



# ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/125712/2022/OVÚR/JR

Č.J.: MCP09/103006/2023/OVUR/JR

VYŘIZUJE: Bc. Jana Rykrová

TEL.: 283091344

E-MAIL: rykrovaj@praha9.cz

DATUM: 31.07.2023

Ukl. zn.: P-1571/3/Hloubětín

## DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

### ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

#### **Výroková část:**

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, posoudil v územním řízení podle § 84 až § 91 stavebního zákona, žádost o vydání územního rozhodnutí, kterou dne 17.08.2022 podala společnost **YIT Stavo s.r.o., IČO 26420562, Generála Píky 430/26, 160 00 Praha-Dejvice**, kterou v řízení na základě plné moci zastupuje **společnost C.A.I.S. architekti s.r.o., IČO 27172601, Havanská 1087/3a, 170 00 Praha-Bubeneč** (dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení vydává podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto

#### **rozhodnutí o umístění stavby**

nazvané

#### **„Bytový dům ROSALA“**

na pozemcích parc.č. 1571/3, 1571/26 v katastrálním území Hloubětín.

(dále jen "stavba").

Stavba obsahuje tyto objekty (číslování objektů navazuje na číslování ZUR SUOMI 8/2021, kde je umístěna část A objektu):

#### **SO 01 – nadzemní stavební objekty**

SO 01.01 – Bytový dům ROSALA

#### **SO 02 – veřejná dopravní a technická infrastruktura**

SO 02.02 – Vedení NN (část B)

SO 02.06 – Připojení objektu Rosala na komunikaci (část B)

SO 02.08 – Připojení pro příjezd vozidel HZS (část B)

SO 02.09 – Pozemní komunikace a parkoviště

SO 02.10 – Areálová komunikace pro pěší

#### **SO 03 – přípojky inženýrských sítí**

SO 03.01 – Přípojka splaškové kanalizace (část B)

SO 03.02 – Přípojka dešťové kanalizace do systému LDV (část B)

SO 03.03 – Přípojka vody (část B)

SO 03.04 – Přípojka teplovodu (část B)

SO 03.05 – Přípojka optické trasy slaboproudu (část B)

## **SO 04 – terénní a sadové úpravy**

SO 04.01 – Terénní a sadové úpravy

SO 04.02 – Areálové oplocení, opěrné zdi

### **Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví tyto podmínky:**

#### **Druh a účel umísťované stavby:**

- 1) Jedná se o stavbu bytového domu určeného k bydlení, s garážovými stáními, sklepními prostory a potřebným technickým zázemím, situovanými ve společném podzemním podlaží.

#### **Údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje:**

- 2) Stavba bytového domu, včetně související technické a dopravní infrastruktury (části B), bude umístěna na pozemcích parc.č. 1571/3 (druhu ostatní plocha) a parc.č. 1571/26 (druhu zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Hloubětín.

#### **Umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:**

- 3) Navrhovaný bytový dům bude umístěn na pozemku, z části původně zastavěném objektem bývalé spalovny č.p. 820 a menším objektem vrátnice, které byly již odstraněny. Technickou a dopravní infrastrukturou bude stavba navazovat na části A již umístěné v rámci samostatného řízení o změně územního rozhodnutí na stavbu nazvanou „SUOMI Hloubětín“.
- 4) Odstupové vzdálenosti nadzemních částí navrhovaného bytového domu:  
Horizontální hmota bude mít západní fasádu od společné hranice pozemků parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín a parc.č. 1159/24, k.ú. Vysočany, vzdálenou min. 3,4 m, severozápadní roh bude od společné hranice pozemků parc.č. 1571/3 a 1571/10, k.ú. Hloubětín, vzdálen min. 5,0 m, severovýchodní roh bude od společné hranice pozemků parc.č. 1571/3 a 1571/21, k.ú. Hloubětín, vzdálen min. 3,1 m a jihovýchodní roh bude ve vzdálenosti od společné hranice pozemků parc.č. 1571/3 a 1514/3, k.ú. Hloubětín, min. 3,8 m.  
Vertikální hmota bude mít západní fasádu od společné hranice pozemků parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín a parc.č. 1159/24, k.ú. Vysočany, vzdálenou min. 12,6 m, jihozápadní roh bude od společné hranice pozemků parc.č. 1571/3 a 1629/53, k.ú. Hloubětín, vzdálen min. 2,5 m a jihovýchodní roh bude od této hranice pozemků vzdálen min. 3,0 m.  
Vzdálenost mezi oběma hmotami bude činit min. 16,7 m. Odstupy jsou měřeny bez předsazených částí stavby – teras, balkonů, lodžii.

#### **Prostorové řešení stavby, zejména půdorysná velikost, maximální výška, tvar a základní údaje o kapacitě:**

- 5) Bytový dům bude v nadzemní části rozdělen do dvou hmot (severní horizontální a jižní vertikální), které budou mít společné podzemní podlaží. Horizontální hmota bude obsahovat 6 nadzemních podlaží, z toho poslední podlaží bude ustoupené, a bude půdorysně zalomená o rozměrech max. 72,5 x 12,7 m a 34,5 x 12,7 m (včetně předsazených částí stavby – teras, balkonů, lodžii). Vertikální hmota bude mít 9 nadzemních podlaží, a bude mít přibližně čtvercový půdorys o rozměrech max. 18,7 x 20,2 m (včetně předsazených částí stavby). Společné podzemní podlaží bude mít nepravidelný půdorys. Prostor mezi oběma nadzemními hmotami je navržen jako prostorná zahradní úprava parteru s parkovými cestami.
- 6) Bytový dům bude zastřešen plochou střechou. Výška atiky nad 6.NP horizontální hmoty bude činit max. 229,850 m n.m., přičemž nástavba výtahové šachty bude ve výšce max. 229,950 m n.m. a horní úroveň zástěn technologie na střeše bude ve výšce max. 230,700 m n.m. Výška atiky nad 9.NP vertikální hmoty bude činit max. 240,150 m n.m., přičemž nástavba výtahové šachty bude ve výšce max. 240,150 m n.m. Úroveň ± 0,00 tvoří podlaha 1.NP obou objektů na kótě 210,800 m n.m., úroveň podlahy 2.PP bude ve výšce cca 207,280 m n.m. (vše ve výškovém systému Bpv).
- 7) Fasáda nadzemních hmot bytového domu bude řešena zateplovacím kontaktním systémem s probarvenou tenkovrstvou silikonovou omítkou nebo provětrávanou fasádou s deskami Swisspearl (ustoupené podlaží). Povrchová úprava soklu bude řešena celoplošně nalepeným obkladem nebo systémovou skladbou kontaktní omítky vhodné pro expozici v soklech. Dělicí stěny mezi balkony, terasami budou tvořeny železobetonovou dělicí stěnou na isokorbu

- přerušujícím tepelný most. Výrazným prvkem budou slunolamové fasády z přírodních vypalovaných prvků v hliníkových rámech na lici průběžných balkonů.
- 8) Požadovaný nárok dopravy v klidu pro rezidenty a návštěvníky bytového domu bude řešen 98 vázanými parkovacími stáními umístěnými v podzemních garážích, z nichž 5 stání bude vyhrazeno pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu a orientace, a dále 19 venkovními parkovacími stáními umístěnými v severní části řešeného území, z nichž 10 stání je vázaných umístěných pod přístřeškem a 9 stání je návštěvnických, z nichž 2 stání budou sloužit pro nabíjení elektromobilů. Z celkového počtu venkovních parkovacích stání bude 1 stání vyhrazeno pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu a orientace.
  - 9) V severovýchodní části řešeného území u vjezdu do areálu bude vybudován přístřešek pro umístění nádob na směsný i tříděný odpad o půdorysu max. 12,5 x 3,5 m a výšce max. 3,5 m nad terénem.
  - 10) Podél jihovýchodní hranice pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín (pro oddělení soukromého pozemku od veřejného prostoru, jehož součástí je cyklostezka) bude oplocení provedeno jako průhledné o výšce max. 2,0 m.

#### **Zařízení staveniště:**

- 11) Dočasné objekty sloužící pro zařízení staveniště budou vybudovány v prostoru řešeného území, na pozemcích parc.č. 1571/3 a 1571/26, k.ú. Hloubětín. Buňkoviště (sestava 2 x 4 ks mobilních buněk umístěných nad sebou) bude umístěno na ploše o velikosti cca 10,0 x 6,0 m, dále budou na staveništi umístěny plochy pro uskladnění stavebního materiálu a dle potřeby suchá WC (TOI). Staveniště bude dále vybaveno dvěma věžovými jeřáby. Prostor staveniště bude oplocen mobilním neprůhledným oplocením o výšce max. 2,0 m. Dopravně bude staveniště přístupné ze severovýchodní strany, vjezdem z komunikace ul. Waltariho. Staveniště bude napojeno na nově budované přípojky inženýrských sítí.

#### **Koordinace:**

- 12) Stavba bude věcně, technicky a časově koordinována se stavebním záměrem „SUOMI Hloubětín“, v rámci něhož byly umístěny části A technické a dopravní infrastruktury, a to rozhodnutím ze dne 23.01.2023 pod spis.zn. S MCP09/046104/2022/OVÚR/Fri, č.j. MCP09/001382/2023/OVÚR/Fri, které nabylo právní moci dne 24.02.2023.

#### **Vymezení území dotčeného vlivy stavby:**

- 13) Řešené území se nachází v prostoru mezi dokončovaným obytným areálem SUOMI Hloubětín a stávajícím areálem Mattoni. Pozemek stavby nepravidelného trojúhelníkového tvaru je ze severozápadní strany ohraničen areálem Mattoni a z jihovýchodní strany bude od areálu SUOMI Hloubětín oddělen povolenou, ale dosud nezrealizovanou cyklostezkou, která bude sloužit rovněž pro potřeby zajištění přístupu a servisu veřejné technické infrastruktury vozidel PTAS a PVK.

#### **Napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:**

- 14) Dopravně bude stavba napojena na komunikaci ul. Waltariho, s vjezdem z východního cípu pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín, odkud bude řešen jednak vjezd do podzemních garáží bytového domu a současně i průjezd na severní parkoviště o kapacitě 19 parkovacích stání. Součástí dopravního řešení záměru bude vybudování vozidlové komunikace o šířce cca 6,0 m a celkové délce cca 72 m v severní části území a dále soustava zpevněných ploch a pěších komunikací (chodníků), které umožní pohyb osob ve venkovním prostoru v okolí obou nadzemních hmot bytového domu a rovněž zajistí bezbariérový přístup k jednotlivým vstupům do bytového domu. Ve východním cípu pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín, a v jihovýchodní části řešeného území bude vybudována nástupní plocha pro vozidla HZS. Podél nové vozidlové komunikace a pěších komunikací uvnitř areálu bude vybudováno areálové osvětlení napojené na vnitřní rozvody.
- 15) Bytový dům bude na inženýrské síti napojen takto:  
Vodovod – zásobování bytového domu ROSALA vodou bude zajištěno novou vodovodní přípojkou PE 100 SDR 11, napojenou na veřejný vodovodní řad LT DN 150 vedený v komunikaci ul. Waltariho a ukončenou vodoměrnou šachtou na pozemku investora. Část B vodovodní přípojky o délce cca 2,5 m, včetně vodoměrné šachty, bude umístěna na pozemku

parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín, a bude navazovat na již umístěnou část A. Z vodoměrné šachty bude domovní vodovod zaveden do podzemního podlaží a bude proveden vnitřní rozvod po objektu.

Splašková kanalizace – splaškové vody z bytového domu ROSALA budou odváděny novou splaškovou přípojkou KT DN 200 do jednotné zděné stoky VP600/100ZCI jižně od objektu. Areálová splašková kanalizace PVC DN 160 o dvou větvích v délce cca 2 m a cca 44,5 m (část B přípojky splaškové kanalizace) bude umístěna na pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín, a bude navazovat na již umístěnou část A. Do areálové kanalizace budou svedeny ležaté páteřní svody domovní (vnitřní) kanalizace, které budou vedeny pod stropem a po stěnách podzemního podlaží do jednotlivých svislých trubek.

Dešťová kanalizace – dešťové vody z hlavních střech bytového domu ROSALA a teras budou svedeny po fasádě objektu do akumulčního prostoru tvořeného optigreenem v rámci zelené střechy podzemního podlaží. Komunikace a parkovací místa na severu budou svedeny areálovou dešťovou kanalizací do zasakovacího jezírka jižně od objektu. Do areálové kanalizace budou napojeny přepady z akumulčního prostoru optigreenu. Areálová dešťová kanalizace PVC DN 200 o délce cca 4,5 m a bezpečnostní přepad o délce cca 2,0 m (část B přípojky dešťové kanalizace) budou umístěny na pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín, a budou navazovat na již umístěnou část A.

Tepluvod – bytový dům ROSALA bude napojen novou horkovodní přípojkou 2x DN 50 na stávající horkovod vedený jihozápadně od objektu. Část B horkovodní přípojky o délce cca 11,5 m bude umístěna na pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín, a bude navazovat na již umístěnou část A. Zdrojem tepla bude kompaktní tlakově nezávislá výměňková stanice napojená na CZT spol. Pražská teplárenská a.s., ohřev teplé vody bude centrální.

Silnoproud – bytový dům ROSALA bude na distribuční soustavu PREDi napojen rozšířením technické infrastruktury, jejíž část A byla umístěna v rámci změny stavebního záměru „SUOMI Hloubětín“. Navazující část B kabelového vedení bude umístěna na pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín, a bude zahrnovat připojovací kabely NN ke dvěma skříním SD822-OT pro připojení objektu a jedné skříně SR502-OT pro zokruhování sítě. Jedná se o dvě trasy kabelů, do nichž bude umístěno 5 x kNN AYKY-OT3 x 240 + 120. Jeden z kabelů je určen pro zokruhování sítě a propojení na pozemky Mattoni. Na tento kabel bude připojena nabíjecí stanice elektromobilů.

Slaboproud – bytový dům ROSALA bude na síť elektronických komunikací napojen prodloužením stávající trasy slaboproudu, jejíž část A byla umístěna v rámci změny stavebního záměru „SUOMI Hloubětín“. Navazující část B slaboproudého vedení bude umístěna na pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín, a bude zahrnovat 2 x HDPE trubky o průměru 40 mm o délce cca 6,0 m vedoucí do rozvodny v objektu.

#### **Podmínky vyplývající ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a podmínky pro projektovou přípravu stavby:**

- 16) Budou splněny tyto požadavky Úřadu městské části Praha 9, odboru životního prostředí, uvedené ve vyjádření a sdělení ze dne 18.01.2022, sp.zn. S MCP09/147209/2021, č.j. MCP09/148822/2021:
  - V dalším stupni projektové dokumentace bude předložen osazovací plán nové zeleně. Projekt zeleně bude odborný návrh, který zohlední prostorové podmínky a poměry nového stanoviště. U stromů zvolí druh, který bude na stanovišti min. 30 let funkční, který nebude stínit bytům v novostavbě. Nový návrh nebude v kolizi s inženýrskými sítěmi. Sadové úpravy budou provedeny k termínu kolaudace stavby. Nebude-li možné výsadbu realizovat ke kolaudaci z důvodu nevhodných agrotechnických podmínek pro výsadbu rostlin, budou sadové úpravy provedeny do ½ roku od kolaudace.

#### **Podmínky pro provádění staveb, které následně nevyžadují stavební povolení ani ohlášení:**

- 17) Při realizaci stavby a při provádění výkopových prací, které mohou ohrozit podzemní síť elektronických komunikací a inženýrských sítí a v blízkosti těchto elektronických komunikací a inženýrských sítí musí stavebník učinit veškerá opatření, aby nedošlo k poškození těchto sítí těmito pracemi, zejména musí být dodrženy požadavky uvedené ve stanoviscích těchto společností, zejména:

- v prováděcí dokumentaci bude vyznačen průběh podzemního či nadzemního vedení inženýrských a komunikačních sítí společností, jejichž sítě se dle jejich vyjádření v předmětném území nacházejí,
- při souběhu nebo křížení přípojek inženýrských sítí se stávajícími zařízeními technického vybavení budou respektována ochranná pásma stávajících inženýrských sítí, bezpečný a spolehlivý provoz stávajících technických zařízení,
- zahájení prací stavebník oznámí předem správci předmětných sítí dle dispozic,
- zemní práce v blízkosti vedení a zařízení budou prováděny ručně,
- zajistit před zahájením stavebních prací vytyčení všech nadzemních a podzemních sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození, a dodržovat podmínky jednotlivých správců sítí,
- při realizaci musí být dodrženy normy ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení a ČSN 332160 Elektrotechnické předpisy a předpisy pro ochranu sdělovacích vedení a zařízení před nebezpečnými vlivy trojfázových vedení VN, VVN a ZVN,
- na trasách kabelů nesmí být skladován žádný materiál, nesmí po nich pojíždět těžké mechanismy,
- před zakrytím obnažených sdělovacích vedení bude přizván zástupce příslušné společnosti ke kontrole a k odsouhlasení uložení vedení, o čemž bude proveden záznam ve stavebním deníku.

Účastníkem řízení je dle § 27 odstavec 1 písmeno a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"):

*Žadatel*

- YIT Stavo s.r.o., IČO 26420562, Generála Píky 430/26, 160 00 Praha-Dejvice  
*další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu*
- Pražská teplárenská a.s., Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
- PREdistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov.

### **Odůvodnění:**

Dne 17.08.2022 obdržel stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění ve výroku uvedené stavby. Uvedeným dnem bylo zahájeno územní řízení. Žádost o vydání územního rozhodnutí byla podána na předepsaném formuláři dle vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu v platném znění.

