají být pětipodlažní (4. NP + ustupující podlaží) o výšce 15 m od podlah v 1. NP a s navýšením terénu (viz výše) pak o výšce 18 m oproti rodinným domům, což je dokonce dvojnásobnou výškou oproti stávající zástavbě rodinnými domy.

Stavební úřad posoudil soulad navrhované stavby s požadavky ust. § 20 PSP na str. 21 v odůvodnění rozhodnutí s tím, že „Navrhovaná stavba navazuje na rezidenční zástavbu podél ul. Hornoměřolupská a vytváří obytný areál v transformačním území na místě původního průmyslového areálu (tj. v místě přímo určeném k nové ucelené zástavbě). Výška navržených objektů nepřesahuje výšku okolní zástavby. Dle ÚAP se jedná o obytnou lokalitu Sídliště Horní Měřolupy s typickou podlažností 8, podél ul. Hornoměřolupská se nachází bytové domy o 8 – 10 podlažích. Záměr navrhuje bytový dům o podlažnosti 5-7, tedy nepřesahuje stávající podlažnost a vytváří plynulý přechod z vyšší bytové zástavby (8-10 NP podél ul. Hornoměřolupská) do nižší zástavby tvořené rodinnými domy (do 3 NP) při ul. Ovesná, kde jsou navrženy právě nižší objekty o 5 NP. Celkové hrubé podlažní plochy nepřesahují objem bytových domů při ul. Hornoměřolupská. Záměr je v souladu s charakterem území definovaným územním plánem a dalšími předpisy.“, obdobnou námitku pak vypořádal na str. 26 a 27 v odůvodnění rozhodnutí, kde odůvodnění ještě rozšířil o text „Stavební záměr se nachází z velké většiny v rozvojovém území SV s danými parametry zastavěnosti KPP a KZ a v jižní části se nachází částečně i ve stabilizovaném území SV. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7a odst. 3 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí: „Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“ Dle ÚAP se jedná o obytnou lokalitu Sídliště Horní Měřolupy s typickou podlažností 8, převážně se jedná o bytové domy o 7 - 10 NP s plochou střechou podél ul. Hornoměřolupská a Janovská. Navržený bytový dům A do území zasahuje pouze okrajově, bude mít 6 podlaží s plochou střechou s výškou atiky max. +18,0 m, výška atiky ustoupeného podlaží +15,0 m od úrovně přízemí, což odpovídá výškové hladině IV - V. Celkové hrubé podlažní plochy nepřesahují objem bytových domů při ul. Hornoměřolupská. Vyšší míra využití území je daná především kódem E stanoveným v ploše SV. Výškově stavba vzrůstá od severu na jih a navazuje tak na vyšší zástavbu na jih od záměru podél ul. Hornoměřolupská. Navrhovaná stavba vhodně dotváří souvislou zástavbu podél ul. Hornoměřolupská.“. Odvolací správní orgán k tomu zdůrazňuje, že předmětná stavba je podle ÚAP navrhována do severního výběžku lokality 556 Sídliště Horní Měřolupy II, s modernistickou strukturou, maximální podlažností 13 a typickou podlažností 8, kdežto zástavba rodinných domů západně od navrhované stavby přes ulici Ovesná je již v sousední navazující lokalitě č. 374 Horní Měřolupy s typem struktury zahradní město, s maximální podlažností 5 a typickou podlažností 2. I podle územního plánu je navrhovaná stavba umísťována do plochy s jiným využitím, než je stávající zástavba rodinných domů. Předmětná stavba je navrhována v ploše SV – všeobecně smíšené s kódem využití míry plochy E a ploše SV – všeobecně smíšené, tedy ploch s hlavním využitím pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území, přičemž

převážná část stavby je navrhována v ploše SV-E, což je rozvojové území. Stávající zástavba rodinných domů západně od ul. Ovesná je v ploše OB-čistě obytné, tedy v ploše s hlavním využitím pro bydlení, které je stabilizované. Lze posoudit, že parametry záměru jsou předurčeny již zahrnutím předmětného území do jiné lokality s odlišným typem struktury zástavby podle ÚAP i do jiné plochy odlišným využitím a různou mírou využití ploch podle ÚPn; zcela logicky tak z výše uvedeného vyplývá rozdílnost zástavby, kterou namítá odvolatel.

Zásah do plochy OB byl v závazném stanovisku MHMP UZR posouzen jako nepřesnost kresby a bylo shledáno ztotožnění hranice plochy SV-E s hranicí pozemku parc. č. 538/59 k.ú. Horní Měcholupy. Ministerstvo ve svém závazném stanovisku tento závěr MHMP UZR potvrzuje:

„V západní části pozemku parc.č. 538/5 v k.ú. Horní Měcholupy hranice plochy SV-E a OB nekopíruje katastrální hranici pozemku.

Dle pododdílu 3b) odst. 4 ÚP SÚ HMP „Při nepřesnosti kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje, lze považovat za podmíněně přípustné ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku za podmínky, že odchylka nepřekročí 1,0 mm, tj. 10,0 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy.“ Vzhledem k tomu, že je v daném případě podmínka pododdílu 3b) odst. 4 ÚP SÚ HMP splněna, ministerstvo ztotožnilo v záměrem dotčené části hranice ploch OB a SV-E s katastrální hranicí pozemku parc.č. 538/5 v k.ú. Horní Měcholupy v jeho západní části, proto záměr v rámci pozemku parc.č. 538/5 v k.ú. Horní Měcholupy do plochy OB nezasahuje.“

Dále uvádí, že „zpevněné plochy (pochozí a pojízdné) a technická infrastruktura jsou v souladu s přípustným využitím ploch OB (pozn.: jedná se o části záměru vně ztotožněné hranice ploch OB a SV-E s katastrální hranicí pozemku parc.č. 538/5 v k.ú. Horní Měcholupy v jeho západní části), S2 a S4.“

Podél ul. Ovesná jsou navrhovány 5 podlažní polyfunkční části stavby B1, B2, B3, přičemž 5 podlaží je právě maximální podlažnost v sousední navazující lokalitě č. 374 Horní Měcholupy s typem struktury zahradní město a se zástavbou rodinných domů západně od navrhované stavby. Je nepochybné, že kdyby měla zástavba východně od ulice Ovesná se zástavbou rodinných domů západně od této ulice tvořit jeden celek, rozsah lokalit podle ÚAP a ploch podle ÚPn by byl stanoven jinak. Námitku týkající se zařazení předmětné plochy mezi ul. Ovesná a ul. Hornoměřolupská do jiné plochy podle ÚPn než SV-E a do rozvojového území mohl odvolatel uplatnit při projednávání ÚPn.

Pozvolné snižování navrhované zástavby (nadzemní části stavby působí jako samostatné objekty) směrem od ul. Hornoměřolupská k ul. Ovesná od sedmi nadzemních podlaží, přičemž části objektů C1 a C budou mít sedmá podlaží ustupující k pěti nadzemním podlažím, přičemž pátá podlaží částí objektů B1, B2 a B3 budou ustupující, a umístění části objektu A se šesti nadzemními podlažími, přičemž šesté podlaží bude ustupující, v jižní části předmětného území lze posoudit vzhledem k navazující zástavbě rodinnými domy (do 3 NP; z foto Google Street View lze usuzovat, že např. dům č.p. 863 na pozemku parc.č. 353/8 k.ú. Horní Měcholupy má 3 plnohodnotná nadzemní podlaží a že údaje o výškách obvodových linií střech uváděná v ÚAP nejsou aktuální) západně od navrhované stavby přes ulici Ovesná z hlediska hmot i výšek jako vhodné.

