



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 20

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 20

ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Jivanská 647/10, Praha 20-Horní Počernice, 193 00 Praha telefon: 271 071 611,
fax: 281 920 093

Č. j.: MCP20 040172/2024/OVUR/Kr
Číslo spisu: SZ MCP20 007244/2014
Vyřizuje: Mgr. Hana Krůlová
Telefon: 271 071 638

V Praze dne 2.5.2025

ROZHODNUTÍ

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Městská část Praha 20, Úřad městské části Praha 20 - odbor výstavby a územního rozvoje, jako stavební úřad příslušný podle § 330 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), ve spojení s ustanovením § 30 odst. 1 písm. f) nového stavebního zákona a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále jen "stavební úřad"), v územním řízení posoudil podle § 84 až 91 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 2.6.2014 podal žadatel,

Waypoint project a.s., IČO 278 73 706, Starodvorská 297/16, Praha 6-Lysolaje,
(původní žadatel **Čertousy a.s.**, IČO 278 73 706, Bártlova 82/11, Praha 20 – Horní Počernice)
kterého zastupuje **Ing. arch. Jiří Danda**, IČO 138 36 285, Lukavecká 423/19, Praha 20-Horní Počernice

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, **v y d á v á**

územní rozhodnutí o umístění stavby:

Na pozemcích parc. č. 73 (druh pozemku: vodní plocha), 181 (druh pozemku: vodní plocha), 182/1 (druh pozemku: ostatní plocha), 182/3 (druh pozemku: ostatní plocha), 182/5 (druh pozemku: ostatní plocha), 182/10 (druh pozemku: ostatní plocha), 182/11 (druh pozemku: ostatní plocha), 183 (druh pozemku: ostatní plocha), 184 (druh pozemku: ostatní plocha), 185 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří), 186 (druh pozemku: ostatní plocha), 3945 (druh pozemku: ostatní plocha), 3946 (druh pozemku: ostatní plocha), 3947 (druh pozemku: ostatní plocha), 3948/1 (druh pozemku: ostatní plocha) v kat. území Horní Počernice se umísťuje stavba **tří bytových domů, související komunikace, plochy po parkovací stání a vedení a zařízení sítě technického vybavení (el. energie, sítě elektronických komunikací, voda, splašková a dešťová kanalizace, plyn, venkovní osvětlení, včetně čistírny odpadních vod)**, která je součástí stavby vedené pod společným názvem

"Bytové domy - Rezidence Čertousy"
při ul. Bártlova, Praha 20-Horní Počernice.

Druh a účel umísťované stavby:

- Jedná se o stavbu tří bytových domů s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími s využitým podkrovím. Součástí stavby jsou související komunikace, plochy pro dopravu v klidu a vedení a zařízení technického vybavení (vedení el. energie, veřejného osvětlení, vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace, vedení elektronických komunikací), včetně ČOV.
- V objektech je navrženo 132 bytových jednotek, 8 ubytovacích jednotek a 5 nebytových prostor.
- Doprava v klidu – parkování v počtu 134 stání je navrženo v 1. podzemním podlaží jednotlivých domů a v počtu 17 stání na venkovních plochách.
- Komunikační napojení je navrženo z ulice Bártlova.

Pro umístění stavby a realizaci částí stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení (stavby podle § 103 odst. 1 stavebního zákona), se stanoví tyto podmínky:

1. Objekty bytových domů budou umístěny tak, jak je vyznačeno v grafické příloze, kterou tvoří výřez situačního výkresu C.3 – Bytové domy Čertousy m. č. Praha 20 -H. Počernice – situace stavby, a který je ve zmenšeném měřítku nedílnou součástí tohoto rozhodnutí, takto:

- a) V území jsou navrženy 3 bytové domy A, B a C, které se umístí na pozemky parc. č. 182/1, 182/11, 183, 184 a 185/2 v kat. území Horní Počernice.
 - b) Bytový dům A – podsklepený objekt o dvou nadzemních a využitým podkrovím, obdélníkového půdorysu, obsahuje 32 bytových jednotek. Parkování bude zajištěno v 1. podzemním podlaží domu v celkovém počtu 32 stání (z toho 2 pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace). Výška hřebene střechy v nižší části bude max. + 11,40 m a ve vyšší max. + 13,00 m od úrovně podlahy 1. NP $\pm 0,000 = 266,00$ m n. m., tj. 277,40 m n. m. a 279 m n. m.
 - c) Bytový dům B – podsklepený objekt o dvou nadzemních podlažích a využitým podkrovím, obdélníkového půdorysu v pozemní části se dvěma nadzemními sekcemi (více úhelníkový půdorys), obsahuje 22 bytových jednotek a 2 nebytové komerční prostory. Parkování bude zajištěno v 1. podzemním podlaží domu v celkovém počtu 26 stání (z toho 2 pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace). Výška hřebene střechy v nejnižší části bude max. + 10,50 m a v nejvyšší části max. + 12,70 m od úrovně podlahy 1. NP $\pm 0,000 = 265,50$ m n. m., tj. 276 m n. m. a 278,20 m n. m.
 - d) Bytový dům C - podsklepený objekt o dvou nadzemních podlažích a využitým podkrovím, lichoběžníkového půdorysu v pozemní části se nadzemními podlažími řešenými jako otevřené U, který obsahuje 78 bytových jednotek, 3 nebytové komerční prostory a lokální čistírnu odpadních vod pro 3 bytové domy A, B a C pro 360 ekvivalentních obyvatel. Parkování bude zajištěno v 1. podzemním podlaží domu v celkovém počtu 76 stání (z toho 4 pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace). Výška hřebene střechy v nejnižší části bude max. + 12,30 m a v nejvyšší části max. + 13,00 m od úrovně podlahy 1. NP $\pm 0,000 = 265,50$ m n. m., tj. 277,80 m n. m. a 278,50 m n. m.
 - e) U objektů bytových domů budou respektovány následující odstupové vzdálenosti:
 - a) Bytový dům A bude umístěn na pozemku parc. č. 182/1 ve vzdálenosti min. 3 m od společné hranice pozemku parc. č. 182/1 s pozemkem parc. č. 191 a ve vzdálenosti min. 4,7 m od společné hranice pozemku parc. č. 182/1 s pozemkem parc. č. 187, vše v kat. území Horní Počernice.
 - b) Bytový dům B bude umístěn na části pozemků parc. č. 182/11 a 184 ve vzdálenosti min. 12 m od společné hranice pozemku parc. č. 182/11 s pozemkem parc. č. 182/15 a ve vzdálenosti min. od 0,7 m společné hranice pozemku parc. č. 182/11 s pozemkem parc. č. 182/10, vše v kat. území Horní Počernice.
 - c) Bytový dům C bude umístěn na části pozemků parc. č. 182/5, 183 a 184 ve vzdálenosti min. 0,7 m od společné hranice pozemku parc. č. 183 s pozemkem parc. č. 182/3 a ve vzdálenosti min. 2,7 m od společné hranice pozemku parc. č. 183 s pozemkem parc. č. 3948/1, vše v kat. území Horní Počernice, vše v kat. území Horní Počernice.
2. Celková maximální zastavěná plocha všech umístěvaných bytových domů bude 3 958 m².
 3. Maximální hrubé podlažní plochy bytových domů budou 11 437 m² (bytový dům A 2 854 m², bytový dům B 1 725 m², bytový dům C 6 858 m²).
 4. Dopravní řešení:
 - a) Lokalita bude napojena na komunikaci ul. Bártlova dvěma novými veřejně přístupnými komunikacemi větev „A“ šířky 6 m a větev „A1“ šířky 5 m, o celkové délce cca 100 m, která jen ukončena úvratovým obratištěm a dále novým vjezdem šířky 6,5 m s 13% spádem ústícím do objektu bytového domu C.
 - b) Vjezdy do bytových domů A a B budou zajištěny jednou krytou rampou s provozem řízeným světelnou signalizací.
 - c) Doprava v klidu v celkovém počtu 147 stání bude zajištěna v podzemním podlaží jednotlivých bytových domů (134 garážových stání), na zpevněné ploše podél nově navržené komunikace větev „A“ (13 kolmých parkovacích stání) a v uličním prostoru komunikace ul. Bártlova (4 podélná parkovací stání podél severní strany komunikace). Z celkového počtu 147 stání bude navrženo 10 stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.
 - d) Odvodnění komunikací bude zajištěno do dešťové kanalizace přes dešťové vpusti a vsakovací objekty.
 - e) Pěší přístup mezi objekty B a C bude zajištěn veřejně přístupnou pěší komunikací (napojenou na chodník v ul. Bártlova) s propojením do vnitrobloku objektu C. Minimální šířka pěších komunikací bude 2 m.
 5. Napojení záměru na veřejnou technickou infrastrukturu:
 - a. Elektrická energie:

Zásobování elektrickou energií a zajištění dostatečného příkonu pro bytové domy Čertousy bude provedeno v rámci obnovy stávajícího a vybudováním nového energetického zařízení PRE Distribuce a.s. takto:

 1. Na stávající kabel 1kV s RIS 82/34-SP5 u objektu. č. p. 34 (hotel Čertousy) bude v protějším chodníku naspojován nový kabel AYKY-OT 3x240+120mm². Tento kabel bude smyčkově veden přes nové SS