Protože návrh nebyl doložen všemi podklady potřebnými pro jeho řádné posouzení, byl žadatel výzvou ze dne 31.10.2022 pod č.j. MCP09/168033/2022/OVUR/JR vyzván k doplnění návrhu ve lhůtě nejpozději do 28.02.2023 a současně bylo územní řízení přerušeno. Výzva a usnesení o přerušení řízení byly žadateli doručeny dne 01.11.2022. Žádost byla doplněna dne 27.02.2023. V řízení bylo následně pokračováno.

### **Charakteristika umístěvané stavby v žádosti a dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí:**

Řešené území se nachází mezi dokončovaným obytným areálem SUOMI Hloubětín a areálem Mattoni. Předmětem tohoto územního řízení je novostavba bytového domu, včetně související části B dopravní a technické infrastruktury, jejíž část A byla umístěna v rámci samostatného řízení o změně územního rozhodnutí na stavbu nazvanou „SUOMI Hloubětín“, a to rozhodnutím ze dne 23.01.2023 pod spis.zn. S MCP09/046104/2022/OVUR/Fri, č.j. MCP09/001382/2023/OVUR/Fri, které nabylo právní moci dne 24.02.2023. Předložená dokumentace na stavbu nazvanou „Bytový dům ROSALA“ je věcně, funkčně i provozně koordinována se změnou územního rozhodnutí na stavbu nazvanou „SUOMI Hloubětín“ (dále jen „ZUR SUOMI 8/2021“).

Bytový dům bude v nadzemní části rozdělen do dvou hmot (severní horizontální a jižní vertikální), které budou mít společně podzemní podlaží. Horizontální hmota bude obsahovat 6 nadzemních podlaží, z toho poslední podlaží bude ustoupené, a bude půdorysně zalomená. Vertikální hmota bude mít

9 nadzemních podlaží, a bude mít přibližně čtvercový půdorys. Vzdálenost mezi oběma hmotami bude činit min. 16,7 m (odstupy měřeny bez předsazených částí stavby – teras, balkonů, lodžii).

Ve společném podzemním podlaží je navrhováno 98 garážových stání, dále sklepní a technické prostory. V nadzemních podlažích je navrženo celkem 115 bytových jednotek.

Dopravně bude stavba napojena na komunikaci ul. Waltariho, s vjezdem z východního cípu pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín, odkud bude řešen jednak vjezd do podzemních garáží bytového domu a současně i průjezd na severní parkoviště o kapacitě 19 parkovacích stání.

Součástí navrhovaného záměru jsou i pěší komunikace, přístřešek na umístění odpadních nádob, opěrné zdi, oplocení, areálové osvětlení, terénní a sadové úpravy a dočasné stavby zařízení staveniště. Připojení záměru na technickou infrastrukturu je řešeno a koordinováno se změnou sousedního záměru obytného souboru „SUOMI Hloubětín“.

Stavební záměr obsahuje tyto objekty (číslování objektů navazuje na číslování ZUR SUOMI 8/2021, kde je umístěna část A objektu):

**SO 01 – nadzemní stavební objekty**

SO 01.01 – Bytový dům ROSALA

**SO 02 – veřejná dopravní a technická infrastruktura**

SO 02.02 – Vedení NN (část B)

SO 02.06 – Připojení objektu Rosala na komunikaci (část B)

SO 02.08 – Připojení pro příjezd vozidel HZS (část B)

SO 02.09 – Pozemní komunikace a parkoviště

SO 02.10 – Areálová komunikace pro pěší

**SO 03 – přípojky inženýrských sítí**

SO 03.01 – Přípojka splaškové kanalizace (část B)

SO 03.02 – Přípojka dešťové kanalizace do systému LDV (část B)

SO 03.03 – Přípojka vody (část B)

SO 03.04 – Přípojka teplovodu (část B)

SO 03.05 – Přípojka optické trasy slaboproudu (část B)

**SO 04 – terénní a sadové úpravy**

SO 04.01 – Terénní a sadové úpravy

SO 04.02 – Areálové oplocení, opěrné zdi

**Oznámení o zahájení řízení:**

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům opatřením č.j. MCP09/043971/2023/OVUR/JR ze dne 21.03.2023, přičemž z důvodu velkého počtu účastníků doručoval stavební úřad v souladu s ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona postupem podle ust. § 144 odst. 6 správního řádu, dotčeným orgánům a obci, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 1 písm. b), se doručuje jednotlivě; účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) a § 85 odst. 2 písm. a). S odkazem na výše uvedené stavební úřad doručoval účastníkům řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jednotlivě a účastníkům řízení dle ust. § 27 odst. 2 doručoval veřejnou vyhláškou. V souladu s ust. § 87 odst. 3 stavebního zákona se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou účastníci řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru. Oznámení o zahájení řízení bylo zveřejněno na úřední desce Úřadu MČ Praha 9 od 22.03.2023 do 11.04.2023. Vzhledem k tomu, že stavebnímu úřadu jsou z úřední činnosti dobře známy poměry v území a žádost po doplnění poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil od ústního jednání a stanovil lhůtu pro uplatnění námitek účastníků řízení a stanovisek dotčených orgánů do 15 dnů od doručení výše uvedeného oznámení. Účastníci byli v oznámení o zahájení řízení upozorněni, že své námítky mohou uplatnit ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. Dotčené orgány byly současně upozorněny, že mohou uplatnit svá stanoviska ve stejné lhůtě jako účastníci řízení. Lhůta pro uplatnění námitek účastníků řízení a stanovisek dotčených orgánů uplynula dne 21.04.2023.

### **Námítky účastníků řízení:**

Ve stanovené lhůtě uplatnili obsahově totožné námítky tito spoluvlastníci bytového domu č.p. 1155 na pozemku parc.č. 1629/83 v k.ú. Hloubětín:

Námítky výše uvedených účastníků řízení jsou rozděleny do 14ti bodů, přičemž námítky uplatněné Ondřejem Moravčíkem jsou v bodech 1. až 5. jinak uspořádány, v bodech 10. a 12. z části rozšířeny a dále doplněny o body 15. a 16.

V obecné rovině stavební úřad k uplatněným námitkám uvádí, že v územním řízení je v souladu s ust. § 90 stavebního zákona stavební úřad povinen předložený stavební záměr posoudit z hlediska požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, z hlediska zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů. Podkladem pro toto územní řízení jsou vyjádření a stanoviska příslušných dotčených orgánů, které posuzují navrhovaný záměr z hlediska veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Stavební úřad je podle ust. § 4 odst. 2 stavebního zákona povinen postupovat ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány, které jsou odborně způsobilé k tomu, aby posuzovaly zájmy chráněné zvláštními předpisy ve svém oboru. Pro potřeby tohoto územního řízení byla vydána všechna potřebná a kladná závazná stanoviska dotčených orgánů mimo jiné na úseku dopravy, ochrany životního prostředí a ochrany veřejného zdraví, v jejichž závazných stanoviscích tyto orgány mají za cíl vymezit hygienické limity chemických, fyzických a biologických ukazatelů, které jsou upraveny v podzákoných právních normách. Stavební úřad posoudil, že tato stanoviska obsahují logické závěry, jsou vnitřně nerozporná a ve vzájemném souladu. Podmínky, které byly stanoveny ve stanoviscích dotčených orgánů, stavební úřad zahrnul do podmínek výrokové části tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad posoudil důvodnost jednotlivých námitek takto (vzhledem ke značnému rozsahu námitek je u jednotlivých bodů kurzívou uveden jejich stručný text, při zachování věcného obsahu námitek):

#### **1. Nesoulad s územním plánem - intenzita využití pozemku**

*Podatel tvrdí, že umístovaná stavba nesplňuje regulativy pro stabilizované území a nelze ji proto do území umístit. Rovněž se neztotožňuje se závěry závazného stanoviska orgánu územního plánování (MHMP, odboru územního rozvoje), namítá výšku navrhované stavby, nesprávné posouzení záměru ve vztahu k sousední zástavbě v plochách OB-F a VN a v souvislosti se zástavbou ve stabilizovaném území poukazuje na rozsudek NSS č.j. 5 As 122/2014 – 89.*

Stavební úřad k námitce uvádí, že podle ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona platí, že pokud vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. V závazném stanovisku

orgán územního plánování podle § 96b odst. 3 stavebního zákona určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.

Soulad navrhované stavby s územním plánem posoudil dotčený orgán, odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, ve svém závazném stanovisku ze dne 18.01.2022, Sp.zn. S-MHMP 2109596/2021, č.j. MHMP 47474/2022, přičemž konstatoval, že navrhovaná stavba je přípustná z hlediska i) souladu s politikou územního rozvoje, ii) souladu s územně plánovací dokumentací, iii) uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Závazné stanovisko, které dotčený orgán vydal, je srozumitelné, a řádně odůvodněné, a to včetně posouzení souladu záměru ve vazbě na stabilizované území. Stavební úřad nemá pochybnosti o jeho zákonnosti a správnosti.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy ve svém závazném stanovisku porovnal navrhovanou stavbu s charakterem okolní zástavby s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy a posoudil výškovou úroveň navrhované stavby s ohledem na stávající urbanistickou strukturu (citace textu odůvodnění závazného stanoviska viz dále část týkající se posouzení souladu záměru podle ust. § 90 stavebního zákona). Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je dotčeným orgánem, který má všechny zákonné kompetence a odborné předpoklady pro to, aby tato kritéria vyhodnotil, a posoudil soulad navrhované stavby s požadavky na stabilizované území, a s požadavky územně plánovací dokumentace. Dle jeho závěru je navrhovaná stavba se všemi posuzovanými požadavky v souladu.

Ve vztahu ke stanoviskům dotčených orgánů vydaných podle zvláštních právních předpisů, je dle § 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stavební úřad povinen a oprávněn posoudit pouze soulad záměru s obsahem těchto stanovisek, tedy není oprávněn posuzovat obsahovou či věcnou správnost závazného stanoviska, vyjádření či jiného opatření, jakkoliv přezkoumávat či zpochybňovat. K problematice doložených vyjádření a stanovisek dotčených orgánů stavební úřad v obecné rovině uvádí, že problematika námitek proti obsahu závazných stanovisek dotčených orgánů je řešena v ust. § 149 odst. 4 správního řádu, tedy v procesu odvolacího řízení tak, že tato stanoviska jsou podrobena přezkoumání příslušným nadřízeným správním orgánem dotčeného orgánu. Potvrzení nebo změnu stanoviska si tudíž v souladu s výše uvedeným ustanovením může vyžádat pouze odvolací správní orgán v řízení o odvolání proti rozhodnutí vydaného orgánem prvního stupně.

Z hlediska výškové regulace stavební úřad uvádí, že navrhovaný stavební záměr je součástí transformačního území dle zásad územního rozvoje a výškové hladiny jsou v souladu s ustanovením § 26 písm. b) nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy) stanoveny v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. V rámci záměru jsou navrženy dva nadzemní objekty o společně podzemní podnoží – v severní části objekt obsahující 6 nadzemních podlažích a v jihozápadní části řešeného území pak objekt o 9 nadzemních podlažích a maximální výšce 29,35 m. Záměr navazuje na zástavbu realizovanou či umístěnou (a dosud nerealizovanou) východně od navrženého záměru, kde se nacházejí stavby o 6 nadzemních podlažích, na pozemcích parc.č. 1629/65 a 1629/66 v k.ú. Hloubětín, stávající stavby o 8 nadzemních podlažích a na pozemku parc.č. 1629/10 a 1629/52 v k.ú. Hloubětín je umístěna stavba o 13 nadzemních podlažích. Záměr tedy svou převážnou částí obsahuje stavbu, resp. její nadzemní část, o regulované výšce 6 nadzemních podlaží, což odpovídá stávajícím stavbám situovaným východně při ulici Waltariho, a záměr nijak z charakteru stávající zástavby nevybočuje, a to ani půdorysnými rozměry, ani výškou. Navržená stavba o 9 nadzemních podlažích pak reaguje na stávající zástavbu o 8 nadzemních podlažích situovanou na pozemcích parc.č. 1629/65 a 1629/66 v k.ú. Hloubětín a na umístěnou stavbu o 13 nadzemních podlažích na pozemku parc.č. 1629/10 v k.ú. Hloubětín. Stavba o 9 nadzemních podlažích a půdorysném rozměru max. 18,7 x 20,2 m (včetně předsazených částí stavby) respektuje subtilní konstrukce stávajících 8 a 13 podlažních budov a nijak jejich půdorysné rozměry nepřekračuje. Stejně tak záměr jako celek nepřekračuje maximální výškové hladiny VII (21 až 40 m) a VIII (více než 40 m) v daném území, které jsou odvozeny od stávajících 8 podlažních staveb a umístěné stavby o 13 nadzemních podlažích.

Záměr je tedy navržen v souladu s územně plánovací dokumentací a respektuje i výškovou regulaci ve vztahu ke stávající zástavbě, přičemž informace o výškových hladinách stávající zástavby je nutné čerpat nejenom z územně analytických podkladů, ale i z existence stávajících či již umístěných staveb v území, které do Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2020 nebyly dosud promítnuty.

**Námítka není důvodná.**



## 2. Nesoulad s územním plánem - výška staveb

Podatel uvádí, že podle platných Pražských stavebních předpisů (dále PSP), § 26 Umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci se ve stabilizovaném území (navržený objekt je ve stabilizovaném území SV) odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I-VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Uvádí dále, že v případě umístované stavby je možné a správné považovat za určující okolní zástavbu (charakter okolní zástavby) budovy obytného souboru YIT, zejména pak etapu VANTAA, která je v bezprostřední blízkosti. V ní mají domy 5, resp. 6 nadzemních podlaží a nadmořskou výšku max. 230,6 m n.m. V souboru jsou sice dva domy, které mají 8 nadzemních podlaží, ale jsou od návrhu výrazně dále. Je také patrné, že tyto vyšší objekty jsou umístěny uvnitř obytného souboru a směrem k okraji souboru se výška staveb snižuje. Není tedy opodstatněné, aby na kraji obytného souboru (posuzovaný návrh) byl umístěn 9ti podlažní objekt a tento trend narušil. Odůvodnění vyšší stavby umístěním vertikální kompozice jako protipólu horizontální hmoty je nedostatečné. V souvislosti s ÚAP Praha 2020 porovnává výšku obvodové linie střech ve vztahu k okolním stavbám se závěrem, že žádný z okolních objektů nepřekračuje výšku 21 m a není tak možné dle těchto podkladů odvodit a odůvodnit výšku navrženého objektu 29,3 m (9NP). Podatel tvrdí, že není možné se odkazovat s výškou na novou výškovou zástavbu na západě, protože navržený objekt nemá s nimi žádnou urbanistickou souvislost a jednoznačně náleží ke stávajícímu souboru YIT. Dále také není možné použít ustanovení § 27, odstavec 4, písmeno b) PSP, protože se nejedná o urbanisticky exponovanou polohu nebo lokální dominantu.

Stavební úřad k námitce uvádí, že výškou navrhované stavby ve vztahu k okolní zástavbě se zabýval již výše v rámci posouzení námítky č. 1, na kterou tímto odkazuje. Navrhovaná část stavby o 9 nadzemních podlažích se nachází v nárožní části předmětného území, tedy přímo nenavazuje na stávající zástavbu a vytváří tak jakousi dominantu v území. Zmínka o snižování zástavby směrem k okraji sousedního obytného souboru není opodstatněná, neboť severním směrem se pak stávající zástavba díky již umístěné stavbě o 13 nadzemních podlažích naopak zvyšuje a navržená stavba zrcadlově tomuto trendu odpovídá. Co se týká posouzení charakteristické výšky, která je součástí posouzení souladu stavby s charakteristikou stabilizovaného území, je kompetentní k takovému posouzení orgán územního plánování. Námitkou je vyjádřen nesoulad s územním plánem, z hlediska kterého je k posouzení záměru příslušný právě orgán územního plánování, jehož souhlasné závazné stanovisko je pro stavební úřad právoplatným podkladem. K problematice námitek proti obsahu závazných stanovisek dotčených orgánů rovněž viz výše.

**Námitka není důvodná.**

## 3. Nesoulad s územním plánem – ZMK

Podatel je přesvědčen, že plocha ZMK je záměrně upravena na hranici pozemku parc.č. 1571/21, od které se v samém jejím konci odklání, poté nenavazuje na hranici pozemku parc.č. 1571/3, aby se k ní vrátila na samém jejím konci. Územní plán zcela zřejmě neměl v úmyslu kopírovat hranici pozemku parc.č. 1571/3 z důvodu příliš úzkého pruhu zeleně ZMK, který by nebyl způsobilý plnit svoji ekologickou a estetickou funkci. Vymezení plochy s rozdílným využitím ZMK naopak zcela zřejmě propojuje hranici pozemku parc.č. 1571/3 v jejím samém jižním konci s hranicí pozemku parc.č. 1571/21 před jejím odklonem na západ. Hranice plochy v této části nekopíruje žádnou hranici pozemků dle katastru nemovitostí.

Územní plán s.ú.hl.m. Prahy umožňuje odchýlit se od hranice pozemků v následujících případech: „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 ... 10 m“. Závazné stanovisko neuvádí, proč považuje kresbu hranic za nepřesnou. Závazné stanovisko neuvádí ani, proč by hranice plochy měla vést jednoznačně po hranici pozemku, která je v daném místě členitá. Odchylka navíc nesmí překročit 10 m od osy čáry hranice plochy. Závazné stanovisko uvádí, že vzdálenost je 5-8 metrů. Podatelé tvrdí, že toto tvrzení je věcně nesprávné. Lze předkládat, že tato odchylka je cca 9 metrů.

Podatelé navíc rozporují bagatelizaci obsaženou v závazném stanovisku orgánu územního plánování, které uvádí, že jižní roh sekce C ... nepatrně zasahuje do plochy ZMK - zeleň městská a krajinná. ... je více než zřejmé, že se nejedná o nepatrný zásah, ale že stavba je v ploše ZMK umístěna ve své podstatné

části. Závazné stanovisko je tak věcně nesprávné a nezákonné, když povoluje umístit stavbu bytového domu v ploše ZMK.

