

Jméno a příjmení: Ing. Michal Kadleček
Datum narození: 7.3.1981
Adresa: Svatošových 1014/7, 190 00 Praha 9

K sp.zn.: S MCP09/218369/2023/OVÚR/Fri
K č.j.: MCP09/006408/2026/OVÚR/Fri

V Praze, dne 28. 2. 2026

**Odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 9
č. j. MCP09/006408/2026/OVÚR/Fri ze dne 26. 1. 2026**

I.

Skanska Residential a.s., IČ 02445344, Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha-Karlín, kterou zastupuje na základě plné moci společnost URBIA, s.r.o., IČ 49687514, Královská 1081/16, 110 00 Praha Staré Město (dále jen „stavebník“) dne 21. 12. 2023 podala žádost podle § 941 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění účinném do 31. 12. 2023, o vydání společného povolení na stavbu nazvanou:

„Čtvrť Emila Kolbena, etapa V., budovy N, O, P (ČEK5)“ na pozemcích parc. č. 1123/4, 1131, 1129, 1140/1, 1140/3, 1140/4, 1140/31, 1140/32, 1977/3, 1977/35, 1977/36, 1977/37, 1977/38, 1977/49, 2098 v katastrálním území Vysočany (dále jen „záměr“ nebo „stavby“).

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako obecní stavební úřad (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („nový stavební zákon“) a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 330 odst. 1 nového stavebního zákona, podle § 94m odst. 1 stavebního zákona zahájil společné územní a stavební řízení.

ostatní schodiště“, týkající se výše uvedené stavby.

Stavební úřad na žádost stavebníka usnesením č.j. MCP09/413123/2024/OVÚR/Fri ze dne 27. 11. 2024 spojil společné řízení s řízením o udělení výjimky a ve věci vedl spojené řízení pod sp. zn. S MCP09/218369/2023/OVÚR/Fri.

Stavební úřad rozhodnutím ze dne 26. 1. 2026 č.j. MCP09/006408/2026/OVÚR/Fri (dále jen „rozhodnutí“) stavební záměr nazvaný „Čtvrť Emila Kolbena, etapa V., budovy N, O, P (ČEK5)“ situovaný na pozemcích parc. č. 1123/4, 1131, 1129, 1140/1, 1140/3, 1140/4, 1140/31, 1140/32, 1977/3, 1977/35, 1977/36, 1977/37, 1977/38, 1977/49, 2098 v katastrálním území Vysočany schválil.

Odvolatel tímto podává proti rozhodnutí

o d v o l á n í

II.

Napadené výroky

Odvolatel podává odvolání proti výrokové části napadeného rozhodnutí v rozsahu výroku II.

III.

Odvolací důvody

Odvolatel podal v předmětném řízení námitky, nicméně ty stavební úřad dostatečně nevypořádal a dostatečně neodůvodnil své konečné rozhodnutí o povolení stavebního záměru.

Napadené rozhodnutí odvolatel považuje za nezákonné a věcně nesprávné z následujících konkrétních důvodů:

1. Nezákonný proces posouzení vlivů na životní prostředí

Záměr byl z hlediska vlivů na životní prostředí posuzován Magistrátem hlavního města Prahy (dále také jen „MHMP“), odborem ochrany prostředí ve zjišťovacím řízení, ve kterém by vydán závěr zjišťovacího řízení ze dne 1.8.2019, č.j. MHMP 1538938/2019.

mají stejného investora, jsou koordinovány v case i místě a posuzovány záměr bezprostředně územně souvisí s revitalizací celé plochy. Dopad na životní prostředí těchto částí záměru tak lze posuzovat pouze v jejich souhrnu.

Tuto námitku stavební úřad vypořádal konstatováním, že proces EIA proběhl zákonným způsobem, neboť žádost ohledně objektů A, B, C byla podána jiným žadatelem a dříve než pro zbývající objekty.

Tento formalistický přístup však odporuje smyslu a účelu zákona EIA. Této otázce se věnoval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 23. 12. 2022 č.j. 2 As 86/2020-134, kde konstatoval:

„Úprava posuzování vlivů stavebních záměrů na životní prostředí požaduje, aby byly tyto záměry při posuzování jejich dopadů na životní prostředí vnímány jako logické funkční celky. Účelovým členěním záměrů by byl požadavek jejich posouzení obcházen. Rozhodující pro posouzení povahy záměru pak není označení záměru ani rozsah, ve kterém jej žadatel předloží k posouzení či k následnému povolení v navazujícím řízení. Záměr, který byl jako celek posouzen v procesu EIA, může být v navazujících řízeních povolován po částech, přičemž je v zásadě na stavebníkovi, jak etapizaci výstavby pojme, s vědomím požadavků územního plánování [viz § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona] a ochrany jiných veřejných zájmů, včetně zvýšeného rizika, že se stanovisko EIA stane neaktuálním a bude potřeba provést nové posuzování.“

*„Z pohledu požadavků na posouzení vlivů záměru není podstatné, zda záměr realizuje jeden či více stavebníků, jak jsou upraveny soukromoprávní vztahy mezi stavebníky, zda k povolení záměru dochází v jednom či více povolovacích řízeních, ani zda tato řízení probíhají ve stejné době. ... **Ostatně bylo by proti smyslu a účelu právní úpravy, pokud by mohl stavebník uniknout povinnosti provedení EIA převodem části záměru na jinou osobu nebo jeho rozdělením.**“*

V daném případě Nejvyšší správní soud nakonec došel k závěru, že nedošlo k porušení zákona, nicméně odvolatel dodává, že zásadní rozdíl oproti předmětu probíhajícího řízení tkvěl v tom, že v současnosti posuzovaný záměr je, jak potvrzuje i jeho název a projektová dokumentace poskytnutá stavebníkem, pouze jednou z etap realizace většího celku – čtvrti Emila Kolbena. Naopak v případě posuzovaném soudem byl předmětem objekt umisťovaný do již povolené, zkolaudované a provozované obchodní zóny.

Odvolatel tedy tvrdí, že v tomto případě šlo o nepřipustnou snahu obejít zákonnou povinnost posouzení dopadu na životní prostředí, který celý záměr, bez ohledu na jeho etapování, ve svém důsledku způsobí

primo ovlivňují dopady záměru na životní prostředí.

Odvolatel tedy namítá, že proces posuzování vlivů na životní prostředí proběhl v rozporu se zákonem EIA, přičemž stavební úřad dostatečně nevypořádal jeho námitku.

2. Rozpor se zásadami územního rozvoje

Zásady územního rozvoje uvádí: „3.2.3 Vysočany (T/3) Poloha ve městě: Území ve východní části kompaktního města ... na území městské části Praha 9.

*Požadavky na využití: Oblast T/3 představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na zeleň podél Rokytky a s možností umístit při ul. Kolbenova **celoměstsky významné funkce kulturního nebo sportovního charakteru.***

Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území: a) vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí, ... d) zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umísťování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou a podél železničních tratí.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: a) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, přírodním podmínkám a možnostem dopravní obsluhy, b) založit vnitřní systémové vazby dopravy (včetně pěší) a zeleně s nezbytnou prostupností území ve směru sever - jih, c) zohlednit potřebu retence srážkových vod v urbanistickém řešení navrhovaných obytných areálů.“

Odvolatel tvrdí, že umísťovaná stavba výše uvedené podmínky nenaplnuje, když neobsahuje dostatek občanské vybavenosti a pracovních příležitostí a nezohledňuje kvalitu životního prostředí.

Stavební úřad ve svém rozhodnutí uvedl, že odvolatel odkazoval ve své námitce na staré závazné stanovisko orgánu územního plánování, které bylo nahrazeno závazným stanoviskem MHMP, odboru územního rozvoje ze dne 1. 2. 2024 č.j. MHMP 97051/2024 (dále také jen „závazné stanovisko OÚP“). Odvolatel pak upozorňuje na to, že neměl možnost se s závazným stanoviskem OÚP seznámit, neboť nebylo součástí původní dokumentace, jak dokládá k ní přiložený seznam vyjádření dotčených orgánů, a nebylo ani uvedeno mezi doplňovanými dokumenty v případě následných doplnění žádosti stavebníka ze dne 3. 3. 2025 a 18. 6. 2025. Bylo přitom vydáno na základě žádosti stavebníka. Odvolatel si tak nemohl být vědom jeho existence a neměl ani možnost se seznámit s jeho obsahem.

nemohou být přímo dotčena vlastnícka nebo jiná věčná práva účastníků řízení. Proto stavební úřad již neoznamoval účastníkům řízení doplnění podkladů v řízení, které spočívalo v aktualizaci platnosti části stanovisek.“

Námítky uplatněné odvolatelem v předchozím řízení však zůstávají z většiny nedotčeny, neboť obě závazná stanoviska vydaná odborem územního rozvoje MHMP se obsahově významně shodují.

Obě závazná stanoviska například obsahují stejné zdůvodnění svého závěru o souladu záměru se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, a to: „*Výše uvedené navrhovaný záměr splňuje, neboť bude obsahovat komerční parter a bydlení, utvářející atraktivní městskou čtvrť.*“

Přitom povolovaná stavba obsahuje pouze zcela minimální prostory pro občanskou a komerční vybavenost (viz k tomu další body odvolání). Závazné stanovisko OÚP je tak věcně nesprávné, protože bez bližšího odůvodnění tvrdí, že se bude jednat o atraktivní městskou čtvrť.

Odvolatel dále namítá, že územní plán hl. m. Prahy je v rozporu se Zásadami územního rozvoje, když nesplňuje úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci.

Odvolatel tedy tvrdí i rozpor rozhodnutí se Zásadami územního rozvoje a požaduje přezkum závazného stanoviska OÚP.

3. Nezákonně schválená úprava územního plánu U0904

Odvolatel tvrdí, že úprava směrné části U0904 není v souladu se zákonem, nebyla vydána zákonem stanoveným způsobem a zákonným orgánem.

Napadená úprava směrné části územního plánu navyšuje kód využití území a naplňuje proto všechny pojmové znaky opatření obecné povahy, tj. konkrétnost (a závaznost předmětu) a obecnost adresátů. Nejvyšší správní soud ve svém usnesení č.j. 1 AOs 2/2013 – 116 ze dne 17. března 2013 stanoví: „*Index podlažní plochy je obecným regulativem prostorového uspořádání území, tj. limitem jeho využití, jehož vymezení je závazné; na tom nic nemění ani to, že tento index byl nesprávně zařazen do směrné části územního plánu (§ 29 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb.). II. Má-li být v platném územním plánu nově zaveden limit využití území mj. indexem podlažní plochy či změněny hodnoty již existující regulace, je nutno postupovat dle § 188 odst. 3, věta první zákona č. 183/2006 Sb., tedy přijmout takovou změnu formou opatření obecné povahy; věta druhá a třetí citovaného ustanovení se pro tyto případy neuplatní.*“

Ke shodnému závěru došel i rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 11A 41/2014-37 ze

soud ve výše uvedeném usnesení konstatoval, že míra využití území ovlivňuje, jak velká stavba s jakou podlažní plochou může být na daném území umístěna. Zvýší-li se koeficient podlažní plochy, který vyjadřuje intenzitu využití území, tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy pozemku, znamená to, že předmětná plocha může být zastavěna hustěji, popř. podstatně stavbami vyššími, než bylo dosud předpokládáno. Změnu míry využití území je nutno považovat za obecný regulativ prostorového uspořádání konkrétního území, je limitem pro jeho využití, jehož vymezení je závazné. Jeho vymezení proto nelze vyhradit směrné části územního plánu a měnit ho pouze jednoduchým a v zásadě neveřejným procesem na základě individuálně podané žádosti. Skutečnost, že limity území musí být v územním plánu vymezeny územně, stanoví jak § 29 starého stavebního zákona, tak § 18 vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů. Dále uvedl, že závěr o tom, že změna míry využití území musí být obsažena v závazné části územního plánu nic nemění na tom, že v určitém případě je tento údaj nesprávně zařazen do směrné části územního plánu. Z tohoto pohledu pak Nejvyšší správní soud uzavřel, že v těchto případech je nutno postupovat podle § 188 odst. 3 nového stavebního zákona, podle něhož mohou být závazné části územního plánu měněny pouze způsobem, popsáním v novém stavebním zákoně, tedy formou opatření obecné povahy.“

Úprava směrné části územního plánu – kódu míry využití území – je opatřením obecné povahy a byla proto přijata nezákonným způsobem v rozporu s ustanovením § 188 odst. 3 stavebního zákona.