Jižně od navrhované stavby přes ulici Na Křečku je podél ulice Hornoměřolupská bytová zástavba o 8 až 10 NP s výškou obvodových linií střech podle ÚAP až 31,7 m, což odpovídá hladině VII podle § 25 PSP; navrhovaná stavba o 5 až 7 NP vytváří pozvolný přechod z této vyšší bytové zástavby do nižší zástavby tvořené rodinnými domy (do 3 NP) při ul. Ovesná a vhodně dotváří zástavbu podél ul. Hornoměřolupská.

Námítka je nedůvodná.

- Z hlediska kapacity parkování (parkování v klidu) je evidentní rozpor stavby s povinnostmi stanovenou § 32 a § 33 PSP. Parkovací stání pro návštěvníky nebytových jednotek stavby/staveb v podzemních garážích, a to ve 2. PP není vyřešeno, neboť rozhodně není zřejmé a jakkoliv ověřitelné, jak se návštěvníci nebytových prostor dozvědí o tom, kde mají/musí parkovat a která místa jsou tedy pro ně vyhrazena, což jednoznačně povede k tomu, že návštěvníci nebytových prostor budou parkovat v přilehlé ulici Ovesná.

Stavební úřad posoudil soulad navrhované stavby s požadavky ust. § 32 a 33 PSP na str. 21 a 22 v odůvodnění rozhodnutí s tím, že „dokumentace obsahuje výpočet dopravy v klidu v souladu s požadavky PSP, výsledný počet parkovacích stání je umístěn v podzemních garážích obytného areálu; ve stavbě je navržen minimální požadovaný počet návštěvnických a vázaných stání, dále jsou navržena parkovací stání nad tento minimální požadovaný počet. Všechna navržená stání jsou umístěna na pozemcích investora, návštěvnická stání jsou umístěna v samostatné garáži ve 2.PP. Návštěvnická stání budou veřejně přístupná. Z výpočtu vyplývá minimální počet vázaných a návštěvnických stání pro celý záměr je 168 parkovacích míst. V rámci záměru je navrženo 174 parkovacích míst.“, obdobnou námitku pak vypořádal na str. 27 v odůvodnění rozhodnutí, kde uvedl „Výpočet dopravy v klidu je součástí dokumentace. Dle výpočtu je pro posuzovaný záměr požadavek na minimálně 168 parkovacích stání, přičemž je navrženo 174 parkovacích stání. Požadavek na dopravu v klidu je splněn. Z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu byla ke stavbě vydána kladná závazná stanoviska Odboru dopravy a Policie ČR. Dále byla vydána rozhodnutí o připojení záměru do ulice Hornoměřolupská a Ovesná. Celkové dopravní řešení je součástí projektové dokumentace, kde jsou popsána veškerá propojení nově navržených komunikací a stávajících komunikací, včetně napojení z bytového domu. Navržená stavba tedy na základě stanovisek a závazných stanovisek dotčených orgánů splňuje požadavky na bezpečnost a plynulost provozu, včetně rozhledů, a je napojena na stávající komunikace, které mají dostatečnou kapacitu, aby zajistily napojení plánované stavby.“. Odvolatel konkrétně neuvádí, v čem shledává rozpor navržené stavby s požadavky ust. § 32 a § 33 PSP.

Předložený výpočet na str. 40 a 41 Souhrnné technické zprávy není příliš přehledný a nelze ho posoudit jako zcela správný, podle orientačního výpočtu STR MHMP ale ve výsledku vychází stejný potřebný min. počet stání 168 – viz výpočet níže:

HPP bydlení 11580,39 m² (Poznámka: pokud platí údaj o součtu HPP pro bydlení 11580,39 m², je nesprávný údaj o HPP části domu C2, neboť HPP C1 a C2 by měly být stejné, pokud by platila větší HPP, vycházelo by ještě o 1 vázané stání více, tedy 169), HPP služby a drobné provozovny 399,47 m², zóna 7

Základní počet stání:

- bydlení – 1 stání na 85 HPP účelu užívání, tj. $11580,39 : 85 = 136,24$, (korekce max. 2 stání na 1 byt se neuplatní), z toho vázaná 90 %, tj. $136,24 \times 0,9 = 122,62$, a návštěvnická 10 %, tj. $136,24 \times 0,10 = 13,62$

- služby a drobné provozovny – 1 stání na 40 m² HPP účelu užívání, tj. $399,47 : 40 = 9,99$,

z toho vázané stání 10 %, tj. $9,99 \times 0,1 = 0,999$ a návštěvnické 90 % tj. $0,999 \times 0,9 = 8,991$,

Přepočet v zóně 07 (max. % návštěvnických stání pro bydlení ani max. % vázaných a návštěvnických stání ostatních účelů užívání nejsou stanoveny):

- bydlení – vázaná min 120 %, tj. $\min 122,62 \times 1,2 = 147,14 \rightarrow$ zaokrouhlíme na 147

návštěvnická min. 90 %, tj. $\min. 13,62 \times 0,9 = 12,26 \rightarrow$ zaokrouhlíme na 12

- služby a drobné provozovny - vázaná stání: min. 90 % = $0,999 \times 0,9 = 0,9$, zaokrouhlíme na 1

- návštěvnická stání: min. 90 % = $8,99 \times 0,9 = 8,09$, zaokrouhlíme na 8

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu navrhovaného záměru je třeba min. 148 vázaných stání a min. 20 návštěvnických stání pro osobní automobily, celkem tedy min 168 stání.

Vzhledem k nesrovnalosti údajů o HPP u C2 by mělo by být upřesněno, že dům C2 bude mít HPP jen 2722,44 m², tak, aby platil výše uvedený výpočet vázaných a návštěvnických stání (jinak by mělo být řešeno 148 vázaných stání pro bydlení). Pokud platí tento předpoklad, lze však posoudit, že bude splněn celkový minimální požadovaný počet vázaných i návštěvnických a stání pro bydlení i pro ostatní účely užívání (služby a drobné provozovny) 168; minimální počet vázaných stání pro bydlení vychází 147, nikoli 145, je však navrhováno celkem 174 parkovacích stání, což splňuje požadavek na min. počet parkovacích stání 168, navržená parkovací stání nad tento minimální požadovaný počet jsou v zóně 7 přípustná; lze tedy posoudit soulad s požadavky ust. § 32 PSP.

Všechna navržená vázaná a návštěvnická stání jsou umístěna na pozemcích investora, všechna jsou umístěna v garážích. Požadavek na zajištění veřejné přístupnosti návštěvnických stání lze splnit stanovením režimu jejich užívání, v doložené dokumentaci je na str. 31 Souhrnné technické zprávy uvedeno „Ve 2.PP je navrženo celkem 29 PS. K těmto návštěvnickým stáním bude zajištěn neomezený přístup 24h denně a investor se písemně zaváže, že nikdy nedojde k jejich odprodeji“ Lze posoudit, že soulad s ust. § 33 odst. 7 PSP bude zajištěn.