Stavební úřad uvádí, že námitka opět směřuje proti obsahu závazného stanoviska orgánu územního plánování – viz problematika řešená v rámci posouzení námítky č. 1. I zde namítanou skutečností se Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako příslušný dotčený orgán, ve svém závazném stanovisku zabývá, s tímto závěrem: „*Jižní roh sekce C navrhovaného bytového domu ROSALA na pozemku parc.č. 1571/3 v k.ú. Hloubětín nepatrně zasahuje do plochy ZMK-zeleň městská a krajinná a západní pruh pozemku parc.č. 1571/3 v k.ú. Hloubětín o šířce cca 5 m zasahuje do plochy VN-výroby nerušící a služeb, přičemž většinová část záměru se nachází v ploše SV. Největší vzdálenost osy hranice plochy ZMK k hranici pozemků v KN je pouze 8 - 5 m. Největší vzdálenost osy hranice plochy VN k hranici pozemků v KN je pouze 5 m. Na základě výše uvedeného je splněna podmínka max. možné odchylky 10 m od hranice plochy, a je zřejmé, že se jedná o nepřesnost kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků. Hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemků a v tomto posuzovaném případě se v omezeném rozsahu od hranice pozemků odchyluje. Z výše uvedených důvodů je uvažován bytový dům ROSALA pouze v ploše SV.*“

Stavební úřad nemá důvod vyhodnocení dotčeného orgánu jakkoliv zpochybňovat.

**Námitka není důvodná.**

#### **4. Nesoulad s územním plánem - funkční využití pozemku**

*Podatel konstatuje, že umísťované stavby mají čistě bytovou funkci, přičemž jsou umísťovány do plochy SV - všeobecně smíšené určené pro polyfunkční stavby. Tvrdí dále, že umísťovaná stavba je v rozporu s územním plánem, protože má výhradně pouze bytovou funkci. Podatel upozorňuje, že zatímco při posuzování intenzity zástavby závazné stanovisko tvrdilo, že stavba tvoří se sousedící Suomi jeden „ostrov“, při posuzování dostupnosti a návaznosti v řízení najednou tato vazba zcela mizí. Podatel tvrdí, že při posuzování souladu s územním plánem není možné zohledňovat okolní stavby, které se nacházejí v plochách s rozdílným způsobem využití a které nejsou předmětem územního řízení. Zmiňované stavby Lappi a Suomi jsou v ploše OB. Tento postup by zcela popíral smysl a účel územního plánu, když by ke stávajícím stavbám plnícím funkční využití dle územního plánu mohly být připojovány stavby neplnící předvídanou funkci. Územní plán uvádí: „Monofunkční stavby pro bydlení ... v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP.“ Předložená projektová dokumentace ani závazné stanovisko neuvádí, proč se jedná o zvláštní odůvodněný případ, jak přihlíží k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Podmíněně přípustné využití území tak není dostatečně zdůvodněno.*

Stavební úřad uvádí, že námitka opět směřuje proti obsahu závazného stanoviska orgánu územního plánování – viz problematika řešená v rámci posouzení námítky č. 1. I zde namítanou skutečností monofunkčnosti stavby se Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako příslušný dotčený orgán, ve svém závazném stanovisku zabývá, s tímto závěrem: „*Předmětem záměru je umístění obytného domu ROSALA včetně dopravní a technické infrastruktury a zeleně v ploše SV. Bytový dům ROSALA obsahuje čistě obytnou funkci. Monofunkční stavby pro bydlení jsou v ploše SV podmíněně přípustným využitím. Posuzovaný záměr se nachází v odlehle okrajové části Hloubětína, mimo hlavní dopravní tahy, vůči hlavní komunikaci Kolbenova za průmyslovým areálem. Nejsou zde vytvořeny příliš vhodné podmínky pro podnikání a umístění doplňujících funkcí, pramenící zejména z horší dostupnosti a návaznosti území. Záměr souvisí se sousedním obytným areálem Suomi, na který navazuje, a s navrhovaným areálem Lappi, kde má být vybavenost soustředěna. Na základě výše uvedeného a s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství byl záměr monofunkční stavby pro bydlení v posuzované ploše SV shledán přípustným. Polyfunkčnost území bude díky dosud zachované nerušící výrobní funkci (areál Mattoni a Pepsico) i díky plánované vybavenosti areálu Lappi zachována. Parkovací stání, garáže, technická infrastruktura, zpevněné plochy, odpadové stání a zeleň jsou v ploše SV přípustným využitím. Zařízení staveniště je dočasnou plošnou technickou infrastrukturou, která je v ploše SV rovněž přípustným využitím.*“

Problematiku organizace území řeší územně plánovací dokumentace a je na orgánu územního plánování, aby soulad záměru s územním plánem vyhodnotil. Stavební úřad nemá důvod vyhodnocení dotčeného orgánu jakkoliv zpochybňovat. Orgán územního plánování jasně popisuje vazbu na výrobní funkci situovanou západně i na plánovanou občanskou vybavenost v rámci připravovaných záměrů v okolí. Nicméně i účastník řízení opírá některé své námitky o vazbu na sousední areál „SUOMI Hloubětín“.

Co se týká účastníkem postrádané občanské vybavenosti, stavební úřad uvádí, že z ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona vyplývá, že účastník řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je jeho právo přímo dotčeno. Podanou žádostí o vydání územního rozhodnutí je stavební úřad vázán. Pokud žádost splňuje požadavky a náležitosti požadované stavebním zákonem, její posouzení splňuje požadavky právních předpisů a záměr je v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů, nemá důvod žádosti nevyhovět. Stavební úřad nemůže vyhovět požadavkům účastníků, které rámec žádosti překračují, např. změnu využití stavby, změnu řešení zeleně či jinou změnu záměru. V námitce uvedená povinnost, aby v rámci záměru byly vybudovány stavby občanského vybavení, jak jsou definovány v ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bod 3 stavebního zákona, překračuje požadavky stanovené v § 90 stavebního zákona, podle nichž musí být záměr žadatele v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, nikoliv s požadavky, které by se týkaly staveb občanského vybavení. Nutnost vybudovat stavby občanského vybavení by měla být zanesena v územně plánovací dokumentaci (plochy veřejného vybavení) a pokud stávající Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy nevyžaduje v rámci plochy vybudovat stavbu občanského vybavení, nelze po žadateli splnění těchto požadavků vyslovených účastníkem řízení v námitce vyžadovat.

**Námitka není důvodná.**

## **5. Rozpor se zásadami územního rozvoje**

*Podatel tvrdí, že umístěvaná stavba nenaplnuje podmínky uvedené v Zásadách územního rozvoje v části „3.2.3 Vysočany (T/3) Poloha ve městě: Území ve východní části kompaktního města ... a svahy Krocínky, na území městské části Praha 9“ (Požadavky na využití oblasti T/3, Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území, Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci), když neobsahuje dostatek občanské vybavenosti a pracovních příležitostí a nezhledňuje kvalitu životního prostředí.*

*Podatel dále uvádí, že územní plán hl. m. Prahy je v rozporu se Zásadami územního rozvoje, když nespĺňuje úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci.*

Stavební úřad uvádí, že námitka opět směřuje proti obsahu závazného stanoviska orgánu územního plánování – viz problematika řešená v rámci posouzení námitky č. 1. Závazné stanovisko obsahuje obsáhlé odůvodnění, a to včetně popisu souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, kde dotčený orgán popisuje existenci záměru v transformační oblasti T/3, včetně následující úvahy: „*Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území, kterými jsou jednak vytvoření atraktivní obytné čtvrti, zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umístování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou, jsou záměrem dodrženy. Předmětem záměru v této lokalitě je umístit obytnou čtvrt s návazností na zeleň, čímž je výše uvedené splněno.*“. Stavební úřad nemá důvod vyhodnocení dotčeného orgánu jakkoliv zpochybňovat.

Orgán územního plánování dále jasně vyhodnotil umístění stavby pro bydlení ve vazbě ke stavbám občanské vybavenosti – viz výše posouzení námitky č. 4.

Námitky uplatněné [redacted] byly v tomto bodě rozšířeny o konstatování, že „*plánovaný Metropolitní plán Prahy, pro lokalitu 157, do které spadá i navrhovaná stavba počítá hlavně s maximální výškou staveb do 6 podlaží a navrhovaná stavba toto porušuje. Ačkoliv není tento plán schválen, podtrhuje i výsledky, v čase psaní dokumentu, neveřejné studie Městské části Praha 9 „Strategické alternativy transformace území Nové Elektry“, v příloze. Tudíž je stavba v rozporu s aktuálním i budoucím záměrem čtvrti.*“ Stavební úřad k tomu uvádí, že v územním řízení se stavba posuzuje vždy s ohledem na to, zda je její umístění v souladu s platným územním plánem. Metropolitní územní plán Praha je nově chystaný územní plán hlavního města Prahy, který je v procesu projednávání. Žádnou stavbu nelze posuzovat podle dosud nepřijatého a neplatného územního plánu. Soulad navrhované stavby s planým územním plánem posoudil dotčený orgán, tedy odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, v závazném stanovisku ze dne 18.01.2022, Sp.zn. S-MHMP 2109596/2021, č.j. MHMP 47474/2022.

**Námitka není důvodná.**

## 6. Stromy v ploše parkoviště

*Podatel cituje ustanovení § 33 odst. 8 PSP: „Povrchová parkoviště se doplňují stromy; nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být doplněny v minimálním počtu 1 strom na 8 stání v ploše parkoviště. Nelze-li stromy z technických důvodů vysadit v ploše parkoviště, lze je vysadit jinde na stavebním pozemku nebo v rámci společně řešeného celku.“*

*Podatel namítá, že umísťovaná stavba obsahuje parkoviště s více než 8 parkovacími stáními. Parkoviště není doplněno žádným stromem v ploše parkoviště. Předložená projektová dokumentace neuvádí žádné technické důvody, proč by výsadba stromů nebyla možná.*

Stavební úřad k námitce uvádí, že v rámci záměru je na terénu umístěno celkem 19 stání, v daném případě je tedy třeba splnit požadavek 2 stromů vysazených v rámci tohoto parkoviště (1 strom na 8 stání), případně v rámci společně řešeného celku, resp. v rámci plochy záměru. Z koordinační situace jednoznačně vyplývá, že v přímé návaznosti na prostor parkoviště budou vysazeny 2 stromy, a to v severní části u podélných stání (při jeho východní straně) a v jižní části vedle kolmých stání (při jeho východní straně). Další 2 stromy jsou pak navrženy vysadit u prostoru stanoviště na odpad (při jeho západní a východní straně). Požadavek na vysazení stromů v rámci prostoru parkoviště je tedy splněn (stromy jsou situovány v návaznosti na plochu parkoviště) a záměr je tak v souladu s ustanovením § 33 odst. 8 Pražských stavebních předpisů.

**Námítka není důvodná.**

## 7. Rozdělení jednoho záměru do více řízení

*Podatel namítá, že umísťovaná bytová stavba funkčně souvisí s dopravní a technickou infrastrukturou, která ovšem je povolovaná v odlišných řízeních. Účastníci řízení tak nemají možnost vyjádřit se k záměru jako celku.*

Stavební úřad k námitce uvádí, že navrhovaná stavba „Bytový dům ROSALA“ navazuje na již povolený a dokončovaný obytný areál „SUOMI Hloubětín“ a je věcně, funkčně i provozně koordinována se změnou územního rozhodnutí na tuto stavbu, v rámci které byla umístěna část A dopravní a technické infrastruktury, potřebné pro realizaci navrhované stavby. Vzájemná podmíněnost a koordinace staveb je zahrnuta do podmínek tohoto rozhodnutí. Umísťování a povolování staveb po jednotlivých etapách není žádným právním předpisem vyloučeno. Stavebnímu úřadu je z úřední činnosti známo, že účastníci tohoto územního řízení byly rovněž účastníky řízení o změně územního rozhodnutí na stavbu nazvanou „SUOMI Hloubětín“ vedeného pod spis.zn. S MCP09/046104/2022/OVÚR/Fri, v rámci kterého byla část A dopravní a technické infrastruktury pro potřeby budoucího umístění stavby „Bytový dům ROSALA“ projednána. Účastníci řízení tak měli možnost se i k části A předmětného záměru vyjádřit. Stavební úřad je vždy vázán žádostí, a pokud požadavek např. podmíněnosti staveb či společného projednávání nevyplývá z právního předpisu nebo ze stanoviska dotčeného orgánu, nemá důvod žádosti nevyhovět. Pro úplnost stavební úřad uvádí, že zahájení tohoto územního řízení bylo oznámeno až poté, co rozhodnutí o změně umístění stavby nazvané „SUOMI Hloubětín“ ze dne 23.01.2023 pod spis.zn. S MCP09/046104/2022/OVÚR/Fri, č.j. MCP09/001382/2023/OVÚR/Fri, nabylo právní moci.

**Námítka není důvodná.**

## 8. Projektová dokumentace - soulad s územním plánem

*Podatel uvádí, že Souhrnná technická zpráva na str. 5 věcně nesprávně argumentuje začleněním do stávající zástavby. Současná zástavba má charakter Jehlanu, tedy se zvyšuje ke svému středu („náměstí“ v ulici Laponská) a snižuje se ke svým okrajům (což je viditelné na pohledu „JIH“. Vynechání výšek budov etapy Vantaa u pohledu „VÝCHOD“ považujeme za záměrné. Zamýšlená výška jižní části projektu Rosala (9NP) bude působit rušivě a nezapadne do celkového konceptu vznikající čtvrti. Z jihu a východu jsou nejbližšími sousedy etapy Rosala právě domy z etapy Vantaa, které mají pouze 5-6 NP, nikoliv 6-8 NP, jak je uvedeno v dokumentu.*

*Souhrnná technická zpráva na str. 8 uvádí „ale naopak s bohatou zelení“ - využití „zelených“ ploch jižně od objektu Rosala bude z dominantní části pouze pro vsakovací objekty, což dle názoru podatele není ekvivalentní k „bohaté zeleni“. Toto je podpořeno výrazem celé čtvrti, kde je již umístěno několik retenčních nádrží, které mají plnit funkci veřejné zeleně a ve skutečnosti mají nulový vliv na zlepšení kvality života místních obyvatel. Podatel nesouhlasí s tím, že je zamýšlený objekt v souladu s hlavním*

využitím. Dle názoru podatele jde spíše o podmíněčně přípustné využití, jelikož jde o umístění monofunkční stavby k bydlení, která nemá jiné využití.

Podatel nesouhlasí s tvrzením na str. 9 Souhrnné technické zprávy, že areál Mattoni funkčně přináleží obytné zóně Suomi. Areál Mattoni spíše přináleží k vedlejšímu objektu Moebelix. „Tím vzniká hravější svěbytná hmotová kompozice mezi oběma územími, která sice nedosahuje velikosti ani jednoho souseda, ale kompaktním výrazem mezi nimi vytváří svěbytný prvek“. S tímto tvrzením se podatel neztotožňuje, zejména proto, že jižní objekt Rosala bude vyčnívat v současné zástavbě a „sousedy“ v tomto případě nejsou myšleny domy v těsném sousedství etapy Rosala. Ráz čtvrti tím bude narušen.

Souhrnná technická zpráva na str. 10 uvádí „Zásadně vyšší koeficient zeleně“. Danou podlažností vyžadovaný koeficient je  $>0,4$  a výsledný koeficient je  $0,41$ .

Pozemek záměru má  $4853 \text{ m}^2$ . Souhrnná technická zpráva na str. 10 tvrdí, že  $1057 \text{ m}^2$  zeleně je na rostlém terénu. Uvádíme výkres podzemního podlaží a dopravního řešení, ze kterého vyplývá, že zeleň na rostlém terénu bude pouze ve zcela okrajových partiích pozemku. Podatel se nedomnívá, že by tato rozloha tvořila skutečně více než 20% plochy pozemku.

Stavební úřad uvádí, že námitka opět směřuje proti posouzení souladu záměru s územním plánem, k němuž je kompetentní orgán územního plánování, jehož souhlasné závazné stanovisko je podkladem pro předmětné územní řízení – viz problematika řešená v rámci posouzení námítky č. 1. Z údajů uvedených v závazném stanovisku jednoznačně vyplývá, že předmětem posouzení byla dokumentace předložená stavebnímu úřadu k projednání záměru v územním řízení, tj. dokumentace datovaná 8/2021, zpracovaná autorizovaným architektem [REDAKCE] jejíž následná revize 1 datovaná 3/2022 (zpracování stanovisek DOSS) a revize 2 datovaná 1/2023 (zpracování požadavku z výzvy SU z 31.10.2022), nemají dopad do posouzení souladu s územním plánem. Orgán územního plánování záměr posoudil jednak na základě údajů uvedených v předložené dokumentaci a dále na základě vlastních úvah a znalosti dané problematiky územního plánování, jako odborně způsobilý dotčený orgán. Stejně tak ostatní dotčené orgány jsou odborně způsobilé k tomu, aby posuzovaly zájmy chráněné zvláštními předpisy ve svém oboru. Stavební úřad je podle ust. § 4 odst. 2 stavebního zákona povinen postupovat ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány.

V obecné rovině stavební úřad nad rámec výše uvedeného uvádí, že dle ust. § 159 odst. 1 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované projektové dokumentace, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Dle ust. § 159 odst. 2 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány.

K namítané výšce stavby, řešení okolní zeleně, funkčnímu využití stavby i charakteru lokality se stavební úřad již vyjadřoval výše nebo vyjadřuje níže v rámci posouzení jednotlivých námitek účastníků řízení, na které tímto odkazuje.

**Námítka není důvodná.**

## 9. Projektová dokumentace – ZOV

Zásady organizace výstavby uvedené na str. 56 a následujících Souhrnné technické zprávy jsou zcela neurčitými proklamacemi, ze kterých nelze vyvodit, jakým způsobem bude výstavba probíhat.