• Porušení 1. kroku z algoritmu přezkumu územních plánů

Dle Nejvyššího správního soudu probíhá přezkum opatření obecné povahy v následujících 5 krocích (viz rozhodnutí č.j. 1 Ao 1/2005 – 98) „*Algoritmus soudního přezkumu opatření obecné povahy (§ 101d odst. 1 a 2 s. ř. s.) spočívá v pěti krocích; za první, v přezkumu pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; za druhé, v přezkumu otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti (jednání ultra vires); za třetí, v přezkumu otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným postupem; za čtvrté, v přezkumu obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu opatření obecné povahy (nebo jeho části) se zákonem (materiální kritérium); za páté, v přezkumu obsahu vydaného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality.*“

Úpravu směrné části schválil pouze odbor územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy. Ke schválení opatření obecné povahy – změny územního plánu má však pravomoc pouze zastupitelstvo hl. m. Prahy (viz ustanovení § 6 odst. 5 stavebního zákona).

- Porušení 3. kroku z algoritmu přezkumu územního plánu

Dle Nejvyššího správního soudu probíhá přezkum opatření obecné povahy v následujících 5 krocích (viz rozhodnutí č.j. 1 Ao 1/2005 – 98) „*Algoritmus soudního přezkumu opatření obecné povahy (§ 101d odst. 1 a 2 s. ř. s.) spočívá v pěti krocích; za prvé, v přezkumu pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; za druhé, v přezkumu otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti (jednání ultra vires); za třetí, v přezkumu otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným postupem; za čtvrté, v přezkumu obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu opatření obecné povahy (nebo jeho části) se zákonem (materiální kritérium); za páté, v přezkumu obsahu vydaného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality.*“

Úprava směrné části územního plánu byla schválena bez řádného zveřejnění, bez účasti dotčené veřejnosti (včetně sousedící vlastníků) a bez zohlednění připomínek a námitek. Úprava směrné části územního plánu nebyla schválena postupem dle ustanovení § 188 stavebního zákona (viz usnesení Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Aos 2/2013 – 116 ze dne 17. března 2013 nebo rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 11A 41/2014-37 ze dne 2. června 2014).

Úprava směrné části územního plánu byla schválená nezákonným způsobem, tj. v rozporu s ustanovením § 188 stavebního zákona.

Úprava směrné části územního plánu – kódu míry využití území – je opatřením obecné povahy a byla schválena orgánem, který neměl pravomoc k jejímu přijetí, byla proto přijata nezákonným způsobem v rozporu s ustanovením § 188 odst. 3 stavebního zákona.

- **Zcela chybějící odůvodnění**

Úprava směrné části územního plánu je opatřením obecné povahy a měla by proto splňovat požadavky ustanovení § 68 odst. 3 správního řádu na odůvodnění. Úprava je však zcela bez odůvodnění a nelze proto přezkoumat například její potřebnost.

Odvolatel tvrdí chybějící odůvodnění i pro změnu Z0740.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „*V odůvodnění změny Z 2832/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy je výslovně uvedeno, že tato změna je přijata v návaznosti na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2013 ve věci sp. zn. 1 Aos 2/2013 dle kterého platí, že „index podlažní plochy, včetně jeho konkrétní hodnoty obecným regulativem prostorového uspořádání území a limitem využití území, jehož vymezení je závazné“. Ve změně Z 2832/00*

Výrok změny Z 2832 má čtyři části. V první mění regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy, v druhé mění legendy výkresů grafické části, ve třetí a čtvrtá část tvoří přechodná ustanovení. Výrok změny Z 2832 tak vůbec neobsahuje informaci o schválení předchozích provedených úprav územního plánu a neschvaluje ani grafickou část územního plánu obsahující kódy míry využití území.

Odvolatel tvrdí, že hl. m. Praha v souladu se svým vyjádření chtělo dodatečně schválit provedené úpravy územního plánu (viz k tomu i odůvodnění ke změně přílohy č. 1, bodu 21., z něhož se podává, že původní oddíl 7 upravující rozsah závazné části územního plánu se ruší a nahrazuje podmínkami prostorového uspořádání. *„Důvodem je skutečnost, že směrné části územního plánu jsou nahrazeny závaznými v plném rozsahu, a začleněny do přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění... Kód míry využití území je vyjádřen písemným kódem míry využití území ve výkrese č. 4“*).

Odvolatel však tvrdí, že hl. m. Praha úpravu územního plánu takto neschválilo, protože **ve výroku opatření obecné povahy tak vůbec neučinilo, a to ani formou výslovného odkazu v textové části ani formou schválení grafické části územního plánu nebo formou schválení přílohy odůvodnění změny.** Jedinou zmínkou ve výroku, ze které by tak bylo možné dovozovat je *„kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4.“*. Tento odkaz není samostatným bodem výroku napadeného opatření obecné povahy, ale je součástí velmi dlouhého bodu č. 21, který definuje zcela nový oddíl 7 – Podmínky prostorového uspořádání (celkem 6 stran textu). Závazný odkaz na přílohu tak tvoří jedna věta o 10 slovech v textu dlouhém cca 83 stran.

Změna Z2832/00 není pouze odkazem na schválené v odůvodnění, obsahuje naopak velmi dlouhý normativní text. Skutečnost, že znovu schvaluje staré úpravy územního plánu v ní není nijak explicitně uvedena, byť se jedná o zásadní skutečnost týkající se stovek úprav. Odvolatel tvrdí, že výrok napadeného opatření obecné povahy nesplňuje požadavky na jeho určitost, srozumitelnost a přehlednost.

- **Neodůvodněnost změny Z 2832/00**

Vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území sice uvádí, že obsahem změny je i *„zrušení směrné části ÚP a její převedení na část závaznou.“* Zvýšení intenzity využití území, která byla předmětem několika set provedených úprav územního plánu však vůbec nehodnotí (srovnej například s konkrétním a pečlivým hodnocením každého z regulativů funkčních

identifikačního listu a zakresu úpravy kodu míry využití území v měřítku výkresu územního plánu a z grafických příloh, obsahujících základní výkresy podkladové studie. Smyslem těchto podkladových studií bylo prokázat vliv úpravy na území v podrobnosti přesahující podrobnost územního plánu. Úpravy byly vždy doloženy doporučením koncepčního pracoviště ..., projednávány s příslušnými městskými částmi, dotčenými orgány státní správy, a zdůvodněny nejen textově, ale zejména již zmíněnou podkladovou studií, kterou musel žadatel prokazovat vhodnost navrhované řešení.“

Z odůvodnění změny nelze dohledat žádnou z tvrzených skutečností, tj. doporučení koncepčního pracoviště (ÚRM), projednání s příslušnými městskými částmi, dotčenými orgány státní správy, textové zdůvodnění.

Žádné podrobnější zdůvodnění provedené změny neobsahuje ani text samotného odůvodnění územního plánu (str. 8 a následující), které odkazuje pouze na dobrou víru žadatelů o tyto úpravy a nebezpečí destabilizace stavu dlouhodobě považovaného za právní stav a hrozbu náhrady škody (v důsledku žalob ze strany investorů na hl. m. Prahu).

Podle ust. § 173 odst. 1 správního řádu musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění. Podle ust. § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle této části (část šestá správního řádu) platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé. Přiměřeně tedy lze použít i ust. § 68 odst. 3 správního řádu, v němž je stanoveno, že v odůvodnění se uvedou důvody výroku, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že i v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů (ust. § 68 odst. 3 a ust. § 174 odst. 1 správního řádu). Nedostatek rozhodovacích důvodů způsobuje jeho nepřezkoumatelnost. Je-li vydání opatření obecné povahy vázáno na splnění zákonných podmínek, mělo by být obsahem jeho odůvodnění též posouzení, zda byly tyto podmínky splněny (viz rozsudek Nejvyššího správní soudu ze dne 16. 12. 2008, č.j. 1 Ao 3/2008-136).

Ustanovení § 53 odst. 5 stavebního zákona uvádí: „*Součástí odůvodnění územního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména ... e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,*“ Odvolatel tvrdí, že změna Z 2832 nesplňuje požadavky ustanovení § 53 odst. 5 stavebního zákona, když schválení předchozích úprav územního plánu téměř vůbec neodůvodňuje.

Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání, části 7a) Míra využití ploch Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy platí: „*V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy ... smíšené (SV a SMJ) ... Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného ... koeficientu podlažních ploch (KPP) ... jsou uvedeny v následující tabulce ... Koeficient podlažních ploch je dán podílem započitatelných hrubých podlažních ploch (HPP) a vymezené plochy posuzovaného záměru...“.*

Kód míry využití území, do kterého je stavba umísťována je H.

Podle oddílu 7 Podmínky prostorového uspořádání, části 7a) Míra využití ploch odst. 7 Územního plánu Prahy platí: „*Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započitatelná hrubá podlažní plocha, která je dána součtem hrubých podlažních ploch všech nadzemních podlaží a započitatelné části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží:*

- *hrubá podlažní plocha (HPP) všech nadzemních podlaží je součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy ...*
- *započitatelná část hrubých podlažních ploch podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.*

Územní plán Prahy tedy rozlišuje mezi nadzemním a podzemním podlažím při výpočtu hrubých podlažních ploch, což se pak projeví ve výpočtu koeficientu podlažních ploch a míry využití území.

Nariadení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy, dále jen „PSP“) definuje v § 2 písm. n) podzemní podlaží: „*podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8m pod nejvyšším bodem **přílehlého upraveného terénu** v pásmu širokém 3,0 m **po obvodu stavby***“. Z předložené projektové dokumentace nevyplývá vztah 1.PP k okolnímu upravenému terénu. Přitom stavebníkem označované „1.NP“ je situováno na parteru, který je umístěn nad povrchem okolního terénu. Odvolatel proto **nesouhlasí s kategoriací „1.PP“ dle stavebníka jako podzemního podlaží a z toho vyplývajícím výpočtem hrubých podlažních ploch.**

Projektová dokumentace, B- Souhrnná technická zpráva na straně 5 uvádí. „*Pozemky řešeného území záměru „REZIDENČNÍ VÝSTAVBY EMILA KOLBENA“ ... výpočet HPP a KZ*

Priloha č. 1 k územnímu plánu Prahy stanoví bodů 7) pododů 7a) Míra využití ploch odst. 6: „Koefficient podlažních ploch je dán podílem započítatelných hrubých podlažních ploch a vymezené plochy posuzovaného záměru (společně řešeného celku); plochu, resp. část plochy lze započítat jen do jediného záměru.“ Předložená projektová dokumentace neprokazuje, že tyto plochy, které nejsou součástí záměru, nebyly využity již pro jiné záměry.

Z předložené dokumentace vyplývá, že do koeficientu zeleně je započítáván i pozemek parc. č. 1130/1, který není ve vlastnictví stavebníka a není vůbec součástí záměru, tj. není na ní navrhována ani blíže popisována žádná zeď.

Stavební úřad ve svém rozhodnutí uvádí, že část pozemku par. č. 1130/1 je zahrnuta do výpočtu míry využití území záměru na základě smlouvy uzavřené s vlastníkem předmětného pozemku, společností PLUMLOV s.r.o., která usiluje o realizaci sousedního projektu Kolben Tower. Dále stavební úřad uvádí, že budova v současnosti stojící na tomto pozemku má být zbourána, což se již skutečně stalo, a na místě bude zbudována plocha náměstí „Plaza Kolben“. Tato konstatování však nevyvrací námitky odvolatele. V první řadě odvolatel upozorňuje, že projekt Kolben Tower je dosud nepovolenou stavbou (v současné době je projednávána změna územního plánu) a není tedy záruka, že k vybudování „Plaza Kolben“ vůbec dojde. Zároveň odvolatel již namítal, že není zřejmé, že stavebník nezapočítal předmětnou část pozemku do výpočtu koeficientu podlažních ploch předchozích etap projektu Čtvrť Emila Kolbena. Odvolatel proto požadoval doplnit projektovou dokumentaci o výpočet koeficientu podlažních ploch předchozích etap, což nebylo nijak reflektováno.