V části dokumentace doplněné v odvolacím řízení dne 15.4.2025 (část dokumentace A. Průvodní zpráva; B. Souhrnná technická zpráva, revize 1 z 04/2022 s upraveným výpočtem dopravy v klidu, D.9.1 Technická zpráva z 04/2022 Revize 2 doplnění s upraveným výpočtem dopravy v klidu) byl upraven výpočet dopravy v klidu, tak, že odpovídá orientačnímu výpočtu, který provedl výše odvolací orgán; v 1.PP je navrženo 147 parkovacích stání, z toho 6 stání bude vyhrazeno pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené a 10 stání je řešeno jako zdvojená stání, která umožní pomocí zakladačového systému stání dvou vozidel nad sebou /takto bude parkovat celkem 20 vozidel/. Celkem je tedy v podzemních hromadných garážích navrženo 176 stání (z toho požadovaných 147 vázaných parkovacích stání pro bydlení v hromadné garáži v 1.PP, 1 požadované vázané stání pro služby a drobné provozovny v 2.PP, 20 požadovaných návštěvnických stání /12 pro bydlení + 8 pro služby a drobné provozovny/ + 9 parkovacích stání navíc v hromadné garáži v 2. PP. V doplněné Technické zprávě (č. výkresu D.9.1) je na str. 16 upřesněno, že i dům

C2 bude mít HPP jen 2722,44 m², na str. 40 Souhrnné technické zprávy však zůstal původní údaj o HPP v domě C.2 2772,44 m², dokumentace je stále částečně vnitřně rozporná.

Skupiny parkovacích stání jsou ve výkresu č. D.1.1.1 Půdorys 1.PP okótovány, ve výkresu č. D.1.1.2 Půdorys 2.PP nikoli; není však zcela jednoznačně zřejmé, zda jsou v jejich šířkách zohledněny sloupy zasahující do prostoru stání a zda je tak skutečně reálný počet stání 176. Z výkresu D.1.1.1 Půdorys 1.PP vyplývá, že šířka navrhovaných sloupů v podzemních podlažích je 300 mm, přičemž v základní šířce 2,5 m jsou po jedné straně umístěny uvedené sloupy šířky 0,30 m, tzn., že zasahují 0,15 m do základní šířky přilehlých stání. Obecně pro navrhování parkovacích stání v hromadných garážích platí ČSN 73 6058 Jednotlivé, řadové a hromadné garáže, nikoli ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, jak je uvedeno v textové části dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (str. 40 Souhrnné technické zprávy, str. 18 Technická zpráva D.9.1) přičemž ale na území hl.m. Prahy platí PSP, která v ustanovení § 57 na uvedenou normu ani na v ní uváděné normové hodnoty neodkazuje. Podle § 57 odst. 2 PSP „Základní rozměry jednotlivých stání musí být při kolmém a šikmém řazení 2,5 × 5 m a při podélném řazení 2 × 5,75 m; základní rozměry mohou být přiměřeně upraveny podle velikosti předpokládaných vozidel, polohy jednotlivých stání a stavebně-technických parametrů garáže. Požadavky jiného právního předpisu tím nejsou dotčeny.“ V odůvodnění PSP „Pražské stavební předpisy 2022 s aktualizovaným odůvodněním“, které je i na webu Institutu plánování a rozvoje hl.m. Prahy <https://iprpraha.cz/stranka/29>, je uvedeno „Ustanovení určuje základní rozměry kolmých, šikmých a podélných stání, že tyto základní rozměry mohou být upraveny (zvětšeny, případně i zmenšeny), a to podle konkrétních navržených řešení – podle velikosti předpokládaných vozidel, podle polohy stání, případně dle technických parametrů garáže, že však jde pouze o přiměřené změny rozměrů při zajištění funkčnosti jednotlivých stání, které by měly být projektem prokázány.

Je třeba doložit funkčnost navrženého řešení parkovacích stání v garážích (nejlépe průkazem splnění požadavků článku 7.24 ČSN 73 6058, za kterých sloupy mohou zasahovat do základní šířky parkovacích stání), které mají základní šířku stání 2,5 m i těch, jejichž šířka je menší než základní šířka stání „a“ + odstup parkovacího stání „d“ = min. 0,25 m od pevné překážky podle obr. 5 ČSN 73 6058 (tzn. u stání šířky do 2,75 m), že sloup nebude zasahovat do prostoru pro otevření předních dveří u řidiče vozidla základních rozměrů 1,75 m bez zpětných zrcátek x 4,75 m – příloha B ČSN 73 6058 podle obrázku 5 ČSN 73 6058 a to v jízdě popředu i pozadu. Dále je třeba odstranit vnitřní rozpory dokumentace (kótování v D.1.1.1 Půdorys 1.PP x D.9.7.1 Dopravní značení vnitřních garáží 1PP).

Námítka je částečně důvodná.

- *Stavba představuje a vyvolává zcela nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a to zejména na řešení dopravního napojení zabezpečení bezpečného pěšího propojení.....Podle § 31 PSP se u staveb (podle druhu a potřeby) zřizuje kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje; stavba je podle názoru odvolatele v rozporu s výše uvedenými požadavky odvolatel dal v souvislosti s touto námitkou k prověření a posouzení povinnost žadatele uzavřít (a předložit) v souladu s § 86 odst. 2 písm. d) stavebního zákona plánovací smlouvy s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, na základě kterých by se podílel na financování případných investičních nákladů do veřejné dopravní a technické infrastruktury, to vše postupem podle § 88 stavebního zákona.*

Ustanovení § 88 stavebního zákona stanoví, že „*Stavební úřad územní řízení přeruší, kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných **nových staveb** a zařízení **nebo úpravy stávajících** realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví.*“

Stavba byla dopravně připojena na stávající komunikaci Ovesná (místní komunikace III. třídy) a na komunikaci Hornoměřcholupská (místní komunikace II. třídy). Hlavní dopravní připojení podzemních garáží bude z ul. Hornoměřcholupská, odkud bude vjezd i výjezd z podzemních garáží. Druhé dopravní připojení bude z ulice Ovesná, kde bude pouze výjezd z podzemních garáží. Předpokládá se, že převážná část dopravy bude probíhat z ul. Hornoměřcholupská. Rozhodnutí, kterým bylo podle § 10 odst. 1 a odst. 4 b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, povoleno připojení sousední nemovitosti na pozemku parc.č. 538/5 k.ú. Horní Měcholupy, Praha 10 – „Obytný areál Ovesná“ na místní komunikaci Hornoměřcholupská (1 připojení), Ovesná (1 připojení), vydal příslušný silniční správní úřad odbor dopravy ÚMČ Praha 15 dne 10.8.2023 pod č.j. 43121/2023/OD/Ba, sp.zn. 43121/2023/OD/MBa; toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 29.8.2023. Podkladem pro jeho vydání bylo závazné stanovisko Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, odbor služby dopravní policie č.j. KRPA-121437-2/ČJ-2023-0000DŽ ze dne 5.4.2023, technické stanovisko TSK hl.m. Prahy, a.s., která vykonává správu majetku hl.m. Prahy, č.j. TSK/20552/22/1109/Kon ze dne 17.1.2023 a ze dne 6.3.2023 a stanoviska ÚMČ Praha 15, odbor majetkový č.j. ÚMČ P 15 40671/2023/OM/PEv ze dne 21.7.2023. V odůvodnění je uvedeno, že výše uvedený silniční správní úřad vydal rozhodnutí po zjištění, že povolená úprava v dopravní situaci je z veřejného zájmu únosná. Z výše uvedeného vyplývá, že silniční správní úřad posoudil, že jde o kapacitně vyhovující připojení a že komunikace Ovesná i Hornoměřcholupská svými parametry tomuto připojení vyhovují. Rozhodnutí o připojení 10.8.2023 pod č.j. 43121/2023/OD/Ba, sp.zn. 43121/2023/OD/MBa nabylo právní moci dne 29.8.2023. V rozhodnutí je však uvedeno: „Platnost tohoto rozhodnutí je omezena do 10.08.2025, pokud do této doby nebude vydáno povolení na stavbu „Obytný areál Ovesná“, Praha 10 - Horní Měcholupy, dle stavebního zákona“. **Odvolací správní orgán konstatuje, že stavba není ke dni vydání tohoto rozhodnutí připojena na komunikaci.**

Doplnění chodníků ke stávajícím vozovkám komunikací Ovesná, Ke Křečku a Hornoměřcholupská nepředstavuje zcela nové nároky na dopravní infrastrukturu, bez jejich doplnění by bylo možné stavbu realizovat.