Stavební úřad k námitce uvádí, že předmětem územního řízení je posouzení záměru z hlediska jeho umístění na pozemku, účelu užívání, prostorového řešení, vlivu na okolí a možnosti jeho napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, nikoliv z hlediska způsobu jeho provádění, které je předmětem až následného stavebního řízení. Pro účely územního řízení je tak popis zásad organizace výstavby obsažený v Souhrnné technické zprávě dostačující. Detailní řešení průběhu výstavby a postupu provádění stavby bude až obsahem projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení.

**Námítka není důvodná.**

## 10. Pohoda bydlení

Podatel odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1.11.2012, č. j. 8 As 27/2012-113 (2776/ 2013 Sb. NSS), v němž 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. V rozsudku ze 4.3.2009, č. j. 6 As 38/2008-123, k tomu NSS uvedl, 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. Podatel tvrdí, že dojde k narušení pohody bydlení ve smyslu výše uvedeného rozsudku, dále přitom uvádí následující argumenty.*

*Jižní budova „C“ je příliš vysoká, převyšuje okolí, nezapadá do rázu čtvrti, která má tendenci se ke krajům snižovat. Styl budov nekoresponduje se sousedícími budovami.*

*Zamýšlená výšková budova bude mít negativní dopad na slunečné podmínky pro velkou část bytů a přidružených předzahrádek. U některých bytů dokonce podatel předpokládá, že dojde k jejich významnému zastínění, hraničícímu s tím, že nebudou mít dostatečné osvětlení k tomu, aby nadále mohly sloužit jako bytové jednotky a de facto se z nich stanou ateliéry, což bude mít značný vliv na jejich hodnotu. Jde zejména o bytové jednotky zmíněné v námitce k osvětlení.*

*Někteří vlastníci (zejména ti, kteří si koupili střešní byty) budou mít sníženou kvalitu soukromí.*

*Dopravní situace je velice špatná. V ulici Waltariho se parkuje „všude kde to jde“, počet parkovacích stání pro návštěvy není dostatečný. Podatel se domnívá, že další výstavba v této oblasti situaci ještě zhorší. To také znamená, že je zde relativně nebezpečno - například lidé s auty nedodržují odstup alespoň 3 metry od přechodu či křižovatky.*

*Zvýšená hlučnost u severní strany domů B3 a A3 v důsledku zpomalovacího pruhu (realizovaného kamennými kostkami) a vjezdu do garáže.*

*Osvětlení příjezdové cesty a chodníku k domům Rosala bude mít negativní dopad na kvalitu života.*

*Skoro celá zeleň na pozemku 1629/53, vymezená ze severu zamýšlenou cyklostezkou a na jihu již existující cestou a na východě existující zástavbou etapy Vantaa nebude mít žádný význam pro okolí. Umístění vsakovací nádrže pro objekt Tampere na tomto pozemku považuje podatel za krajně nevhodné. Umístění vsakovacích objektů je na území současné psí loučky, která je hojně využívána a jejím zrušením dojde k objektivnímu zhoršení kvality života (zejména pro vlastníky psů). Ostatní obyvatelé budou trpět zvýšeným počtem psích exkrementů v okolí. Dále se podatel obává zhoršení situace z důvodu možného výskytu hmyzu (zejména komárů) v okolí vsakovacích objektů i přímo ve vsakovacích objektech. Ty jsou v přímém sousedství předzahrádek vlastníků jednotek v etapě Vantaa.*

*Záměr nepřináší novým ani stávajícím obyvatelům téměř žádnou zeleň, žádný parkový prostor pro trávení volného času, žádná hřiště, lavičky. Developer nedodržuje to, co nasliboval v rámci projektů - mělo zde vzniknout multifunkční hřiště pro starší děti i dospělé, chybí tu bezprahový klub pro děti. Neúměrně se tak zvýší tlak v nákupním středisku, obdobně platí pro poštu, lékaře, nedostatek míst ve školách a školkách. Zahustí se počet obyvatel v lokalitě i doprava. Vše výše uvedené 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.*

Stavební úřad k námitce uvádí, že pojem pohoda bydlení ani kvalita prostředí nejsou uvedeny v Pražských stavebních předpisech. Pojem „kvalita prostředí“ se nachází v celorepublikové prováděcí vyhlášce č. 501/2006 Sb. Dle současné judikatury Nejvyššího správního soudu nahradil pojem „kvalita prostředí“ dosavadní pojem „pohoda bydlení“. Jedná se o neurčitý právní pojem, který byl v minulosti několikrát předmětem výkladu Nejvyššího správního soudu. Pohoda bydlení je rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 02.02.2006, čj. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS, definována jako „souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení“. Pohoda bydlení, resp. kvalita prostředí, je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí (např. charakter lokality, čistota ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu, dostatečné osvětlení a oslunění apod.). Pro určení míry a intenzity potenciálního či tvrzeného narušení pohody bydlení/kvality prostředí je rozhodujícím kritériem přípustná míra podle stavebně technických předpisů, kterou lze

rozumět i míru přiměřenou poměrům v intencích občanského zákoníku. Tato míra je tedy zpravidla dána limity/krajními hodnotami, které byly stanoveny k ochraně jednotlivých veřejných zájmů ve zvláštních právních předpisech, a příslušných technických normách. Pokud záměr tyto limity/hodnoty splňuje, ovlivňuje okolí v míře přiměřené poměrům i v intencích občanského zákoníku. Stavební úřad uvádí, že posoudil navrhovanou stavbu z hlediska všech dotčených veřejných zájmů, a to zejména i na základě závazných stanovisek dotčených orgánů, které jsou kompetentní k ochraně veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů, a dále na základě Pražských stavebních předpisů. Z doložených podkladů v územním řízení vyplývá, že navrhovaná stavba nebude mít negativní vliv na životní prostředí a kvalitu prostředí nad míru přiměřenou místním poměrům, všechny stanovené limity budou dodrženy (hlukové, dopravní zátěž), nebude vážně ohrožen výkon práv účastníků řízení zaručených zákonem, nedojde ke změnám v užívání nemovitosti ve vlastnictví namítajícího účastníka řízení, obvyklé užívání jeho nemovitosti bude zachováno. Námitka není takového charakteru a závažnosti, že by z nich bylo možné vyvodit nepřiměřenost zásahu ve smyslu občanskoprávním.

Záměr splňuje požadavek ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona, tedy je šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Dle ustálené praxe lze šetrností k sousedství chápat takové zatížení, které není v rozporu s normovými hodnotami a nevybočuje z obvyklé míry zátěže v území.

Pohoda bydlení – kvalita prostředí je do značné míry věcí, jejíž vnímání je subjektivní. Umístěním nové stavby do území vždy dochází k určitým změnám poměrů v daném území, které mohou být vnímány dotčenými osobami negativně. Aby bylo možné objektivně stanovit, zda dojde k nepřípustnému narušení hodnot prostředí, posuzuje stavební úřad, jestli navržený záměr splňuje požadavky vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy, zejména požadavky týkající se ochrany zdraví obyvatel, ochrany přírody a krajiny, požární bezpečnosti, bezpečnosti provozu na komunikacích apod. Ochrana veřejných zájmů z hlediska různých hodnot, které je žádoucí zachovat, se odvíjí od stanovení podmínek této ochrany v zákonných předpisech. Žadatel v souladu se stavebním zákonem předložil k řízení mimo jiné také závazná stanoviska, stanoviska nebo vyjádření správních orgánů (v jejichž kompetenci je hájení některého z veřejných zájmů), ve kterých je uveden závěr, zda záměr je v souladu se zákonnými předpisy a zda s ohledem na veřejný zájem chráněný daným správním orgánem není záměr s tímto veřejným zájmem v rozporu. Tato závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření jsou pak podklady řízení, jejich závěry je stavební úřad v případě závazného stanoviska vázán a v případě stanoviska nebo vyjádření mu poskytují odborné posouzení z hlediska těch oblastí veřejného zájmu, kterými je zapotřebí se při umístění záměru zabývat a jejichž posouzení vyžaduje odbornou způsobilost. Nahlížení na kvalitu prostředí a její zhoršení vlivem umístění záměru do území se liší z pohledu různých účastníků řízení, v závislosti na zájmech jaké v daném území mají, na jejich životním stylu, subjektivním vnímání různých rušivých vlivů v území apod. Umístění stavby v zastavěném území s sebou vždy do území vnese změny, které mohou různým účastníkům subjektivně připadat rušivé, v některých případech i pro ně nad únosnou míru. Jak již bylo výše uvedeno, stavební úřad v řízení musí posoudit, zda změny, které se umístěním nové stavby do území vnáší, jsou přiměřené místním poměrům, zda kvalitu prostředí v některém z ohledů nad míru přiměřenou místním poměrům nenaruší. Obecně platí, že pokud je konkrétní stavební záměr v souladu s platnými předpisy, má se za to, že je všeobecně přípustný a soukromá práva a zájmy soukromých osob neomezuje nad přípustnou mez. Stavební úřad na základě posouzení záměru konstatuje, že činitele a jevy, které tvoří kvalitu prostředí, jako jsou čistota ovzduší, hluk apod., byly posouzeny příslušnými dotčenými orgány a na jejich základě lze dospět k závěru, že záměr nezhorší kvalitu ani hodnotu prostředí, že se bude jednat o přijatelný stav, resp. obtěžování nepřekročí míru přiměřenou poměrům v daném místě.

Ve vztahu k zástavbě v hl. m. Praze konstatoval Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 17.9.2015, čj. 4 As 134/2015, že „v husté zástavbě hlavního města je nutné se smířit s tím, že míra soukromí bude nižší, než je obvyklé např. na venkově, a že i určitá „přelidněnost“ je metropoli vlastní.“ Zároveň se obdobně vyjádřil i Ústavní soud ve svém nálezu pod sp.zn. I. ÚS 3197/18 ze dne 15.1.2019 tak, že z hlediska ústavně zaručených hmotných práv, zde zejména ochrany vlastnického práva a ochrany legitimního očekávání, jde ve své podstatě o střet vlastnických práv – vlastnického práva namítajícího souseda, který si chce užívat nerušený výkon svého práva k pozemku a stavbě a vlastnického práva souseda – stavebníka, který chce také realizovat své vlastnické právo k pozemku tím, že na něm postaví stavbu podle platné územně plánovací dokumentace. Tato práva, pokud by byla vykonávána absolutně, se vzájemně vylučují. Proto není možné k věci přistupovat tak, že vlastnická práva sousedů zůstanou absolutně nedotčena, tzn. v případě namítajících sousedů tak, že se faktické poměry jeho nemovité věci nezmění.

Je nutné rovněž konstatovat, že záměr se nachází v transformačním území, takto bylo definováno v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy a je takto označeno i v Územně analytických podkladech



hl. m. Prahy 2020. Ostatně účastníci řízení transformaci území zmiňují v předechozích námitkách právě ve vazbě k zásadám územního rozvoje. Navržená stavba je tak předpokladem transformace a s ní spojeným rozvojem území. Jak je uvedeno výše, pokud navržený záměr splnil požadavky stavebního zákona a dalších právních předpisů, nezpůsobí překročení imisních limitů v dané lokalitě a naplní tak parametry zachování pohody bydlení, pak není důvodné žádost o umístění záměru zamítat.

K jednotlivým konkrétním oblastem, namítaným účastníkem řízení, stavební úřad dále uvádí:

- *Zastínění:* Podrobněji se k problematice zastínění stavební úřad vyjadřuje níže v rámci posouzení námitky č. 11, na kterou tímto odkazuje.
- *Snížení kvality soukromí:* Každá stavba určitým způsobem zasáhne do stávajících poměrů a úkolem stavebního úřadu je posoudit, zda omezení je přiměřené poměrům a zda lze spravedlivě požadovat, aby dotčení sousedé důsledky stavby snášeli. Tomu odpovídá požadavek, aby byla stavba posuzována mimo jiné s ohledem na obecné požadavky na výstavbu, které jsou obsaženy v prováděcích vyhláškách ke stavebnímu zákonu, resp. v Pražských stavebních předpisech, a dále s ohledem na regulativy stanovené územním plánem. Ochrana soukromí není v rovině veřejnoprávní absolutní, o případný zásah jde tehdy, pokud se jedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 13/2010 ze dne 12.10.2010. Soud v něm uvedl, že „pokud se totiž nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, je přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. ... Stěžovatelé si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí.“ Stavební úřad uvádí, že navrhovaná stavba nezpůsobí zásah do soukromí namítajícího účastníka řízení, který by přesahoval míru přiměřenou poměrům. Navrhovaná stavba bude oddělena od nemovitostí účastníka řízení budoucí cyklostezkou s přilehlými plochami zeleně. Případné konkrétní zásahy do práva na soukromí v průběhu budoucího užívání nemovitostí, které nelze předem předjímat, řeší soudy v občanském soudním řízení.
- *Dopravní situace a zvýšená hlučnost zpomalovacího pruhu:* Podrobněji se k řešení dopravní situace v daném území stavební úřad vyjadřuje níže v rámci posouzení námitky č. 14, na kterou tímto odkazuje. Problematika stávajícího parkování v okolí a dodržování dopravních předpisů je v kompetenci Policie ČR a nemůže být předmětem územního řízení.
- *Osvětlení příjezdové cesty a chodníku:* Požadavek na zajištění osvětlení nových komunikací, a to včetně komunikací pro pěší, vyplývá z pražských stavebních předpisů a je základním předpokladem pro zajištění bezpečnosti provozu na těchto komunikacích, přičemž světla musí být instalována tak, aby negativně neovlivnila okolí.
- *Zeleň na pozemku 1629/53:* V rámci záměru je na pozemcích parc.č. 1571/3 a 1571/26, k.ú. Hloubětín, navrženo dostatečné množství zeleně. Pozemek parc.č. 1629/53, k.ú. Hloubětín, není předmětem tohoto územního řízení a jeho budoucí využití je součástí území řešeného v rámci sousedního záměru „SUOMI Hloubětín“, na který předmětný stavební záměr navazuje. V průběhu řízení o změně územního rozhodnutí o umístění sousedního záměru „SUOMI Hloubětín“ účastníci řízení žádné námitky proti využití tohoto pozemku neuplatnili. Ke zmíněné problematice nedostatečného vybudování hřišť, laviček, parkového prostoru v okolí záměru pro potřeby stávajících obyvatel, stavební úřad uvádí, že je vázán žádostí a nemůže rozhodovat nad její rámeček. K prezentacím jednotlivých etap výstavby v dané lokalitě ze strany developera (viz rovněž rozšířené námitky uplatněné Ondřejem Moravčíkem v tomto bodě) není stavební úřad kompetentní se vyjadřovat a pro dané řízení jsou irelevantní, nemají žádný vliv na výsledek posouzení předmětného stavebního záměru z hlediska platných právních předpisů.
- *Vsakovací objekt:* Situování vsakovacího objektu na pozemku parc.č. 1629/53 v k.ú. Hloubětín není předmětem tohoto záměru, neboť se jedná o vsakovací objekt umístěný v rámci sousední stavby „SUOMI Hloubětín“. Vzhledem k tomu, že vsakovací objekt je dostatečně dimenzován, bude využit k odvádění vod z komunikací a zpevněných ploch předmětného záměru „BD Rosala“.
- *Provádění stavby:* Průběh výstavby není předmětem územního řízení, bude řešen až v rámci stavebního řízení, v rámci kterého bude příslušnými dotčenými orgány záměr posuzován i z hlediska jeho provádění podle zvláštních právních předpisů.

**Námítka není důvodná.**



## 11. Proslunění a osvit

*Podatel namítá, že umísťovaná stavba negativně ovlivní úroveň oslunění a osvitu v okolních budovách. Tvrdíme, že světelně technická studie - posouzení zastínění domů v okolí je věcně nesprávná, protože neposuzuje ta nejhůrší místa. Myslíme si, že nejhůrším místem bude jihozápadní část domu B3 při výhledu na západ (tedy jižně od bodů 6-9). Zde chceme, aby proběhlo další měření u oken všech obytných místností na severní a západní fasádě domů v ulici Waltariho č.p. 1155/4, 1155/6, 1155/10. Zároveň požadujeme i posouzení proslunění v těchto bodech.*

Stavební úřad k námitce uvádí, že v rámci dokumentace záměru byla předložena Světelně technická studie – posouzení zastínění domů v okolí zpracovaná [redacted] v srpnu 2021. Severně od navrhované stavby se nacházejí průmyslové halové objekty. Jihovýchodně pak novostavby bytových domů, které byly předmětem posouzení. Z této studie vyplývá, že i po realizaci záměru budou splněny hodnoty denního osvětlení v obytných místnostech stávajících objektů, a to v případě obytných místností v nejhůrže položených a exponovaných místech. Studie byla zpracována odborně způsobilou osobou – autorizovaným inženýrem pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení, není proto důvod pochybovat o její správnosti, podatel přitom nepředložil žádný důkaz na podporu svého tvrzení o nesprávném určení polohy posuzovaných kontrolních bodů stávajících staveb. Jak vyplývá z doložené studie, výsledné hodnoty činitele denní osvětlenosti u kontrolních bodů 6 až 9 nejsou hraniční, přičemž podatelem zmiňované „nejhůrší místo - jihozápadní část domu B3 při výhledu na západ (tedy jižně od bodů 6-9)“ je od navrhovaného záměru více vzdáleno, lze tedy předpokládat, že vypočtené hodnoty pro podatelem požadované místo budou přinejmenším stejné, ne-li lepší. Stavební úřad má tedy za to, že posouzení bylo provedeno v souladu s normovými požadavky a je tedy dostatečné. Z hlediska požadovaného posouzení proslunění stavební úřad předně uvádí, že s účinností od 8.11.2018 vstoupilo v platnost nařízení schválené usnesením Rady hl.m. Prahy č. 2698 ze dne 23.10.2018 („novela PSP“), kterým se mění nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy (PSP). Uvedeným nařízením bylo novelizováno ust. § 45 PSP tak, že odst. 1 a 2, týkající se proslunění bytů a pobytových místností v navrhovaných stavbách, se zrušují. Z hlediska ovlivnění okolní zástavby z doložené studie vyplývá, že proslunění nebylo posuzováno s ohledem na situování předmětného záměru na západ a severozápad od stávajících bytových domů, ve vzdálenosti cca 20 až 52 m, a tudíž vzhledem k orientaci ke světovým stranám a přístupu přímého slunečního záření do vnitřního prostoru budov, resp. jejich obytných místností, nemůže být proslunění stávajících bytů nijak ovlivněno.