Obdobné platí pro pozemek parc. č. 1131 (kotelna), o které stavebník na str. 40 Souhrnné technické zprávy výslovně uvádí: „V jihozápadním rohu řešeného území se nachází pozemek (parc.č.131) s objektem kotelný s komínem, který není v rámci návrhu řešen (zůstává ve stávajícím stavu).“

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace (IPR) v závěru zjišťovacího řízení EIA uvádí, že s předloženým Oznámením a s podmíněně přípustnou mírou využití ploch podmíněně souhlasí. Podmínky souhlasu přitom jsou: „1) Solitérní hmoty navržené V. etapy požaduje IPR nahradit kompaktnější zástavbou s obchodním parterem. Vznik blokové zástavby podporuje IPR v celém území „Rezidenční výstavby Emila Kolbena“ a zvláště pak podél budoucího veřejného prostranství, které má vzniknout na místě haly č.p. 1001. Smyslem stanovení koeficientu zeleně ÚP je zajistit alespoň minimální podíl vegetačních ploch území, a to pokud možno rovnoměrně na všech stavebních pozemcích. Z tohoto pohledu je navržené řešení, spočívající v realizaci větších vegetačních ploch v závěrečné V. etapě výstavby sice formálně možné, avšak věcně nesprávné. Urbanistická studie Velké rozvojové území Vyso-

metra čp. 305. Tyto principy dále rozpracovává podkladová studie Zástavba areálu KCD JIH z roku 2010, na jejímž podkladě byla stanovena současná míra využití ploch v řešeném území.“

Odvolatel dále dodává, že Metodický pokyn k Územnímu plánu předpokládá v ploše s kódem míry využití území „H“ zástavbu městského typu, tj. kompaktní zástavbou tvořenou převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou. Metodický pokyn tedy nepředpokládá výškové domy, které jsou předmětem navrhovaného záměru a které mají v tomto pojetí významný dopad na funkční využití pozemku (viz dále).

5. Nesoulad s PSP– výška staveb

Podle § 26 PSP platí: „*Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: ... b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.*“

Odůvodnění tohoto ustanovení uvádí: „*Aby nemohlo dojít ke zneužití systému, je možnost odvodit hladinu ze stávající zástavby (ve stabilizovaném území) a navrhnout ji v rámci dokumentace k žádosti o vydání územního rozhodnutí (v transformačním a rozvojovém území) limitována pouze na hladiny I–VII.*“

Ustanovení § 25 odst. 2 PSP stanoví: „*(2) Výškové hladiny určují minimální a maximální regulovanou výšku budov a stanovují se takto: a) hladina I 0 m – 6 m, b) hladina II 0 m – 9 m, c) hladina III 0 m – 12 m, d) hladina IV 9 m – 16 m, e) hladina V 12 m – 21 m, f) hladina VI 16 m – 26 m, g) hladina VII 21 m – 40 m, h) hladina VIII nad 40 m,*“

Povolované stavby mají přitom výškové kóty atik +52.570 a +53,070 m nad úrovní bodu 0,000.

Stavební úřad na str. 81 rozhodnutí uzavírá: „*Lze tak považovat navrženou výšku v nejvyšší části objektu na max. úrovni 54 m za vhodnou a přípustnou.*“

Odvolatel však nesouhlasí se závěry stavebního úřadu vyslovenými v rozhodnutí, neboť povolený záměr je v rozporu s ustanovením § 26 PSP.

Dále PSP v § 20, v odstavci 1 uvádějí: „*Při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.*“

Povolována stavba tedy charakter území ignoruje a je v rozporu se stávajícím charakterem území.

Stavební úřad v rozhodnutí sice upozornil na některé výškové budovy, které se na území Prahy 9 a Prahy 14 již nacházejí, nicméně odvolatel poukazoval výslovně na komplex výškových budov předmětné výšky, které jsou umístěny blízko sebe, neboť ty ve svém souhrnu vytvářejí ještě podstatnější zásah do řešeného území. Odvolatel tedy rozporuje závěr stavebního úřadu, že „*Svým měřítkem, objemem a celkovým působením je navrhovaný záměr v souladu s charakterem okolní zástavby.*“

Přitom odůvodnění PSP uvádí: „*Ustanovení nepředepisuje nové zástavbě kopírovat stávající, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat. V odůvodněných případech je tak možné novou zástavbou charakter prostředí upravovat, pokud nová zástavba zvyšuje kvalitu prostředí jako celku.*“ Navrhovaný stavební záměr však „kvalitu prostředí jako celku“ nijak nezvyšuje. Spíše naopak kvalitu prostředí jako celku snižuje, protože při věžové zástavbě, ve které je nebytová funkce vždy jen v přízemí každé věže, je poměr nebytové funkce výrazně menší, než kdyby byla zvolena obvyklejší bloková zástavba.

Povolovaný záměr je tak také v rozporu s ustanovením § 20 odstavcem 1 PSP.

6. Nesoulad s územním plánem – výška staveb

Povolované stavby mají výškové kóty atik +52.570 a +53,070 m nad úrovní bodu 0,000.

Výškové, převyšené a rozměrné stavby lze v území povolit za předpokladu, že vyhoví podmínkám uvedeným oddílu 7 pododdíl 7b) odst. 4 přílohy č. 1 k územnímu plánu Prahy:

a) Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu, prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. 14 písm. c) tzn. řešení musí být kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy ve formě zákresu.

b) Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2 zejména odst. 2 -7.

c) Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, **budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.**

parterova zelen a detské hřiště.“ Nicméně žádné z uvedených „prínosů“ nejsou specificky spojeny s nadměrnou výškou budovy, naopak se dá předpokládat, že by některé z nich nebo alespoň jejich dostatečnost pro množství nových rezidentů byly výraznější v případě nižších stavebních objektů.

Odvolatel dále upozorňuje, že většina veřejného prostranství vč. vodního prvku, parterové zeleně a dětského hřiště bude na pozemcích, která zůstanou v rukou soukromých osob (pravděpodobně budoucího společenství vlastníků), nikoliv města (jak vyplývá i z dokumentace). Vzhledem k tomu, že se s udržováním veřejného prostoru pojí nutnost vynakládat nemalé finanční prostředky (údržba zeleně, vysypávání odpadkových košů, revize herních prvků, potřeba vody ve vodním prvku atd.), odvolatel má významné pochybnosti o tom, že veřejné prostranství bude v realitě přístupné všem obyvatelům v takové kvalitě, jak uvádí dokumentace, a jeho přínos je tedy velmi diskutabilní. Tyto pochybnosti přitom plynou z opakované zkušenosti odvolatele v této lokalitě. Uzavření dětského hřiště pouze pro ty rezidenty, kteří se podílí na jeho údržbě bylo naposledy diskutováno např. v souvislosti s dětským hřištěm v ulici Svatošových v těsném sousedství 1. etapy Čtvrti Emila Kolbena. 2. etapa Čtvrti Emila Kolbena se pak nedávno „proslavila“ lavičkami pouze pro rezidenty¹. Odvolatel uvádí, že jde o systémový problém nových výstaveb, a to zejména ve chvíli, kdy je veřejný prostor realizován na střeše garáže, jako v tomto případě.

Odvolatel tvrdí, že nejsou splněny podmínky pro umístění převýšené stavby.

7. Nesoulad s územním plánem – ZMK

Závazné stanovisko OÚP uvádí: „V dotčené ploše ZMK se bude nacházet pouze zezeň, napojení dešťové kanalizace, schodiště a část vjezdové rampy do garáží.“

Závazné stanovisko OÚP pak nesprávně hodnotí vjezdovou rampu do garáže jako komunikaci účelovou (přípustné využití) namísto komunikace vozidlové (podmíněně přípustné využití). Závazné stanovisko OÚP se tak k umístění vozidlové komunikace – vjezdu do garáže – vůbec nevyjadřuje. Stavební úřad se pak omezil pouze na odkaz na stanovisko OÚP a to, že potvrdilo soulad s platným územním plánem.

Závazné stanovisko OÚP dále stanoví, že dešťová kanalizace v ploše ZMK je přípustná, protože „možnost napojení liniového vedení ... jsou značně omezeny stávající souvislé zástavby při západní části ul. Na Černé strouze. Navíc i samotná komunikace ..., pod kterou se stávající

¹ Článek např. na webu zdopravy.cz: <https://zdopravy.cz/po-soukromem-chodniku-i-sou->

Zavazně stanovisko OUP však žádné jiné veřejné zájmy nepopisuje, vzájemně je nehodnotí a nepoměřuje. Podle projektové dokumentace má být přitom většina plochy ZMK zabrána komunikací a parkovacími stání a zeleň by měla tvořit pouze několik málo stromů v ploše parkovišť. Plocha ZMK by tedy v případě realizace záměru neplnila svou hlavní funkci a umístění další technické infrastruktury by mohlo komplikovat snahy o její ozelenění v důsledku nezbytnosti respektovat ochranná pásma.

Stavební úřad ve svém rozhodnutí pak tyto chybné závěry pouze přebírá.

8. Nesoulad s územním plánem – koeficient zeleně (KZ)

Stavebník dne 3.3.2025 na základě námitek doplnil do spisu výkres C.009 „Situace koeficientu zeleně“.

Návrh stavby popsany v ostatních částech projektové dokumentace však není v souladu s doplněnou Situací koeficientu zeleně a tento rozpor neřeší ani dodatečný krok stavebníka, kdy z předložené dokumentace nakonec vyňal původně zařazený výkres D.2.3.2.003 Osazovací plán.

Odvolatel se domnívá, že pro získání stanovisek DOSS, mj. stanovisko odboru územního rozvoje MHMP, zřejmě byla použita jiná projektová dokumentace, než je ta, která byla předložena jako součást žádosti o společné povolení. Zjevně je tak nutné projektovou dokumentaci upravit tak, aby jednotlivé její části nebyly navzájem v rozporu, a takto upravenou projektovou dokumentaci znovu předložit DOSS k vyjádření.

A. Navržené plochy a množství zeleně neodpovídá plochám a množství zeleně vykázané ve „Formuláři pro výpočet KPP a KZ“ a v „Situaci koeficientu zeleně“

Existuje rozpor mezi plochami a množstvím zeleně vykázaném v Situaci koeficientu zeleně a „Formuláři pro výpočet KPP a KZ“ a plochami a množstvím zeleně navržené v jednotlivých částech projektové dokumentace.

1. V severovýchodní části řešeného území, u stanice metra, je v Situaci koeficientu zeleně zakreslen strom ve zpevněné ploše, ale v Koordinační situaci C.003, v Dopravní situaci D-2-2-002 ani např. ve výkresu Osazovací plán D-2-3-2-003 v daném místě není strom ve zpevněné ploše, ale v „zelené ploše“. Při realizaci záměru dle koordinační situace, osazovacího plánu a dopravní situace by tak nebyl dodržen vykázaný počet stromů ve zpevněné ploše a nebyl by tak dosažen daný koeficient zeleně.

a. Formulář pro výpočet KPP a KZ uvádí trávník s keři a stromy malou korunou, mocnost vegetačního souvrství nad 0,9 m: 399,8 m². Dle bilance ploch zeleně v D-2-3-2 Krajinářská architektura je však na konstrukci plocha vegetačního souvrství 1000 mm jen 394 m².

b. Formulář pro výpočet KPP a KZ uvádí trávník s keři a stromy malou korunou, mocnost vegetačního souvrství nad 2,0 m: 1835,6 m². Dle bilance ploch zeleně v D-2-3-2 Krajinářská architektura je však na konstrukci plocha vegetačního souvrství 2000 mm jen 1834 m².

3. Ve Formuláři pro výpočet KPP a KZ je vykázáno celkem 12 stromů s velkou korunou ve zpevněné ploše, ale v ostatních částech projektové dokumentace jsou nižší počty stromů ve zpevněné ploše. Zjevně tak v návrhu stavby není dodržen počet stromů ve zpevněné ploše a tím ani koeficient zeleně, který je v projektové dokumentaci deklarován.

a. V koordinační situaci C.3 stromy ve zpevněné ploše prakticky nelze nalézt, protože kresba šraf někde zřejmě překrývá vykreslení stromů a proto, že někde stromy ve zpevněné ploše deklarované v Situaci koeficientu zeleně prostě nejsou. Další „údajné stromy ve zpevněné ploše“ jsou pak v jiné pozici, než uvádí Situace koeficientu zeleně a nejsou obklopeny zpevněnou plochou, viz též níže.