Pro napojení částí objektu A, B1, B2, C1 a C2 bude prodloužen stávající NTL plynovodní řad PE dn 160 v ulici Hornoměřcholupská o 129 m. V dokladové části spisu je doložena Smlouva o spolupráci a uzavření budoucí smlouvy kupní č. 195/2019/OOBCH ze dne 7.7.2022 mezi žadatelem a Pražskou plynárenskou Distribuce, a.s., členem koncernu Pražská plynárenská, a.s., IČO 27403505 (Poznámka: jehož právním nástupcem je Pražská plynárenská, a.s., IČO: 210 31 088) týkající se nového NTL plynovodu PE dn 160, resp. prodloužení stávajícího NTL plynovodu PE dn 160 o cca 130 m, v ul Hornoměřcholupská.

Pro napojení stavby na distribuční síť PREdistribuce, a.s., bude stávající distribuční síť rozšířena – bude vybudována nová TS 22/0,4 kV, nové kabely 22 kV a nové kabely 1 kV. V dokladové části spisu je doložena Smlouva o smlouvě budoucí o připojení lokality na napěťové hladině NN č. 8832204769 ze dne 19.10.2022 týkající se rozšíření distribuční sítě PREdistribuce, a.s.

Z výše uvedeného vyplývá, že není dán důvod pro uzavření další smlouvy ve smyslu ustanovení § 88 stavebního zákona.

Odvolání Radka Šímy, nar. 25.8.1964, Ovesná 194, Praha 10-Horní Měcholupy, 109 00 Praha 111, kterého zastupuje Petr Matoušek, nar. 29.1.1964, Mírové nám. 280, 407 01 Jílové u Děčína

Odvolací správní orgán v této části posoudí odvolací námitky uplatněné nad rámec odvolacích námitek předchozího odvolatele.

- Odvolatel předkládá odvolacímu orgánu nové důkazy a skutečnosti, které nemohl uplatnit dříve a které získal až na základě podrobného studia obsáhlé projektové dokumentace pro územní rozhodnutí (dále jen „DÚR“). Odvolatel zjistil, že část této dokumentace, a to výkres „Koordinační situace“ obsahuje vadné (chybné) údaje o výškových úrovních původního terénu, a to zejména údaje o výškových úrovních komunikace ul. Ovesná v části dotčené stavbou, což dokládá v přílohách tohoto odvolání. V Koordinační situaci jsou uvedeny následující výškové úrovně komunikace ul. Ovesná: v místě budoucího napojení komunikace ul. Ovesná na komunikaci ul. Na Křečku: 286,70 m (Bpv), v místě komunikace ul. Ovesná, kde končí její část, která je dotčena stavbou (tzn. za hranou bytového domu „B1“, na kterou navazuje opěrná zeď: 284,00 m (Bpv), a to v nejbližším v situaci zaznamenaném bodě. Odvolatel si výše uvedené údaje ověřil, a to pomocí oficiální aplikace „Geoportál - analýza výškopisu“, která je součástí oficiálních webových stránek Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (viz příloha č.2) a takto získané údaje si ještě následně potvrdil zaměřením nivelačním strojem přímo na místě. Tímto postupem získal odvolatel podle svého přesvědčení skutečné výškové údaje úrovně komunikace ul. Ovesná: v místě budoucího napojení komunikace ul. Ovesná na komunikaci ul. Na Křečku: 286,65 m (Bpv), v místě komunikace ul. Ovesná, kde končí její část, která je dotčena stavbou (tzn. za hranou bytového domu „B1“, na kterou navazuje opěrná zeď: 283,32 m (Bpv). Zjištěné rozdíly v hodnotách výškových úrovní: 286,70m (Bpv) a 286,65 m (Bpv) lze zajisté pominout, avšak zjištěné rozdíly v hodnotách výškových úrovní: 284,00 m (Bpv) a 283,32 m (Bpv) již pominout nelze, a to vzhledem k níže uvedeným skutečnostem. Vadný údaj o výškové úrovni původního terénu uvedený v Koordinační situaci se totiž od skutečného údaje liší o cca -70 cm, což odvolatel považuje za zásadní, přímo kruciólní vadu DÚR, neboť tento vadný údaj je převzat do dalších částí DÚR (její textové a výkresové části obsahující údaje o výškových úrovních) a z tohoto důvodu odvolatel zpochybňuje relevantnost v DÚR tvrzených údajů, a to např. určení úrovně 1. nadzemního podlaží stavby dle ČSN 73 4301 a z toho plynoucích údajů o podlažnosti (počtu podlaží) stavby, relevantnost údajů o splnění odstupových úhlů, relevantnost údajů, které obsahuje model zastínění atd.:

Z doložených výkresů C.3 Koordinační situační výkres a D.9.2.1 Situace části dokumentace IO 02 Komunikace a zpevněné plochy, kde jsou údaje z geodetického zaměření o stávajícím výškopisu uvedeny, lze usuzovat, že

- výška 286,70 m (Bpv) uváděná odvolatelem je údajem o úrovni poklopu kanálu, další poklop kanalizace vzdálený od prvního cca 2,5 m má úroveň 286,66 m (Bpv), což je téměř identické odvolatelem „zjištěné“ úrovni 286,65 m (Bpv),
- výška 284,00 m (Bpv) uváděná odvolatelem je údajem o úrovni v místě napojení areálového chodníku u části objektu B1 na ul. Ovesná, není „v místě komunikace ul. Ovesná, kde končí její část, která

je dotčena stavbou (tzn. za hranou bytového domu „B1“, na kterou navazuje opěrná zeď“, tam je v ose ulice ve výkresech uváděna úroveň 283,45 m (Bpv), východní okraj vozovky u obrubníku má udávanou úroveň 283,38 m (Bpv), což oproti odvolatelem „zjištěné“ úrovni představuje rozdíl jen 13 až 6 cm.

Aplikaci „Analýzy výškopisu“ na webu Zeměměřičského úřadu lze brát pouze jako orientační nástroj (Poznámka: pokud body nejsou do aplikace zadávány přesnými souřadnicemi, záleží i bodech, které se v aplikaci vyznačí, z čehož vyplývají nepřesnosti), který nemůže nahradit skutečné zaměření oprávněným zeměměřičským inženýrem. Odvolatelem „zjištěné“ nesrovnalosti týkající se výškových úrovní stávajícího terénu nelze brát jako zpochybnění výškových údajů uváděných v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Podle vstupních údajů v Souhrnné technické zprávě bylo podkladem pro dokumentaci Výškopisné a polohopisné zaměření dané lokality zpracované odbornou firmou Blažek Win Precision Systems, tento podklad však nebyl ve spisovém materiálu dohledán. Vzhledem k tomu, že tento geodetický podklad pro projektovou činnost má být podle požadavků bodu D.5 Přílohy č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, součástí dokladové části spisu, měl by být podle odvolacího orgánu do spisového materiálu doplněn.

Námítka není důvodná, ale Výškopisné a polohopisné zaměření dané lokality zpracované odbornou firmou Blažek Win Precision Systems bude v rámci nového projednání doplněno jako geodetický podklad pro projektovou činnost.

- Odvolatel napadá tvrzení správního orgánu uvedené v napadeném rozhodnutí (str.20): Stavby opěrných zdí, oplocení v souladu s příslušnými ust. § 103 odst. 1 písm. f) stavebního zákona nevyžadují stavební povolení ani ohlášení.“ Při zohlednění skutečných výškových úrovní původního terénu by totiž navržená opěrná zeď, která je součástí stavby, takovéto povolení jistě vyžadovala, a to vzhledem k její nutné potřebné výšce.