**Námítka není důvodná.**

## 12. Akustická studie

*Podatel uvádí, že v lokalitě nesmí být překročeno únosné zatížení území a do nadlimitně zatíženého území nelze novou bytovou funkci bez dalších kompenzačních opatření vůbec umísťovat. 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. Podatel dále odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j.: IAs 135/2011 - 246 ze dne 30.1. 2012 a č.j. 9 As 28/2012 - 135 ze dne 1.2. 2013.*

*Podatel namítá, že hluk byl měřen v období Covidu, kdy byl obecně snížen provoz ve výrobních provozech. Domníváme se, že v současné době je hlukovost vyšší (na hluk z areálu Mattoni si již několikrát vlastníci stěžovali) a že by studie měla být doplněna o měření v tomto roce tak, aby odrážela současný stav. Hluk byl navíc měřen ve výšce 10 metrů. Výrobní haly tedy stínilly hluk z komunikace Kolbenova.*

*Akustická studie na str. 34 uvádí: „Pouze v bodech 37, 46, 51, 54 a 55 bude hluk od dopravy po zprovoznění záměru ROSALA překračovat hyg. limity hluku. ... Lze tedy konstatovat, že v uvedených 4 bodech 37, 46, 51 a 55 (před nárazníkovými fasádami) jsou překračovány hyg. limity hluku a dochází k navýšení hluku vlivem záměru.“ Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 19. 1. 2022,*

č.j. HSHMP 80668/2021, sp.zn.:S- HSHMP 80668/2021 je přesto souhlasné bez bližších podrobností či odůvodnění.

Z výše uvedeného je zřejmé, že posuzované území je již v současné době nadlimitně zatíženo z hlediska hygienických limitů pro hluk a není vhodné pro novou bytovou zástavbu. V průběhu posouzení vlivů nebylo prokázáno, že předmětná stavba (ne)může negativním způsobem 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 k námítke uvádí, že v rámci dokumentace záměru byla předložena Akustická studie zpracovaná spol. AKUSTPROJEKT s.r.o., Ing. Jiřím Králíčkem v říjnu 2021 se závěrem, že budou splněny limity stanovené právním předpisem. Stavební úřad nemá důvod tuto akustickou studii zpracovanou odborně způsobilou osobou rozporovat, a to i s ohledem na skutečnost, že studie byla podkladem pro vydání závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 19.01.2022, Sp.zn. S-HSHMP 80668/2021, č.j. HSHMP 80668/2021. V závěru odůvodnění závazného stanoviska Hygienická stanice hl. m. Prahy konstatovala, že předložená dokumentace je v souladu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví a vydala souhlasné závazné stanovisko bez podmínek.

Námítky uplatněné [REDAKCE] byly v tomto bodě rozšířeny o zpochybnění textu uvedeného v odůvodnění závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy, kde je uvedeno, že „*pozemky dotčené změnou se nachází v ploše čistě obytné a zeleň městská a krajinná*“. Stavební úřad k tomu uvádí, že se pravděpodobně jedná o písařskou chybu převzatou ze stanoviska vztahujícího se k areálu SUOMI, na který předložený stavební záměr navazuje, nicméně chybný text nemá žádný vliv na závěr závazného stanoviska, neboť z hlediska funkčního využití dané lokality dle územního plánu Hygienická stanice hl. m. Prahy stavební záměr neposuzuje. Podstatné je, že z odůvodnění závazného stanoviska jednoznačně vyplývá, že Hygienická stanice hl. m. Prahy posuzovala stejnou dokumentaci i Akustickou studii, která byla předložena stavebnímu úřadu k předmětnému územnímu řízení.

Doložená stanoviska dotčených orgánů jsou závazným a právoplatným podkladem pro územní řízení. Ve vztahu ke stanoviskům dotčených orgánů vydaných podle zvláštních právních předpisů, je dle § 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stavební úřad povinen a oprávněn posoudit pouze soulad záměru s obsahem těchto stanovisek, tedy není oprávněn posuzovat obsahovou či věcnou správnost závazného stanoviska, vyjádření či jiného opatření, jakkoliv přezkoumávat či zpochybňovat. K problematice doložených vyjádření a stanovisek dotčených orgánů stavební úřad v obecné rovině uvádí, že problematika námitek proti obsahu závazných stanovisek dotčených orgánů je řešena v ust. § 149 odst. 4 správního řádu, tedy v procesu odvolacího řízení tak, že tato stanoviska jsou podrobena přezkoumání příslušným nadřízeným správním orgánem dotčeného orgánu. Potvrzení nebo změnu stanoviska si tudíž v souladu s výše uvedeným ustanovením může vyžádat pouze odvolací správní orgán v řízení o odvolání proti rozhodnutí vydaného orgánem prvního stupně.

Na úseku ochrany životního prostředí byla k záměru řádně doložena závazná stanoviska a vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, ze dne 17.01.2022, Sp.zn. S-MHMP 2108900/2021 OCP, č.j. MHMP 81349/2022, a dále Úřadu městské části Praha 9, odboru životního prostředí, ze dne 18.01.2022, sp.zn. S MCP09/147209/2021, č.j. MCP09/148822/2021, včetně aktualizace sdělení z hlediska odpadového hospodářství ze dne 07.02.2022, sp.zn. S MCP09/147209/2021, č.j. MCP09/019945/2022. Stavební úřad shledal, že předmětná stanoviska obsahují logické závěry, jsou vnitřně nerozporná a ve vzájemném souladu.

**Námítka není důvodná.**

### **13. Nakládání s vodami**

*Podatel s odkazem na ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona, které uvádí: „Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.“ a dále s odkazem na ustanovení § 38 odst. 2 Pražských stavebních předpisů, které uvádí: „Minimální retence (celkový objem retenování, opatření, jako jsou průlehy v zeleni, otevřené příkopy, vegetační střechy, nádrže, retenční potrubí nebo trubní retence aj.) pro regulované odvádění srážkových vod musí být taková, aby nedocházelo k většímu*

*odtoku než 10 l/s z hektaru plochy pozemku při třicetiminutovém dešti desetiletém, nestanoví-li správce toku jinak.“ namítá, že Souhrnná technická zpráva neproказuje, že navrhované retenční nádrže jsou dostatečně dimenzované a navrhovaná stavba je proto v rozporu s ustanovením § 5 odst. 3 stavebního zákona.*

Stavební úřad k námitce uvádí, že navrhovaný stavební záměr řeší hospodaření se srážkovými vodami v souladu s vodním zákonem i v souladu s Pražskými stavebními předpisy, neboť srážkové vody budou primárně zpětně využívány. Srážkové vody budou odváděny z retenčních střešních podzemních garáží, přičemž retenční střešní voda spotřebovává buď v zeleni anebo odparem na pozemku. Dimenze střešních je popsána v Souhrnné technické zprávě v části týkající se bilance dešťových vod. Dešťové vody z komunikací budou pak odváděny do stávajícího vsakovacího objektu, který s množstvím srážkových vod jednoznačně počítá a je tak dostatečně dimenzován, jak je rovněž uvedeno v Souhrnné technické zprávě.

**Námítka není důvodná.**

#### **14. Doprava v klidu a dopravní obslužnost**

*Podatel namítá, že řešení dopravy v klidu a dopravní obslužnosti vychází ze situace před nastěhováním lidí do etapy Vantaa. Dá se předpokládat, že situace nyní bude horší.*

*Technická zpráva -E.6 Dopravní řešení na str. 4 uvádí: „a z východu pak obytný areál Suomi se současnou bytovou zástavbou o 6-8 NP“. Toto tvrzení není pravdivé, přímo sousedící výstavba (etapa Vantaa) má 5-6 NP.*

*Stavba umísťuje intenzivní bytovou zástavbu do stabilizovaného území bez dostatečného počtu parkovacích míst. Stavebník tvrdí, že stavba bude mít 115 bytů s cca 288 obyvateli a pro ně umísťuje 117 parkovacích stání.*

*V hl. m. Praze je 693 automobilů na 1000 obyvatel (viz <https://www.tsk-m-aha.cz/static/udi-rocenka-2020-cz.pdf> 1. Umísťovaná stavba má 115 bytů s cca 288 osob. Tito obyvatelé tak budou s nejvyšší pravděpodobností mít cca 200 automobilů, pro které však bude vybudováno pouze 117 parkovacích stání.*

*Podatel z vlastní zkušenosti ví, že počet návštěvnických stání je nedostatečný. Doslova se tu parkuje po celé délce ulice Waltariho (od křižovatky ulic Waltariho a Laponská až po vjezd do garáží etapy Vantaa). Podatel si myslí, že situace se ještě významně zhorší a k tomu ještě přispěje další plánovaná etapa Tampere (umísťena u severní části ulice Waltariho).*

*Dále se podavatel obává, že jelikož jsou návštěvnická stání u Rosala umísťena na jejich soukromém pozemku, i parkovací stání pro veřejnost budou časem nepřístupná a budou uzavřena jen pro vlastníky tohoto domu (zkušenost vlastníků z jiných projektů).*

*Parkovací stání pro pohybově postižené jsou běžně využívány k parkování osob bez pohybových omezení, jelikož zde není dostatek jiných parkovacích stání. Umísťovaný počet parkovacích stání je tak nedostatečný. Developer se odkazuje na to, že komunikace jsou v „zóně 30“. Žádné takové značení tu ovšem není.*

*Podatel se obává, že zpomalovací práh výrazně zvýší hlučnost v severní části objektu Vantaa a tím dojde k objektivnímu zhoršení podmínek pro vlastníky jednotek v této části etapy.*

*Umísťení nabíjecích stanic pro elektroauta je nevhodné a nebude sloužit celému objektu, dá se předpokládat, že bude exklusivně pro etapu Rosala.*

Stavební úřad k námitce uvádí, že předložená dokumentace pro vydání územního rozhodnutí obsahuje v části B.4 Souhrnné technické zprávy popis dopravního řešení, napojení na stávající dopravní infrastrukturu, i výpočet dopravy v klidu. Doprava v klidu pro předmětný stavební záměr je navržena dle příslušných předpisů, kterými se stanovují požadavky na zajištění potřeb parkovacích stání při výstavbě v hlavním městě Praze (nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy, dále také „PSP“). V rámci stavby je navrženo o 18 parkovacích stání více, než je minimální požadovaný počet dle PSP. Doprava v klidu je řešena v rámci stavebního pozemku, a to v podzemních garážích a na povrchu. Návštěvnická stání před bytovým domem jsou v souladu s tímto předpisem řešena jako veřejně přístupná. Záměr je tak v souladu s ust. § 32 PSP, nově navržené prostory mají zajištěno odpovídající parkování na vlastním pozemku. To, zda budou na stáních budoucí uživatelé parkovat, či zda budou parkovat na ulici, je otázka užívání a občanské disciplíny, kterou nemůže stavební úřad nijak v územním řízení ovlivnit.

Dopravní situace je veličinou proměnnou a závisí na mnoha konkrétních okolnostech i na dopravním značení a dopravním opatření, což neřeší stavební úřad, protože se jedná o otázky provozu na pozemních komunikacích. Obecné užívání pozemních komunikací není institutem soukromého práva, ale jde o

veřejnoprávní oprávnění. Užívání těchto komunikací se neopírá o občanskoprávní předpisy, ale především o zákon o pozemních komunikacích. Pokud je komunikace veřejně přístupná, je předmětem veřejného užívání, může jí užívat kdokoliv. Uživatelé záměru, stejně jako stávající rezidenti, budou komunikace v dané lokalitě užívat pro příjezd ke svým parkovacím stáním, umístěným v garážích či na povrchu, tudíž budou komunikace užívat obvyklým způsobem a není důvodné jim to nějakým způsobem omezovat. Stavebnímu úřadu nepřísluší hodnotit soulad se zákonem o pozemních komunikacích ani soulad se zákonem o silničním provozu. K tomuto účelu jsou vydávána závazná stanoviska. Veřejný zájem v oblasti dopravy chrání dotčený orgán, který zná podmínky dopravní zátěže v území. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán nestanovil žádnou podmínku nasvědčující nežádoucí kumulaci dopravy, lze důvodně usuzovat, že umístěním stavby nedojde k ohrožení plynulosti dopravy v dané lokalitě. Případná budoucí dopravní opatření se vztahují k zákonu o silničním provozu a nejsou předmětem územního řízení. Záměr nebude nijak zasahovat do stávajících parkovacích stání sousedních staveb. Rovněž nelze po žadateli spravedlivě požadovat řešit potřeby parkování stávajících staveb. Ani Pražské stavební předpisy neukládají investorovi žádnou povinnost řešit dopravu v klidu pro stávající stavby v okolí stavby. Vyslovené obavy, týkající se využívání stávajících parkovacích stání novými obyvateli, nejsou předmětem posuzování záměru v územním řízení.

Řešená oblast od ul. Kolbenova je v režimu zóny 30. Zpomalovací práh je navržen za účelem zvýšení bezpečnosti pěších na stezce, která křížuje dopravní připojení BD Rosala. Vzhledem k max. povolené rychlosti nelze předpokládat výrazné brzdění před nebo akceleraci za zpomalovacím prahem. Zpomalovací práh je navíc proti jiným zklidňujícím prvkům v dané lokalitě řešen s asfaltovým krytem. Z veřejně dostupných materiálů a měření lze vyvodit, že ve většině případů má ekvivalentní hladina akustického tlaku  $L_{Aeq,T}$  daného prahu, za podmínky stejné intenzity provozu a maximální hladiny akustického tlaku  $L_{Amax}$ , stejnou hodnotu jako měřený úsek bez prahu. Samotný zpomalovací práh při daných měřeních neměl výrazný vliv na výslednou ekvivalentní hladinu hluku. Z měření také vychází, že při nízké intenzitě dopravy má větší vliv samotná intenzita dopravy než výskyt daného prahu.

Z hlediska posouzení dopravní situace v daném území byl navrhovaný stavební záměr posouzen příslušnými dotčenými orgány, tj. Úřadem městské části Praha 9, odborem dopravy a Policií ČR, Krajské ředitelství Policie hl.m. Prahy, jejich stanoviska jsou souhlasná a jsou součástí spisu (závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy ze dne 09.03.2022, sp.zn. S MCP09/147215/2021/3, č.j. MCP09/034296/2022/OD/Tum a stanovisko Policie ČR, Krajské ředitelství Policie hl.m. Prahy ze dne 28.12.2021, č.j. KRPA-344925-1/ČJ-2021-0000DŽ).

**Námítka není důvodná.**

## 15. Územní plán – aktuální situace

*Podatel namítá, že aktuální využití pozemků, které jsou dle územního plánu ZMK a OV, není v souladu s územním plánem. Na pozemcích je navážka sypkého stavebního materiálu a po slibované cyklostezce denně projíždí těžká technika, čímž již nyní zasahuje do kvality bydlení podatele. Developer s podatelem nijak tuto skutečnost nekomunikoval, není znám harmonogram prací a především jejich ukončení a navrácení pozemků jejich účelu.*

*Dále uvádí, že po demolici objektu na pozemku 1571/26 chybí kus plotu v areálu Mattoni/PepsiCo, což má v důsledku zvukových imisí negativní dopad na kvalitu bydlení v etapě Vantaa. Dále příležitostně dochází v areálu Mattoni k odpouštění vysoce komprimovaného plynu s doprovodnými hlasitými zvukovými projevy, kde dle odhadu podatele dochází ke krátkodobému překročení hlukových imisních norem i pro stávající etapu Vantaa - zvláště pak v nočních hodinách. Někdo by i mohl spekulovat, že stržení části plotu bylo záměrné, aby si obyvatelé etapy Vantaa ještě více uvědomili, že s areálem Mattoni sousedit v přímé viditelnosti nechťejí a nebránili se výstavbě, která tento problém vyřeší...*

Stavební úřad předně uvádí, že pozemky parc.č. 1571/3 a 1571/26, k.ú. Hloubětín, se dle platného územního plánu nacházejí převážně v ploše s využitím SV – všeobecně smíšené a částečně zasahují do plochy ZMK – zeleň městská a krajinná, přičemž část podél západní hranice pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín, zasahuje ještě do plochy VN – nerušící výroby a služeb. Podatel v námitce zmiňuje plochu OV, která se ani v nejbližším okolí záměru vůbec nenachází. Namítaná problematika aktuálního využití pozemků, ani provoz sousedního areálu Mattoni, není předmětem územního řízení. V rámci územního řízení stavební úřad posuzuje předložený stavební záměr, a to ve smyslu ust. § 90 odst. 1 stavebního zákona, tj. z hlediska jeho souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a

způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, z hlediska zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů. Na pozemku parc.č. 1571/26, k.ú. Hloubětín, se nacházel stávající objekt, který byl v rámci přípravy pro výstavbu projednávaného záměru povolen k odstranění. Předmětné pozemky parc.č. 1571/3 a 1571/26, k.ú. Hloubětín, se tak nyní nacházejí v přípravné fázi do doby, než bude navrhovaný stavební záměr umístěn a povolen.