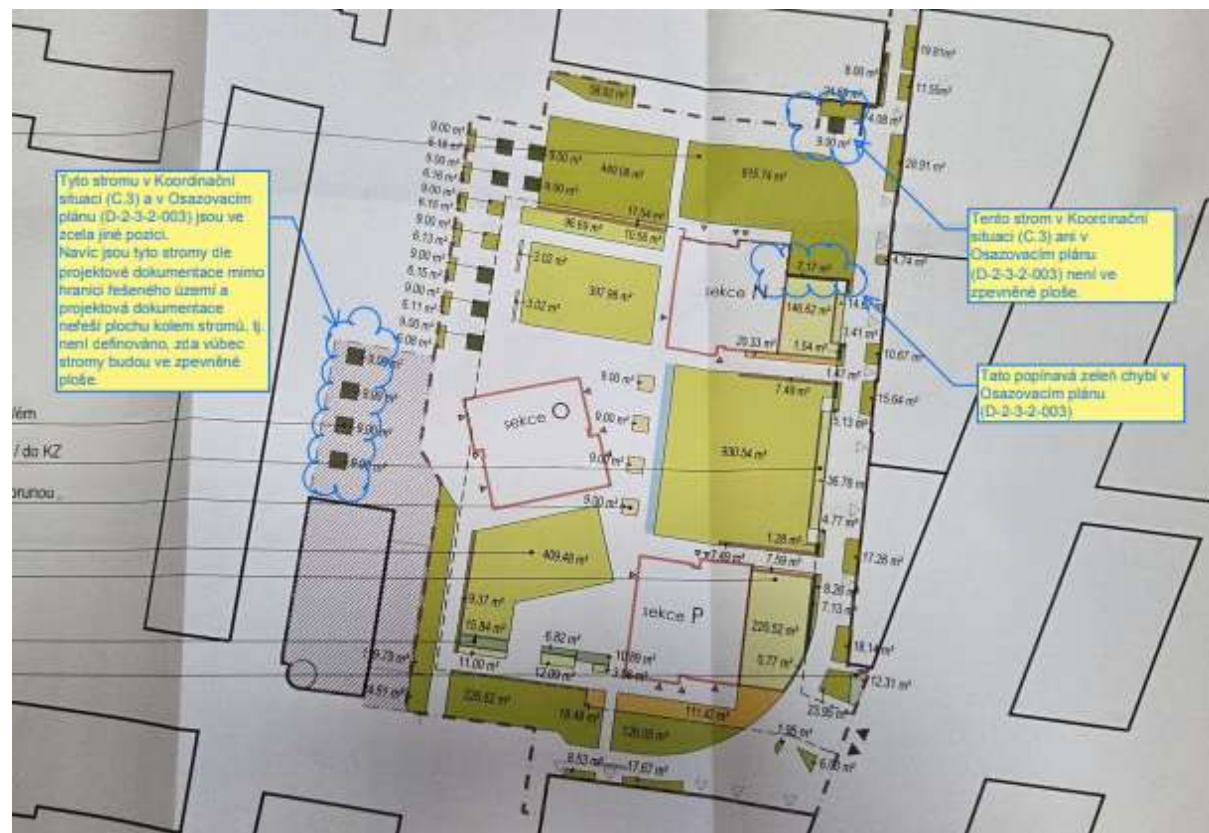
b. V Osazovacím plánu D-2-3-2-003 je jen 11 stromů ve zpevněné ploše, nikoliv 12.

4. V Situaci koeficientu zeleně je mj. zakreslena popínavá zeleň na rostlém terénu na východní straně sekce N o ploše 7,17 m², ale tato popínavá zeleň chybí v Osazovacím plánu D-2-3-2-003. Není tak dodržena plocha a množství zeleně.

B. Čtyři stromy s velkou korunou ve zpevněné ploše, které jsou vykázány ve výpočtu koeficientu zeleně, de facto nejsou součástí řešeného území a záměru

Čtyři stromy s velkou korunou ve zpevněné ploše, které jsou vykázány ve výpočtu koeficientu zeleně, de facto nejsou součástí navrhované stavby a záměru. Pokud vůbec, tak možná, bez jakékoliv garance, mohou být součástí sousedního záměru. Jedná se o čtyři stromy za západní straně, které jsou dle situací v ploše „Hranice Kotelna a vjezd PLUMOV“ (Situace širších vztahů C.1), v „hranici čerpání HPP a KZ pro ČEK V“ (Koordinační situace C.3) a zjevně mimo hranici řešeného území dle Architektonické situace C.012 a mimo hranici řešeného území z pohledu zpevněných ploch a dopravy dle Dopravní situace D-2-2-002.

Započítání těchto čtyř stromů do koeficientu zeleně je tak zjevně účelové a nesprávné, protože de facto nejsou součástí řešeného území / záměru a projektová dokumentace nijak neřeší zpevněnou plochu, ve které mají být umístěny nebo smysluplnost zpevněné plochy okolo těchto stromů, pokud má vůbec vzniknout.



Obr. 1 – vyznačení části zásadních nesrovnalostí v řešení zeleně (podrobně rozepsáno v textu)

9. Nesoulad s územním plánem - funkční využití pozemku

Stavby jsou umísťovány do plochy SV – všeobecně smíšené určené pro polyfunkční stavby. Pro všeobecně obytné a smíšené plochy platí, že charakteristické je umístění různých funkcí, z nichž žádná není tak jasně prioritní jako v čistě obytném území.

Umísťované stavby mají téměř výhradně bytovou funkci. Stavebník v projektové dokumentaci, B – Souhrnná technická zpráva uvádí dosažený poměr funkcí v navrženém objektu ČEK 5:

- dosažená hrubá podlažní plocha / HPP novostavby – bytová plocha:	18 383 m ²	90,9 %
- dosažená hrubá podlažní plocha / HPP novostavby – komerční plocha:	1 401 m ²	6,9 %
- hrubá podlažní plocha stávající kotelny – komerční plocha:	458 m ²	2,2 %
- hrubá podlažní plocha celkem /HPP	20 444 m ²	100%

Zdroj: Projektová dokumentace, B – Souhrnná technická zpráva str. 7

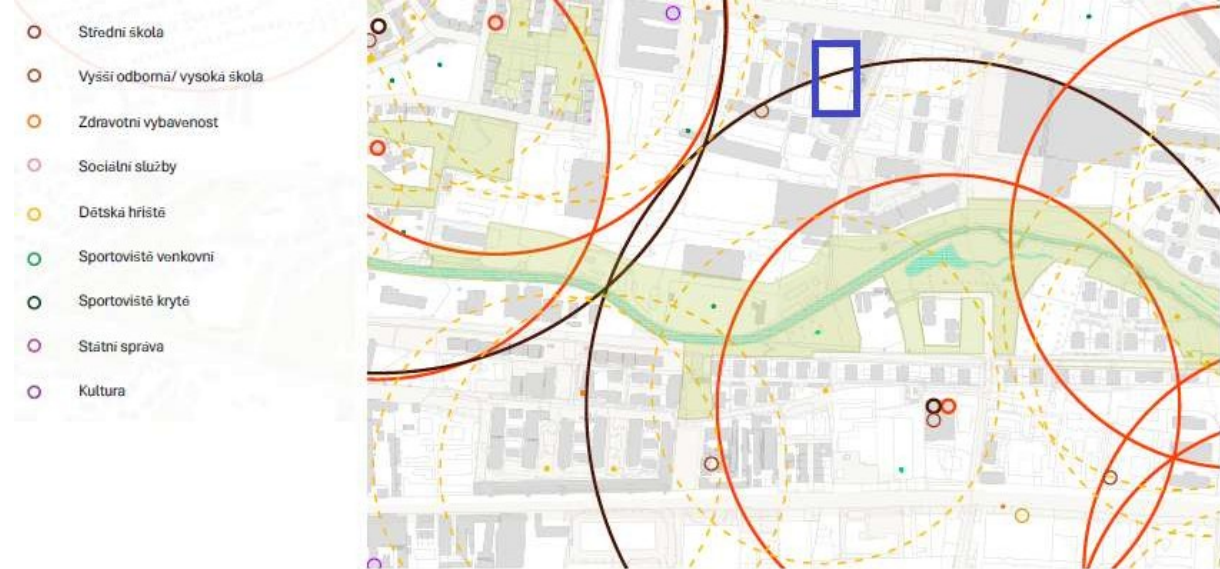
Hlavní využití (HPP) staveb bude bytová plocha 90,9% s podílem komerční plochy (jež projektová dokumentace řeší) ve výši 6,9%.

Závazné stanovisko OÚP bez dalšího uvádí, že tyto povolované stavby jsou v území přípustné, protože mají čistě obchodní partery, přičemž obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšují 8 000 m².

Stavebník v projektové dokumentaci, B – Souhrnná technická zpráva ke svému záměru uvádí: „Čtvrť Emila Kolbena je rezidenční čtvrť, která postupně vzniká v pěti etapách, z nichž dvě první etapy byly již realizovány, třetí a čtvrtá etapa jsou v přípravě a předmětem této studie je pátá, finální etapa.“ Odvolatel k tomu uvádí, že předešlé etapy rezidenční čtvrti se nachází převážně na pozemcích SV-H, tedy všeobecně smíšených, a menší částí na OV-G. V plochách OV-G stavebník realizoval či bude realizovat bytové monofunkce, v plochách SV jde o stavby převážně bytové (etapa 2 dle dostupných informací zahrnuje 305 bytových jednotek a 6 komerčních prostor, v etapě 3-4 má jít o 406 bytových jednotek a 5 komerčních prostor). Nelze tedy přisvědčit tomu, že by byl záměr dostatečně polyfunkční (a to ani v kontextu celého projektu Čtvrti Emila Kolbena).

Stavebník pak v rámci souhrnné technické zprávy odkazuje i na další pozemky v okolí, které by měly naplňovat polyfunkční potřeby lokality. Zejména na str. 40 tak souhrnná technická zpráva odkazuje na park Zahrádky, který však pro přípustnost svých záměrů uvádějí stavebníci většího množství převážně monofunkčních developerských projektů v okolí. Přitom samy nově projektované a realizované záměry by měly potřebu polyfunkce naplňovat.

Tristní stav veřejné vybavenosti v místě přirozeného centra a významného dopravního uzlu dokládá mj. i analytická část projednávané územní studie Vysočany – viz. např. obrázek níže.



Zdroj: návrh Územní studie Vysočany, analytická část str. 66 (ČEK V vyznačena autorem modře)

V okolí metra Kolbenova zcela chybí základní škola, zařízení pro zdravotnické služby (malá poliklinika Kolbenova byla již dříve uzavřena bez náhrady), komunitní centrum (aktuálně fungující dočasné Kolben centrum bude muset stavbě ustoupit), veřejná knihovna, či sportovní hřiště. V rámci navrhované stavby adekvátní prostor pro tyto funkce nevzniká, stejně jako nevzniká významnější prostor pro plnohodnotnou obchodní vybavenost (v okolí metra Kolbenova není např. žádný plnohodnotný supermarket) nebo pracovní příležitosti

Dle územního plánu má být náplň plochy SV „všeobecně smíšená“ a jako „přípustné využití“ plochy SV uvádí polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převládající funkcí od 2. nadzemního podlaží. Zároveň však metodický pokyn k územnímu plánu Prahy předpokládá v ploše s kódem míry využití území „H“ zástavbu městského typu, tj. kompaktní zástavbu městského typu tvořenou převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou, nikoliv výškové domy, které jsou předmětem navrhovaného záměru. Návrhem věži s malým půdorysem (a tedy minimální plochou přízemí) a umístěním nebytové funkce pouze do 1NP tak záměr uměle a účelově snižuje vhodné procento nebytové funkce v novostavbě, což je v rozporu s cíli územního plánování (kdyby se jednalo o zástavbu městského typu tvořenou převážně uzavřenými bloky s běžnou podlažností 8 NP, byla by plocha 1 NP, a tedy i plocha nebytové funkce, cca dvojnásobná). Tento rozpor je navíc umocněn tím, že záměr je v těsné blízkosti stanice metra a zároveň je poslední, pátou etapou stavebníka tzv. „Čtvrť Emila Kolbena“, jejíž objekty v ploše SV jsou takřka monofunkční, resp. nebytová

Odvolatel tvrdí, že umístění takto masivní obytné zástavby bez dostatečné občanské a komerční vybavenosti a navíc v bezprostřední blízkosti metra, je v rozporu s účelem, smyslem a cíli územního plánování. Této otázce se pak nedostatečně věnovaly i správní orgány a přípustnost záměru tak nesprávně vyhodnotily jak v závazném stanovisku OÚP, tak v rámci rozhodnutí.