- 102-OT pro objekty C a B a ukončen v nové SR 402-OT (obj. B). Délka nového kabelu AYKY-OT 3x240+120m je 199,0 m. Kabel bude umístěn v chodníku ulice Bártlova parc. č. 3948/1 a dále přes parc. č. 184 a 182/11.
2. Na obnovené kabely PREdistribuce, a. s. na pozemcích parc. č. 182/14, 182/15, 182/2 a 182/13 bude na hranici s pozemkem parc. č. 182/11 naspojován nový kabel AYKY-OT 3x240+120mm² a ukončen v nové SR 402-OT (obj. B). Délka nového kabelu AYKY-OT 3x240+120mm² je 50,0 m. Kabel bude uložen v pozemku parc. č. 182/11.
 3. Na stávající kabel mezi RIS 82/95A a RIS 82/31 (parc. č. 68) bude v ulici Bártlova naspojován kabel AYKY-OT 3x240+120m, který bude veden v chodníku ulice Bártlova podél RD č. p. 31- 33 (v souběhu s kabelem 2) až po obnovenou SP5 (82/2051) v protějším chodníku a ukončen v nové SR 502 OT (obj. A). Součástí výstavby RD – Čertousy bude nový kabel AYKY-OT 3x240+120mm² v ulici Bártlova délka 92,0 m a nový kabel naspojovaný na hranici parc.č. 182/13 a 182/11 s ukončením v nové SR 502 OT (obj. A) délky 39,0 m. Kabely budou uloženy v pozemcích parc. č. 3948/1, 182/11, a 182/1.
 4. Ze stávající RIS 82/2421 bude veden nový kabel AYKY-OT 3x240+120mm², který bude veden v ulici Bártlova ve stávající stopě až k objektu bytového domu C. Dále bude smyčkově veden přes nové SS 102-OT (objekt C). Kabel bude ukončen v nové SR 502-OT objektu A. Délka nově umísťovaného kabelu je 379,0 m. Kabel bude vložen v parc. č. 184, 182/11 a 182/1.
 5. Ze stávající RIS 82/79 v ulici Bártlova bude smyčkově veden nový kabel AYKY-OT 3x240+120mm² přes nové SS 102-OT (obj. C a zámečku) a ukončen v nové SR 502-OT (objekt A). Délka nového kabelu je 226,0 m. Kabel bude vložen do pozemků parc.č. 3948/1, 184 a 182/4, 185 a 182/1.
 6. Součástí rekonstrukce rozvodů PREdistribuce, a.s. v ul. Bártlova je i propojení RIS 82/95 (RD č. p. 95) s obnovenou SS 102-OT (č. p.34), které bude probíhat v trasách stávajících kabelů v chodnicích ul. Bártlova:
Na stávající kabel v chodníku ul. Náchodské mezi RIS 82/95 (RD č.p. 95) a RIS 82/31 (parc. č. 68) bude v ulici Bártlova naspojován nový kabel AYKY-OT 3x240+120m, který bude veden v chodníku ulice Bártlova podél RD č.p. 31-33 až po obnovenou SP5 (82/2051) v protějším chodníku. Kabel bude dále smyčkově veden přes nové SS 102-OT (objekt B) a naspojován v ul. Bártlova na kabel z obnovené SS 102-OT (č. p. 34). Délka nového kabelu AYKY-OT 3x240+120m mezi spojkami v ulici Bártlova je 355,5 m. Kabel bude umístěn v chodníku ul. Bártlova na pozemcích parc. č. 3948/1 a 184.
- b. Plynovod:
- Zásobování plynem bude zajištěno z nového STL plynovodu DN 63 (větev A – délky cca 65,5 m, větev A1 délky cca 22 m), který bude napojen na stávající plynovodní řad v ul. Bártlova odkud bude veden severním směrem v nové komunikaci větev „A“ a ukončen bude na pozemku parc. č. 182/1 (při hranici s pozemkem parc. č. 185). Na tomto STL plynovodu budou vysazeny 3 plynovodní přípojky STL DN 32 (celková délka cca 22 m) pro BD „A“, „B“ a objekt č. p. 82 na pozemku parc. č. 185, vše v kat. území Horní Počernice. Zásobování bytového domu „C“ plynem bude zajištěno plynovodní přípojkou STL DN 50 délky cca 11 m, která bude napojena na stávající plynovodní řad v ul. Bártlova.
- c. Vodovod:
- Zásobování bytových domů A a B vodou bude zajištěno z nového vodovodního řadu DN 100 (větev A, A1 a A2) o celkové délce cca 110 m, který bude napojen na stávající vodovodní řad pro veřejnou potřebu v ul. Bártlova a veden v nově navržené obslužné komunikaci severním směrem. Na řadu budou vysazeny 3 vodovodní přípojky (celková délka cca 27 m).
 - Zásobování bytového domu C vodou bude zajištěno novou vodovodní přípojkou délky cca 12,5 m, která bude napojena na stávající vodovodní řad pro veřejnou potřebu v ul. Bártlova, kde bude rovněž vysazena odbočka pro nový podzemní hydrant.
 - V areálu budou na vodovodních řadech osazeny 3 podzemní požární hydranty
- d. Splašková kanalizace:
- Stavba bude odkanalizována oddílnou splaškovou kanalizací DN 300 (větev A – délky cca 61 m, větev A1 – délky cca 64 m, větev B – délky cca 87 m), která bude svedena do lokální čistírny odpadních vod (ČOV), která bude umístěna v části 1. podzemního podlaží a 1. nadzemního podlaží bytového domu C.
 - Z ČOV budou přečištěné vody o vody odváděny do recipientu – Jirenského potoka. Koryto potoka bude v rámci napojení revitalizováno.
 - Na výtok z ČOV bude osazena zpětná klapka.
 - Na splaškovou kanalizaci budou napojeny přípojky pro jednotlivé nemovitosti (pro objekt A – 3x přípojka DN 25 dl. 5,5 m, pro objekt B – 2x přípojka DN 250 dl. 5,5/3,0 m), které budou ukončeny

- revizní šachtou.
- e. Dešťová kanalizace:
- Dešťové vody ze střech objektů a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na pozemcích žadatele pomocí retenčních a vsakovacích objektů s regulovaným odtokem do Podsyčkovského rybníka.
 - Součástí dešťové kanalizace bude 12 ks vsakovacích objektů.
 - Ve zpevněných plochách budou osazeny vpusti s odlučovacím zařízením pro odloučení lehkých kapalin.
- f. Elektronické komunikace:
- Nové domy budou napojeny na rozvody sítě elektronických komunikací novým podzemním kabelovým vedením délky cca 290 m v křižovatce ul. Vidonická - Ohnišťanská, odkud bude kabel veden v chodníku při západní straně ul. Ohnišťanská jižním směrem a v ul. Bártlova odbočí směrem východním a bude veden až k nově navrženým domům.
- g. Veřejné osvětlení (dále jen „VO“):
- Napájecím místem nového VO pro osvětlení nových komunikací budou v ul. Bártlova stožáry č. 920912 a 920913.
 - Trasa kabelu VO bude částečně shodná s trasou kabelů el. energie, kabely VO budou uloženy do jednoho společného výkopu.
 - Na kabelové trase VO bude osazeno celkem 19 stožárů VO – 7 ks stožárů výšky 6 m podél obslužné komunikace a parkoviště, 12 ks stožárů výšky 5 m podél pěších komunikací ve vnitroblocích.
6. Budou dodrženy podmínky koordinovaného závazného stanoviska odboru životního prostředí a dopravy Úřadu m. č. Praha 20 ze dne 17.8.2021 č. j.: MCP20 014152/2021/OZPD/Varg, resp. č. j.: MCP20 019324/2021/OZPD/Varg z 23.9.2021:
- a. Stavební a demoliční odpady třídít, soustřeďovat do přepravních prostředků podle druhů a kategorií a zabezpečit je před nežádoucím znehodnocením, odcizením nebo únikem.
 - b. Odpady přednostně nabízet k opětovnému použití nebo recyklaci (např. stavební suť nabízet k recyklaci)
 - c. Dřevo získané při stavebních pracích nesmí být použito jako palivové, pokud je upraveno napouštěním nebo lakováním nebo pokud jde o dřevěné výrobky zhotovené křížením nebo lepením.
 - d. V případě zjištění výskytu nebezpečných odpadů během stavebních prací (např. asfaltová lepenka s obsahem dehtu, materiály s obsahem azbestu) by měly být tyto odpady ze stavby bezpečně odstraněny a předány pouze do zařízení určeného k nakládání s daným druhem nebezpečného odpadu. Prostor místa nakládání s těmito druhy nebezpečných odpadů musí být označen, musí zde být umístěny příslušné identifikační listy nebezpečných odpadů a při jejich přepravě musí být vyplněn ohlašovací list.
 - e. Jednotlivé druhy odpadů předávat pouze do zařízení určeného k nakládání s danými druhy a kategoriemi odpadů nebo obchodníkovi s odpady s povolením pro dané druhy a kategoriemi odpadů nebo obchodníkovi s odpady s povolením pro dané druhy a kategorie odpadů podle zákona o odpadech.
 - f. Vést průběžnou evidenci o odpadech a způsobu nakládání s nimi.
 - g. Plynové kotle budou splňovat 6., příp. 5. emisní třídu No_x.
 - h. Minimalizovat nebo zcela vyloučit volné deponování jemnozrnného materiálu (cement, vápno bentonit, písek o zrnitosti 4 mm) na staveništi.
 - i. V případě nutnosti zajistit skrápění sutin vodou.
 - j. Minimalizovat procesy řezání a broušení na staveništi, preferovat používání prefabrikovaných stavebních materiálů.
 - k. Dodržovat zásady čištění vozidel vyjíždějících na vozovku.
7. Při provádění stavby budou splněny podmínky vyjádření společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s. zn. 2024/OSDS/01807 z 26.3.2024:
- a. Před zahájením stavební činnosti musí být provedeno vytýčení stávajícího plynárenského zařízení.
 - b. Termín předání staveniště oznámte prostřednictvím webového portálu PPD na adrese www.ppdistribuce.cz nejpozději 14 dní před vlastním zahájením stavební činnosti. Přílohou musí být situace z projektové dokumentace s vyznačením rozsahu stavby. Na předání staveniště bude uděleno písemné stanovisko formou zápisu o předání staveniště, včetně konkrétních podmínek pro provádění prací v blízkosti plynárenského zařízení.
 - c. Nejméně 5 kalendářních dní před přejímacím řízením stavby bude předáno geodetické zaměření nově vybudovaného plynárenského zařízení v digitální podobě prostřednictvím portálu <https://pez.ppas.cz>
 - d. Do vzdálenosti menší než 2,5 m od plynárenského zařízení po dobu realizace neumísťovat objekty zařízení staveniště, maringotky, skládky stavebního a jiného materiálu, apod.

- e. Stavební a výkopové práce ve vzdálenosti menší než 1 m od plynárenského zařízení provádět pouze ručně, ve vzdálenosti menší než 0,5 m od povrchu plynovodního potrubí navíc bez použití pneumatických nebo elektrických nástrojů.
 - f. U odhalených částí plynovodů a přípojek min. 3 dny před záhozem stavebník objedná dílčí kontrolu - diagnostiku, kontrolu izolace a kontrolu těsnosti. O výsledku kontroly musí být proveden písemný záznam.
 - g. Dojde-li při stavbě k poškození izolace, je zhotovitel stavby povinen zajistit její opravu a pozvat technika PPD k ověření její kvality.
 - h. Podsyp a obsyp odhaleného plynárenského zařízení provést pískem bez ostrohranných částic s vel. zrn do 16 mm až do výše min. 20 cm nad vrch potrubí.
 - i. Před obsypem odhaleného plynárenského zařízení požadujeme být přizváni ke kontrole dodržení prostorové normy ČSN 73 6005. O výsledku kontroly musí být proveden záznam.
 - j. Po provedení záhozů stavebník zajistí u potrubí z PE prověření funkčnosti signalizačního vodiče. O výsledku kontroly musí být proveden záznam.
8. Budou splněny podmínky z vyjádření PREdistribuce, a.s. zn. S 21130/300120490 z 25.1.2024:
- a. Výkopové práce v ochranném pásmu silových a sdělovacích kabelů musí být prováděny ručně s maximální opatrností.
 - b. U staveb, kde bude vytvořena základová deska trvalého charakteru, je nutné dokončení výkopových prací ještě před zahájením prací na základové desce přizvat pracovníka Dohledu správy sítě PREdistribuce, a.s. ke kontrole výkopu. V opačném případě bude požadováno odstranění stavby.
 - c. Na nově vzniklém přejezdu (parkovacím stání) požadujeme ochránění kabelového vedení uložením do půlených kabelových trub AROT příslušných průměrů (pro kabely do 1kV ø 160 mm, pro kabely 22 kV ø 100 mm pro každou žílu) nebo do kabelových betonových žlabů pro mechanickou ochranu kabelů.
 - d. Před vlastní realizací stavby v ochranném pásmu elektrizační soustavy PREdistribuce, a.s. je nezbytné získat souhlas se zahájením výkopových prací, a to nejpozději 7 dní před plánovaným zahájením stavby.
 - e. Před záhozem kabelové trasy musí být provozovatel kabelu vyzván ke kontrole uložení; při záhozu musí být zemina pod kabely řádně zhutněna, kabely zapískovány a provedeno krytí proti mechanickému poškození.
9. Budou dodrženy podmínky vyjádření CETIN, a. s. č. j.: 244103/23 z 19.9.2023:
- a. Stavebník je před započítím jakýchkoliv zemních prací ve vztahu ke stavbě povinen vytýčit trasu sítě elektronických komunikací (dále jen "SEK"). S vytýčenou trasou SEK je stavebník povinen seznámit všechny osoby, které budou anebo by mohly zemní práce ve vztahu ke stavbě provádět.
 - b. Pět pracovních dní před započítím jakýchkoliv prací ve vztahu ke stavbě je stavebník povinen oznámit společnosti CETIN, že zahájí práce či činnosti ve vztahu ke stavbě. Písemné oznámení dle předchozí věty zašle stavebník na adresu elektronické pošty pracovníka pověřeného ochranou sítě (dále jen "POS") a bude obsahovat minimálně číslo jednací vyjádření a kontaktní údaje stavebníka.
 - c. Stavebník je povinen zabezpečit a zajistit SEK proti mechanickému poškození, a to zpravidla dočasným umístěním silničních betonových panelů nad kabelovou trasou SEK. Do doby, než je zajištěna a zabezpečena ochrana SEK proti mechanickému poškození, není stavebník oprávněn přejíždět vozidly nebo stavební mechanizací kabelovou trasou SEK. Při přepravě vysokých nákladů nebo při projíždění stroji, vozidly či mechanizací pod nadzemním vedením SEK je stavebník povinen prověřit, zda výška nadzemního vedení SEK je dostatečná a umožňuje spolehlivý a bezpečný způsob přepravy nákladu či průjezdu strojů, vozidel či mechanizace.
 - d. Při provádění zemních prací v blízkosti SEK je stavebník povinen postupovat tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání SEK. V místech, kde SEK vystupuje ze země do budovy, rozváděče, na sloup apod. je stavebník povinen vykonávat zemní práce se zvýšenou mírou opatrnosti, výkopové práce v blízkosti sloupů nadzemního vedení SEK je stavebník povinen provádět v takové vzdálenosti od sloupu nadzemního vedení SEK, která je dostatečná k tomu, aby nedošlo nebo nemohlo dojít k narušení stability sloupu nadzemního vedení SEK. Stavebník je povinen zajistit, aby jakoukoliv jeho činností nedošlo bez souhlasu a vědomí společnosti CETIN (a) ke změně nivelety terénu, a/nebo (b) k výsadbě trvalých porostů, a/nebo (c) ke změně rozsahu a změně konstrukce zpevněných ploch. Pokud došlo k odkrytí SEK, je stavebník povinen SEK po celou dobu odkrytí náležitě zabezpečit proti prověšení, poškození a odcizení.
 - e. Zjistí-li stavebník kdykoliv během provádění prací ve vztahu ke stavbě jakýkoliv rozpor mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností, je povinen bezodkladně přerušit práce a oznámit zjištěný rozpor na adresu elektronické pošty POS. Stavebník není oprávněn pokračovat v pracích ve vztahu ke stavbě do doby,

než získá písemný souhlas POS s pokračováním prací.