**Námítka není důvodná.**

#### **16. Neoprávněné užívání pozemku podatele**

*Podatel má za to, že v souvislosti s probíhající výstavbou předchozích etap a přípravou výstavby a částečným oplocením pozemku 1514/3 došlo k zásahu do jeho práv umístěním plotu na pozemek SVJ Waltariho 1155, jehož je podatel členem.*

Stavební úřad k námitce uvádí, že z ust. § 89 odst. 4 stavebního zákona vyplývá, že účastník řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je jeho právo přímo dotčeno. Předmětem tohoto územního řízení není probíhající výstavba předchozích etap, ani oplocení na pozemku parc.č. 1514/3, k.ú. Hloubětín. Jak vyplývá z výroku tohoto rozhodnutí, a jak bylo rovněž uvedeno v oznámení o zahájení řízení, pozemek parc.č. 1514/3, k.ú. Hloubětín, není předmětem tohoto územního řízení, žádná část projednávaného záměru není na tomto pozemku umístěována.

**Námítka není důvodná.**

Závěrem stavební úřad uvádí, že dle ust. § 159 odst. 1 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované projektové dokumentace, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Dle ust. § 159 odst. 2 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány.

Z doložených podkladů v rámci územního řízení nebylo zjištěno, že by v důsledku navrhovaného záměru mělo dojít k neúnosnému zatížení území, znečištění či poškození zdravého životního prostředí, zhoršení dopravní situace v místě stavby. Negativní dopad umístěvané stavby na zachování pohody bydlení nebyl zjištěn ani prokázán. Vzhledem k tomu, že v provedeném řízení nebyl žádný takový nežádoucí vliv prokázán, ani z doložených podkladů a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nic takového nevyplývá, stavební úřad posoudil tuto obavu namítajících účastníků jako nedůvodnou. Jak zdůrazňuje konstantní judikatura, je přirozené a nijak protizákonné, že každá novostavba v území může určitým způsobem představovat zátěž pro území již jen svou existencí. Co je však podstatné, v posuzovaném případě se tak v žádném případě nestane způsobem vybočujícím v podstatné míře z obecných oprávněně požadovaných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 6 As 72/2014).

Ostatní účastníci územního řízení neuplatnili ve stanovené lhůtě žádné připomínky ani námítky.

Dotčené orgány ve stanovené lhůtě nesdělily k návrhu žádné další stanovisko.

**Dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí (DUR), datovanou 8/2021 (revize 1 - 3/2022 a revize 2 - 1/2023), zpracoval autorizovaný architekt [redacted]**

Část „Dopravní řešení“, datovanou 8/2021, zpracoval autorizovaný inženýr pro dopravní stavby [redacted]

Požárně bezpečnostní řešení, datované 8/2021, zpracoval autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb [redacted]

Část „Přípojka vody a kanalizace“, datovanou 8/2021, zpracoval autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení [redacted]

Část „Přípojka horkovodu“, datovanou 8/2021, zpracoval autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení, [REDACTED]

Část „Plán civilní ochrany obyvatel“, datovanou 8/2021, zpracoval autorizovaný architekt [REDACTED]

Světelně technickou studii, datovanou 8/2021 zpracoval autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení, [REDACTED]

Akustickou studii, datovanou 8.10.2021, zpracovala spol. AKUSTPROJEKT s.r.o., schválil [REDACTED]

Základní korozní průzkum, datovaný 7/2021, zpracovala spol. JEKU s.r.o.

Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum, datovaný 8/2021, zpracovala spol. SGS Czech Republic, s.r.o., [REDACTED]

Protokol o měření a hodnocení výskytu radonu z geologického podloží a stanovení radonového indexu pozemku č. 171/2021, zpracoval 14.7.2021 [REDACTED] (na základě stanovení středního radonového indexu pozemku, byla v dokumentaci navržena dostatečná ochranná opatření proti pronikání radonu z podloží do budovy).

Zaměření polohopisu a výškopisu, datované 1/2021, zpracovala spol. Geome s.r.o. [REDACTED]

### **K řízení byly doloženy tyto doklady a podklady:**

#### 1/ majetkoprávní doklady:

- plná moc od žadatele pro spol. C.A.I.S. architekti s.r.o. ze dne 30.11.2021
- Smlouva o smlouvě budoucí o připojení lokality na napěťové hladině NN č. 8832200964 uzavřená dne 01.04.2022 mezi žadatelem a spol. PREDistribuce, a.s.
- Smlouva o zajištění zásobování tepelnou energií ze soustavy zásobování tepelnou energií č. 22/2369/062-005 uzavřená dne 31.03.2022 mezi žadatelem a spol. Pražská teplotrenská a.s.

#### 2/ stanoviska dotčených orgánů:

- vyjádření orgánu ochrany veřejného zdraví – závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m. Prahy – pobočky Sever ze dne 19.01.2022, Sp.zn. S-HSHMP 80668/2021, č.j. HSHMP 80668/2021
- vyjádření orgánu státního požárního dozoru – koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl.m. Prahy ze dne 01.11.2021, č.j. HSAA-11787-3/2021
- vyjádření silničního správního úřadu – usnesení o postoupení věci Magistrátu hlavního města Prahy, odboru pozemních komunikací a drah, ze dne 27.12.2021, Sp.zn. S-MHMP 2108669/2021, č.j. MHMP-212167/2021/O4/Šv; vyjádření Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 29.12.2021, sp.zn. S MCP09/147215/2021/2, č.j. MCP09/147215/2021/OD/Tum, závazné stanovisko ze dne 09.03.2022, sp.zn. S MCP09/147215/2021/3, č.j. MCP09/034296/2022/OD/Tum a rozhodnutí o povolení připojení na komunikaci Waltariho ze dne 21.03.2022, sp.zn. S MCP09/013856/2022/2, č.j. MCP09/013856/2022/OD/Tum, které nabylo právní moci dne 06.04.2022
- vyjádření orgánu ochrany přírody a krajiny, ochrany ovzduší a vlivu na životní prostředí – závazné stanovisko, vyjádření a sdělení Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, ze dne 17.01.2022, Sp.zn. S-MHMP 2108900/2021 OCP, č.j. MHMP 81349/2022
- vyjádření orgánu odpadového hospodářství, orgánu ochrany přírody a krajiny a ovzduší – vyjádření a sdělení Úřadu městské části Praha 9, odboru životního prostředí, ze dne 18.01.2022, sp.zn. S MCP09/147209/2021, č.j. MCP09/148822/2021, včetně aktualizace sdělení z hlediska odpadového hospodářství ze dne 07.02.2022, sp.zn. S MCP09/147209/2021, č.j. MCP09/019945/2022
- vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, odboru bezpečnosti, odd. krizového plánování – závazné stanovisko ze dne 21.01.2022, Sp.zn. S-MHMP 2105446/2021, č.j. MHMP 109940/2022
- stanovisko Policie ČR, Krajské ředitelství Policie hl.m. Prahy ze dne 28.12.2021, č.j. KRPA-344925-1/ČJ-2021-0000DŽ
- vyjádření vodoprávního úřadu - závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 9, odboru výstavby a územního rozvoje, ze dne 17.05.2022, spis.zn. S MCP09/069938/2022/OVÚR/LAVL, č.j. MCP09/068140/2022/OVÚR/LAVL

- vyjádření orgánu územního plánování – závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 18.01.2022, Sp.zn. S-MHMP 2109596/2021, č.j. MHMP 47474/2022
- vyjádření orgánu památkové péče – sdělení Magistrátu hlavního města Prahy, odboru památkové péče, ze dne 20.01.2022, Sp.zn. S-MHMP 2108676/2021, č.j. MHMP 106929/2022

### 3/ ostatní rozhodnutí, vyjádření a stanoviska:

- rozhodnutí – povolení odstranění stavby nazvané „Odstranění objektu bývalé spalovny č.p. 820 a menšího objektu vrátnice“, vydané Úřadem městské části Praha 9, odborem výstavby a územního rozvoje, pod spis.zn. S MCP09/101304/2021/OVÚR/Fri, č.j. MCP09/119357/2021/OVÚR/Fri ze dne 03.11.2021, které nabylo právní moci dne 24.11.2021
- rozhodnutí – změna územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané „SUOMI Hloubětín“, vydané Úřadem městské části Praha 9, odborem výstavby a územního rozvoje, pod spis.zn. S MCP09/001382/2023/OVÚR/Fri, č.j. MCP09/046104/2022/OVÚR/Fri ze dne 23.01.2023, které nabylo právní moci dne 24.02.2023, a v rámci něhož byly umístěny části A stavby uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí
- vyjádření Hlavního města Prahy, zastoupeného MHMP, odborem evidence majetku ze dne 04.05.2022, sp.zn. S-MHMP 414842/2022, č.j. MHMP 774808/2022, jako vlastníka pozemku parc.č. 2557/4, k.ú. Hloubětín, ke stavební dopravě
- stanovisko NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s. ze dne 08.01.2022, zn. 110220008
- technické stanovisko TSK hl.m.Prahy, a.s. ze dne 10.02.2022, č.j. TSK/48510/21/1109/Pr
- koordinační vyjádření TSK hl.m.Prahy, a.s. ze dne 25.01.2022, č.j. TSK/27/22/1110/Še
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s. – Svodná komise ze dne 11.01.2022, zn. 100630/1Ku32/2202
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s. – úsek technický – Metro ze dne 12.01.2022, zn. DP/23/22/800210/Ryd a ze dne 25.07.2022, zn. DP/1526/22/800210/JL
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s. – JDC Tramvaje ze dne 18.7.2022, č.j. 989/22
- Povodí Vltavy, s.p. ze dne 01.02.2022, zn. 8291/2022-263
- PREDistribuce, a.s. ze dne 07.02.2022, č.žádosti 25171655, ze dne 25.05.2022, č. žádosti 300103438 a ze dne 27.07.2022, č.j. 0122003881
- Pražská vodohospodářská společnost a.s. a Pražské vodovody a kanalizace a.s. ze dne 14.01.2022, č.j. ZADOST202116065 a ze dne 20.07.2022, zn. ZADOST202209315 a zn. ZADOST202209316
- Pražská teplárenská a.s. ze dne 24.08.2021, č.j. 503/2021, ze dne 11.03.2022, zn. DAM/0624/2022 a ze dne 06.04.2022, zn. DAM/0856/2022
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu PP, a.s. ze dne 05.01.2022, zn. 2022/OSDS/00080 a ze dne 20.07.2022, zn. ES\_2022\_91440
- Technologie Hlavního města Prahy, a.s. ze dne 27.7.2022, č.j. 2341/2022.

Stavebník dále předložil vyjádření provozovatelů veřejné komunikační sítě s působností na území hl.m. Prahy o existenci podzemních vedení komunikačních sítí ve staveništi podle § 101 odst. 1) zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, které jsou součástí spisu:

- Alfa Telecom s.r.o. ze dne 8.9.2021
- Airwaynet.a.s. (UNI Promotion s.r.o.) ze dne 9.8.2022, zn. 177402091
- Quantcom, a.s. ze dne 14.7.2022, zn. PH1051150
- CoProSys a.s. ze dne 8.9.2021
- ČEPS, a.s. ze dne 18.7.2022, zn. 06521/2022/CEPS
- České Radiokomunikace, a.s. ze dne 19.7.2022, zn. UPTS/OS/310273/2022
- ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 31.1.2023, zn. 0101879359
- ČD – Telematika a.s. ze dne 19.7.2022, č.j. 1202214543
- CETIN a.s. ze dne 23.8.2021, č.j. 765106/21 a ze dne 11.5.2022 (souhlas na situaci)
- Fast Communication s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 13.7.2022, č.žádosti: FACO01512/22
- Fine Technology Outsource, s.r.o. ze dne 14.7.2022, č.j. 43187
- Levný.net s.r.o. (Fine Technology Outsource, s.r.o.) ze dne 14.7.2022, č.j. 43189
- KPE spol. s r.o. (Fine Technology Outsource, s.r.o.) ze dne 14.7.2022, č.j. 43188
- Internet Praha Josefov s. r. o. ze dne 26.7.2022
- INETCO.CZ a.s. (UNI Promotion s.r.o.) ze dne 9.8.2022, zn. 122417741
- INETCO MULTIPOINT s.r.o. ze dne 4.11.2022

- Irongate s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 13.7.2022, č.žádosti: IRGA00777/22
- Kaora s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 13.7.2022, č.žádosti: KAOR01429/22
- Nej.cz s.r.o. ze dne 25.7.2022, zn. VYJNEJ-2022-09553-01
- NET4GAS, s.r.o. ze dne 19.8.2021, zn. 9607/21/OVP/N
- Neuron online, s.r.o. (UNI Promotion s.r.o.) ze dne 30.8.2021, zn. 188400266 a ze dne 17.8.2022, zn. 188400559
- Pranet s.r.o. ze dne 8.9.2021 a ze dne 12.9.2022
- PT Distribuční, s.r.o. ze dne 14.7.2022
- Ministerstvo vnitra ČR ze dne 7.2.2023
- Ministerstvo obrany – Sekce majetková ze dne 4.8.2022, č.j. 141370/2022-1322-OÚZ
- New Telekom, spol.s r.o. (UNI Promotion s.r.o.) ze dne 2.8.2022, zn. 133412912
- Optiline a.s. ze dne 18.7.2022, zn. 1412201627
- PlanetA, a.s. ze dne 19.9.2021
- SITEL, spol. s r.o. ze dne 18.7.2022, zn. 1112202679
- Sys-DataCom s.r.o. (Fine Technology Outsource, s.r.o.) ze dne 29.7.2022, č.j. 43190
- TSK hl.m.Prahy, a.s. ze dne 21.7.2022
- T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 14.7.2022, zn. E36900/22
- Telco Pro Services, a.s. ze dne 14.7.2022, zn. 0201441350
- TC net – data s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 18.7.2022, č.žádosti: TCNE01432/22
- TeSuNet s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 1.11.2022, č.žádosti: TENE00035/22
- Türk Telekom International CZ s.r.o. (CNL INVEST s.r.o.) ze dne 13.7.2022, č.žádosti: TUTE01387/22
- ÚVT Internet s.r.o. ze dne 17.10.2021, č.j. 21266938 a ze dne 7.9.2022, č.j. 222063896
- Vodafone Czech Republic a.s. ze dne 14.7.2022, zn. 220714-1609447783.

### **Majetkoprávní vztahy:**

Pozemky parc.č. 1571/3, 1571/26 v katastrálním území Hloubětín jsou ve vlastnictví žadatele spol. YIT Stavo s.r.o.

Podle evidence katastru nemovitostí nejsou pozemky dotčené stavbou součástí zemědělského půdního fondu.

### **Účastníci řízení:**

Podle § 85 odst. 1 stavebního zákona je účastníkem územního řízení o umístění stavby žadatel a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Stavební úřad posoudil okruh účastníků územního řízení podle § 85 stavebního zákona tak, že účastníky tohoto řízení ve smyslu § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jsou:

- žadatel, kterým je společnost YIT Stavo s.r.o., IČO 26420562, Generála Píky 430/26, 160 00 Praha-Dejvice, kterou v řízení na základě plné moci zastupuje společnost C.A.I.S. architekti s.r.o., IČO 27172601, Havanská 1087/3a, 170 00 Praha-Bubeneč.

Účastníkem územního řízení ve smyslu § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, a to:

- Hlavní město Praha, které v řízení zastupuje Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 2077/57, 128 00 Praha 28.

Podle § 85 odst. 2 stavebního zákona jsou dále účastníky každého územního řízení 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 a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Za účastníka řízení podle § 85 odst. 2 stavebního zákona považuje stavební úřad tyto osoby:



Dle písm. a)

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:

- vlastníkem pozemků parc.č. 1571/3, 1571/26 v katastrálním území Hloubětín je žadatel spol. YIT Stavo s.r.o.

Postavení účastníka v územním řízení mají rovněž vlastníci (správci) inženýrských sítí, jejichž práva a právem chráněné zájmy mohou být přímo dotčeny napojením stavby na inženýrské sítě. V daném případě jsou to:

- Pražská teplárenská a.s., Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
- PREDistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov.

Dle písm. b)

Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, tj. vlastníci níže uvedených pozemků a staveb na nich a ti kdo mají k těmto pozemkům nebo stavbám jiné věcné právo:

- pozemky parc.č. 1514/3, 1571/10, 1571/12, 1571/16, 1571/17, 1571/21, 1629/9, 1629/53, 1629/83, 1629/84 v katastrálním území Hloubětín
- pozemky parc.č. 1157/55, 1159/1, 1159/3, 1159/6, 1159/23, 1159/24 v katastrálním území Vysočany.

Postavení účastníka v územním řízení mají rovněž vlastníci (správci) inženýrských sítí, jejichž zařízení se v místě navrhované stavby dle jejich vyjádření nacházejí (neúvedení pod písm. a)). V daném případě jsou to:

- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
- T-Mobile Infra CZ, s.r.o., Tomičkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414
- Pranet s.r.o., Lipenecká 24, 156 00 Praha 5.

U ostatních vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich stavební úřad v daném případě dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich poloha vzhledem k navrhované stavbě je taková, že nemohou být ovlivněny.

Podle § 18, odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 o hl.m.Praze, přísluší postavení účastníka řízení též městské části, která má oprávnění vystupovat jako účastník v řízení, ve kterém se vydává mimo jiné též územní rozhodnutí. V územním řízení má podle tohoto ustanovení postavení účastníka řízení Městská část Praha 9.

**Stavební úřad posoudil záměr žadatele v souladu s § 90 stavebního zákona:**

**písm. a) - soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území:**

V územním řízení stavební úřad přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z hledisek uvedených v ust. § 90 stavebního zákona a projednal ji dle ust. § 87, ust. § 89 stavebního zákona s účastníky řízení a dotčenými orgány. Dále stavební úřad ověřil, že dokumentace je úplná, přehledná a byla zpracována oprávněnou osobou dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Rovněž v souladu s ust. § 90 stavebního zákona ověřil, že dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky podle nařízení č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), dále jen "PSP" a dospěl k níže uvedeným závěrům, přičemž co se týká rozsahu jednotlivých staveb, posuzuje stavební úřad v rámci územního řízení pouze celkový objem stavby a hrubou podlažní plochu, nikoliv dispoziční rozvržení vnitřních prostor a jednotlivých bytů:

- stavba je v souladu s § 16, kterým jsou stanoveny požadavky na veřejná prostranství, neboť v okolí obou nadzemních objektů je navrženo veřejné prostranství odpovídající významu místa a potřebám pěšího provozu, pro pohyb pěších jsou mezi objekty navrženy pěší komunikace (chodníky) o šířce min. 1,5 m. Uliční prostranství budou osvětlena. Součástí záměru je návrh zeleně podél cyklostezky, který bude opticky oddělovat poloveřejný prostor objektu od veřejné cyklostezky.