Stavebník ve své B – Souhrnné technické zprávě uvádí na str. 8 ad b) se odvolává na to, že: „*Záměr je v souladu s urbanistickou koncepcí „kompaktní město rozšířené“*“. Odvolatel k tomu uvádí, že dle urbanistické koncepce se záměr stavebníka nachází na území definované jako „*vnitřní kompaktní město*“ a na „*významném přestavovaném území*“.



nad lesy, Zahradní Město, Město východ, Uhřetěves, Kolovraty, Jižní Město, Nové Dvory, Budějovická, Kunratice, Modřany, Kamýk, Zbraslav, Radotín, Barrandov I, Barrandov II, Luka, Lužiny, Západní Město – Stodůlky, Západní město – Horka, Řepy, Vokovice, Bořislavka, Nebušice, Suchdol, Lipence a Malešice. Vedle městských a lokálních center se předpokládá vznik nových center bez konkrétního umístění v rozvojových a přestavbových územích s charakterem budoucích nových městských celků. Jsou to lokality: Malešicko-hostivařská průmyslová oblast, Štěrboholy, Dubeč, Hostivař, Bohdalec, Horní Měcholupy, Jinonice a Zličín. Městská a lokální centra jsou navržena na plochách smíšených, která **umožňují široké využití na celém území města**. Územní plán navrhuje na území města plochy smíšené o celkové rozloze 5375,79 ha. Územní plán hlavního města Prahy – koncept 17 2. Koncepce města Rozvoj bydlení **nezbytně provází nárůst ploch veřejného vybavení určených pro realizaci zařízení, která jsou zřizována nebo užívána ve veřejném zájmu**. Ta jsou určena především pro vzdělávání a výchovu všech stupňů, mimoškolní činnost pro děti a mládež, zdravotní a sociální služby, pro kulturu, církev, ochranu a pro bezpečnost obyvatelstva (policii, hasičský záchranný sbor a zdravotnickou záchrannou službu).“

Podle Přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 SB hl.m.Prahy oddělení 2 odst.3 „(3) *Kompaktní město zahrnuje původní pražská předměstí s blokovou zástavbou, zahradní města z období před 2. světovou válkou a zástavbu pražských sídlišť. Územní plán rozšiřuje kompaktní město o rozvojové plochy určené pro bytovou výstavbu městského charakteru a pro další funkce celoměstského i lokálního významu. V souladu se zásadou polycentrického řešení hlavního města Prahy jsou navržena významná centra, přebírající některé celoměstské funkce: Dejvice, Nové Butovice, Palmovka, Vršovice-Eden, Letňany, Černý Most, Jižní Město, Nové Dvory. Nejvýznamnější plochy rozšířeného kompaktního města jsou v prostorech Barrandov, Západní Město, Letňany - Kbely, Horní Počernice - Černý Most, Dolní Počernice, Kunratice - Šeberov. V návaznosti na obytnou funkci jsou umístěny plochy pracovních příležitostí minimalizující dojezdku za prací. Restrukturalizace pražského průmyslu uvolňuje plochy původních průmyslových areálů situovaných uvnitř obytné zástavby a umožňuje jejich transformaci na plnohodnotné městské čtvrti s dosud chybějící vybaveností, bydlením a zelení.*“

Stavebník k tomu dále uvádí, že „Posuzovaný záměr se nachází v transformačním území a je v pořadí V. etapou přeměny původního průmyslového areálu bývalého ČKD na plnohodnotnou městskou čtvrť s bydlením, vybaveností, pracovními příležitostmi a zelení **s návazností na stávající technickou a dopravní infrastrukturu**“. Odvolatel k tomu namítá, že tvrzení stavebníka je nedostatečné a neodůvodněné, všeobecné. Odvolatel namítá, že projekt není v souladu s urbanistickým konceptem zejm. proto, že projekt ČEK vzhledem k výškovým budovám s omezenou plochou parteru a realizací „veřejného“ prostoru na soukromé střeše garáže, a nikoliv blokové zástavbě s velkými nebytovými prostory v přízemí (nebo jinému řešení umožňu-

tická koncepce naopak počítá s významným nárůstem ploch veřejného vybavení určených pro realizaci zařízení, která jsou zřizována nebo užívána ve veřejném zájmu. Odvolatel namítá že celý projekt Čtvrť Emila Kolbena je čistě, anebo převážně obytným projektem s nedostatečným podílem polyfunkcí. ČEK V je přes 90% využití projektem rezidenčním. Odvolatel dále rozporuje tvrzení stavebníka, že projekt navazuje na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, vzhledem k charakteru transformačního území je takové tvrzení nepodložené.

Stavebník dále uvádí, že „projekt je zapojen do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, ve které se vyskytují (a nebo jsou plánované) lokální dominanty...“. Odvolateli z tohoto tvrzení není jasné, na co konkrétně stavebník odkazuje a jaký funkční charakter mimo rezidenční tyto dominanty mají přinášet. Odvolatel rovněž namítá odkaz stavebníka na jiné projekty stavebníků, na které nemá žádný vliv a není tedy ani žádná jistota, že na území skutečně vzniknou.

Stavebník dále v technické zprávě uvádí, že: „Plovoucí značka VV svým umístěním naznačuje vhodnost umístění veřejného vybavení při ulici Kolbenova a tím i posílení jejího významu jako městské třídy.“ Odvolatel k tomu doplňuje, že zároveň ale tuto značku nereflektuje žádný z projektů Čtvrť Emila Kolbena. Zejména pak projekt ČEK V s umístěním projektu přímo na hlavním dopravním uzlu metra Kolbenova je k tomuto umístění zcela nevhodnější. Odvolatel tedy namítá splnění a soulad projektu. Odvolatel k tomu opět namítá, že povinnost splnění umístění veřejné funkce stavebník přesouvá na jiné pozemky příp. pozemky jiných stavebníků, kde se odkazuje na plány, které ale nejsou nijak závazné a které nemůže ovlivnit. Odvolatel požaduje naplnit umístění veřejných funkcí, které definuje i plovoucí značka VV, která není stavebníkem zohledněna ani v jedné etapě celého rezidenčního projektu a zároveň, který je rovněž součástí Urbanistické koncepce, na kterou se sám stavebník odkazuje, avšak tyto funkce v projektu nijak nezohledňuje.

11. Nesoulad s Politikou územního rozvoje

Závazné stanovisko OÚP uvádí: „Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 6 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OBI a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména rozvoje bydlení a využití stávající veřejné infrastruktury.“

Odvolatel namítá, že odůvodnění orgánu územního plánování je nedostatečné a věcně nesprávné zejména v tvrzení poslední věty týkající se „rozvoje bydlení a využití stávající veřejné infrastruktury“. Vzhledem k rozvojovému charakteru území a konkrétní transformační

Stavební úřad ve svém rozhodnutí přitom pouze převzal tento závěr orgánu územního plánování stejně jako jeho tvrzení o souladu záměru s územním plánem Prahy, které odvolatel rozporoval již výše.

12. Vady v projektové dokumentaci

Odvolatel zásadně nesouhlasí se závěrem stavebního úřadu, že záměr byl v projektové dokumentaci dostatečně specifikován. Nelze přijmout argument stavebního úřadu, že chybějící informace na daných výkresech jsou uvedeny na jiných výkresech či podkladech. Vyhláška o dokumentaci staveb neuvádí, že by si stavebník mohl vybrat, které informace uvede na kterém výkrese, ale jasně uvádí, které informace a skutečnosti mají na určitých výkresech (situacích) být.

Odvolatel namítá, že ve výkresu C.1 Situační výkres širších vztahů a ve výkresu C.3 Koordinační situace nejsou uvedeny údaje požadované vyhláškou o dokumentaci staveb, tj. vyhlášky o dokumentaci staveb, která se vztahuje na danou dokumentaci a dané řízení. Ve výkresu C.1 Situační výkres širších vztahů jde konkrétně o tyto chybějící údaje: a) napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu; b) stávající a navrhovaná omezení, ochranná a bezpečnostní pásma; c) vyznačení hranic dotčeného území. Ve výkresu C.3 Koordinační situace pak chybí tyto údaje: a) okótované odstupy staveb od trvalých objektů nebo vlastnických hranic pozemku obnovených v terénu; b) odstupové vzdálenosti včetně vymezení požárně nebezpečných prostorů, přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku a zdroje požární vody.

Dále odvolatel také namítá, že výkresy dokumentace disponují i dalšími vadami a neposkytují dostatečné informace o stavebním záměru. Konkrétně ve výkresu C.2 Katastrální situační výkres jde o tyto závady: a) hranice řešeného území není na výkrese čitelná (zřejmě i v důsledku překrytí více čar), b) hranice spodní stavby / podzemního podlaží navrhované stavby není na výkrese čitelná a rozměry ani tvar spodní stavby nelze z výkresu určit; c) na výkresu jsou čáry / entity, které nejsou v legendě, nelze tak určit, o jaké entity se jedná. Stavební úřad přitom tyto vady rozporuje, nicméně na základě podoby tohoto výkresu ve správním spise to-muto není možné přisvědčit.

Ve výkresu C.3 Koordinační situace jde o tyto závady: a) hranice řešeného území není na výkrese čitelná; b) hranice spodní stavby / podzemního podlaží navrhované stavby není na výkrese čitelná a rozměry ani tvar spodní stavby nelze z výkresu určit; c) na výkresu jsou čáry / entity, které nejsou v legendě, nelze tak určit, o jaké entity se jedná; d) na výkresu nejsou

Odvolatel také upozorňuje na fakt, že projektová dokumentace se v některých částech odkazuje na dosud nepovolenou stavbu KOLBEN TOWER, což je zavádějící, jelikož neexistuje jistota, že záměr (vč. navrhovaného veřejného prostoru náměstí) v místě vznikne. Dále Souhrnná technická zpráva pracuje se zavádějícím termínem „komerční plocha“ (např. na str. 7 je uvedeno „dosažená hrubá podlažní plocha / HPP novostavby – komerční plocha“). Není jasné, jaké využití má být tzv. „komerční plocha“, jelikož územní plán tento termín pro využití nezná.

Vzhledem k výše popsaným vadám odvolatel namítá, že kvůli chybějícím údajům, bez jednoznačného popisu stavebního záměru a dalším nejasnostem a rozporům nelze posoudit, zda je navrhovaná stavba v souladu s předpisy, zda a jaký má vliv na okolní stavby a své okolí či zda je bezpečný pro pohyb osob. Odvolatel proto požaduje doplnění výše uvedených údajů, včetně úpravy nesrovnalostí ve výkresu C.9 Situace koeficientu zeleně, bez kterého nelze ani ověřit soulad záměru s územním plánem (namítáno výše).

13. Objekt tzv. kotelny a dosud nepovolená stavba Kolben Tower

Odvolatel namítá, že z předložené dokumentace není jasné, zda je či není součástí záměru objekt tzv. kotelny (který je v majetku stavebníka). Na str. 4 souhrnné technické zprávy se uvádí „*V jiho-západním rohu řešeného území se nachází pozemek (parc. č. 1131) s objektem kotelny s komínem, který není v rámci návrhu řešen /zůstává ve stávajícím stavu/.*“ Na str. 7 je ale kotelna zahrnuta do výčtu HPP objektu „ČEK V.“ a je zde jako využití kotelny uvedeno „komerční využití“. Pokud by tzv. kotelna měla být součástí záměru, tak by měla být v projektové dokumentaci řešena v obdobném detailu jako samotná novostavba, což však není. Pokud by neměla být součástí záměru, tak by neměla být uváděn jako součást „objektu ČEK V.“ Zároveň není jasné, jaké využití kotelny má být tzv. „komerční plocha“. Územní plán termín „komerční plocha“ jako termín pro využití nezná. Na str. 40 souhrnné technické zprávy se uvádí, že „*Budova stávající kotelny by měla v budoucnu sloužit veřejnosti jako galerie, kavárna apod.*“, návrh není ale nikterak upřesněn.

Tuto námitku odvolatele přitom stavební úřad dostatečně nevypořádala a nepostavil na jisto, vztah objektu kotelny k posuzovanému záměru. Zahrnutí této stavby a pozemku, na kterém se nachází, přitom významně ovlivňuje výpočet koeficientů podlažních ploch a zeleně významných pro posouzení přípustnosti záměru.