- f. Stavebník není bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN oprávněn manipulovat s kryty kabelových komor, jakkoliv zakrývat vstupy do kabelových komor, a to ani dočasně, vstupovat do kabelových komor, jakkoliv manipulovat s případně odkrytými prvky SEK či s jakýmkoliv jiným zařízením se SEK souvisejícím. Rovněž bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN není stavebník oprávněn umístit nad trasou kabelovodu jakoukoliv jinou síť technické infrastruktury v podélném směru.
- g. Byla-li v souladu s vyjádřením a výše uvedenými podmínkami odkryta SEK, je stavebník povinen tři (3) pracovní dny před zakrytím SEK písemně oznámit POS zakrytí SEK a vyzvat ho ke kontrole před zakrytím. Oznámení stavebníka dle předchozí věty musí obsahovat minimálně předpokládaný den zakrytí, číslo jednací vyjádření a kontaktní údaje stavebníka. Stavebník není oprávněn provést zakrytí do doby, než získá písemný souhlas POS se zakrytím.
10. Budou dodrženy podmínky vyjádření Technologie hlavního města Prahy, a.s. č. VPD-02709/2023 z 20.9.2023:
- a. Provádění prací musí být oznámeno telefonicky bezprostředně před započítáním prací a po ukončení prací.
- b. Při činnosti v ochranném pásmu zařízení VO ve vzdálenosti menší než 1 m od vyznačené trasy podzemního vedení nesmí stavebník používat strojní mechanismy.
- c. Při zemních pracích v blízkosti kabelového vedení VO je stavebník povinen zajistit, aby nedošlo ke změně nivelety nebo prostorového uspořádání. Odkryté kabelové vedení je stavebník povinen zajistit proti poškození, odcizení nebo prověšení. Trasa kabelového vedení nesmí být poježděna vozidly nebo jinou stavební mechanizací až do doby, kdy bude zabezpečena proti mechanickému poškození.
- d. Stavebník si musí nechat od správce vytyčit stávající kabelové vedení před zahájením stavební činnosti.
- e. V místech vjezdů a přejezdů musí být kabely uloženy do obetonované chráničky DN 110 mm s krytím 1 m s přesahem na obě strany min. 50 cm do přilehlého přidruženého prostoru. Konce chrániček musí být zapěněny. Chráničky musí být geodeticky zaměřeny.
- f. Stožáry musí být umístěny v minimální vzdálenosti 0,5 m od obrubníku, v oblasti vjezdů, na křižovatkách a v zatáčkách s ostrým poloměrem musí být vzdáleny minimálně 1 m od obrubníku. Stožár musí být umístěn 1 m od hrany parkovacího stání. Kolem stožárů musí být dodržen manipulační prostor 1 m.
- g. Dvířka stožárů musí být z důvodu bezpečnosti pracovníků otočeny proti směru jízdy. Uzamykání dvířek musí být osazeno zapuštěným uzávěrem typu velké D.
- h. Na parkovišti nebo parkovacím stání musí být stožár VO mechanicky opatřen proti poškození. Pokud dojde ke změně nivelety komunikace, musí stavebník zajistit na vlastní náklady úpravu osazení patic, stožárů, el. Výzbroje a uložení kabelů podle příslušných norem.
- i. Stožáry musí být ve spodní části opatřeny vnějším i vnitřním ochranným nátěrem. Stožáry bez patic musí být ve spodní části opatřeny ochrannou manžetou nebo protikorozním nátěrem.
- j. V průběhu stavby musí stavebník vyzvat správce ke kontrole uložení kabelové trasy VO před zásypem, a to minimálně 7 dní předem. Pokud se správce nedostaví ke kontrole, platí, že souhlasí se zásypem kabelové trasy. Pro kontrolu hloubky uložení kabelu vyzvete technika VO prostřednictvím e-mailové adresy: zahozy@thmp.cz.
- k. Stavebník je povinen po dobu provádění své činnosti zajistit, aby zařízení správce bylo přístupné a ovladatelné 24 hodin denně.
11. Při provádění stavby budou splněny podmínky z vyjádření společnosti Pražská vodohospodářská společnost a.s. a Pražské vodovody a kanalizace, a.s. č. j.: ZADOST202115695 z 20.12.2021 a č. j.: ZADOST202312499 z 12.10.2023:
- a. Před vlastním zahájením stavebních prací je stavebník povinen požádat o aktuální zakres vodovodů nebo kanalizací na příslušných pozemcích.
- b. V ochranném pásmu vodovodů nebo kanalizací a v blízkosti stávajících částí vodovodních a kanalizačních přípojek, uložených v pozemcích, které tvoří veřejné prostranství, PVS a PVK požadují provádět výkopové práce ručně.
- c. Odkryté vodovodní a kanalizační potrubí zabezpečit proti poklesu a vybočení.
- d. V průběhu výstavby, kdy dojde ke snížení nadloží, nesmí být poježděno nad vodovody a kanalizacemi těžkou nákladní technikou.
- e. V průběhu stavby bude umožněn přístup PVK, a.s. k vodovodním řadům a kanalizačním stokám a jejich ovládacím armaturám a poklopům za účelem provádění manipulace, údržby a oprav.
- f. Nad vodovody a kanalizacemi nesmí být skladován stavební ani výkopový materiál a dále musí být stavební a výkopový materiál zajištěn proti napadání nebo splavení do kanalizace.
- g. Zřizovaná parkovací stání musí být umístěna mimo povrchové znaky vodovodů a kanalizací.
- h. Všechny navržené hydranty na novém vodovodním řadu požadujeme o DN 80, koncové v provedení

- podzemní.
- i. V místě napojení a větvení navrženého řadu požadujeme osadit plný počet šoupat.
 - j. Přepojení navržených objektů na kanalizační stoku pro veřejnou potřebu v ul. Bártlova bude možné po zkapacitnění PCOV Čertousy.
 - k. Nový vodovod požadujeme provést z tvárné litiny.
12. Budou dodrženy podmínky z vyjádření společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. (dále jen též „TMCZ“) ze dne 28.9.2023 č. j.: E48447/23:
- a. Podmínky pro řešení kolizí s optickou trasou:
 - a) Písemné vyrozumění TMCZ o zahájení prací a to nejméně 15 dnů předem.
 - b) Před zahájením zemních prací vytyčení polohy podzemního telekomunikačního vedení a zařízení přímo ve staveništi (trase).
 - c) Prokazatelné seznámení pracovníků, kteří budou provádět práce, s polohou vedení (zařízení) TMCZ.
 - d) Upozornění organizace provádějící zemní práce na možnou odchylku uloženého vedení (zařízení) TMCZ od polohy vyznačené ve výkresové dokumentaci.
 - e) Řádné zabezpečení odkrytého podzemního kab. vedení (zařízení) TMCZ proti poškození, odcizení.
 - f) Odpovídající ochranu kabelů a ochranu kabelové trasy dle platných norem, pokud bude trasa kabelů TMCZ pojižděna vozidly nebo stavební mechanizací.
 - g) Nad trasou TI TMCZ dodržovat zákaz skládek a budování zařízení, která by znemožnila přístup k TI (včetně, např. trvalých parkovišť apod.).
 - h) Bez souhlasu majitele, správce nesnižovat ani nezvyšovat krytí nad kabelovými trasami TMCZ.
 - i) Při křížení, příp. soubězích podzemních kab. vedení byla dodržena ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“.
 - j) Stavebník, nebo jím pověřená osoba, není oprávněn manipulovat s kryty kabelových komor a vstupovat do kabelových komor bez souhlasu společnosti TMCZ.
 - k) Ohlášení ukončení stavby na servisního partnera TMCZ a jeho pozvání ke všem úkonům k povolení užívání stavby.
 - 2. Podmínky řešení kolizí s MW spoji:
 - a) V dané lokalitě provozuje společnost TNCZ spoje, které jsou nezbytné pro funkci veřejné komunikační sítě, Fresnelova zóna MW spojů je ve výškových hladinách do 14 m.
 - b) V případě, že budou instalovány jeřáby, požadujeme předložit ZOV k posouzení.
 - c) V případě dosažení výšky MW spojů bude před vydáním povolení záměru uzavřena „Smlouva o úhradě vynaložených nákladů“, na jejímž základě budou dotčené MW spoje přeloženy na náklady investora.
 - d) Minimálně 30 dní před realizací oznámte zahájení akce TMCZ (zásah do konstrukcí ZS, přístup k ZS, apod.).
 - e) Minimálně 14 dní před plánovaným výpadkem napájení ZS nahlaste výpadek na TMCZ.
13. Budou splněny požadavky ze stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy č. j.: HSHMP 524467/2011 z 13.12.2011:
- a) V projektu pro povolení záměru musí být předložen podrobný výpočet hluku ze stavební činnosti s návrhem protihlukových opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů hluku ve venkovním chráněném prostoru okolních staveb.
14. Budou splněny požadavky závazného stanoviska a vyjádření SZn. S-MHMP-1119894/2014/1/OZP/VI z 29.9.2024 a sdělení SZn. S-MHMP-1266117/2014/OZP/VI/EIA/2603P-1/Žá z 30.10.2014, která vydal odbor ŽP MHMP:
- a) ČOV bude plnit požadavky na nejlepší dostupné technologie (tzv. BAT technologie), tj. bude navržena jako nízko zatěžovaná aktivace se stabilní nitrifikací.
 - b) Konstrukce návrhu vyústního objektu z ČOV, vč. odtokového potrubí, bude v dalším stupni projektové dokumentace předloženo k odsouhlasení správci toku Povodí Labe, s.p. (v dokumentaci pro povolení záměru).

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Waypoint project a.s., IČO 278 73 706, Starodvorská 297/16, Praha 6

Fio banka, a.s. IČO 618 58 374, V Celnici 1028/10, Praha 1

Městská část Praha 20, IČO 002 40 192, Jivanská 647/1, Praha 20

Hlavní město Praha, IČO 000 64 581, Mariánské nám. 2/2, Praha 1

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IČO 210 31 088, U Plynárny 500/44, Praha 4

T-Mobile Czech Republic a.s., IČO 649 49 681, Tomíčková 2144/1, Praha 4
PREdistribuce, a.s., IČO 273 76 516, Svornosti 3199/19a, Praha 5
CETIN a.s., IČO 040 84 063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9

O d ů v o d n ě n í

Dne 2.6.2014 podal žadatel žádost o vydání územního rozhodnutí pro stavbu vedenou pod názvem „Bytové domy – Rezidence Čertousy, při ul. Bártlova, Praha 20 – Horní Počernice“ na pozemcích parc. č. 73, 181, 182/1, 182/3, 182/5, 182/10, 182/11, 183, 184, 185, 186, 3945, 3946, 3947, 3948/1 v katastrálním území Horní Počernice.