- stavba je v souladu s § 17, kterým jsou stanoveny požadavky na dopravní infrastrukturu a dopravní vybavenost, neboť všechna vzniklá křížení pěších tras s trasami motorových vozidel jsou řešena jako povrchová. Příjezdová komunikace k objektu bytového domu Rosala je křížena trasou pro pěší a cyklisty přejezdem s příčným zpomalovacím prahem. Nově navržená obslužná komunikace je navržena jako zóna s omezenou rychlostí.
- stavba je v souladu s § 18, kterým jsou stanoveny požadavky na technickou infrastrukturu a technickou vybavenost, neboť sítě technické infrastruktury jsou umístěny do uličních prostranství, příp. pod zpevněnými plochami nebo při jejich okrajích, přičemž pro připojení jednotlivých staveb se ustanovení neuplatní. Rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací jsou umístěna pod terémem.
- stavba je v souladu s § 19, kterým jsou stanoveny požadavky na prostorové uspořádání sítě technické infrastruktury, neboť dle doložené dokumentace stavba splňuje minimální vodorovné vzdálenosti při souběhu, minimální svislé vzdálenosti při křížení a stanovené normové minimální krytí. Dále jsou splněny minimální vzdálenosti sítě od paty kmene stromu dle vyhlášky.
- stavba je v souladu s § 20, kterým jsou stanoveny obecné požadavky na umístování staveb, kdy při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Návrh negativně neovlivní charakter území. Vzhled a koncepce objektů respektují okolní prostředí, přičemž hlavní funkční náplní záměru je bydlení.

Řešené území se nachází mezi dokončovaným obytným areálem SUOMI Hloubětín a areálem Mattoni. Stavba č.p. 820 na pozemku parc.č. 1571/26, k.ú. Hloubětín, byla na základě povolení stavebního úřadu odstraněna. Poloha a velikost pozemku předurčují místo k umístění přechodového prvku, který bude oddělovat obytný soubor od výrobního areálu. Směrem na sever a západ není možné realizovat jakoukoli průchodnost územím, a proto je navrhovaný stavební záměr především ukončujícím prvkem zástavby SUOMI. Hlavní hmota stavby je navržena jako bariérový, jednostranně orientovaný dům, který má zejména odstínit provoz areálu Mattoni a eliminovat jeho negativní vlivy. Na jihu pak je kompozice doplněna štíhlým prvkem, s výrazně menší půdorysnou plochou, který výškově a tvarově reaguje na bytové domy areálu SUOMI. Míra zastavění pozemku odpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. Podíl zastavěné části pozemků i výška a objem jednotlivých objektů nepřekračuje podíl zastavění charakteristický pro místní zástavbu. Umístěním stavby nebude narušeno okolí, odstupové vzdálenosti jsou zvoleny tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění stávající zástavby, a aby byly splněny požadavky hygienické, požární ochrany a životního prostředí.

- stavba je v souladu s § 21, § 22, § 23, kterými jsou stanoveny požadavky na způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím, který se zpravidla vymezuje stavební čarou, požadavky na umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru a požadavky na prostor mezi uliční a stavební čarou. Stavební čára v rámci stavebních bloků především vymezuje hranici zastavění budovami. Vždy je vymezována po jeho obvodu, tzn. směrem k uliční čáře, může ale blok organizovat v celé jeho hloubce, např. rozdělovat na menší zastavitelné části nebo vymezovat vnitrobloky. V daném případě je stavba umístována do stabilizovaného území plochy SV, kde nelze stavební čáru jednoznačně odvodit z převažujícího charakteru zástavby, a tudíž je považována za stavební čáru volnou. Stavební záměr přitom svým prostorovým uspořádáním navazuje na dokončovaný obytný areál SUOMI Hloubětín, v rámci kterého je realizována část A dopravní a technické infrastruktury potřebné pro navrhovanou stavbu BD Rosala. Prostor mezi uliční a stavební čarou je zahradně upraven, případně je určen pro činnosti související s navazujícím veřejným prostranstvím, a to v souladu s jeho charakterem. V prostoru mezi uliční a stavební čarou jsou umístěny pouze stavby, které tvoří součást zahradní úpravy a úpravy parteru, stavby připojení na technickou a dopravní infrastrukturu.
- stavba je v souladu s § 25, § 26, § 27, které se týkají umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci a požadavků na určení výšky budovy, neboť záměr se nachází ve stabilizovaném území, v němž se podle § 26 odstavce a) výškové hladiny odvozují z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Záměr svými výškovými parametry navazuje na zástavbu realizovanou či umístěnou (a dosud nerealizovanou) východně od navrženého záměru, kde se nacházejí stavby o 6 nadzemních podlažích, na pozemcích parc.č. 1629/65 a 1629/66 v k.ú. Hloubětín, stávající stavby o 8 nadzemních podlažích a na pozemku parc.č. 1629/10 a 1629/52 v k.ú. Hloubětín je umístěna stavba o 13 nadzemních podlažích. Záměr tedy svou převážnou částí obsahuje stavbu, resp. její nadzemní část, o regulované

výšce 6 nadzemních podlaží, což odpovídá stávajícím stavbám situovaným východně při ulici Waltariho, a záměr nijak z charakteru stávající zástavby nevybočuje, a to ani půdorysnými rozměry, ani výškou. Navržená stavba o 9 nadzemních podlažích pak reaguje na stávající zástavbu o 8 nadzemních podlažích situovanou na pozemcích parc.č. 1629/65 a 1629/66 v k.ú. Hloubětín a na umístěnou stavbu o 13 nadzemních podlažích na pozemku parc.č. 1629/10 v k.ú. Hloubětín.

Z hlediska výškových parametrů byl stavební záměr posouzen i orgánem územního plánování, tj. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem územního rozvoje, který k záměru vydal souhlasné závazné stanovisko ze dne 18.01.2022, Sp.zn. S-MHMP 2109596/2021, č.j. MHMP 47474/2022, v němž je mimo jiné uvedeno: „*Posuzovaný záměr se nachází ve stabilizovaném území plochy SV, která postupně prochází transformací, a ve které dosud převládá stávající areálová halová průmyslová zástavba. Na severu, v ploše SV sousedí záměr s výrobním areálem Mattoni a Pepsico, kde se nacházejí halové stavby o výškách cca 10 -16,5 m. Jihovýchodní část plochy SV, tvořená pozemkem záměru parc.č. 1571/3 v k.ú. Hloubětín, je nezastavěná a společně se sousední plochou OB-F tvoří „ostrov“ obklopený ze všech stran halovou zástavbou nebo zelení, tedy jeden celek. V ploše OB-F se nachází obytný soubor Suomi, se kterým posuzovaný záměr technicky i funkčně souvisí a na který hmotově navazuje. Na areál Suomi navazuje další etapa - areál Lappi (v návrhu), který kromě zástavby o 6-8 NP bude obsahovat i lokální dominantu o 13 NP. Navrhovaný bytový dům ROSALA obsahuje v části „A, B“ 6 NP, přičemž poslední podlaží bude ustoupené, a věž „C“ o 9 NP. Z výše uvedeného vyplývá, že posuzovaný záměr je v souladu s okolní stávající i plánovanou zástavbou.*“

Z výše uvedeného je zřejmé, že svým měřítkem, hmotovým řešením a celkovým působením navrhovaný záměr respektuje okolní zástavbu i výšky budov v okolí.

- stavba je v souladu s § 28, kterým jsou stanoveny požadavky na odstupy od okolních budov, neboť odstupové úhly vymezující prostor před okny obytných místností stávajících okolních budov nezasahují do nově navrhované stavby ani do žádné jiné překážky, jak vyplývá z doložené dokumentace, zejména ze situačních výkresů – splnění odstupového úhlu stavební úřad ověřil pomocí diagramu, který je součástí přílohy č. 1 k PSP. Odstupové vzdálenosti od nejbližší obytné zástavby jsou s rezervou dodrženy.
- stavba je v souladu s § 29, kterým jsou stanoveny požadavky na odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku, které se uplatní výhradně při umístění staveb při hranici se sousedními zastavěnými pozemky a pozemky určenými k zastavění, neboť umístěvaná stavba splňuje minimální odstup 3 m od hranice sousedních pozemků parc.č. 1159/24, k.ú. Vysočany a parc.č. 1571/10 a 1571/21, k.ú. Hloubětín, které se nacházejí v zastavitelném území „VN – nerušící výroby a služeb“ a „SV – všeobecně smíšené“. Směrem jihovýchodním se nacházejí pozemky parc.č. 1629/53 a 1514/3, k.ú. Hloubětín, které se nacházejí v nezastavitelném území „ZMK – zeleň městská a krajinná“ a na nichž bude vybudována veřejně přístupná cyklostezka – zde se stanovené požadavky na minimální odstup dle odst. (1) ust. § 29 neuplatní.
- stavba je v souladu s § 30, kterým jsou stanoveny požadavky na oplocení, neboť nově bude vybudováno oplocení podél jihovýchodní hranice pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín (na hranici s veřejným prostranstvím) o výšce, která nepřesáhne 2,0 m.
- stavba je v souladu s § 31, kterým jsou stanoveny požadavky na napojení na komunikace, kdy u staveb se podle druhu a potřeby zřizuje kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje, neboť stavba bude dopravně napojena na komunikaci ul. Waltariho, s vjezdem z východního cípu pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín, odkud bude řešen jednak vjezd do podzemních garáží bytového domu a současně i průjezd na severní parkoviště o kapacitě 19 parkovacích stání. Napojení bude řešeno prostřednictvím nové obslužné komunikace pokračující od křižení s komunikací ul. Waltariho západním směrem. Zároveň dochází k napojení levostranného chodníku na realizované místo pro přecházení na východní straně ul. Waltariho a tím celkovému propojení záměru a pěších tras v rámci areálu SUOMI. V rámci tohoto územního řízení je umístěna část B dopravní infrastruktury (část A byla umístěna v rámci samostatného řízení o změně územního rozhodnutí na stavbu nazvanou „SUOMI Hloubětín“, a to rozhodnutím ze dne 23.01.2023 pod spis.zn. S MCP09/046104/2022/OVÚR/Fri, č.j. MCP09/001382/2023/OVÚR/Fri, které nabylo právní moci dne 24.02.2023).
- stavba je v souladu s § 32, kterým jsou stanoveny požadavky na kapacity parkování, kdy pro stavby, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše jednoho roku, je nutno zřídít vázaná a návštěvnická stání v počtu podle tohoto nařízení. Výpočet dopravy v klidu vychází z hrubých podlažních ploch navrhované funkce stavby a je přehledně zpracovaný v oddílu B.4.c) Souhrnné technické zprávy. Pro řešenou stavbu jsou navržena vázaná a návštěvnická stání v počtu podle tohoto

nařízení. Přepočtem na základě centrality území (zóna 06) bude pro potřeby záměru vybudováno celkem 117 parkovacích stání, přičemž 98 vázaných stání bude umístěno v podzemních garážích, dalších 10 vázaných stání bude umístěno na povrchu pod přístřeškem v severní části řešeného území, kde bude volně umístěno i zbylých 9 návštěvnických stání. Pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu a orientace bude z celkového počtu 98 garážových stání určeno 5 stání a z celkového počtu venkovních parkovacích stání bude pro vozidla těchto osob vyhrazeno 1 stání.

- stavba je v souladu s § 33, kterým jsou stanoveny požadavky na formu a charakter parkování, neboť dle požadavků tohoto ustanovení jsou stání umístěna na stavebním pozemku mimo uliční prostranství - 98 vázaných stání pro účel užívání bydlení je umístěno do podzemních garáží a 10 vázaných stání bude umístěno na povrchu pod přístřeškem (polootvřenou garáží) v severní části řešeného území. Na povrchu bude dále umístěno 9 návštěvnických stání, která budou veřejně přístupná. Povrchová parkovací stání jsou doplněna stromy v počtu podle tohoto nařízení. Z koordinační situace vyplývá, že v přímé návaznosti na prostor parkoviště budou vysazeny 2 stromy, a to v severní části u podélných stání (při jeho východní straně) a v jižní části vedle kolmých stání (při jeho východní straně). Další 2 stromy jsou pak navrženy vysadit u prostoru stanoviště na odpad (při jeho západní a východní straně).
- stavba je v souladu s § 35, § 36, § 37, kterým jsou stanoveny obecné požadavky na připojení staveb na technickou infrastrukturu, požadavky na zásobování pitnou vodou a na likvidaci odpadních vod, neboť stavba bytového domu bude napojena na síť technického vybavení, připojení budou samostatně uzavíratelná. Místa uzávěrů budou přístupná a trvale označená. Bytový dům bude napojen na vodovod a kanalizaci pro veřejnou potřebu novými přípojkami, přičemž v rámci tohoto územního řízení jsou umístěny části B technické infrastruktury (část A byla umístěna v rámci samostatného řízení o změně územního rozhodnutí na stavbu nazvanou „SUOMI Hloubětín“, a to rozhodnutím ze dne 23.01.2023 pod spis.zn. S MCP09/046104/2022/OVÚR/Fri, č.j. MCP09/001382/2023/OVÚR/Fri, které nabylo právní moci dne 24.02.2023).
- stavba je v souladu s § 38, kterým jsou stanoveny požadavky na hospodaření se srážkovými vodami. Dešťové vody z hlavních střech bytového domu ROSALA a teras budou svedeny po fasádě objektu do akumulačního prostoru tvořeného optigreenem v rámci zelené střechy podzemního podlaží. Komunikace a parkovací místa na severu budou svedeny areálovou dešťovou kanalizací do zasakovacího jezírka jižně od objektu. Do areálové kanalizace budou napojeny přepady z akumulačního prostoru optigreenu. V rámci tohoto územního řízení je umístěna část B přípojky dešťové kanalizace (část A byla umístěna v rámci samostatného řízení o změně územního rozhodnutí na stavbu nazvanou „SUOMI Hloubětín“, a to rozhodnutím ze dne 23.01.2023 pod spis.zn. S MCP09/046104/2022/OVÚR/Fri, č.j. MCP09/001382/2023/OVÚR/Fri, které nabylo právní moci dne 24.02.2023).
- stavba je v souladu s § 45 – denní a umělé osvětlení, jak dokládá „Světelně technická studie – posouzení denního osvětlení nových místností“ a „Světelně technická studie – posouzení zastínění domů v okolí“, obě zpracované [redacted] v srpnu 2021. Cílem studií bylo posoudit denní osvětlení obytných místností v navrhované novostavbě a posoudit rovněž vliv novostavby na stínění okolních budov. Ze závěru doložených studií vyplývá, že z hlediska denního osvětlení obytných místností novostavba vyhoví normovým požadavkům a platným předpisům, přičemž pro posouzení byly vybrány místnosti kritické, tj. místnosti s nejméně příznivými parametry, což znamená, že v ostatních obytných místnostech bytového domu je stav rovněž vyhovující. Co se týká zastínění domů v okolí, byly posouzeny hodnoty činitele denního osvětlení v místě nejbližších stávajících objektů (č.p. 1155/6, č.p. 1155/4, č.p. 1148/3, k.ú. Hloubětín), přičemž výpočtem bylo zjištěno, že hodnoty denního osvětlení v obytných místnostech stávajících objektů budou rovněž splňovat normové požadavky a vyhoví platným předpisům.
- stavba je v souladu s § 51, kterým jsou stanoveny požadavky na odpady, neboť v severovýchodní části řešeného území u vjezdu do areálu bude vybudován přístřešek pro umístění nádob na směsný i tříděný odpad o ploše 12,5 x 3,5 m.

Dokumentace pro územní řízení je zpracována tak, aby vyhovovala požadavkům vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, a aby na ni bylo možno navázat při zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení.

Bezbariérové užívání stavby je řešeno v části B.2.4 Souhrnné technické zprávy. Hlavní vstupy do budov jsou řešeny bezbariérově po přístupových pěších komunikacích. Podélný sklon komunikací ani navrhovaných chodníků nepřesahuje 8,33 %.

Pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu a orientace bude z celkového počtu 98 garážových stání

určeno 5 stání a z celkového počtu venkovních parkovacích stání bude pro vozidla těchto osob vyhrazeno 1 stání. Parkovací stání budou mít min. šířku 3,5 m.

Objekty budou vybaveny výtahy umožňujícími užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace s vnitřním rozměrem kabiny 1100/1400 mm. Výškové rozdíly podlahy v bezbariérových trasách budou max. 20 mm. Vstupy, velikosti chodeb a výtahu budou řešeny dle výše uvedeného předpisu pro bezkolizní a bezbariérový přístup a pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace.

Podrobnější řešení projektové dokumentace ve smyslu vyhl.č. 398/2009 Sb. bude předloženo v rámci dalšího stupně řízení o povolení stavby.

**písm. b) - soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem:**

V souladu s § 86 odst. 2 písm. c) a d) stavebního zákona, žadatel v územním řízení předložil výše uvedená stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Podmínky dopravního napojení navrhovaného záměru byly stanoveny v podmínce č. 14 výrokové části tohoto rozhodnutí. Stavba bude dopravně napojena na komunikaci ul. Waltariho, s vjezdem z východního cípu pozemku parc.č. 1571/3, k.ú. Hloubětín, odkud bude řešen jednak vjezd do podzemních garáží bytového domu a současně i průjezd na severní parkoviště o kapacitě 19 parkovacích stání. Stavba bude svým napojením navazovat na část A dopravní infrastruktury umístěné v rámci samostatného řízení o změně územního rozhodnutí na stavbu nazvanou „SUOMI Hloubětín“, a to rozhodnutím ze dne 23.01.2023 pod spis.zn. S MCP09/046104/2022/OVÚR/Fri, č.j. MCP09/001382/2023/OVÚR/Fri, které nabylo právní moci dne 24.02.2023.