Odvolatel dále namítá, že odkazy na projekt Kolben Tower v projektové dokumentaci ČEK V jsou zavádějící, jelikož se jedná o dosud nepovolenou stavbu, u níž neexistuje jakákoliv garance, že bude realizována tak, jak je uvedeno v dokumentaci (mimo jiné proto, že stavebník

nepovolené stavbu „KOLBEN TOWER“ a „VJEZD GARAZ KOLBEN TOWER“, avšak bez uvedení, že se jedná o dosud nepovolený záměr (viz následující vizualizace). Souhrnná technická zpráva pak např. na str. 40 uvádí: „*Západně od věží vznikne v rámci projektu Kolben Tower veřejný prostor hlavního náměstí,*“ přičemž opět neuvádí, že jde o dosud nepovolený záměr, tudíž neexistuje jistota, že v daném místě náměstí vznikne.

Podatel zároveň upozorňuje, že pokud by v západní části řešeného území opravdu mělo vzniknout hlavní náměstí a projekt Kolben Tower a tzv. kotelna by měla sloužit jako veřejný objekt, jeví se jako extrémně nežádoucí umístění vjezdu do garáží Kolben Tower těsně vedle kotelny. Takto umístěný vjezd do garáží se stane bariérou v území a je v rozporu s Manuálem tvorby veřejných prostranství hl.m. Prahy: 1) „*Vjezdy do garáží by nikdy neměly být umístovány na významná veřejná prostranství. Umístění garáží na veřejných prostranstvích musí být součástí celkové kompozice.*“ 2) „*Vjezdy do garáží by měly být umístovány mimo zklidněné plochy (parky, náměstí apod.)*.“ Toto odvolatel uvádí pro ilustraci toho, že se dá o realizaci projektu v podobě uváděné stavebníkem důvodně pochybovat.

Odvolatel přitom nesouhlasí s tvrzením stavebního úřadu, že tato námitka je „spekulativní“, neboť řízení o povolení záměru Kolben Tower nebylo dosud zahájeno. V tomto faktu odvolatel naopak shledává relevanci své námítky, neboť o to spíše není možné brát za danou podobu tohoto projektu a využívat ho jako referenční rámec pro posuzování předmětného záměru. Stavebník přitom využívá tuto potenciální stavbu v rámci argumentaci pro povolení svého záměru a zahrnuje do jeho hodnocení také benefity, které by dle jeho mínění měla realizace sousedního projektu přinést (např. započítáním rozlohy „Plaza Kolben“ pro účely výpočtu koeficientu zeleně).

14. Piazzetta

Odvolatel namítá nesplnění účelu využití ploch SV – H v záměru stavebníka parterem v přízemí budov N, P, O v projektu ČEK5. Odvolatel navíc namítá, že ke komerčnímu využití a samotnému parteru takto městsky významného projektu je k tomu stavebníkem i správními orgány uvedeno významně málo.



Zdroj: Projektová dokumentace ČEK 5

Odvolatel nadále trvá na tom, že velikost náměstí „Plaza ČEK5“ je nedostatečná. Je třeba připomenout, že tento prostor bude využíván obyvateli 204 navržených bytů, jejichž počet je odhadován přibližně na 500, návštěvníky komerčních prostor umístěných v parteru staveb, cestujícími bezprostředně vzdálené stanice metra, ale také rezidenty okolní zástavby. Nedostatečnost venkovních prostor je pak zřejmá například pro účely využití komerčních nájemců (argumentace o možnosti postavení předzahrádek na venkovním prostranství je díky koncepci celého návrhu jen velmi omezená a nefunkční), ale i z omezené velikosti chodníků prostor pro pěší kolem jednotlivých budov N, O, P. Odvolatel upozorňuje na nefunkčnost ploch veřejného prostranství z pohledu průchodu a samotné dostupnosti k obchodním plochám obchodů. V tomto ohledu je řešení stavebníka zcela nepromyšlené. Tvzení stavebního úřadu, že námitka nedostatečnosti velikosti náměstí „Plaza ČEK5“ není opodstatněná tedy není možné přisvědčit.

Odvolatel dále upozorňuje, že do míry využití plochy byly započítány pozemky kotelny a částečně pozemek č. 1130/1 (ve vlastnictví Plumlov s.r.o.) v celkovém navýšení 1 319 m², které ale nejsou součástí projektu ani samotného parteru. Komerční plochy projektu ČEK5, které projekt řeší a které stavebník zrealizuje podle projektové dokumentace, jsou umístěny pouze v 1.NP a dle projektové dokumentace zahrnují pouze 10 místností. Tento počet je přitom naprosto nedostatečný vzhledem k potřebě polyfunkčních staveb z pohledu dané lokality. Tuto potřebu a tlak na veškerou občanskou vybavenost a veřejnou infrastrukturu přitom sám stavebník výrazně zvyšuje, když usiluje o umístění záměru přinášejícího do lokality přibližně 500 nových obyvatel.

bování je v praxi zcela nevhodné (a v rozporu s PSP – viz bod Doprava v klidu), jelikož se toto místo nachází ve značné vzdálenosti od zmíněných komerčních jednotek. Z navrženého řešení by vyplývalo, že zásobování komerčních jednotek bude v praxi prováděno skrze pěší zónu, což je k tomuto účelu nevhodným řešením. Odvolatel dále upozorňuje na to, že frekvence a pohyb mohou být relativně časté, včetně pohybu automobilů, a může tak docházet ke kolizím. Nevhodné řešení zásobování navržené v projektu ČEK5 pak může významně omezit funkčnost a využití těchto komerčních jednotek a bude mít negativní dopad na jejich podnikání v řešeném území.

Stavební úřad k tomu v rozhodnutí uvádí, že *„je při rozhodování vázán předloženým návrhem žadatele a posuzuje předložený návrh, žádný zákonný předpis nepřipouští, aby stavební úřad jakýmkoliv způsobem do projektu zasahoval a měnil záměr žadatele.“* Odvolatel vázanost stavebního úřadu žádostí stavebníka nezpochybňuje, nicméně úkolem stavebního úřadu je adekvátně posoudit soulad předloženého záměru s požadavky kladenými právním řádem a případně stanovit podmínky realizace záměru či žádost o jeho povolení zamítnout.

15. Zeleň

Odvolatel namítá Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav, které jsou popsány v technické dokumentaci, B – Souhrnná zpráva, konkrétně pak v bodě B. 5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav na stranách 138, 139, 140.

Stavebník v projektové dokumentaci uvádí *„Většina ploch bude na piazzettě v jedné úrovni substrátu 2 metry. Za objekty N a P budou dvě plochy o mocnosti 1 metr. Na zvýšené plaze vedou dvojce pobytové schody, ve kterých jsou navrženy nádoby pro výsadby o různých mocnostech, pod schodu na úrovni parteru se nachází části ploch na konstrukci o mocnosti substrátu 0,3 metru.“*

Stavebník dále v projektové dokumentaci uvádí: *„Hlavní myšlenka návrhu je vytvořit velké jedno druhové skupiny stromů, které vyrovnávají velké objemy okolních staveb. Stromy jsou umístěny v pravidelném rastru.“*

Odvolatel poukazuje na fakt, že i přesto že stavebník zvolil výškové budovy s malými základnami (toto řešení podatel z dalších důvodů namítá výše), převážná část zeleně se nachází na konstrukci tedy na objektu garáží, nikoliv na rostlém terénu. Toto řešení odvolatel považuje za nevhodné z hlediska možného prospěchu zeleně a v rozporu se smyslem předpisů, které tuto otázku upravují. Tento rozpor mj. v závěru zjišťovacího řízení EIA uvádí i IPR, když v rámci podmínek souhlasu uvádí, že *„Smyslem stanovení koeficientu zeleně ÚP je zajistit alespoň minimální podíl vegetačních ploch území, a to pokud možno rovnoměrně na všech stavebních pozemcích. Z tohoto pohledu je navržené řešení spočívající v realizaci větších vegetačních*

hodnotu nezohledňuje.



Zdroj: Projektová dokumentace ČEK5, červeně označeno území, jímž se stavebník zabývá, ostatní prostranství je stavebníkem uvedeno pro ilustraci okolní zástavby

Odvolatel dále upozorňuje na nefunkčnost ploch veřejného prostranství, vegetačních prvků a zároveň jejich vizualizaci v návrhu z důvodu neslučitelnosti použitých vizualizací s ohledem na umístění na konstrukci (např. vzrostlý stromový sad v zemině o maximální mocnosti 2 metrů a nebo méně, apod.). Samotné stromořadí pozn. modře je nefunkčně využitým terénem, který do území nepřináší hodnotu polyfunkčního řešení krajinné oblasti. Odvolatel dále dodává, že v řezech není zanesena skladba střechy nad suterénem, která mocnost zeminy/substrátu reálně zmenší.

Odvolatel také v navrženém řešení upozorňuje na nedostatek ploch k sezení, které by byly správně včleněné do krajinné oblasti a veřejného prostranství. Je přitom třeba připomenout, že předmětná veřejná prostranství mají teoreticky sloužit pro pobyt nových obyvatel bytů a návštěvníků komerčních prostor, které záměr přinese, cestujících bezprostředně vzdáleného metra, ale i stávajících rezidentů dané lokality. Tyto nároky přitom zvyšuje sám stavebník podlažností stavby a s ní souvisejícím množstvím nových rezidentů. Nelze tedy přisvědčit závěru stavebního úřadu, že záměr zahrnuje dostatek pobytových ploch.

parterova zeleň a dětské hřiště.“ Odvolatel namítá, že z předložene dokumentace není jasné, jakým způsobem bude toto veřejné prostranství ve vztahu k široké veřejnosti fungovat a jak bude zajištěno, aby prostor zůstal přístupný, umožňoval volný pohyb pěších záměrem v severojižním i západo-východním směru a vytvářel místo určené k pobytu všech obyvatel města. Odvolatel upozorňuje, že v projektové dokumentaci, B – Souhrnná technická zpráva, v bodě B.2.2.b stavebník uvádí: „*Plaza ČEK bude mít funkci polo-veřejného prostoru menšího komornějšího náměstí / dvora,*“ a že „*Tato plaza se stane komunitním prostorem obyvatel věží ...*“. Toto tvrzení potvrzuje i stanovisko TSK, které uvádí: „*veškeré nově budované komunikace a zpevněné komunikační plochy, stavební objekty (vodní prvky, prvky městského mobiliáře, schodiště apod.) a veškerou zeleň v rámci této etapy nebudeme přebírat do naší správy a údržby*“. I stavební úřad v rámci svého rozhodnutí např. uvádí „*V jižní části platformy je uvažováno s pobytovou plochou pro nejmenší děti s originálním herním prvkem. Tato plaza se stane komunitním prostorem obyvatel věží, a definuje charakter stylového bydlení.*“ Odvolatel namítá, že pokud prostor zůstane ve většině nebo podstatné části soukromým majetkem v budoucnu vzniklého společenství vlastníků se vstupem omezeným pouze na obyvatele bytových domů, lze ho jen stěží označit za veřejné prostranství s přínosem pro lokalitu, a to i vzhledem k tomu, že jde o území těsně přiléhající ke stanici metra. Jak již uvedl odvolatel výše, na základě zkušeností z bezprostředního okolí se nedá očekávat, že by budoucí vlastník (společenství vlastníků jednotek) byl ochoten udržovat vodní prvek, dětské hřiště a parterovou zeleň za své náklady pro širokou veřejnost.

Rozhodnutí stavebního úřadu k tomu jen stroze uvádí: „*Přístup je všude stejný bez omezení.*“ Odvolatel však upozorňuje, že je třeba mít záruku, že předmětné prostranství v navrhované podobě opravdu bude sloužit veřejnosti, a to i v budoucnu.

Stavební úřad ve svém rozhodnutí námítky odvolatele nerozptýlil, nadále tedy namítá samotné řešení stavebníka jako nedostatečné a nefunkční a žádá o přezkoumání projektové dokumentace v souladu s Metodickým pokynem Zásad územního plánování: „*Z jednotlivých cílů a úkolů územního plánování podle ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona pak nelze vyloučit, že pro konkrétní záměry lze posoudit například právě soulad s charakterem zástavby a stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na řešení staveb, které například územní plán neobsahuje, stejně jako stanovit pořadí (etapizaci) výstavby, zejména u souborů staveb, požadavky na řešení veřejných prostranství apod.*“ K tomuto se stavební úřad nijak nevyjádřil.

D.2.2.002 Dopravní situace nejsou návštěvníci parkovací stání umístěna v blízkosti navrhovaných stavby etapy č. 5, ale v severní části areálu etapy č. 4. Souhrnná technická zpráva uvádí: „Návštěvnícká stání v počtu 6 kusů jsou umístěna na povrchu v prostoru Etapy 3-4 jako podélná stání (vyznačeno v dopravní situaci.“.