Dnem podání žádosti bylo zahájeno územní řízení o umístění stavby.

Stavební úřad opatřením ze dne 4.6.2014 informoval spolky (občanská sdružení) podle § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které měly u zdejšího stavebního úřadu podanou platnou žádost, o zahájení výše uvedeného řízení s tím, že pokud se do 8 dnů ode dne, kdy mu byly doručeny informace, je oprávněn se účastnit řízení s postavením účastníka řízení.

Vzhledem k tomu, že žádosti nebyly úplné a nebyly doloženy všemi podklady potřebnými pro jejich řádné posouzení, byl žadatel dopisem ze dne 8.9.2014 vyzván k odstranění vad podání a doplnění žádosti ve lhůtě do 31.12.2014 a řízení bylo současně přerušeno. Žádost byla doplněna dne 4.2.2015.

Stavební úřad opatřením ze dne 5.2.2015 oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení, veřejnosti a dotčeným orgánům. Stavební úřad současně nařídil ústní jednání na den 24.3.2015, o jehož výsledku byl sepsán protokol, který je součástí spisu.

Při ústním jednání vznesli námítky tito účastníci řízení – hl. město Praha zast. IPR hl. m. Prahy, [REDAKCE], ZA ZELENÉ ČERTOUSY, O.S. Na základě průběhu a výsledku ústního jednání žadatel dopisem ze dne 15.4.2015 požádal o přerušování řízení do 31.12.2015. Stavební úřad usnesením č. j.: MCP20 006079/2015/OVUR/Kr z 20.4.2015 žádosti vyhověl a územní řízení přerušil do 31.12.2015.

Dne 3.9.2015 stavební úřad obdržel dopis IPR hl. m. Prahy č. j.: IPR 04591/15, 05133/15 ze dne 2.9.2015, ve kterém jménem hlavního města Praha, jako účastníka řízení, se záměrem souhlasí na základě předložené upravené dokumentace.

Dopisem ze dne 15.10.2015 žadatel předložil upravenou dokumentaci a předložil hydrogeologický posudek, technickou zprávu pro nakládání se srážkovými vodami, posouzení vlivu stavby na krajinný ráz, vypořádání námitek z ústního jednání, které zpracoval projektant a vyjádření IPR z 2.9.2015, a současně požádal o pokračování řízení. Dne 15.10.2015 předložil souhlasné vyjádření Povodí Labe, s. p. s vypouštěním přečištěných vod a přepadu ze vsaku dešťových vod do Jirenského potoka (č. j.: PSME/14/31903 z 11.11.2014, č. j.: PSME/14/31903 z 11.11.2014). Stavební úřad opatřením ze dne 24.11.2015 oznámil pokračování řízení a seznámení s poklady s možností uplatnit závazná stanoviska dotčených orgánů a námítky účastníků řízení, popř. předložit důkazy, a to nejpozději do 15 dnů ode dne doručení tohoto oznámení.

Na základě cit. oznámení vznesli námítky tito účastníci řízení:

- dne 8.12.2015 m. č. Praha 20 - Horní Počernice
- dne 9.12.2015 spolek Chvalská
- dne 15.12.2015 JUDr. Josef Sedláček, zplnomocněný zástupce pana [REDAKCE] ZA ZELENÉ ČERTOUSY, O.S.

Stavební úřad proto opatřením č. j.: MCP20 000891/2016/OVUR/Kr ze dne 20.1.2016 vyzval žadatel k doplnění podkladů ve lhůtě do 30.9.2016 a současně územní řízení přerušil.

Žadatel dopisem ze dne 22.9.2016 požádal o prodloužení lhůty do 15.2.2017 z důvodu zajištění dostatečného časového prostoru pro projednání upravené dokumentace s PVS, a.s. a m. č. Praha20. Stavební úřad žádosti vyhověl a usnesením ze dne 26. 9. 2017 prodloužil lhůtu k provedení úkonu do 15.2.2017. Stavebník následně dne 15.2.2016 opět požádal o prodloužení lhůty k provedení úkonu do 30.6.2017 a svou žádost zdůvodnil potřebou více času na projednání a upravení dokumentace v souvislosti se závěry elaborátu zadaného m. č. Praha 20 – posouzení povodí a kapacity Jirenského potoka s následným projednáním s m. č. Praha 20. Stavební úřad žádosti vyhověl a usnesením ze dne 21.2.2017 lhůtu k provedení úkonu prodloužil do 30.6.2017.

Stavebník znovu dopisem ze dne 29.6.2017 požádal o prodloužení lhůty k provedení úkonu – k odstranění vad žádosti do 31.12.2017. Svou žádost odůvodnil potřebou více času na uzavření dodatku ke smlouvě o spolupráci podle aktuálního stavu dokumentace v souvislosti s likvidací splaškových a srážkových vod z bytových domů.

Stavební úřad po prostudování poslední podané žádosti a předložených podkladů, které jsou součástí spisu, podle § 39 odst. 2 správního řádu usnesením žádost stavebníka v prodloužení lhůty ze dne 29.6.2017 zamítl, protože stavebník nesplnil žádný z bodů výzvy ze dne 20.1.2016, nepředložil žádný z požadovaných dokladů. Stavebník podal proti usnesení odvolání. Magistrát hl. m. Prahy – odbor stavebního řádu rozhodnutím č. j.: MHMP 23995/2018 ze dne 26.1.2018 usnesení stavebního úřadu č. j.: MCP20 013422/2017/OVUR/Kr ze dne 28.8.2017 zrušil a věc vrátil k novému projednání.

Odvolací orgán současně vytkl, že napadené usnesení bylo vydáno v souvislosti s výzvou, která byla vadná, resp. šla nad rámec zákonných požadavků, když stavební úřad požadoval po žadateli předložení těchto dokladů:

- v souvislosti s navrhovaným odváděním dešťových a splaškových vod prokázal dostatečnou hydraulickou kapacitu koryta Jirenského potoka včetně jeho propustku pod drážním tělesem tak, aby bylo zabráněno vybřežování potoka mimo jeho koryto. V rámci takového posouzení je třeba zohlednit schválené a i předpokládané nátoky z rozvojových ploch v rozsahu projednaného Generelu odvodnění, zpracovaného D-PLUS PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ a.s.
- předložil k navrhovanému způsobu odvádění odpadních vod závazné stanovisko příslušného vodoprávního úřadu,
- doložil platnost „Smlouvy o spolupráci“ uzavřené s MČ Praha 20 dne 18. 7. 2013, popř. novou smlouvu opravňující provést stavbu na pozemcích parc. č. 181, 3945, 3946 v kat. území Horní Počernice nebo alespoň souhlas jejich vlastníka k aktuálnímu řešení stavby,
- podrobnější řešení systému zasakovacích a retenčních objektů s ohledem na doložený hydrogeologický posudek a zjištěné podmínky pro zasakování dešťových odpadních vod tak, aby bylo prokazatelná garance funkčnosti navrhovaného řešení včetně uváděného regulovaného odtoku,
- do situačního výkresu doplnit zákres domu č. p. 2791 a kóty odstupových vzdáleností umísťované stavby od objektu č. p. 2791 a č. p. 79.

Odvolací rozhodnutí uvedl, že stavební úřad je oprávněn vyzvat žadatele pouze k doložení závazného stanoviska vodoprávního úřadu a souhlasu vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 181 v kat. území Horní Počernice, nikoli všech dokladů, které jsou uvedeny ve výzvě ze dne 20.1.2016.

Stavební úřad na základě závěru výše uvedeného rozhodnutí o odvolání zrušil usnesením č. j.: MCP20 0031472/2018/OVUR/Kr ze dne 26.2.2018 výzvu č. j.: MCP20 000891/2016/OVUR/Kr ze dne 20.1.2016, která byla dle právního názoru odvolacího orgánu vadná.

Následně vyzval žadatele opatřením č. j.: MCP20 003185/2018/OVUR/Kr ze dne 26.2.2018 k předložení:

- závazného stanoviska příslušného vodoprávního úřadu,
- platného dokladu o jeho právu provést stavbu na pozemcích parc. č. 3945, 3946 a 181 v kat. území Horní Počernice nebo alespoň souhlas vlastníka těchto pozemků k aktuálnímu řešení (umístění) stavby, tedy včetně umístění stavby i na pozemku parc. č. 181 v kat. území Horní Počernice.

Stavební úřad současně cit. usnesením určil lhůtu k odstranění vad a doplnění žádosti do 31.7.2018.

Žadatel dopisem ze dne 31.7.2018 požádal o prodloužení lhůty k odstranění nedostatků do 31.1.2019, kterou zdůvodnil požadavkem m. č. Praha 20 na úpravu dokumentace pro územní rozhodnutí. Stavební úřad žádosti vyhověl usnesením č. j.: MCP20 013570/2018/OVUR/Kr ze dne 1.8.2018 a prodloužil lhůtu k provedení úkonu do 31.1.2019.

Dopisem ze dne 31.1.2019 žadatel opět požádal o prodloužení lhůty do 30.6.2019. Svou žádost zdůvodnil tím, že jednání s městskou částí týkající se upřesnění požadavků na úpravu dokumentace bylo zahájeno dne 27.7.2018. Toto jednání bylo přerušeno komunálními volbami a v současné době je investor připraven k dalšímu jednání na úpravě požadavků m. č. Praha 20 tak, aby tyto bylo možné zapracovat do dokumentace a následně získat od městské části souhlas s vypouštěním nevsáknutých vod od Podosychovského rybníka, resp. získat souhlas městské části s umístěním stavby na pozemcích v její svěřené správě. Stavební úřad usnesením č. j.: MCP20 002382/2019/OVUR/Kr ze dne 12.3.2019 žádost zamítl. Proti cit. usnesení podal stavebník odvolání. Uvedené usnesení bylo rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy (odbor stavebního řádu) č. j.: MHMP 350123/2020 ze dne 3.3.2020 zrušeno a věc byla vrácena k novému projednání. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 20.3.2020.

Žadatel na základě průběhu řízení dopisem ze dne 3.6.2020 znovu požádal o prodloužení lhůty k odstranění vad žádosti do 30.6.2021. Stavební úřad žádosti vyhověl a lhůtu k odstranění vad žádosti usnesením č. j.: MCP210011931/2020/OVUR/Kr z 5.6.2020 prodloužil do 30.6.2021.

Žadatel dopisem ze dne 29.6.2021 znovu požádal o prodloužení lhůty k odstranění vad žádosti do 31.10.2021, když svou žádost zdůvodnil zdlouhavým projednáváním záměru se samosprávnými orgány městské části Praha 20 zejména vzhledem k epidemiologické situaci (COVID-19). Stavební úřad usnesením č. j.: MCP20 015867/2021/OVUR/Kr z 12.7.2021 prodloužil do 31.10.2021. Proti cit. usnesení podal dne 27.7.2021 odvolání účastník řízení pan [REDAKCE] a staveb na nich, vše v kat. území Horní Počernice). Odvolací orgán Magistrát hl. m. Prahy - odbor stavebního řádu rozhodnutím č. j.: MHMP 1503191/2021 z 27.9.2021 napadené usnesení změnil tak, že slova ve výroku usnesení „a prodlouženou usnesením č. j.: MCP20 013570/2018/OVUR/Kr ze dne 1.8.2018 žadateli“ nahradil slovy „a naposledy prodlouženou usnesením č. j.: MCP20 011931/2020/OVUR/Kr ze dne 5.6.2020 do 30.6.2021 žadateli“. Ve zbytku bylo napadené usnesení potvrzeno.