Z odvolací námítky není zřejmé, které opěrné zdi se tato odvolací námítka týká. Jak bylo výše uvedeno, odvolatelem „zjištěné“ nesrovnalosti týkající se výškových úrovní stávajícího terénu nelze brát jako zpochybnění výškových údajů uváděných v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Z výroku rozhodnutí ze dne 30.7.2024 není zřejmé, že by samostatné opěrné zdi byly předmětem rozhodnutí o umístění stavby, zdi navazující na konstrukci střechy 1.PP nejsou samostatné stavby, ale jsou součástí konstrukcí stavby a stavba se umísťuje včetně nich; popis v legendě koordinačního výkresu C.3 je zavádějící. Opěrná zeď na hranicích pozemků parc.č. 538/3 a 538/5 k.ú. Horní Měcholupy je stávající, vzhledem k absenci vyznačení stávajícího a nového terénu a údajů o upraveném terénu při severní straně navrhované stavby ve výkresu D.1.2.2 Založení u hranice pozemku i ve výkresu C.3 Koordinační situační výkres, není zřejmé, zda má dojít k úpravám terénu přilehlého ke stávající opěrné zdi na hranici s pozemkem parc.č. 538/3 k.ú. Horní Měcholupy.

Podle ust. § 79 odst. 2 stavebního zákona opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím, nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas; pokud nevyžadují takové opěrné zdi umístění, nevyžadují ani stavební povolení. Stavby opěrných zdí do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím, od 1.1.2013 v ust. § 103 odst. 1 stavebního zákona již nejsou uvedeny.

Opodstatněnost textu rozhodnutí namítaného odvolatelem však není možné potvrdit, ani z výkresů č. D.1.2.2 Založení u hranice pozemku a č. C.3 Koordinační situační výkres doložených v doplnění v odvolacím řízení dne 15.4.2025 není zřejmé, zda má dojít k úpravám terénu přilehlého ke stávající opěrné zdi na hranici s pozemkem parc. č. 538/3, k.ú. Horní Měcholupy.

Námítka je částečně důvodná.

- Odvolatel navrhuje, aby odvolací orgán věc usnesením převzal a sám rozhodl (podle § 131, odst 1 a), odst. 1 b) zákona č.500/2004 Sb.) nebo aby usnesením pověřil k projednání a rozhodnutí věci jiný věcně příslušný podřízený správní orgán ve svém správním obvodu (podle § 131, odst 2 a) zákona č, 500/2004 Sb.).

Citovaná ustanovení správního řádu stanoví pro takový postup odvolacího správního orgánu mnoho podmínek, z nichž ani jednu předmět tohoto řízení nesplňuje.

- Odvolatel konstatuje skutečnost, že do dnešního dne nefunguje správně dálkový přístup k nahlížení do spisu, jak je popsán v zákoně.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 2.8.2023, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon dálkový přístup účastníků do spisu neupravuje.

Účastníci řízení byli seznámeni s doplněnými podklady. Ing. Šíma nad rámec problematiky řešené v jiných částech tohoto rozhodnutí uvedl:

- Stavební úřad opomenul jako účastníky řízení podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona osoby, které mají věcné břemeno k pozemku parc. č. 341/1 v k. ú. Horní Měcholupy.

Účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru. Stavební úřad na str. 15 napadeného rozhodnutí uvedl, že účastníky řízení jsou i osoby, jejichž jiné věcné právo k sousedním stavbám může být rozhodnutí přímo dotčeno, poté však řádky s popisnými čísly staveb a parcelními čísly pozemků uvedl slovem „vlastníci“. Jedná se o pochybení, není však zřejmé, jak se může dotknout práv pana Ing. Šímy.

- Komunikace mezi zástupcem žadatele a odvolacím správním orgánem probíhala „neformálně“, na základě jakési „osobní“ dohody během návštěvy zástupce žadatele v sídle správního orgánu dne 14.04.2025, přičemž úřední záznam z tohoto jednání ve spisu abscentuje.

Ve spisu odvolacího správního orgánu se nachází průvodní dopis k doplnění podkladů pro rozhodnutí, který je adresován oprávněné úřední osobě JUDr. Kláře Kayedové a ve kterém je uvedeno, že podklady jsou předkládány na základě dohody s její osobou ze dne 14.4.2025. Takové jednání neproběhlo, telefonicky byl zástupce žadatele oprávněnou úřední osobou při telefonátu z vrátnice Škodova paláce

poučen, že může předkládat podklady až do dne rozhodnutí o odvolání. Oprávněná úřední osoba nemá žádný vliv na obsah písemností, které jsou odvolacímu správnímu orgánu zasílány, a neručí za správnost údajů tam uvedených.

K dokumentaci a podkladům pro územní řízení dále odvolací správní orgán uvádí:

- Dokumentace byla stavebnímu úřadu předložena se závažnými nedostatky.

Výkres D.1.2.2. Charakteristický řez mezi stavbou a sousedním pozemkem byl doplněn s podáním ze dne 5.2.2024, lze usuzovat, že se týká řezu se sousedním pozemkem parc.č. 538/3, k.ú. Horní Měcholupy, a že naznačuje zajištění stavební jámy záporovým pažením; z výkresu není zřejmý původní terén a upravený terén. Vyznačená vrstva zeminy na konstrukci nemá mocnost 0,9 m, jak je uvažováno pro výsadbu náhradní zeleně v legendě výkresu C.4.2. revize 1, pokud by byla vyznačena vyšší vrstva, patrně by však nevycházela její horní úroveň ve výšce 258,88 n n.m. BpV, jak je uvažováno ve výkresu C.3 Koordinační situační výkres i ve výkres D.1.2.1 Celkové řezy. Je tedy sporné, zda konstrukce a výšky navrhované stavby jsou v tomto výkresu vyznačeny správně. Podle údajů v Dodatku č.1 Souhrnné technické zprávy (str. 2) vzhledem k hloubce stavební jámy v místě 2.PP lze předběžně hodnotit zabezpečení stěn této části jámy formou vertikálního pažení s předpokladem záporového pažení s převázkovým kotvením. Z uvedeného lze usuzovat, že kotvy by mohly být vedeny i severním směrem a tam, kde bude 2.NP v blízkosti hranice s pozemkem parc.č. 538/3 k.ú. Horní Měcholupy nelze vyloučit zásah kotev i do tohoto pozemku. Kotvy jako součást zajištění stavební jámy je třeba je třeba umístit v územním řízení, pokud budou zasahovat na sousední pozemek tak je třeba je umístit na tomto pozemku a doložit souhlas jeho vlastníka je třeba upřesnit, a případně i kotvy umístit.

Ve výkresu č. D.1.2.2 Založení u hranice pozemku doplněném v odvolacím řízení dne 15.4.2025 byla mimo jiné doplněna poznámka „rozpírané záporové pažení“, v doplněné Souhrnné technické zprávě z 04/2022 s revizí 1 a doplněním 04/2025 nebyly u části B.2.6. provedeny žádné úpravy, lze předpokládat, že má nadále platit část Dodatek č. 1 Souhrnné technické zprávy, kde je pojednáno o záporovém pažení s převázkovým kotvením. Je třeba odstranit vnitřní rozpor v dokumentaci a vyjasnit, zda má jít o „rozpírané záporové pažení“ nebo o „záporové pažení s převázkovým kotvením“, jehož kotvy by měly být předmětem umístění.