Tato parkovací místa nejsou součástí posuzovaného záměru, a nejsou tedy v projektové dokumentaci nijak blíže popisována a ani hodnocena závaznými stanovisky. Podatel upozorňuje, že obě etapy v této části spolu nesousedí, ale jsou odděleny relativně rozsáhlou plochou, která není součástí popisovaného stavebního záměru a není ani plně v majetku stavebníka etapy 5. Prakticky tak tato stání vzhledem ke vzdálenosti nemohou a nebudou fungovat jako návštěvnícká stání pro etapu č. 5.

Ustanovení § 33 odst. 1 PSP přitom umožňují umístit parkovací stání i v rámci společně řešeného celku, nicméně dle ustanovení § 2 písm. s) PSP je „společně řešeným celkem soubor společně koncipovaných a vzájemně prostorově souvisejících staveb a prostranství včetně související infrastruktury, umísťovaný jediným územním rozhodnutím nebo regulačním plánem, který je nahrazuje“. Je tedy zřejmé, že z tohoto hlediska odlišné etapy netvoří „společně řešený celek“ ve smyslu § 33 odst. 1 PSP, jak se domnívá stavební úřad, a navržené umístění návštěvníckých stání nesplňuje požadavky PSP stejně jako podmínky 5) společného rozhodnutí. Předložená projektová dokumentace navíc nijak neprokazuje, zda tato parkovací stání nebyla či nebudou kolaudována či využita pro jinou etapu Čtvrti Emila Kolbena.

Za stejně nevhodné považuje podatel umístění parkovacích stání pro zásobování. Dle souhrnné technické zprávy, části B.2.6f, je parkovací stání pro zásobování obchodních jednotek v etapě č. 5 umístěno v severní části areálu jiné etapy. Stejně jako u návštěvníckých stání podatel upozorňuje, že uvedené etapy v této části spolu nesousedí, ale jsou odděleny plochou, která není součástí záměru a která není v majetku stavebníka etapy 5 (pozemek č.1130/1). Prakticky tak toto stání nemůže a nebude fungovat jako parkovací stání pro etapu č. 5., jeho umístění je tedy nevhodné a v rozporu s účelem sledovaným PSP. Reálně tak parkovací stání pro zásobování etapy č. 5 chybí. Nicméně fakticky zásobování bude nezbytné provádět a dá se tak předpokládat, že dopravní obsluha bude využívat přilehlou pěší zónu.

17. Bezpečný prostup pro pěší od stanice metra

Odvolatel upozorňuje, že předložený návrh záměru zcela rezignuje na řešení bezpečného přístupu pro pěší podél západní strany budovy stanice metra Kolbenova. Stavební úřad přitom v rozhodnutí argumentuje, že předmětný pozemek parc. č. 1140/53 není ve vlastnictví stavebníka, nicméně je třeba upozornit, že dle údajů v katastru nemovitostí ve vlastnictví stavebníka byl, přičemž až 31. 1. 2025, tedy již po zahájení společného řízení, stavebník podal

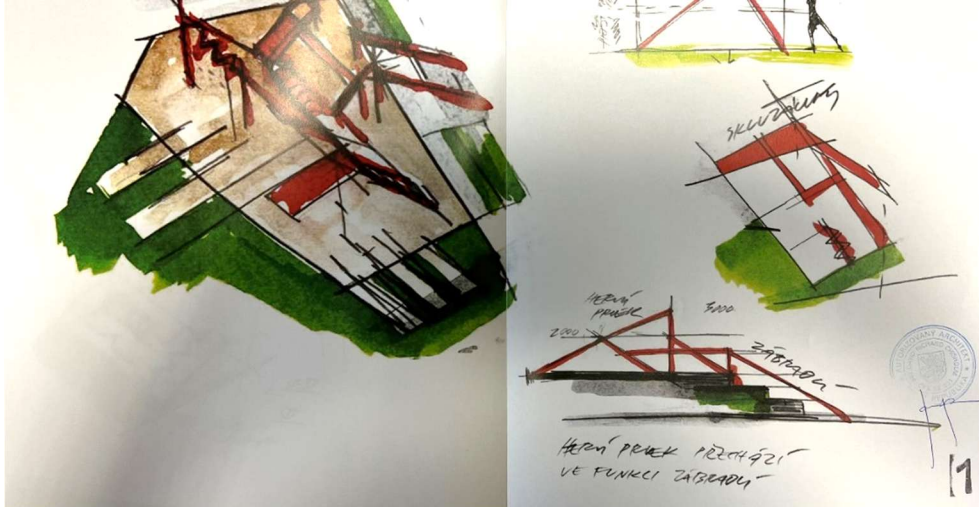
plocha podél západní strany stanice Kolbenova, která ovšem dle části dokumentace D.2.2 Dopravní řešení má sloužit jako přístup k záměru (areálu etapy č. 5), součástí řešeného území záměru. Pouze se dle části dokumentace D.2.2 má na úrovni severní strany budovy stanice Kolbenova zřídit dopravní značení – značka IP4b - Jednosměrný provoz a IZ5a - Obytná zóna. Dle návrhu záměru tak má v daném místě vzniknout pro chodce nebezpečné místo, protože:

1. V daném místě, kde chodník podél ulice Kolbenova kříží odbočka k areálu etapy č. 5, není řešen přechod pro chodce.
2. Aby chodec vstoupil na daném místě do obytné zóny, musí udělat několik kroků po vozovce až k místu, kde obytná zóna začne.

Přitom v době zahájení řízení patřil pozemek parc. č. 1140/1, v té době obepínající stanici metra Kolbenova ze západu, jihu a východu, stavebníkovi záměru. Chybějící řešení bezpečného pěšího přístupu tak bylo zjevně chybou návrhu stavby, kterou se stavebních rozhodl vyřešit tak, že část předmětného pozemku převedl na jiný subjekt. Nebezpečný stav přístupové cesty tedy není okolností, kterou by stavebník nemohl ovlivnit.

18. Dětské hřiště

Stavebník v projektové dokumentaci, Technická zpráva dětské hřiště uvádí: „*Plocha určená pro hřiště je přibližně 200m² ... Hlavními komponenty jsou zkosené linky, spirály a sady kruhů, skluzavky a opičí dráhy... Terénní rozdíl v oblasti schodů představuje další příležitost pro nakloněné plochy a madla, která tak mají jak herní potenciál, tak funkci zábradlí. Ve fázi koncepční ruční skici jsme schopni odhadnout rozpočet mezi 2 – 4mil. Kč bez základů dopadových ploch a instalace.*“



Zdroj: Projektová dokumentace ČEK 5, Technická zpráva – dětské hřiště

Odvolatel namítá, že dokumentace k dětskému hřišti není dostatečně popisující ani vysvětlující. Rozloha 200 m² není dostatečná, pakliže v ní započítané schody a zábradlí na schodech jsou v technické zprávě popsána jako jeden z možných herních prvků madel. Herní prvek ve funkci zábradlí by pak měl splňovat bezpečností předpisy.

Stavebník k tomu v projektové dokumentaci, technická zpráva – dětské hřiště uvádí: „Prvek byl navržen s ohledem na účel užívání a na bezpečnost uživatelů....Finální řešení kompozice prvku musí projít strukturální analýzou a potvrzením statika v souladu s normou ČSN-EN-1176-1. Pokud je prvek certifikován jako herní, je dopadová plocha specifikována v normě ČSN-EN-1176-1. Jako materiál dopadové doporučujeme kačírek dle stejné normy.“

Odvolatel namítá, že i rozpočet z pohledu jeho rozptylu částek (od 2 – 4 mil Kč.) pevně nezaručuje dostatečný standard herních prvků, zejm. pakliže by se stavebník pohyboval na spodní hranici rozpočtu.

Závazné stanovisko OÚP uvádí: „Záměr bude přínosem pro danou lokalitu, bude vytvářet nové prostory pro bydlení, vybavenost i pracovní příležitosti, včetně kvalitního ztvárnění parter Součást veřejného prostranství bude náměstí „Plaza ČEK V.“ s vodním prvkem, parterová zeleň a dětské hřiště.“ Odvolatel k tomu namítá, že z předložené dokumentace není jasné, jakým způsobem bude toto veřejné prostranství v podobě dětského hřiště fungovat ve vztahu k široké veřejnosti a jak bude zajištěno, aby prostor zůstal v budoucnu veřejnosti přístupný (viz bod 14 odvolání).

ské hřiště bude díky lokalitě přilehlé k hlavní ulici Kolbenova a stejnojmenné zastávky metra vysoce vytěžované. Prvky musí tedy splňovat vyšší standard bezpečnosti i následné údržby, aby byly přínosem pro lokalitu. Dětské hřiště také musí být veřejně přístupné, aby plnilo polyfunkční hodnotu městské části.

19. Akustická studie

V lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umisťovat. Stavební úřad má povinnost zabývat se otázkou dodržení či překročení nejvyšších přípustných hodnot znečištění ovzduší nebo hlukové zátěže, a to s ohledem na stávající imisní a hlukové zatížení předmětné oblasti a nepochybné zvýšení zátěže z realizace záměru. Je obecně známou skutečností, že znečištěné ovzduší (zejména částicemi jemného polétavého prachu, na které se navazují další látky jako rakovinotvorný arsen a benzo(a)pyren) a nadlimitní hluková zátěž mají významný negativní vliv na lidské zdraví.

U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu. V českém právním řádu není právní opora pro to, aby byl odsouhlasen, umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s již existujícím antropogenním zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich již existující překračování dále zvýší, a to byť minimálně.

Veškeré navrhované zásahy v území musí být provázeny přesvědčivým důkazem toho, že jejich uskutečněním nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí, tedy k nadlimitní zátěži území. Pokud již objektivně v důsledku lidské činnosti existuje v daném území nadlimitní zátěž, tedy protiprávní stav, pak je nutno u navrhovaného zásahu přesvědčivě prokázat, že provedením záměru nedojde ani v minimální míře k přitížení nadlimitní zátěže nebo bude zajištěn pokles zátěže pod předepsané mezní hodnoty - limity. Bez takového důkazu je odsouhlasení, umístění nebo povolení záměru nezákonné, ba protiústavní a příslušné dotčené orgány i stavební úřady, jež mají hájit vymezené veřejné zájmy, závažným způsobem porušují zákon a jednají hrubě chybně (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.:1As 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013).

Posouzení současného hlukového zatížení lokality se věnuje Akustická studie, která je součástí projektové dokumentace, a to zejména na str. 44-50. Na str. 68 Akustická studie konstatuje, že hygienický limit je stanoven pro denní dobu na úrovni 68 dB a pro noční dobu na úrovni 58 dB. Např. na str. 50 jsou pak uvedeny úrovně hluku 2 m před fasádou posuzovaných

meně příznivé scénare.

Podle Nejvyššího správního soudu musí správní orgán při posuzování toho, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu.

Akustická studie na str. 43 uvádí: „*Hladina hluku je energetický součet hladin hluku z následujících zdrojů hluku: automobilová a tramvajová doprava po komunikaci Kolbenova, automobilová doprava v řešené lokalitě + příjezdová cesta na parkoviště, hluk z provozu objektů.*“ Dále studie uvádí na straně 51: „*Veškeré práce budou probíhat maximálně v době od 7 do 21hodin*“ na straně 52: „*Bourací práce budou probíhat pouze ve všední dny (v časovém rozmezí 7 – 21h), Vy výpočtu je uvažován souběh demoličních prací na všech objektech zároveň. Pokud bourací práce nebudou probíhat souběžně, bude hluková situace v posuzované lokalitě příznivější.*“

Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 23. 11. 2023, č.j. HSHMP 61995/2023, sp.zn. S- HSHMP 61995/2023 je přesto souhlasné za stanovených podmínek: „*V souladu s §77 zák. č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na takto stanovené podmínky:*

1. Před započítím užívání stavby (před vydáním kolaudačního souhlasu) je nutno předložit protokol z měření, vypracovaný v souladu s §32a zákona, prokazující, že hlučnost všech instalovaných stacionárních zdrojů hluku splňují hygienické limity ve venkovním chráněném prostoru nejblíže stavby, ve vnitřních chráněných prostorech pak hygienické limity L_{max} podle způsobu využití.