Podáním ze dne 27.10.2021, resp. Dopisem ze dne 4.11.2021, žadatel znovu požádal o prodloužení lhůty k doplnění žádosti do 30.6.2022 a současně předložil vyjádření vlastníků sítě TV o existenci sítě TV v místě stavby. Stavební úřad usnesením č. j.: MCP20 025381/2021/OVUR/Kr z 18.11.2021 žádost zamítl a lhůtu neprodloužil. Proti cit. usnesení podal dne 17.12.2024 žadatel. Odvolací orgán Magistrát hl. m. Prahy – odbor stavebního řádu rozhodnutím č. j.: MHMP 613451/2022 z 21.4.2022 odvolání zamítl a cit. usnesení potvrdil.

Stavební úřad proto usnesením č. j.: MCP20 013409/2022/OPVUR/Kr z 23.6.2022 územní řízení zastavil. Proti tomuto usnesení podal dne 12.7.2022 žadatel. Odvolací orgán Magistrát hl. m. Prahy – odbor stavebního řádu rozhodnutím č. j.: MHMP 256336/2023 ze dne 13.2.2023 cit. usnesení zrušil a věc vrátil k novému projednání. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 16.2.2023.

Stavební úřad opatřením č. j.: MCP20 018267/2023/OVUR/Kr z 12.7.2023 žadatel opět vyzval k odstranění vad žádosti ve lhůtě do 30.11.2023 a současně usnesením z 12.7.2023 územní řízení přerušil. Na základě této výzvy žadatel postupně podáními ze dne 24.11.2023, 17.1.2024, 21.2.2024, 27.3.2024, 6.6.2024 a 12.7.2024 doplnil podklady pro vydání rozhodnutí. Stavební úřad opatřením ze dne 5.8.2024 oznámil pokračování řízení dotčeným orgánům a známým účastníkům řízení. Vzhledem k tomu, že oproti původnímu návrhu došlo k úpravě trasy kabelového vedení elektro v části ul. Bártlova, došlo mimo jiné k rozšíření okruhu účastníků řízení. Tito noví účastníci byli o probíhající řízení informováni rovněž oznámením ze dne 5.8.2024.

Na základě oznámení o pokračování územního řízení a možnosti seznámení se s pokladky rozhodnutí obdržel stavební úřad dne 16.8.2024 podání, které bylo doplněno dne 20.8.2024, účastníka řízení [REDAKCE], vše v kat. území Horní Počernice) nazvané „Námítky k oznámení o pokračování územního řízení na akci Bytové domy – rezidence Čertousy při ul. Bártlova, Praha 20-Horní Počernice“.

Stavební úřad posoudil okruh účastníků řízení podle ustanovení § 85 stavebního zákona, a to následovně:

- Účastníkem tohoto řízení ve smyslu ustanovení § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a § 27 odst. 1 správního řádu je žadatel Waypoint project a.s., IČO 278 73 706, Starodvorská 297/16, Praha 6-Lysolaje
- Účastníkem tohoto řízení ve smyslu ustanovení § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. hl. m. Praha, zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy.
- Účastníky územního řízení ve smyslu § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona a § 27 odst. 1 správního řádu jsou vlastníci pozemků, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, a ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku. V daném případě je tímto účastníkem vlastník pozemků parc. č. 182/1, 182/3, 182/5, 182/11, 183, 184, 185, 186 - Waypoint project a.s. (žadatel), Fio banka, a.s. (jiné právo k těmto pozemkům); pozemků parc. č. 73, 181, 3945, 3946, 3947 – hl. m. Prahy, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce m. č. Praha 20, PREdistribuce, a.s. (jiné právo k pozemkům parc. č. 39454, 3946); pozemků parc. č. 182/10, 3948/1 – hlavní město Praha; Pražská plynárenská Distribuce, a.s., PREdistribuce, a.s., T-Mobile Czech Republic, a.s., CETIN, a.s. (všichni jiné právo k pozemku parc. č. 3948/1)
- Účastníky tohoto řízení podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být přímo dotčeno, a podle § 27 odst. 2 správního řádu jsou účastníky řízení další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech a povinnostech, tj. osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k těmto sousedním pozemkům a stavbám na nich:

- POČET STRAN: 33

Odůvodnění vypořádání námitek účastníků řízení (námitky uvedeny ve zkrácené verzi):

Námítka vznesená dne 24.3.2015 při ústním jednání:

- hl. město Praha zast. IPR hl. m. Prahy (dopis č. j.: IPR 01470/15 z 23.3.2015)
 - *Návrh obytného souboru výrazně převyšuje kapacitní možnosti území a nerespektuje stávající urbanistickou strukturu v místě. Navržená kapacita 140 bytových a ubytovacích jednotek je velice problematická z hlediska míry využití území, je v rozporu s požadavkem na dotvoření a rehabilitaci stávající zástavby. Poměr zastavěné a nezastavěné plochy je neakceptovatelný vzhledem ke kontextu lokality s památkově chráněnou zónou historického jádra Čertous. Přestože dokumentace byla v průběhu projednávání upravována a bytové objekty postupně snižovány až na stanovenou úroveň 2 NP a využité podkroví, struktura navrhovaných staveb se nadále vymyká stávající zástavbě v okolí. Svou polohou je navrhovaná rezidence izolovaná, v takto velkém rozsahu by v území způsobila značný sociodemografický problém - je předpokládán velký nárůst počtu obyvatel, v rámci projektu není dostatečně zajištěné odpovídající veřejné vybavení, výjimečná přípustnost většího podílu bydlení než 60% ve funkční ploše SV je tedy z našeho pohledu neakceptovatelná.*
 - *Dotčené funkční plochy OB a SV jsou ve výkrese č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně vyznačeny jako území se zvýšenou ochranou zeleně, ve funkční ploše OB je umístěna značka zeleně vyžadující zvláštní ochranu. Všechny dřeviny v dotčeném území jsou navrženy k odstranění, dendrologický průzkum je nedostačující - není možné souhlasit s plošným odstraněním veškeré stávající zeleně. Severní část bytového souboru leží v těsné blízkosti lesní plochy LR, která je součástí celoměstského systému zeleně, umístění objektu A nerespektuje ochranné pásmo lesa.*
 - *S ohledem na polohu lokality, obsluhu území veřejnou dopravou, navržený počet parkovacích stání a počet bytů/obyvatel lze předpokládat, že dopravní zátěž v území bude oproti současnosti výrazně zvýšená. Předložený záměr reprezentuje objem dopravy, s jakým platný UPn vzhledem k regulativům stabilizovaného území neuvažuje. V širších vztazích bude stávající dopravní zatížení ulice Bártilova tímto jedním záměrem dále významně navýšeno, dopravní situace vyvolává potřebu úprav křižovatky Bártilovy ulice s ulicí Náchodskou. Nadále platí naše doporučení neumísťovat autobusové zastávky do zálivů - prostorové podmínky v místě jsou stísněné, zastávky by byly vhodnější přímo v jízdních pružích s úpravou neumožňující objezdy stojícího autobusu.*
 - *Vzhledem k umístění navrhovaných objektů v lokalitě s historickým charakterem považujeme přístupovou centrální osu k budově barokního zámku za významný místotvorný prvek. Tomu je třeba přizpůsobit charakter a formu objektů, které tento nástupní koridor k zámku vymezují. V předložené dokumentaci není tato skutečnost zohledněna.*

Stavební úřad uvádí, že stavební pozemky zamýšleného projektu „Bytové domy – Rezidence Čertousy“ spadají podle Územně analytických podkladů hlavního města Prahy (ÚAP HMP) do lokality č. 228 – Čertousy, která je charakterizována jako území s vesnickou strukturou zástavby a s podlažností 1 až 7 nadzemních podlaží. Jde o historické jádro bývalé samostatné obce Čertousy, které se v tomto případě nevytvářelo kolem návsi, ale spíše podél historické cesty, která dnes tvoří osu Bártilovy ulice. Významnými orientačními a historickými body jádra jsou Podsyehrovský rybník, výrazně zchátralý, ale stále čitelný zámek Čertousy, a dále areál bývalého velkostatku – Dvůr Čertousy. Vzájemné prostorové vazby mezi těmito objekty a cestním tahem dodnes určují charakteristickou strukturu území a identitu Čertous jako samostatně vzniklého sídla s historickou stopou.

V tomto kontextu je třeba zamýšlený záměr nové zástavby tří bytových domů hodnotit s ohledem na to, že se nachází na území, které lze z hlediska územního plánu označit jako transformační. Jedná se o plochu mezi objektem zámku a ulicí Bártilova, kde dříve stály hospodářské či technické stavby navázané na provoz zámeckého areálu a velkostatku, jež byly již odstraněny. Území tak v současnosti postrádá účelné využití, vykazuje znaky úpadku a představuje urbanisticky a funkčně nedořešenou plochu. Územní plán hl. m. Prahy definuje transformační území jako zastavitelné území s nevyužívanými či nevhodně využívanými plochami, v němž se předpokládá nový rozvoj s novým využitím a/nebo strukturou zástavby – což tento případ beze zbytku naplňuje.

Záměr navrhuje bytové domy o dvou nadzemních podlažích a obytném podkroví, což je výšková hladina, která se na první pohled může odlišovat od tradičních přízemních nebo jednopodlažních domů s valbovou nebo sedlovou střechou, které bývají pro vesnickou strukturu typické. Nicméně, jak vyplývá z charakteristiky lokality dle ÚAP, v území Čertous se nachází zástavba s podlažností až do sedmi nadzemních podlaží, a v bezprostředním sousedství pozemků záměru stojí například speciální základní škola v ul. Bártilova, která svou objemností a výškou výrazně převyšuje běžnou obytnou zástavbu. Ve světle těchto skutečností lze zamýšlené domy, navržené s přiměřeným měřítkem a tradiční střechou, ještě vnímat jako součást nízkopodlažní zástavby.

Významnou roli v urbanistickém uspořádání nového záměru hraje veřejně přístupná parková plocha, která je

v souladu s územním plánem navržena jako nezastavitelná a plní více funkcí – krajinotvornou, rekreační a především kompoziční. Park vytváří průhledovou osu mezi zámeckým objektem a Dvorem Čertousy, tedy dvěma klíčovými prvky historické struktury území. Namísto toho, aby nová výstavba tyto dominanty prostorově zastínila nebo je potlačila, je zde naopak vytvořen prostor, který jejich vizuální propojení podporuje a znovu zvýrazňuje jejich význam v rámci sídelní struktury. Tím je zároveň naplněn jeden z důležitých principů kultivovaného rozvoje transformačních území – respekt k dochovaným hodnotám a historické čitelnosti místa, a zároveň jejich aktivní začlenění do nové urbánní struktury.

Z těchto důvodů lze považovat záměr „Rezidence Čertousy“ za urbanisticky akceptovatelný a koncepčně obhajitelný. Výstavba reaguje na současný stav nevyužitého a stavebně degradovaného území a zároveň se snaží zachovat, resp. nově zdůraznit kulturně-historické dominanty území. Takový přístup odpovídá moderním požadavkům na rozvoj města s ohledem na kontinuitu místa, identitu lokality a kvalitní veřejný prostor.

Ohledně námítky, že obytný soubor výrazně převyšuje kapacitní možnosti území, se stavební úřad odkazuje především na skutečnost, že návrh byl kladně projednán s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy, včetně třeba i zájmy na úseku bezpečnosti a plynulosti silničního provozu (viz. i námitka týkající se zastávek, jejichž navržené umístění do zářezu není v rozporu s právními předpisy). Byl projednán i ve zjišťovacím řízení podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí vedeném odborem ochrany prostředí MHMP. K záměru byl vydán dne 27.10.2010 závěr zjišťovacího řízení SZn. S-MHMP-724526/2009/OOP/VI/EIA/665-2/Žá s tím, že záměr nebude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), ve znění pozdějších předpisů, ve kterém je konstatováno, že záměr nemůže významně ovlivnit ŽP a veřejné zdraví. Žadatel dále uzavřel s městskou částí Praha 20 smlouvu o spolupráci upravující mimo jiné i problematiku dopravní a technické infrastruktury spojené se záměrem. Je pravdou, že záměr přinese větší nárůst počtu rezidentů v dané části Horních Počernic, než by přinesla zástavba rodinných domů, nicméně jak již bylo uvedeno výše, dané území lze považovat za transformační a v lokalitě 228 – Čertousy se nenachází pouze zástavba rodinných domů, ale můžeme zde nalézt i zástavbu panelových bytových domů, která dosahuje obdobné kapacity.