Podle § 159 odst. 1 stavebního zákona *„Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány.“*, je zodpovědný za to, jaké podklady přijme pro svůj návrh. V doplnění z 5.2.2024 byl doložen i Předběžný inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum z 01/2024, zpracovaný RNDr. Davidem Štorkem, osobou s odbornou způsobilostí v inženýrské geologii a hydrogeologii, osvědčení č. 1841/2004, ze společnosti K+K průzkum, s.r.o., Novákových 6, 180 00 Praha 8; lze posoudit, že výsledky tohoto průzkumu byly zapracovány až v dodatku č. 1 části B. Souhrnná technická zpráva, žádný průzkum není uveden v seznamu vstupních podkladů v části A.3 Souhrnné technické zprávy. Lze posoudit, že existují nesrovnalosti v údajích mezi částí B.2.6. Základní technický popis staveb, kde v části Základy je uvedeno *„Založení v této úrovni projektové dokumentace předjímá standardní základové poměry.“* V doloženém Předběžném inženýrskogeologickém a hydrogeologickém průzkumu, kde je uvedeno

„Základové poměry z hlediska založení hodnotíme jako spíše složité vzhledem k faktu, že stavba bude alespoň z části osazena pod úroveň hladiny podzemní vody na geotechnicky variabilní geologické podloží odlišně zvětralých břidlic a lokálně pevných křemenců...“.

Z výkresu D.1.2.1 i z výkresů řezů jednotlivých částí objektu A, B1, B2, B3, C1, C2, je zřejmé, že základové konstrukce nebyly vůbec konkrétně řešeny. Toto nelze v dokumentaci, ani v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, akceptovat. Ačkoli je v územním řízení posuzováno zejména, zda lze stavbu umístit do daného území, a územní rozhodnutí má podle § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., obsahovat umístění stavby na pozemku (zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb), určení prostorového řešení stavby (zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě) a vymezení území dotčeného vlivy stavby, je už při návrhu každé konkrétní stavby třeba vycházet z požadavků na účel užívání (např. požadavky na světlé výšky podlaží, prostorové nároky na parkovací stání v garážích, požadavky na denní osvětlení prostor s trvalým pobytem osob,...) i z jejích nosných konstrukcí. Ačkoli jsou statické posouzení, údaje o navržených materiálech a hlavních konstrukčních prvcích, výkresy stavební jámy, půdorysy základů požadovány až v dokumentaci pro stavební povolení, není možné, aby dokumentace pro územní rozhodnutí byla pouhým „schématem“ bez jakéhokoli návrhu a zákresu konkrétních základních konstrukcí a základních kót, neboť v takovém případě lze jen obtížně posoudit navržené prostorové řešení stavby a rozsah vlivu záměru. Projektant musí vycházet z geologického průzkumu a navrhnout základní konstrukce stavby, jejichž dimenzování může být upřesněno na základě statických výpočtů v dokumentaci pro stavební povolení. Pokud projektant navrhne stavbu na základě předběžného geologického a hydrogeologického průzkumu, je to jeho zodpovědnost, hrozí, že případné změny v dokumentaci pro stavební povolení budou vyžadovat změnu územního rozhodnutí. Není však možné při zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí žádné konkrétní konstrukce ani nenavrhnout ani nezakreslit.

Lze konstatovat, že doložená dokumentace pro vydání územního rozhodnutí o umístění předmětné stavby nazvané „Obytný areál Ovesná“ je minimálně v prostoru 1.PP a 2.PP takovým schématem, neboť ve výkresu D.1.2.1 Celkové Řezy ani ve výkresech řezů jednotlivými částmi stavby A, B1, B2, B3, C1, C2 nebyly vůbec vyznačeny a odlišeny konstrukce objektu (základové, obvodové, stropní,...), zemina (rostlý terén, upravený terén, zemina na stropních konstrukcích 1. PP,...), výkopová jáma. Vady dále vykazuje např. i koordináční situace C.3, která zcela postrádá okótování navrhované stavby, odstupů navrhované stavby od hranic pozemků a dalších staveb, chybí údaje o výšce upraveného terénu při severní straně stavby, zeď na severní straně na okraji střechy 1.PP podle výkresu D.1.2.2 vystupuje nad terén; doložený výkres C.4.1. Vytyčovací výkres, odstupy staveb není na aktuálním podkladu katastrální mapy a ani v něm nejsou dostatečně okótovány odstupy stavby od hranic pozemků; ve výkresech D.1.1.1 Půdorys 1.PP a D.1.1.2 Půdorys 2.PP není žádná kóta. Parkovací stání nejsou okótována a není zřejmé, zda jsou v jejich šířkách zohledněny sloupy zasahující do prostoru stání a zda je tak skutečně reálný počet stání 174); ve výkresech řezů jednotlivých částí objektu A, B1, B2, B3, C1, C2 chybí údaje o výškových úrovních konstrukcí ustoupených podlaží, konstrukcí balkónů, výtahových šachet, přilehlých upravených terénů; ve výkresu D.3.2.1 Řez příčný B1x chybí i zákres 2.PP. Lze shrnout, že dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je nedostatečná a nesplňuje požadavky přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Dokumentace doplněná v odvolacím řízení některé z výše uvedených nedostatků odstranila, dokumentace je však nadále nedostatečná:

- např. v řezech jsou vyznačeny a odlišeny základní konstrukce objektu (základové, obvodové, stropní,...), zemina (stále však není důsledně odlišen rostlý terén, upravený/dosypaný terén - např. vrstva zeminy na stropních konstrukcích 1.PP je značena stejně jako patrně původní rostlý terén, ve výkresu č. D.1.2.2 není jasné, co znamená odlišné značení terénu u hranice pozemků, chybí legenda), výkopová jáma (např. výkres č. D.3.2.1),

- v koordinační situaci C.3 byly doplněny některé kóty, jde však pouze o kóty odstupových vzdáleností, nadále chybí např. okótování vlastní navrhované stavby, chybí údaje o výšce upraveného terénu při severní straně stavby, zeď na severní straně na okraji střechy 1.PP je popsána jako opěrná zeď, přitom jde o konstrukci navrhovaného objektu,

- výkres C.4.1. Vytyčovací výkres, odstupy staveb je sice již na aktuálním podkladu katastrální mapy, ani v něm však nejsou dostatečně okótovány odstupy stavby od hranic pozemků (např. chybí okótování odstupů od stavby od hranice s pozemky parc.č. 538/3 a 538/2 k.ú. Horní Měcholupy,

- ve výkresech D.1.1.1 Půdorys 1.PP a D.1.1.2 Půdorys 2.PP byly doplněny základní kóty a okótování některých parkovacích stání, stále není zřejmá poloha sloupů v některých parkovacích stání a není zřejmé, zda sloupy zasahující do prostoru stání nebudou bránit otevírání dveří automobilů – viz výše v poznámce k námitce týkající se dopravy v klidu,

- ve výkresech řezů jednotlivých částí objektu A, B1, B2, B3, C1, C2 stále chybí údaje o výškových úrovních konstrukcí ustoupených podlaží, konstrukcí balkónů, výtahových šachet, přilehlých upravených terénů,

- ve výkresu D.3.2.1 Řez příčný B1x je doplněn zákres 2.PP, nicméně lze shrnout, že i po doplnění doložená dokumentace pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby stále vykazuje nedostatky a vnitřní rozpory (např. v údaji o HPP v domě C.2, kótování rozměrů parkovacích stání v D.1.1.1 x D.9.7.1, údaje o záporovém pažení,...).