Podmínky napojení na technickou infrastrukturu byly stanoveny v podmínce č. 15 výrokové části tohoto rozhodnutí. Stavba bude svým napojením navazovat na část A technické infrastruktury umístěné v rámci samostatného řízení o změně územního rozhodnutí na stavbu nazvanou „SUOMI Hloubětín“, a to rozhodnutím ze dne 23.01.2023 pod spis.zn. S MCP09/046104/2022/OVÚR/Fri, č.j. MCP09/001382/2023/OVÚR/Fri, které nabylo právní moci dne 24.02.2023.

Stavební úřad požadavky stanovené ve vyjádřeních vlastníků (správce), příp. provozovatelů inženýrských sítí a dopravní infrastruktury, zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí v rozsahu, ve kterém se tyto požadavky týkají umístění stavby. V případě společně umísťovaných souvisejících staveb, které následně nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, a lze je tak realizovat na základě pravomocného územního rozhodnutí (zejména přípojky inženýrských sítí), byly podmínky pro jejich provádění souhrnně zahrnuty do podmínky č. 17 výrokové části tohoto rozhodnutí. Požadavky týkající se vzájemných (např. smluvních) vztahů stavebníka a vlastníka nebo správce technické infrastruktury a rovněž subjekty uplatněné obecné požadavky, které stanoví právní předpisy, nebyly do podmínek výroku zahrnuty.

**písm. c) - soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.**

Návrh na umístění stavby je rovněž v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky byly zahrnuty do podmínek výrokové části tohoto rozhodnutí takto:

Požadavky vyplývající z doloženého vyjádření a sdělení Úřadu městské části Praha 9, odboru životního prostředí, ze dne 18.01.2022, sp.zn. S MCP09/147209/2021, č.j. MCP09/148822/2021, byly zahrnuty do podmínky č. 16 výrokové části tohoto rozhodnutí.

Podmínky stanovené v doloženém vyjádření Úřadu městské části Praha 9, odboru dopravy, ze dne 29.12.2021, sp.zn. S MCP09/147215/2021/2, č.j. MCP09/147215/2021/OD/Tum, byly v rámci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí splněny, jak vyplývá ze souhlasného závazného stanoviska tohoto dotčeného orgánu ze dne 09.03.2022, sp.zn. S MCP09/147215/2021/3, č.j. MCP09/034296/2022/OD/Tum.

Ostatní dotčené orgány ve svých závazných stanoviscích žádné podmínky nestanovily, případně uvedly, že jimi chráněné zájmy nejsou dotčeny.

Podle § 90 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Podle závazného stanoviska orgánu územního plánování, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, oddělení informací o území, ze dne 18.01.2022, Sp.zn. S-MHMP 2109596/2021, č.j. MHMP 47474/2022, vydaného dle § 96b stavebního zákona, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SV – všeobecně smíšené, v území stabilizovaném, a částečně v ploše s využitím VN – nerušící výroby a služeb, a rovněž částečně v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná. Orgán územního plánování posoudil navrhovaný záměr z hlediska jeho souladu s platným územním plánem, přičemž v odůvodnění svého závazného stanoviska uvedl:

*„Předmětem záměru je umístění obytného domu ROSALA včetně dopravní a technické infrastruktury a zeleně v ploše SV. Bytový dům ROSALA obsahuje čistě obytnou funkci. Monofunkční stavby pro bydlení jsou v ploše SV podmíněně přípustným využitím. Posuzovaný záměr se nachází v odlehle okrajové části Hloubětína, mimo hlavní dopravní tahy, vůči hlavní komunikaci Kolbenova za průmyslovým areálem. Nejsou zde vytvořeny příliš vhodné podmínky pro podnikání a umístění doplňujících funkcí, pramenící zejména z horší dostupnosti a návaznosti území. Záměr souvisí se sousedním obytným areálem Suomi, na který navazuje, a s navrhovaným areálem Lappi, kde má být vybavenost soustředěna. Na základě výše uvedeného a s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství byl záměr monofunkční stavby pro bydlení v posuzované ploše SV shledán přípustným. Polyfunkčnost území bude díky dosud zachované nerušící výrobní funkci (areál Mattoni a Pepsico) i díky plánované vybavenosti areálu Lappi zachována. Parkovací stání, garáže, technická infrastruktura, zpevněné plochy, odpadové stání a zeleň jsou v ploše SV přípustným využitím. Zařízení staveniště je dočasnou plošnou technickou infrastrukturou, která je v ploše SV rovněž přípustným využitím.*

*Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7 pododdílu 7a) Míra využití ploch, odst. (3) přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy 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).*

*Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Posuzovaný záměr se nachází ve stabilizovaném území plochy SV, která postupně prochází transformací, a ve které dosud převládá stávající areálová halová průmyslová zástavba. Na severu, v ploše SV sousedí záměr s výrobním areálem Mattoni a Pepsico, kde se nacházejí halové stavby o výškách cca 10 -16,5 m. Jihovýchodní část plochy SV, tvořená pozemkem záměru parc.č. 1571/3 v k.ú. Hloubětín, je nezastavěná a společně se sousedí plochou OB-F tvoří „ostrov“ obklopený ze všech stran halovou zástavbou nebo zelení, tedy jeden celek. V ploše OB-F se nachází obytný soubor Suomi, se kterým posuzovaný záměr technicky i funkčně souvisí a na který hmotově navazuje. Na areál Suomi navazuje další etapa - areál Lappi (v návrhu), který kromě zástavby o 6-8 NP bude obsahovat i lokální dominantu o 13 NP. Navrhovaný bytový dům ROSALA obsahuje v části „A, B“ 6 NP, přičemž poslední podlaží bude ustoupené, a věž „C“ o 9 NP. Z výše uvedeného vyplývá, že posuzovaný záměr je v souladu s okolní stávající i plánovanou zástavbou. Na základě výše uvedených souvislostí je záměr ve stabilizovaném území plochy SV přípustný.“*

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatoval soulad záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

K ochraně práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení stavební úřad uvádí:

Rozsah použití míry ochrany práv vlastníků sousedních nemovitostí (v řízeních podle stavebního zákona) se liší druhem či velikostí stavby, jež je pro ochranu práv vlastníků sousedních nemovitostí rozhodné.

Ve fázi umístování stavby se řeší předně otázky půdorysné velikosti a výšky stavby, odstupové vzdálenosti stavby od hranic se sousedním pozemkem, míra zastavěnosti pozemku, vzhled stavby či způsob jejího užívání.

Ochrana zájmů je zakotvena již v obecných ustanoveních a ve společných postupech v územním plánování, spočívající ve veřejném projednání územně plánovací dokumentace, tedy ve schváleném ÚP HMP, v definici zveřejňování písemností, ve veřejném projednání se zástupci veřejnosti ohledně územně plánovací dokumentace. Územně plánovací dokumenty jsou základním východiskem pro umístování staveb, ale v zásadě pro umístění stavby je třeba celá řada dalších rozhodnutí a povolení či stanovisek získaných v příslušných řízeních.

Územní rozhodnutí je nezbytné u všech záměrů, u nichž nepostačí územní souhlas. Územní rozhodnutí tedy vyžadují zejména stavby většího rozsahu, které nejsou uvedeny v § 103 a 104 stavebního zákona. V územním řízení lze rozlišit „dvoji účastníky“. Účastníci územního řízení tedy jsou (do jisté míry privilegovaní účastníci, obdobně jako ve správním řízení podle správního řádu) žadatel a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, a vedle toho další účastníci řízení podle § 85 odst. 2 stavebního zákona (tj. vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, osoby, jejichž vlastnická nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám, sousedním pozemkům či stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno).

Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí, musí dbát požadavků uvedených v § 90 stavebního zákona a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Při plnění povinností podle § 152 odst. 1 stavebního zákona musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osoby nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. Definice pojmu „šetrnost k sousedství“, ve stavebním zákoně ani v jiných právních předpisech není. Sousedství nelze zužovat pouze na pozemky, které mají společnou hranici s pozemkem, na němž má být uskutečněn stavební záměr, či být realizován, ale je nutné vycházet z nálezu Ústavního soudu publikovaného pod č. 96/2000 Sb. Slovem „šetrnost“ lze běžně rozumět hospodárnost, šetrivost, spořivost, ale také ohleduplnost, brání zřetele na něco/někoho. Šetrnost k sousedství ve smyslu stavebního zákona nespočívá jen v dodržování právních a technických předpisů nebo technických norem při umístění stavby, přípravě a provádění stavby, tedy dodržování a splnění požadavků veřejného práva, ale spočívá též v seriózním jednání stavebníka vůči sousedům ve smyslu nikomu neškodit, zdržet se jednání, které by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovalo jiného. Tedy při umístování a navrhování stavby zvažovat nejen výhodnost řešení ze svého hlediska, ale také nevýhody a problémy, které mohou vzniknout sousedům, účastníkům řízení.

Ochrana práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení spočívá též v tom, že zahájení územního řízení oznamuje stavební úřad (je-li v území vydán územní nebo regulační plán) „privilegovaným“ účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, ostatním účastníkům řízení se doručuje veřejnou vyhláškou. V opačném případě se jim musí doručit do vlastních rukou. V daném případě, kdy se jedná o řízení s velkým počtem účastníků (tj. dle ust. § 144 odst. 1 správního řádu „s více než 30 účastníky“), postupoval stavební úřad v souladu s ust. § 87 odst. 1 v souvislosti s ust. § 144 správního řádu a doručoval oznámení o zahájení řízení účastníkům řízení dle ust. § 85 odst. 1 a § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona a dotčeným orgánům jednotlivě a účastníkům řízení dle ust. § 85 odst. 2 b) stavebního zákona veřejnou vyhláškou. V oznámení o zahájení územního řízení jsou účastníci poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek v tom směru, že dotčení vlastníci sousedních nemovitostí mohou uplatňovat námitky v rozsahu, ve kterém je jejich právo přímo dotčeno, obec, že uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce s tím, že k námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. Upustit od ústního jednání lze jen v případě, že stavebnímu úřadu jsou dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska. V daném případě stavební úřad upustil od ústního jednání, neboť z úřední činnosti je mu místo stavby a poměry v území dobře známy, nebylo třeba provádět šetření na místě stavby, v době před oznámením zahájení řízení nevznikly žádné pochybnosti o zjištěném stavu věci, doložená stanoviska a vyjádření nebyla rozporná, a tudíž při posuzování záměru z hlediska jeho začlenění do dané lokality bylo možné vycházet z doložených podkladů.

K ochraně svých práv se mohou účastníci územního řízení do doby konání ústního jednání (v daném případě ve stanovené lhůtě) bránit podáním námitek a dotčené orgány podáním závazných stanovisek.

Pokud se v řízení vyskytnou námitky, o kterých nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad v odůvodnění územního rozhodnutí posoudí a vyhodnotí námitky na základě obecných požadavků na výstavbu, obecných požadavků na využití území, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Stavební úřad nemůže posuzovat námitky týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

Ochranu práv na soukromí řeší obecné požadavky na využívání území a zejména obecné požadavky na výstavbu (v daném případě Pražské stavební předpisy), přičemž soulad s těmito požadavky zkoumá stavební úřad z úřední povinnosti. V rozsahu těchto požadavků stavební úřad posoudil žádost o vydání územního rozhodnutí, včetně přiložené dokumentace k územnímu řízení, a závěry dotčených orgánů. V daném případě stavební úřad v potřebné míře zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení se s nimi seznámit a uplatnit vyjádření (námitky) k nim. Někteří účastníci územního řízení uplatnili proti umístění stavby námitky, s nimiž se stavební úřad vypořádal výše v rámci tohoto rozhodnutí. Dotčené orgány se ve stanovené lhůtě k záměru nevyjádřily a stavební úřad tudíž považuje za platná jejich stanoviska doložená k žádosti.

#### **Závěr:**

Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činnosti správních orgánů podle správního řádu, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti ve smyslu § 3, § 50 a § 68 správního řádu, ve spojení s § 90 a § 92 stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 503/2006 Sb., a to v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí. Zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení seznámit se s podklady pro rozhodnutí a uplatnit námitky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a stavebního zákona. V mezích požadavků právních předpisů zajistil podklady pro územní rozhodnutí, aby vydané rozhodnutí bylo v souladu s veřejným zájmem, tedy veřejnými zájmy vyjadřovanými a garantovanými ve zvláštních zákonech, a též prostřednictvím dotčených orgánů, do jejichž působnosti ochrana veřejných zájmů patří. K provedení důkazů užil všech důkazních prostředků, které byly vhodné ke zjištění stavu věci, a které nebyly získány a provedeny v rozporu s právními předpisy, která užil při hodnocení důkazů. K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad umístěvané stavby s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a stavebního zákona. Stanovil požadavky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby a zajistil časovou a věcnou koordinaci stavby s ostatními stavbami v území. Na základě zjištění, že návrh je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy, bylo rozhodnuto, tak, jak ve výroku uvedeno.

#### **Poučení o odvolání:**

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může dle § 81 odst. 1 ve spojení s § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení k Odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, se sídlem Jungmannova 35/29, Praha 1, podáním učiněným u Odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Prahy 9, se sídlem Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

#### **Upozornění:**

- Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou



- přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí, jde-li o stavby podle § 15 nebo 16, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.
- Územní rozhodnutí o umístění stavby platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.
  - Podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území nebo změně vlivu užívání stavby na území platí po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.
  - Dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Na řízení o prodloužení lhůty platnosti rozhodnutí se vztahují přiměřeně ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska, námítky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení, jinak se k nim nepřihlíží.
  - Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti,
    - a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabytí-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
    - b) bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,
    - c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo
    - d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabytí účinnosti.
  - Územní rozhodnutí pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.
  - Projektová dokumentace musí v dalším stupni obsahovat řešení odstraňování odpadů, včetně odpadů ze stavební činnosti, v souladu s požadavky zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
  - Řešení předmětné stavby v projektové dokumentaci musí splňovat požadavky stanovené vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů.

### **Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20000 Kč, celkem 26000 Kč byl uhrazen před vydáním tohoto rozhodnutí.

### **Příloha rozhodnutí:**

- výkres č. C.1 „Situační výkres širších vztahů“ v měřítku 1:2000

**Příloha, kterou obdrží žadatel po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí (nikoliv jako nedílná součást tohoto rozhodnutí):**

- ověřené situační výkresy, tzn. „Situační výkres širších vztahů“ v měřítku 1:2000 (výkres č. C.1), „Katastrální situační výkres“ v měřítku 1:500 (výkres č. C.2), „Koordinační situační výkres“ v měřítku 1:250 (výkres č. C.3), s vyznačením předmětu územního rozhodnutí a jeho polohy
- stejnopis územního rozhodnutí s doložkou právní moci.

### **Obdrží:**

**I. Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu doporučeně do vlastních rukou:**

C.A.I.S.architekti s.r.o., IDDS: mibuttm (*zástupce žadatele*)

sídlo: Havanská č.p. 1087/3a, 170 00 Praha 7-Bubeneč

*vlastníci pozemků a staveb dotčených stavbou a ti kdo mají k těmto pozemkům nebo stavbám jiné věcné právo*

Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq  
sídlo: Partyzánská č.p. 1/7, 170 00 Praha 7-Holešovice  
Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2  
sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice  
Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf  
sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102  
PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3  
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

II. Účastník řízení dle ust. § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona doporučeně do vlastních rukou:

*za obec Hl.m.Praha, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn*

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, účastník územního řízení (zástupce hl. m. Prahy), IDDS: c2zmahu

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

III. Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 2 v souvislosti s ust. § 144 odst. 6 správního řádu veřejnou vyhláškou:

**vyvěšením na úřední desce Úřadu městské části Praha 9, Sokolovská č.p. 14/324, Praha 9-Vysočany, 180 49 Praha 9** (ke zveřejnění po dobu 15 dnů)

- *identifikace vlivem záměru dotčených vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich a těch kdo mají k těmto pozemkům nebo stavbám jiné věcné právo:*  
*pozemky parc.č. 1514/3, 1571/10, 1571/12, 1571/16, 1571/17, 1571/21, 1629/9, 1629/53, 1629/83, 1629/84 v katastrálním území Hloubětín*  
*pozemky parc.č. 1157/55, 1159/1, 1159/3, 1159/6, 1159/23, 1159/24 v katastrálním území Vysočany*
- *Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle*
- *T-Mobile Infra CZ, s.r.o., Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414*
- *Pranet s.r.o., Lipenecká 24, 156 00 Praha 5*

Účastník řízení podle § 18, odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hl.m.Praze, veřejnou vyhláškou:

*Městská část Praha 9, jako obec, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany*

IV. Dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j  
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město  
Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i  
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město  
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-BEZ Odbor bezpečnosti, odd. krizového plánování, IDDS: 48ia97h  
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město  
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-OCF Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h  
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město  
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-UZR Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h  
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město  
Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y  
sídlo: Kongresová č.p. 1666/2, 140 00 Praha 4-Nusle  
Městská část Praha 9, Odbor dopravy, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany  
Městská část Praha 9, Odbor životního prostředí, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany  
Městská část Praha 9, OVÚR - vodoprávní úřad, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

V. Na vědomí:

YIT Stavo s.r.o., IDDS: zbecfkg (*žadatel*)  
sídlo: Generála Píky č.p. 430/26, 160 00 Praha 6-Dejvice  
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, Evidence územních rozhodnutí, IDDS: c2zmahu  
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Co: spis, evidence