Problematickou územního plánu se stavební úřad zabývá podrobně níže v odůvodnění. V návaznosti na to zde ve vypořádání další části námitek uvádí, že za les nemůže být považována plocha LR – lesní porosty, vymezená územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy severně od území, na kterém je zástavba navržena (na pozemku parc. č. 187 – druh pozemku: ostatní plocha, využití pozemku: zeleň; na části pozemku parc. č. 182/3 – druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň), když zde žádný není žádný pozemek, který by dle evidence v katastru nemovitostí byl veden jako lesní pozemek se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkce lesa. To dokládá i závazné stanovisko a vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP SZn. S-MHMP-0921900/2010/1/OOP/VI ze dne 8.3.2011, kde je uvedeno, že z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů, nejsou chráněné zájmy dotčeny.

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy vydal dne 2.9.2015 pod č. j.: 04591/15, 05133/15 kladné vyjádření, a to jako vyjádření k odpovědi projektanta na výše uvedené námítky IPR hl. m. Prahy ze dne 23.3.2015. Uvedené vyjádření opatřil žadatel z vlastní iniciativy a do podatelny Úřadu m. č. Praha 20 bylo doručeno dne 15.10.2015. Stavební úřad tak považuje námítky ze dne 23.3.2015 za nedůvodné, a to také vzhledem ke tomu, že IPR hl. m. Prahy následně vydal souhlasné stanovisko a dále již neuplatnil žádné námítky.

- [redacted] (dopis doručený dne 196.3.2015 do podatelny Úřadu m. č. Praha 20)

- a) *V původně tiché a klidné zástavbě, kde nyní žije cca 20 obyvatel, dojde k nárůstu obyvatel cca o 500. Výstavba bytových domů o 2 nadzemních podlažích a podkroví by výrazně převýšila výšku dosavadní zástavby rodinných domků. To povede jednak ke ztrátě soukromí, jednak k omezení přístupu slunečního světla.*
- b) *Navíc je plánována výstavba rodinných domů na blízkém Bílém Vrchu. Obě tyto stavby v důsledku neúměrně zvýší i dopravní zátěž v ulici Bártlova a s tím související hluk a znečištění.*
- c) *Plánovaná stavba bytových domů a protihlukových zdí znemožní možnost vjezdu automobilem na náš pozemek. Z tohoto důvodu žádáme o možnost umístění brány pro vjezd automobilu v plánované protihlukové zdi na pozemku 182/11, v místě, kde mají stát kontejnery na tříděný odpad.*
- d) *Zároveň žádáme o změnu umístění kontejnerů, neboť máme obavy, že v tak těsné blízkosti našeho pozemku nás budou obtěžovat nečistotou a zápachem, a také nadměrným hlukem při jejich používání a vyvážení.*
- e) *Jinou možností by bylo posunout plánovanou výsadbu zeleně proti dosavadním garážím tak, aby byla*

zachována původní horní cesta a tím nám umožnit stávající přístup k našemu vchodu do domu. Navrhovaná dokumentace nerespektuje stávající přístupovou a příjezdovou cestu k naší nemovitosti, která je vedena podél severní hranice našeho pozemku. Z této komunikace je jediný přístup k hlavnímu vchodu vrátky. Hlavní vchod do našeho domu s jedinou možností parkování je tedy na severní hranici našeho pozemku.

Add a)

Navržený záměr výstavby bytových domů respektuje platný územní plán hl. m. Prahy. Hustota obyvatel bude srovnatelná s hustotou obyvatel v přilehlém okolí kolem ul. Náchodská a v oblasti Čertous. K záměru byl vydán dne 27.10.2010 závěr zjišťovacího řízení SZn. S-MHMP-724526/2009/OOP/VI/EIA/665-2/Žá s tím, že záměr nebude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), ve znění pozdějších předpisů, ve kterém je konstatováno, že záměr nemůže významně ovlivnit ŽP a veřejné zdraví.

Bytové domy, které jsou předmětem územního řízení o umístění stavby, jsou navrženy jako objekty se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, v blízkém okolí se kromě rodinných domů (1 podzemní podlaží, 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví) nachází také speciální základní škola Bártlova se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím (výška hřebene 13,8 m), dále také areál hotelu Čertousy, kde se rovněž nachází několik staveb se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Rovněž podél ulice Náchodská jižně od Podsychrovského rybníka se nachází několik staveb o dvou nadzemních podlažích s podkrovím, resp. třípodlažní. Jedná se o stavby v areálu společnosti EKIS spol. s r.o. č. p. 2421 nebo areál společnosti Strojservis Praha, s.r.o. č. p. 30.

K námitce týkající se ztráty soukromí, lze pouze uvést, že záměr je umístěn do zastavitelného území, a běžné užívání obytných budov a výhled z jejich oken nelze v tomto případě považovat za imisi, protože aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Běžné užívání oken v bytovém domě obvykle za imisi nelze považovat. Navržené stavby nepřinášejí do území pohledové imise nad míru přiměřené těmito poměry. Samozřejmě, jestliže se jedná o okna, je možný výhled na sousední zahradu/zahrady. Ve smíšené zástavbě jak rodinných domů, tak také domů bytových domů, jsou takové pohledy do okolních zahrad běžné.

Z námitky není zřejmé, jak dojde k omezení přístupu slunečního světla do RD č. p. 2053, když bytový dům „A“ je navržen ve vzdálenosti min. 17,7 m od RD (severním směrem) a bytový dům „B“ ve vzdálenosti min. 15,4 m východně od RD. Tím jsou splněny požadavky na odstupové vzdálenosti v souladu s vyhláškou č. 26/1999 Sb., hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů. Stavební úřad dále uvádí, že zastínění pozemku (zahrady) žádný právní předpis kvantitativně neřeší. Na území hlavního města Prahy není právním předpisem upraveno ani oslunění obytných místností, resp. bytu.

Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

Add b)

Obavu, že by výstavba vedená pod názvem „Výstavba Bílý vrch“, pro kterou bylo již dne 11.6.2019 vydáno rozhodnutí o umístění stavby č. j.: MCP20 006389/2019/OVUR/Kr, a která je v současné době již rozestavěna (realizována na základě několika stavebních povolení), měla způsobit navýšení dopravní zátěže v ul. Bártlova, považuje stavební úřad za lichou. Tento záměr je koncipován a v současné době povolen tak, že je komunikačně napojen přes komunikaci K Zelenči na ul. Ve Žlábku. Propojení s komunikacemi umožňujícími průjezd automobilů do ul. Bártlova nebylo v rámci tohoto záměru povoleno.

Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

Add c), d), e)

Stávající rodinný dům č. p. 2053 nemá zajištěn z žádné komunikace vjezd na pozemek (zahradu) RD. Je zde zajištěn pouze vstup pro pěší, a to ze severní strany zahrady z pozemku parc. č. 182/1 v kat. území Horní Počernice.

Na základě podaných námitek byla dokumentace upravena a nově je na zahradu rodinného domu č.p. 2053 navržen vjezd z umístěvané komunikace větev A1. Námitkám bylo vyhověno.

- [redacted] (dopis doručený dne 23.3.2015 do podatelny Úřadu m. č. Praha 20)

a) *Místní komunikace - začátek ulice Bártlova: Z celkem poklidné ulice se stane rušná a velmi frekventovaná ulice. S touto výstavbou bude značný nárůst vozidel, které budou k bytovým domům jezdit. Již v této době je umění přejít tuto komunikaci [redacted].*

b) *Památky: V místech zástavby těchto domů je i starý barokní zámeček, který je zapsán do seznamu státem chráněných nemovitých památek. Ten již několik let chátrá a místo opravy tohoto objektu si vystavíme 3*

bytové domy, které se do této části rozhodně nehodí?!

- c) *Zeleň: K zámečku patří i přilehlý park, ve kterém díky výstavbě těchto bytových domů přijdeme asi o 13 stromů, možná i více. Z okna mého domu mám výhled na tento úsek, kde mají být tyto stromy vykáceny. Rozhodně volím pohled do zeleně, než pohled do cizích oken.*
- d) *Kanalizace: V minulých letech byl v ulici Bártilova problém s kanalizací. Při větším přívalu vody - stačila letní bouřka - byly vyhozeny poklopy kanálů, z důvodu nepojmutí vody do kanalizace. Veškeré splašky vytékaly do přilehlých míst, a to i na naši zahradu.*
- e) *Kanalizace byla rozšířena, ale i tak kapacita nestačí. Při větším dešti je pod vodou a pod splašky.*

Add a)

Komunikace ul. Bártilova je vedena jako komunikace III. třídy (III/10162), která není pouze nevýznamnou komunikací, která by zajišťovala dopravní obsluhu v lokalitě Čertousy. Jedná se o komunikaci, kterou je vzhledem k tomu, že m. č. Praha 20 – Horní Počernice, je okrajovou městskou částí, vedena doprava (příjezd) z okolních obcí ve Středočeském kraji. Při projednání navrženého záměru nebylo prokázáno značný nárůst počtu projíždějících vozidel. Pozemky, na kterých je stavba navržena jsou situovány v dostupnosti pražské MHD, zastávky MHD jsou umístěny v jejich těsné blízkosti při ul. Bártilova.

K záměru byl vydán dne 27.10.2010 závěr zjišťovacího řízení SZn. S-MHMP-724526/2009/OOP/VI/EIA/665-2/Žá s tím, že záměr nebude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), ve znění pozdějších předpisů, ve kterém je konstatováno, že záměr nemůže významně ovlivnit ŽP a veřejné zdraví.

Stavební úřad neshledal námitku důvodnou.

Add b)

Stavební úřad konstatuje, že se jedná pouze o názor a konstatování namítající, nikoliv o námitku, která by měla být řešena v územním řízení o umístění stavby. Územní řízení o umístění stavby je řízení návrhové, ve kterém je stavební úřad vázán obsahem žádosti, který je v dispozici žadatele. Nemůže se v něm zabývat něčím, co by bylo nad její rámec, např. přestavbou dalšího objektu, když o to žadatel nepožádal.

Add c)

Na pozemcích, kde je navržen záměr (výstavba), se nachází zeleň, která není v současné době nijak udržována. Z velké části se jedná o zeleň náletovou. V centrální části mezi bytovými domy B a C je navržena plocha, která bude upravena jako park s pěšími komunikacemi se stromořadím doplněným nízkou zelení a městským mobiliárem. Další sadové úprav budou navrženy rovněž podél obslužné komunikace. Současně je plánována také revitalizace a úprava stávající vzrostlé zeleně, a to na základě smlouvy o spolupráci, která byla uzavřena s městskou částí Praha 20.

od jižního rohu nově navrženého bytového domu B, výhled z tohoto RD směrem k nově navržené zástavbě je pod úhlem cca 35°, domy nejsou navrženy v přímém kontaktu tak, aby z RD namítající byl možný pohled do oken nových domů.

Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

Add d), e)

Dle názoru stavebního úřadu se jedná o konstatování namítající, týká se fungování stávajícího kanalizačního řadu pro veřejnou potřebu v lokalitě při ul. Bártilova. Umístěný záměr nebude z důvodu nedostatku kapacity na čistírně odpadních vod na tento kanalizační řad připojen. Likvidace dešťových vod je řešena přednostně vsakem na pozemcích žadatele s případným regulovaným odtokem do Jirenského potoka. Nakládání se srážkovými vodami bylo navrženo na základě vsakovacích zkoušek a posouzení hydrogeologických poměrů v území. Likvidace splaškových vod je řešena prostřednictvím domovní ČOV a odvedením přečištěných splaškových vod do potoka. Stav na kanalizaci v ulici Bártilova v případě přívalové vody nebude umístěním nového záměru ovlivněn.

Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

- ZA ZELENÉ ČERTOUSY, O.S. (dopis z 20.3.2015 doručený při ústním jednání)

- *způsob řešení likvidace dešťových vod z celkové plochy 5.130 m² vsakovacími objekty, které mají zajistit, že „při běžných deštích zůstanou dešťové vody na pozemku a „vypouštění do Podsyckovského rybníka pouze přebytečné vody při intenzivnějších srážkách, např. při pětiletém dešti to může být 0,53 -0,6 l/s). Spolek se domnívá se, že kapacita vsakovacích objektů je násobně poddimenzována, zejména z důvodu nevhodně stanoveného koeficientu vsaku (nezhledňuje jílovitý charakter zeminy) a nedostatečné zohlednění vydatnosti srážek, které má vsakovací objekt zadržet (i s ohledem na nedostatečnou retenční schopnost koryta potoka, kam chce žadatel vypouštět „přebytečné vody“). Dalším rizikem pro umístění vsakovacích objektů je vysoká hladina spodní vody v lokalitě stavby, která může použití vsakovacích objektů zcela znemožnit.*

- *problém vypouštění „přebytečných vod“ - přebytečné vody mají být dle záměru žadatele odváděny přímo do Jirenského potoka, přestože žadatel o územní rozhodnutí žádal o souhlas s odváděním „přebytečných vod“ do Podsychrovského rybníka. Rada Městské části Prahy 20 - Horní Počernice (dále jen „MČ HP“) na svém zasedání dne 16.12.2014 tuto žádost projednala, nevydala souhlasné stanovisko s vypouštěním „přebytečných vod“ do Podsychrovského rybníka, požádala žadatele o „výpočet na stoletou vodu“ a pověřila dalším projednáním Komisi životního prostředí Odboru životního prostředí a dopravy MČ HP. Následně komise na svém zasedání dne 14.1.2015 odmítla vypouštění „přebytečných vod“ do Podsychrovského rybníka a následně bez dostatečných odborných podkladů a výpočtů pouze na základě ústně prezentovaných argumentů žadatele doporučila realizovat vypouštění „přebytečných vod“ přímo do Jirenského potoka, který z Podsychrovského rybníka pramení, aniž by zohlednila alespoň určitou retenční schopnost rybníka oproti zanedbatelné retenční schopnosti koryta potoka.*
- *způsob řešení vypouštění odpadních vod - vypouštění odpadních vod z lokální čistírny odpadních vod (dále jen „ČOV“) přímo do Jirenského potoka společně s „přebytečnými dešťovými vodami“ (viz. stejná problematika, jako vypouštění „přebytečných dešťových vod“).*

Spolek s ohledem na výše uvedené námítky navrhuje odložení souhlasu s umístěním stavby, dokud nebude žadatelem zpracována kvalitní dokumentace, která bude obsahovat:

- *vyjádření hydrogeologa k možnostem vsakování dešťových vod v předpokládaném umístění vsakovacích objektů, resp. stanovení koeficientu vsaku (filtrace) zeminy a hladiny spodní vody autorizovanou kapacitou na základě konkrétních hydrogeologických poměrů v místě vsakovacích objektů, pro zodpovědné rozhodnutí o možnosti řešení likvidace dešťových vod vsakem, resp. stanovení bezpečného objemu vsakovacích objektů,*
- *stanovení hraničního objemu vypouštěných „přebytečných dešťových vod“ a odpadních vod z ČOV do rybníka, resp. do potoka, kdy dojde k překročení kapacity rybníka, resp. koryta potoka a k vylití vody ze břehů na sousedící pozemky.*

V návaznosti na tento bod spolek požaduje podmínit vydání souhlasu s umístěním stavby realizací takového řešení likvidace dešťových a odpadních vod, které zajistí nepřekročení stanoveného hraničního objemu vypouštěných „přebytečných dešťových vod“ a odpadních vod z ČOV i v případě tzv. stoleté vody nebo tzv. přívalových (velmi vydatných) dešťů, neboť bez důkladného posouzení důsledků vypouštění „přebytečných dešťových vod“ a odpadních vod ČOV do rybníka, resp. do potoka, by vydání územního souhlasu bylo hazardem s majetkem občanů v blízkosti rybníka, resp. potoka. Potvrzením reálnosti tohoto ohrožení je částečné zatopení domu na pozemku pare. č. 182/4 (vlastník pan František Vondráček) v sousedství potoka při přívalových deštích v roce 2009.

Na závěr spolek uvádí, že v případě, že se podaří uspokojivě vyřešit problematiku likvidace dešťových a splaškových vod spolek dále požaduje podmínit vydání souhlasu s umístěním stavby následujícími požadavky:

- *Existuje opodstatněná obava, aby tzv. „využití podkroví“ formulované v žádosti o územní rozhodnutí nepředstavovalo v další fázi projektu dvě podkrovní podlaží.*
- *K zabránění takové budoucí změny projektu spolek požaduje v územním řízení stanovit nepřekročitelnou podmínku:*
 - *maximální výšková úroveň hřebene střechy pro všechny budovy, a to 13,0 m,*
 - *maximální výšková úroveň horní hrany oken ve svislých konstrukcích (min. budova C - východní strana), a to 8,5 m,*
- *zrušit terasu na východní straně v jižní části budovy C z důvodu narušení soukromí sousedního pozemku 182/4,*
- *v rámci rekultivace parkových ploch, jak je stanoveno ve smlouvě o spolupráci, aby byly realizovány parkové úpravy takovým způsobem, aby bylo zajištěno soukromí sousedních pozemků pare. č. 182/4, 176/1, 176/2 (výsadba stromů, vhodné umístění chodníků),*
- *pro další projednání záměru spolek navrhuje jako žádoucí vytvořit prostorovou vizualizaci také pro pohled z východní strany*

Je třeba souhlasit s tím, vsakovací poměry pozemku stavby nejsou pro likvidaci srážkových vod nejvhodnější. I na základě této námítky nechal žadatel provést v území vsakovací zkoušky a podrobný výpočet likvidace dešťových vod a už v rámci územního řízení doložil pro tuto fázi projednávání záměru velmi podrobný projekt „Nakládání se srážkovými vodami“. Podle projektu mají být dešťové vody zachytávány ve 12 ks retenčně-vsakovacích objektů umístěných v rámci stavebního pozemku. Tyto mají být všechny vybaveny bezpečnostní přepadem svedeným novou dešťovou kanalizací do Podsychrovského rybníka, o jehož retenční schopnosti nepochybuje ani namítající a která byla v rámci zpracovávání dokumentace ověřena. V neposlední řadě je třeba uvést, že likvidace dešťových i splaškových vod byla projednána s příslušným vodoprávním úřadem - odborem ŽPD Úřadu m. č. Praha, který k záměru včetně řešení odvádění splaškových a odpadních vod vydal kladná závazná stanoviska, mezi posledními

dne 23.9.2021 pod č. j.: MCP20 019324/2021/OZPD/Varg, resp. 17.8.2021 pod č. j.: MCP 20 014152/2021/OZPD/Varg, ve kterých souhlasí v navrženém řešení likvidace dešťových i splaškových vod bez podmínek. Podle zpracovatele dokumentace bylo prověřeno, že při maximálních deštích trvajících 72 hodin, resp. při přívalovém dešti, i bez retenčně-vsakovacích objektů by bezpečná retenční kapacita koryta Jirenského potoka mezi Podosychrovským rybníkem a propustkem pod železniční tratí byla naplněna z 20 %. Závěrem stavební úřad konstatuje, že daná problematika nespadá přímo do oblasti zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, na jehož základě je namítající subjekt účastníkem tohoto řízení.

Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

Z námitek uvedených v závěru, které se týkají obav z případného využití podkroví, požadavku na zrušení terasy zajištění soukromí sousedních pozemků a požadavku na vizualizaci pro pohled z východní strany není zřejmé, jak jsou dotčeny veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, které by měl spolek podle zákona o ochraně přírody a krajiny hájit a na základě kterého je účastníkem tohoto řízení. Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

V závěru je nutné uvést, že v průběhu projednávání záměru byla dokumentace aktualizována, spolek byl o této skutečnosti informován a v dalším průběhu územního řízení nevznel žádné námitky ani připomínky.

- [REDAKCE] (námitky uvedené do protokolu z ústního jednání dne 24.3.2015), ke kterým se s připomínkou připojil pan [REDAKCE]

- a) *Při přívalových deštích jsme vyplavováni vodou z Jirenského potoka i když se o tento potok i starám. Při přívalových deštích musím neustále odčerpávat vodu ze vsakovacích jam, které mám udělány kolem potoka. Kvůli tomu jsme vystavěl protipovodňovou stěnu. Mám pochybnosti, zda dešťové vody z nových zpevněných ploch budou funkčně zasakovány. Není vypracován geologický průzkum, co se do zasakovacích objektů vejde. Dále mám pochybnosti, zda dešťové vody z havarijních případů z těchto zasakovacích objektů bezpečně projdou až k úseku před čistírnou Čertousy – stávající propustky včetně podchodu po železniční trati nejsou podle mého názoru dostatečné.*

- b) *Zajímalo by mě, jak hluboko byly založeny hospodářské objekty v okolí zámku Čertousy.*

Add a)

Žadatel v rámci záměru předpokládá i revitalizaci Jirenského potoka tak, aby odtokové poměry a retenční možnosti vodoteče byly zlepšeny. Námitky týkající se odvádění dešťových vod z nově umisťované lokality jsou obsahově podobné námitkám spolku ZA ZELENÉ ČERTOUSY, O.S., se kterými se stavební úřad vypořádal výše a na toto vypořádání se zde odkazuje. Námitku nepovažuje za důvodnou.

Add b)

Dokumentace k objektům bývalých chlévů, které byly odstraněny již před více než 17 lety, se v archivu stavebního úřadu nenachází. Podle vyjádření zpracovatele dokumentace pro územní řízení Ing. Arch. Jiřího Dandy se lze domnívat, že chlévy byly částečně podsklepeny a základovou spáru je možné odhadovat v hloubce cca 3 – 3,5 m pod rostlým terénem. Stavební úřad dále konstatuje, že tato námitka přesahuje rozsah a podrobnost vedeného územního řízení, jehož předmětem ještě není stavebně konstrukční řešení staveb ani jejich podrobné provádění, které by mohlo být ovlivněno základovými poměry a případně dosud neodstraněnými částmi původních staveb.

Stavební úřad považuje námitku za bezdůvodnou.

- [REDAKCE] (připomínky uvedené do protokolu z ústního jednání dne 24.3.2015)

- a) *Při přívalových deštích není schopen Jirenský potok odvést všechny projektované dešťové vody.*

Jedná se o připomínku veřejnosti. Žadatel v dokumentaci prokázal, že navržené řešení odvádění dešťových vod je vyhovující. Záměr byl projednán s dotčenými orgány, které vydaly souhlasná závazná stanoviska, zejména pak odbor ochrany prostředí MHMP a odbor ŽPD Úřadu m. č. Praha 20. Připomínka týkající se likvidace dešťových vod byly vypořádány výše v námitkách uplatněných spolkem ZA ZELENÉ ČERTOUSY, O.S.

Stavební úřad považuje připomínku za nedůvodnou.