Z doplnění vyznačení základních konstrukcí a jejich okótování (např. výkres č. D.3.2.1 Řez příčný B1x , výkres č. D.1.2.2 Založení u hranice pozemku) vyplývá, že vrstva zeminy na stropních konstrukcích 1.PP má být 0,60 m, což je v rozporu s údajem o navýšeném vegetačním krytí podzemních stavebních konstrukcí (garáže) tl. 0,90 m ve výkresu č. C.4.2. Situace náhradní výsadby z 04/2022 Revize 1, v plochách, kde mají být osázeny stromy.

- Po doplnění dokumentace v odvolacím řízení dne 15.4.2025 se zákresem základních konstrukcí stavby nejde nadále jednoznačně určit, že 1PP je podzemním podlažím ve smyslu § 2 písm. p) PSP neboť údaje o úrovních upraveného terénu nejsou nadále úplné a není doložen průkaz, že jde o podzemní podlaží. Je na stavebním úřadu, aby posoudil, zda jde o podzemní podlaží podle ust. § 2 písm. p) bod 1 PSP a toto posouzení řádně odůvodnil.

- V části dokumentace (výkres č. C.3 Koordinační situační výkres revize 1 z 04/2025, výkres č. D.9.2.1 Situace z 04/2022 Revize 2 doplnění s úpravou polohy stanoviště odpadového hospodářství, výkres č. D.9.2.2 Dopravní připojení Obytného komplexu Ovesná v případě realizace VPS 117/DK/15 Praha 15 –

obchvat Petrovic z 04/2022 Revize 2 doplnění s úpravou polohy stanoviště odpadového hospodářství, výkres č. D.9.5 Situace obalových křivek z 04/2022 Revize 2 doplnění s úpravou polohy stanoviště odpadového hospodářství, výkres č. D.9.6 Situace rozhledových poměrů z 04/2022 Revize 2 doplnění s úpravou polohy stanoviště odpadového hospodářství), která byla do odvolacího spisového materiálu stavebníkem doplněna dne 15.4.2025, byla upravena poloha stanovišť na tříděný odpad, tak aby tato stanoviště nezasahovala do vyznačeného rozhledového trojúhelníku v jihovýchodním kvadrantu křižovatky Na Křečku (83709600- Hornoměřolupská) x Na Křečku (83709600- Ovesná). K této změně se musí vyjádřit odbor životního prostředí ÚMČ Praha 15, neboť v jeho závazném stanovisku z hlediska odpadového hospodářství v písemnosti ze dne 28.8.2019 v podmínce souhlasil s umístěním stanoviště na tříděný odpad „dle nákresu v doplněné Koordinační situaci C.3,...“, přičemž nyní v doplněné dokumentaci s revizí 04/2025 dochází ke změně řešení stanoviště.

- Ohledně zdi podél jižní strany rampy sjezdu/výjezdu z 1.PP do ul. Hornoměřolupská, je třeba uvést vyznačena ve výkresu půdorys 1.PP jako součást konstrukcí 1.PP stavby. Z výkresové části dokumentace nevyplývá, že by podél severní strany této rampy byla navrhována nějaká zeď i když z údajů o úrovni stávajícího terénu lze usuzovat, že v místě vjezdu/výjezdu z garáží má být terén snížen (cca o 1,5 m) a není zřejmé, jak bude terén zajištěn. Lze pouze předpokládat, že pokud nebude snížen přilehlý terén, což nelze bez údajů o upraveném terénu posoudit, v tomto konkrétním místě nebude dostatečná případná zídka do výšky 1 m, která by podle ust. § 79 odst. 2 stavebního zákona nevyžadovala rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas tedy ani stavební povolení. Mělo by být upřesněno, jak v těchto místech bude terén přiléhající k vjezdu/výjezdu z garáží řešen, případně jak bude zajištěn, a pokud by byla zapotřebí zeď jiná, než ta ve smyslu ust. § 79 odst. 2 stavebního zákona, měla by být předmětem umístění.

K podkladům pro odvoláním napadené rozhodnutí odvolací správní orgán uvádí:

- V řízení před stavebním úřadem bylo doloženo závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m. Prahy ze dne 4.11.2019 č.j. HSHMP 50418/2019, sp.zn. S-HSHMP 34227/2019. Bylo vydáno k dokumentaci z 06/2019, tedy k jiné dokumentaci, než byla založena ve spisu. Stavební úřad měl požadovat doložení nového závazného stanoviska Hygienické stanice hl.m. Prahy. Z popisu předmětu stavby v odůvodnění závazného stanoviska lze usuzovat, že došlo ke změně návrhu týkající se změny způsobu řešení dopravy v klidu, a to z povrchových parkovacích stání při ul. Ovesná do 2.PP. Zda došlo i k jiným změnám nelze posoudit. Podkladem pro toto závazné stanovisko byla hluková studie z 06/2019 zpracovaná Ing. Janou Barillovou.

Dne 15.4.2025 bylo do odvolacího spisového materiálu stavebníkem doplněno mimo jiné vyjádření Hygienické stanice hl.m. Prahy č.j. HSHMP 06312/2025, sp.zn. S-MHMP 64713/2024 ze dne 10.2.2025, z něhož vyplývá, že pro dokumentaci z 04/2022, doloženou v územním řízení, je nadále v platnosti původní vyjádření ze dne 4.11.2019 pod č.j. HSHMP 50418/2019, sp.zn. S-HSHMP 34227/2019. Z tohoto vyjádření dále vyplývá, že podkladem pro toto vyjádření ze dne 10.2.2025 byla Akustická studie vypracovaná Ing. Davidem Literákem, Uherova 1107, Chýně, IČO 08254290 v 02/2025 hodnotící hluk z nově vyvolané dopravy vyplývající především ze změny zásobování. Do spisu by tedy měla být i tato nová akustická studie.

- V podmínce č. 2.3 územního rozhodnutí jsou zapracovány podmínky závazného stanoviska odboru životního prostředí ÚMČ Praha 15 ze dne 28.4.2021 č.j. ÚMČ P15 15798/2021/OŽP/VVa, takové závazné stanovisko však nebylo ve spisovém materiálu dohledáno. Ve spisovém materiálu je doložena písemnost odboru životního prostředí ÚMČ Praha 15 ze dne 28.8.2019 č.j. ÚMČ P15 29122/2019/OŽP/VVa, dodatek č. 1 k této písemnosti ze dne 15.7.2022 pod č.j. ÚMČ P15 34245/2022/OŽP/VVa, sp.zn. SZ ÚMČ 25415, dodatek č. 2 k této písemnosti ze dne 17.9.2022 pod č.j. ÚMČ P15 43033/2022/OŽP/MKo, sp.zn. SZ ÚMČ P15 38657/2022. V dodatku č. 1 ze dne 15.7.2022 je z hlediska ochrany vod uvedeno, že nadále platí stanovisko pod č.j. ÚMČ P15 29122/2019/OŽP/VVa ze dne 28.8.2019, které uvádí jiný objem akumulární nádrže (74 m³ x v dokumentaci 131 m³) i **jiný údaj o regulovaném odtoku (0,66 l/s x 0,75 l/s), než je uvedeno v doložené dokumentaci.** Je třeba vyjasnit a doložit správné závazné stanovisko z hlediska ochrany vod k dokumentaci doložené v řízení.