2. Před započítím užívání stavby (před vydáním kolaudačního souhlasu) je nutno předložit protokol z měření vibrací prokazující, že jsou dodrženy hygienické limity hladiny zrychlení vibrací L_{awt} .

3. Před započítím užívání stavby musí být HSHMP předložen protokol o seřízení a zregulování vzduchotechniky se srovnáním s hodnotami navrženým projektem.

4. Návrh komerčních prostor po specifikaci jejich využití musí být HSHMP předložen k posouzení před zahájením stavebních úprav a vybavení těchto prostor.

5. Systém rozvodů pitné a užitkové vody vč. akumulace musí být striktně oddělený a barevně odlišený.

6. Užitková voda na závlahu nesmí být rozstřikována.“

sobem ovlivnit hlukovou zátěž v dotčeném území, resp. zhoršení životního prostředí stávajících obyvatel – a to zejména v souvislosti se zhoršením dopravní situace v lokalitě.

Stavební úřad se pak ve svém rozhodnutí této otázce blíže nevěnoval a pouze odkázal na vydaná závazná stanoviska. Přitom dle názoru Nejvyššího správního soudu formulovaném v rozsudku ze 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123 platí, že pokud účastník územního řízení poukáže na konkrétní skutečnosti, které zpochybňují splnění požadavku na pohodu bydlení, musí se stavební úřad těmito tvrzeními důkladně zabývat, i když stanoviska dotčených orgánů státní správy konstatovala dodržení předepsaných limitů zatížení.

Odvolatel proto rozporuje závěr stavebního úřadu, že „za předpokladu splnění všech podmínek v průběhu realizace stavby uvedených v závazných stanoviscích dotčených orgánů, jakož i podmínek uvedených ve výroku II. Tohoto rozhodnutí, nemohou tyto účinky negativně ovlivnit přilehlé území“ a požaduje přezkum závazného stanoviska orgánu ochrany veřejného zdraví a vyhotovení nové akustické studie.

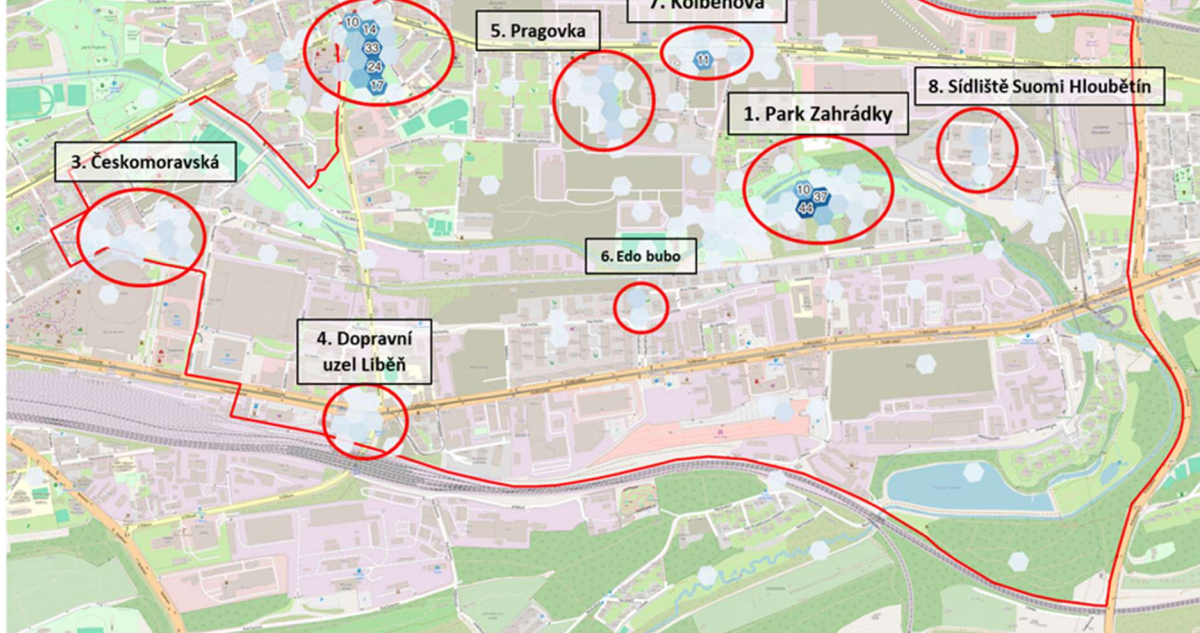
20. Projektová dokumentace - ZOV

Odvolatel trvá na tom, že Zásady organizace výstavby jsou zcela neurčitými prohlášeními, ze kterých nelze dostatečně určitě vyvodit jakým způsobem bude výstavba probíhat.

21. Územní studie

Odvolatel se dále odvolává v návaznosti na rozpor se zásadami územního rozvoje a dalšími dokumenty na zadání odboru územního rozvoje MHMP k pořízení Územní studie Vysočany, jejímž cílem je dotvořit území polyfunkční městskou strukturou, stanovit logické dopravní vazby, pěší propojení a vymezit veřejná prostranství, která v řešeném území chybí a dotčený orgán by je měl při vydávání závazných stanovisek v souladu se zásadami územního rozvoje zohledňovat.

Závěrečná zpráva z úvodního zapojení veřejnosti do územní studie Vysočany (dále jen „závěrečná zpráva“) se zabývá rozvojovým, transformačním územím Vysočan, definuje hlavní deficit území a zároveň identifikuje oblasti, které by měly z pohledu nové vznikající městské struktury plnit funkci lokálního centra dle jednotlivých kvadrantů území.



Obrázek 11 - lokální centra Vysočan a Hloubětína

Zdroj: https://praha.eu/web/upn/w/uzemni_studie_vysocany_3688158

Závěrečná zpráva z územní studie na str. 14 a 15 jednoznačně dokládá, že za lokální centrum území je považováno občany, veřejností i městskou částí Praha 9, kteří na zadání územní studie ze zákona participují, označeno v bodě 7 místo nazvané Kolbenova tj. „*Kolbenova – místo, které by centrem mělo přirozeně být (zastávka metra a tramvaje), ale zatím není.*“. Podatel k tomu dále uvádí, že je věcí veřejného zájmu a zásad územního rozvoje posílit veřejnou, městskou a smíšenou polyfunkci právě na pozemcích stavebníka v rámci realizace stavebního záměru ČEK5, které jsou dle územního plánu k tomu i správně funkčně určené jako plochy SV-H.

Ze závěrečné zprávy dále také jednoznačně vyplývají významné deficity celého rozvojového, transformačního území Vysočany jako je chybějící veřejná vybavenost, mezi kterou patří pak zejména lékař, obchody pro větší i drobné denní nákupy, sportoviště, školka, základní škola, restaurace, zaměstnání, kroužky, kavárny, aj., což záměr stavebníka (ale např. i stanovisko orgánu územního plánování) dostatečně nebo vůbec nereflektuje.



Zdroj: https://praha.eu/web/upn/w/uzemni_studie_vysocany_3688158

Závěrečná zpráva k tomu uvádí: „Už během vstupních rozhovorů bylo zřejmé, že obyvatelé nově budovaných čtvrtí postrádají řadu běžných služeb občanské vybavenosti, a to jak komerční, tak veřejné. Řada služeb se nachází v historické části Vysočan.... Vzhledem ke špatné prostupnosti území jsou vlastně daleko a těžko dostupná jinak než automobilem.“

Odvolatel dále uvádí, že na základě průběhu a věcně nesprávného povolování bytových monofunkčních zástaveb nebo zástaveb se zanedbatelným komerčním podílem (jako je záměr ČEK5) a kladných stanovisek k umístování těchto staveb dotčených orgánů územní plánování hl. m. Praha bez dostatečného odůvodnění na funkčních plochách SV (všeobecně smíšené) z územního plánu se už nyní v území Vysočan projevují tyto negativní vlivy ilustrované v následujícím obrázku závěrečné zprávy z územní studie.



Obrázek 14 - vnímané hrozby dalšího rozvoje území

Zdroj: https://praha.eu/web/upn/w/uzemni_studie_vysocany_3688158

tečně občanské vybavenosti a ochrany těch hodnot, za kterými se sem lidé přistěhovali. Dobře je to vidět na diagramu (obrázek 14)“.

Stavební úřad přitom ve svém rozhodnutí pouze konstatuje, že uvedená územní studie není dosud dokončena, a není tedy možné požadovat po orgánu územního plánování, aby rozhodoval v souladu s ním. Nicméně stav zachycený tímto dokumentem a potřeby území jsou dlouhodobě přetrvávajícím faktem, který by měl být v procesu územního plánování a povolování záměrů zohledňován. V současném řízení by se tak mělo stát zejména v otázce přípustnosti malé míry polyfunkčního využití posuzovaných staveb.

Odvolatel pak dodává, že stavební úřad na několika místech rozhodnutí uvádí, že *„je při rozhodování vázán předloženým návrhem žadatele a posuzuje předložený návrh, žádný zákonný předpis nepřipouští, aby stavební úřad jakýmkoliv způsobem do projektu zasahoval a měnil záměr žadatele.“* Odvolatel k tomu dodává, že vázanost stavebního úřadu žádostí stavebníka nezpochybňuje, nicméně úkolem stavebního úřadu je adekvátně posoudit soulad předloženého záměru s požadavky kladenými na záměr právním řádem a případně stanovit podmínky jeho realizace či žádost o jeho povolení zamítnout.

Metodický pokyn Zásad územního plánování k tomu uvádí: *„Z jednotlivých cílů a úkolů územního plánování podle ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona pak nelze vyloučit, že **pro konkrétní záměry lze posoudit například právě soulad s charakterem zástavby a stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na řešení staveb, které například územní plán neobsahuje, stejně jako stanovit pořadí (etapizaci) výstavby, zejména u souborů staveb, požadavky na řešení veřejných prostranství apod.**“* Nelze tedy přisvědčit mnohým tvrzením stavebního úřadu ohledně jeho nepřislusnosti k posuzování otázek uváděných tímto metodickým pokynem.

22. Pohoda bydlení

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS) dospěl k závěru, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí. Podle NSS musí správní orgán při posuzování, zda mohlo dojít k narušení pohody bydlení, přihlížet i ke konkrétním zvláštnostem lokality. V lokalitě s vysokou úrovní státní, příp. i mezinárodní památkové ochrany stavební úřady vybírají pouze mírnější a citlivější varianty zásahů do jejího vzhledu. Podmínkou narušení pohody bydlení není překročení stanovených technických podmínek výstavby a provozu. Tvrzení stavebního úřadu, že nemůže dojít k narušení pohody bydlení tedy na základě výše uvedeného

Odvolatel tvrdí, že v důsledku realizace záměru dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku. Zamýšlené výškové budovy budou mít negativní dopad na slunečné podmínky pro velkou část bytů. Projektová dokumentace dokonce připouští, že nebudou splněny podmínky pro denní osvětlení na fasádě.

Dopravní situace je v lokalitě již v současnosti velice špatná. Počet parkovacích stání pro návštěvy není dostatečný a vzhledem k jejich umístění ve velké vzdálenosti od záměru na pozemcích příslušejících k jiné etapě projektu Čtvrti Emila Kolbena je na místě pochybovat o jejich budoucím využívání (viz Doprava v klidu). Odvolatel se proto domnívá, že další výstavba v této oblasti situaci ještě zhorší. Vzhledem k tomu, že je v lokalitě masivně realizována téměř monofunkční bytová výstavba, neúměrně se také zvýší tlak v případě již v současnosti nedostatečné občanské vybavenosti – na sportovištích, v parku, v nákupním středisku, ve veřejné knihovně, komunitním centru, u lékaře, nedostatek míst bude ve školách, v budoucnu také v zařízení sociálních služeb. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Vše výše uvedené pak povede k poklesu cen sousedních nemovitostí.

Negativní vliv na pohodu bydlení sousedících obyvatel bude mít i samotná výstavba. Jedná se přitom o výstavbu mimořádně rozsáhlého záměru v srdci lidnatého sídliště, která bude trvat několik let. Během doby výstavby budou obyvatelé vystaveni hluku a zvýšenému imisnímu pozadí, které může za zhoršených rozptylových podmínek vést k riziku zvýšené respirační nemoci u exponovaných obyvatel.

III.

Závěrečný návrh

S ohledem na výše uvedené skutečnosti žádám o zrušení rozhodnutí v odvolacím řízení a přezkoumání podkladových závazných stanovisek nadřízeným orgánem.

Michal Kadleček

Příloha:

- *Napadené rozhodnutí*