Dne 15.4.2025 byla do odvolacího spisového materiálu stavebníkem doplněna 1. stranu písemnosti odboru životního prostředí ÚMČ Praha 15 ze dne 28.4.2021 pod č.j. MČ P15 15798/2021/OŽP/VVa ke stavebnímu záměru „Bytové domy Ústřední – Štěrboholy“. V průvodním dopise doplnění žadatel uvádí: „PD z 4/2022 jež byla předmětem územního řízení a nyní je předmětem odvolacího řízení obsahuje mimo jiné návrh retenční nádrže o velikosti 131 m³. Ke stejné dokumentaci se dne 26.7.2022 vyjádřili pod zn. 1425/2022/VT126/19 Lesy hl. m. Prahy. Vyjádření obsahuje souhlas s velikostí retenční nádrže o velikosti 131 m³ a dále zmínku že se jedná o podzemní RN pod objektem, resp. společným 1.PP. Ke stejné dokumentaci se dne 15.7.2022 pod č.j. ÚMČ P15 34245/2022/OŽP/VVa vyjádřil OŽP MČ P15. Vyjádření konstatuje, že změnou přemístění 27 PS do 2.PP (na místě původních PS vznikla dodatečná zeleň) a umístěním nové zásobovací točny nedošlo z pohledu OŽP MČ P15 k zásadním změnám, což deklaruje tím, že jeho původní stanovisko ze dne 28.8.2019 pod č.j. ÚMČ P15 29122/2019/OŽP/VV a zůstává nadále v platnosti. Ve svém shora uvedeném sdělení / dodatku č. 1 ze dne 15.7.2022 v bodě 4. Ochrana vod OŽP sice explicitně neuvádí velikost retenční nádrže 131 m³, z citované „projektové dokumentace“ datované 4/2022 v úvodu sdělení je však zřejmé, že se OŽP MČ P15 vyjadřoval ke stejné PD jako Lesy hl. m. Prahy, jež byla rovněž předmětem územního řízení a jež je nyní předmětem odvolacího řízení.“

Odvolací správní orgán uvádí, že ze stanoviska Lesů hl.m. Prahy ze dne 26.7.2022 vyplývá, že podkladem pro něj byla aktualizovaná příloha D.1.4 - Přípojka dešťové kanalizace, ve spisovém materiálu se nachází jen část D.1.4 z 04/2022 bez aktualizace. Není jasné, co je předmětem této aktualizace a zda měl vodoprávní úřad pro své sdělení v rámci písemnosti ze 15.7.2022 k dispozici i aktualizaci části dokumentace D.1.4. Vzhledem k tomu, že údaje o jiném objemu retenční nádrže a jiném regulovaném odtoku jsou uvedeny v závazné části závazného stanoviska v písemnosti z 28.8.2019, mělo by být toto závazné stanovisko opraveno nebo doloženo nové. V územním rozhodnutí by pak měly být zapracovány podmínky k ochraně vod ze správného závazného stanoviska.

Ve výkresu C.3 Koordinační situační výkres a ve výkresu D.1.1.1 Půdorys 1.PP je vyznačena poloha nádrže s retenčním objemem 131 m³ a je uvedeno, že dno bude v úrovni 279,5 m n.m. Úroveň podlahy 2.PP ve výkresu č. D.1.1.2 Půdorys 2.PP i ve výkresu D.1.2.1 Celkové řezy je uvedena -6,230 = 279,700 m n.m. Ze srovnání výkresů D.1.1.1 a D.1.1.2 vychází, že konstrukce 2.PP budou zasahovat do konstrukcí retenční nádrže, navíc není zřejmé, že bude dodržena podmínka vodoprávního úřadu, aby dno akumulární nádrže bylo min. 1 m od hladiny podzemní vody dle ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod!

Polohu akumulční nádrže je třeba upřesnit a pokud v novém či opraveném závazném stanovisku vodoprávního úřadu bude ponechána podmínka týkající se vzájemné polohy akumulční nádrže a hladiny podzemní vody, bude třeba prokázat, že bude plněna. Ze stanoviska Lesů hl.m. Prahy ze dne 26.7.2022 dále vyplývá, pokud nejde o písařskou chybu, že retenční nádrž má být umístěna ve společném suterénu. Není zřejmé, co je předmětem aktualizace části dokumentace D.1.4 - Přípojka dešťové kanalizace, kterou měly jako podklad pro stanovisko Lesy hl.m. Prahy.. Poloha retenční nádrže zůstává nejasná, je třeba vyjasnit, kde a v jaké poloze retenční nádrž bude, a k tomu doložit odpovídající stanovisko vodoprávního úřadu a případně opravené stanovisko Lesů hl.m. Prahy.

Vyjádření PVS a PVK ze dne 2.10.2022, č.j. ZADOST202210017 rovněž neodpovídá navrhovanému objemu retenční nádrže.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, a proto napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, a který je při novém projednání vázán shora uvedeným právním názorem.

Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu 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. Petr Král, IDDS: xm8zvm9

místo podnikání: Mlynářská č.p. 1172/6, 110 00 Praha 1-Nové Město

zastoupení pro: Apollon Partners Kappa s.r.o., Žerotínovo nám. 218/5, 779 00 Olomouc 9

2. Petr Didunyk, 9. května č.p. 95/16, 250 92 Šestajovice

zastoupení pro: Josef Didunyk, Mírová 251/12, Praha 10-Kolovraty, 103 00 Praha 113

zastoupení pro: Vít Didunyk, Jana Srba 1296/14, Praha 10-Uhřetěves, 104 00 Praha 114

- zastoupení pro: MUDr. Milena Korálová, Svobody 79/40, 350 02 Cheb 2
3. Mgr. Dana Voříšková, Pod Lomem č.p. 147, Babice, 251 01 Říčany u Prahy
4. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem evidence majetku, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
5. Kaufland Česká republika v.o.s., IDDS: 8hvyjy8
sídlo: Bělohorská č.p. 2428/203, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69
6. METRANS, a.s., IDDS: 3nprdab
sídlo: Podleská č.p. 926/5, Praha 10-Uhřetěves, 104 00 Praha 114
7. Petr Matoušek, IDDS: hb856sf
trvalý pobyt: Mírové nám. č.p. 280, 407 01 Jílové u Děčína
zastoupení pro: Radek Šíma, Ovesná 194, Praha 10-Horní Měcholupy, 109 00 Praha 111
8. Mgr. Karel Fischer advokát, IDDS: kp3hbw9
místo podnikání: Kaprova č.p. 42/14, 110 00 Praha 1-Staré Město
zastoupení pro: Městská část Praha 15, Boloňská 478/1, Praha 10-Horní Měcholupy, 109 00 Praha
9. Spolek Ovesná, Na Kameni, Dubská, Dačická, zapsaný spolek, IDDS: dp9iuv5
sídlo: Ovesná č.p. 194, Praha 10-Horní Měcholupy, 109 00 Praha 111

II. ostatní

10. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
11. COPROSYS a.s., IDDS: wecdgvr
sídlo: V Hliníkách č.p. 1167, Chrudim IV, 537 01 Chrudim 1
12. Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Dopravní cesta Tramvaje, IDDS: fhidrk6
sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany
13. Hlavní město Praha, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
14. InfoTel, spol. s r.o., IDDS: t4wbzpv
sídlo: Novolíšeňská č.p. 2678/18, Líšeň, 628 00 Brno 28
15. 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
16. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
17. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq
sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
18. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
19. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
20. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
21. Správa železnic, státní organizace, IDDS: uccchjm
sídlo: Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město
22. Sys-DataCom s.r.o., IDDS: rzx5tcb

- sídlo: Procházkova č.p. 634/9, Praha 4-Podolí, 147 00 Praha 47
23. T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i
sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
24. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
25. Městská část Praha 15, úřední deska bez účinku doručení, IDDS: nkybvp5
sídlo: Boloňská č.p. 478/1, Praha 10-Horní Měcholupy, 109 00 Praha 111
26. Úřad městské části Praha 15, odbor stavební, Boloňská č.p. 478/1, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 111 + příloha : spis

III. na vědomí

MHMP STR - spis