- [REDAKCE] (námitky uvedené do protokolu z ústního jednání dne 24.3.2015)

- a) *Jako vlastníci rodinných domů máme všichni spodní vodu ve sklepě a musíme ji odčerpávat kalovými čerpadly. Obávám se zhoršení situace.*

Dokumentace i na základě námitek se nakonec na podrobnost územního řízení důkladně řešením likvidace srážkových vod z pozemku stavby. V této fázi nebylo prokázáno, že by toto řešení mohlo významně ovlivňovat poměry na sousedních pozemcích týkající se podzemní vody. Všechna retenčně vsakovací zařízení mají

navržena bezpečnostní přepad novým potrubím do Podsychrovského rybníka. Nemělo by tak docházet k nepřiměřené saturaci podloží, resp. k nežádoucímu rozlivu a zdržování srážkové vody v území a v důsledku toho ke zvyšování hladiny podzemní vody. Stavební úřad se také odkazuje na vypořádání námitek týkající se likvidace srážkové vody uvedených výše.

Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

- [REDAKCE] (námitky uvedené do protokolu z ústního jednání dne 24.3.2015)

a) *Kdyby se tam mělo stavět, požaduji, aby moje nemovitost byla od záměru oddělena zdí, která by zabezpečila ochranu pohody bydlení v této nemovitosti. Mám invalidní dceru a obávám se, že by ji daná výstavba mohla uškodit.*

Při společné hranici pozemků parc. č. 182/1 a 182/11 (pozemky záměru) se sousedními pozemky parc. č. 182/12, 182/13 a 182/15, vše v kat. území Horní Počernice podél obslužné komunikace větev „A“ a větev „A1“ je navržena protihluková stěna – ohradní zídka výšky 1,8 m délky cca 55 m s popínavou zelení ze strany nově navrženého obytného areálu. Takové řešení je uvedeno v předložené dokumentaci pro územní řízení. Stavební úřad považuje takové opatření za dostatečné.

Stavební úřad má za to, že námitce tak bylo vyhověno.

- Spolek Chvalská (námitky uvedené do protokolu z ústního jednání dne 24.3.2015)

a) *Problémem není jenom likvidace dešťových vod, ale dané území by bylo obecně neúměrně záměrem přetížené. Problémem je také i vzniklá dopravní zátěž.*

Jedná se o konstatování namítajícího, pouze o ničím nepodloženou domněnku namítajícího.

K záměru byl vydán dne 27.10.2010 závěr zjišťovacího řízení SZn. S-MHMP-724526/2009/OOP/VI/EIA/665-2/Žá s tím, že záměr nebude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), ve znění pozdějších předpisů, ve kterém je konstatováno, že záměr nemůže významně ovlivnit ŽP a veřejné zdraví.

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy vydal dne 2.9.2015 pod č. j.: 04591/15, 05133/15 souhlasné vyjádření, a to jako vyjádření k odpovědi projektanta na výše uvedené námitky IPR hl. m. Prahy ze dne 23.3.2015. V cit. Vyjádření IPR hl. m. Prahy konstatuje, že záměr je v kontextu hl. m. Prahy svým charakterem a měřítkem spíše lokálního významu. Problematikou kapacity navrhované zástavby v kontextu s danou lokalitou a související dopravní zátěží se stavební úřad podrobně zabýval výše, na což se zde odvolává.

Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

Námitky vznesené na základě oznámení o pokračování řízení 24.11.2015:

- dne 8.12.2015 m. č. Praha 20 - Horní Počernice

a) *M. č. Praha 20 požaduje doplnit posouzení kapacity Jirenského potoka s ohledem na jeho možné vybřežení v souvislosti s navrhovaným odvedením dešťových odpadních vod, a to mimo jiné i včetně propustku pod železniční tratí. V rámci takového posouzení budou dále zohledněny schválené a i předpokládané nátoky z rozvojových ploch v rozsahu projednávaného generelu odvodnění.*

b) *M. č. Praha 20 požaduje odvedení dešťových vod z retenčních a zasakovacích objektů projektu do Podsychrovského rybníka.*

c) *M. č. Praha 20 nesouhlasí se změnami PD pro územní řízení, spočívající ve změně řešení odvodu splaškových a dešťových vod.*

Add a)

Stavební úřad opatřením ze dne 20.1.2016 vyzval žadatel k doplnění podkladů, mimo jiné požadoval, aby žadatel v souvislosti s navrhovaným odváděním dešťových a splaškových vod prokázal dostatečnou hydraulickou kapacitu koryta Jirenského potoka včetně jeho propustku pod drážním tělesem tak, aby bylo zabráněno vybřežování potoka mimo jeho koryto, s tím, že v rámci takového posouzení je třeba zohlednit schválené a i předpokládané nátoky z rozvojových ploch v rozsahu projednaného Generelu odvodnění, zpracovaného D-PLUS PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ a.s.

Stavební úřad dále požadoval, aby žadatel předložil podrobnější řešení systému zasakovacích a retenčních objektů s ohledem na doložený hydrogeologický posudek a zjištěné podmínky pro zasakování dešťových odpadních vod tak, aby bylo prokazatelná garance funkčnosti navrhovaného řešení včetně uváděného regulovaného odtoku.

V rámci odvolání proti usnesení stavebního úřadu MCP20 013422/2017/OVUR/Kr ze dne 28.8.2017, kterým byla zamítnuta žádost o prodloužení lhůty k doplnění podání, odbor stavebního řádu MHMP (odvolací orgán) v rozhodnutí č. j.: MHMP 23995/2018 ze dne 26.1.2018 uvedl, že stavební úřad je oprávněn vyzvat žadatele pouze

k doložení závazného stanoviska vodoprávního úřadu a k předložení souhlasu vlastníka dotčených pozemků, nikoliv k předložení všech dokladů uvedených ve výzvě č. j.: MCP20 000891/(2016/OVUR/Kr z 20.1.2016.

Stavební úřad na základě závěru výše uvedeného rozhodnutí o odvolání zrušil usnesením č. j.: MCP20 0031472/2018/OVUR/Kr ze dne 26.2.2018 výzvu č. j.: MCP20 000891/2016/OVUR/Kr ze dne 20.1.2016, která byla dle právního názoru odvolacího orgánu vadná, a to s účinky ode dne, kdy byla vydána.

Následně vyzval žadatele opatřením č. j.: MCP20 003185/2018/OVUR/Kr ze dne 26.2.2018 k předložení:

- závazného stanoviska příslušného vodoprávního úřadu,
- platného dokladu o jeho právu provést stavbu na pozemcích parc. č. 3945, 3946 a 181 v kat. území Horní Počernice nebo alespoň souhlas vlastníka těchto pozemků k aktuálnímu řešení (umístění) stavby, tedy včetně umístění stavby i na pozemku parc. č. 181 v kat. území Horní Počernice.

Žadatel v průběhu řízení předložil kladné závazné stanovisko odboru ŽPD Úřadu m. č. Praha 20-Horní Počernice (příslušný vodoprávní úřad) č. j.: MCP20 019324/2021/OZPD/Varg z 23.9.2021 a č. j.: MCP20 014152/2021/OZPD/Varg z 17.8.2021, podle kterého vodoprávní úřad je záměr z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možný.

Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

Add b)

Stavební úřad rozhoduje o návrhu, kterým je vázán, a nemůže ho měnit. Předmětem námitky je návrh na jiné řešení záměru, kdy stavební úřad není oprávněn z moci úřední jakkoliv měnit obsah uplatněného záměru, tato pravomoc přísluší pouze žadateli. Záměr, včetně způsobu odvádění dešťových vod, byl kladně projednán s dotčenými orgány. Městská část Praha 20-Horní Počernice následně dne 31.3.2023 uzavřela s žadatelem „Smlouvu o spolupráci“ č. S/120/2022/0186 při výstavbě dopravní a technické infrastruktury, kde vyslovila souhlas se záměrem a jeho řešením.

Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

Add c)

Městská část vyslovila nesouhlas se změnou řešení likvidace splaškových a dešťových vod. Následně však Městská část Praha 20-Horní Počernice dne 31.3.2023 uzavřela s žadatelem „Smlouvu o spolupráci“ č. S/120/2022/0186 při výstavbě dopravní a technické infrastruktury, kde vyslovila souhlas se záměrem a jeho řešením.

Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

- dne 9.12.2015 spolek Chvalská

Občanský spolek Chvalská se plně ztotožňuje s námitkou v územním řízení o umístění stavby „Bytové domy – Čertousy“ od IPR hl. m. Prahy ze dne 23.3.2015 od Ing. Arch. Jana Hladíka a nesouhlasíme s takto navrhovanou výstavbou v daném území, neboť všechny zmiňované zásadní důvody vyjmenované v této námitce stále shledáváme opodstatněnými a jsme přesvědčeni, že trvají a žádáme stavební úřad, aby záměr „Bytové domy – Čertousy“ zamítl.

Vypořádání této námitky viz výše ve vypořádání námitky IPR hl. m. Prahy. Námitku stavební úřad nepovažuje za důvodnou.

- dne 15.12.2015 JUDr. Josef Sedláček, zplnomocněný zástupce pana [REDAKCE] a spolku ZA ZELENÉ ČERTOUSY, O.S.

a) Především nelze akceptovat nesoulad stavebního záměru s Územním plánem hl. m. Prahy a to v řadě podstatných kritérií, což by ve svých důsledcích vedlo k výraznému zhoršení kvality bydlení v daném místě, dnes již tak obtížné dopravní propustnosti ulice Náhodské a Bártlovy a nevratnému znehodnocení chráněného historického jádra Čertous. Na tomto místě nelze rovněž pominout závažné omezení soukromí prvního zastoupeného, tkvící ve výšce a vzdálenosti umístění domu „C“ od hranice jeho pozemku.

b) Patrně nejzávažnější nedostatek lze spatřovat v navrhovaném řešení stran nakládání se srážkovými vodami a vypouštění odpadních vod. Již z řady nezávisle na sobě vznesených připomínek vlastníků sousedních nemovitostí je zřejmé, že v předmětné lokalitě Horních Počernic jsou potíže s povrchovými vodami při sebemenších deštích. To proto, že dané území má minimální vsakovací schopnost a pakliže posudek z oboru hydrogeologie dospívá k závěrům opačným, není správný. Pokud by v dalším řízení nebyl tento rozpor odstraněn, je první zastoupený připraven na vlastní náklady opatřit a tamnímu úřadu předložit v tomto směru posudek nestranného soudního znalce, či znaleckého ústavu. Podle dosud uvedeného lze tedy důvodně předpokládat, že účinnost retenčních nádrží bude minimální.

c) Pro likvidaci dešťových vod je dále třeba vycházet ze skutečnosti, že do Podsychrovského rybníka jsou svedeny srážkové vody z celé řady nemovitostí, situovaných při ulici Náhodská a jediný přepad z rybníka ústí do Jirenského potoka. Kapacita tohoto potoka je od Bártlovy ulice problematická, přičemž v další

části, tedy pod železniční tratí a posléze při domech č.p. 33 a 35 je jeho propustnost dále omezována. Uvedené faktory pak vedou již při vydatnějších deštích k zatopení přilehlých nemovitostí a při déletrvajících intenzivních srážkách k záplavám. Nelze tedy, než předložené výpočty o množství dešťových vod považovat za hru čísel, která nemá reálné opodstatnění a nebere zřetel na stávající vody rybníka a potoka a jejich jediným cílem je, získat kladné stanovisko správce povodí. První zastoupený tudíž se zřetelem na závažnost tohoto stanoviska pro územní řízení bez odkladu objedná a po jeho vypracování tamnímu úřadu předloží znalecký posudek nezávislého soudního znalce, či znaleckého ústavu z oboru hydrologie, neboť po vlastních zkušenostech s vodou z Jirenského potoka na p. č. [REDAKCE] a dokonce ve svém domě, závary navrhovaného řešení k odvádění srážkových vod se vši rozhodností odmítá.

Add a)

S konstatování namítajícího, že nelze nesouladu stavebního záměru s Územním plánem hl.m. Prahy nelze akceptovat, je třeba souhlasit. Soulad záměru s územně plánovací dokumentací je prvním z kritérií § 90 stavebního zákona (ve znění k podání žádosti), podle kterého se záměr posuzuje. Stavební úřad ale neshledal rozpor záměru s platnou územně plánovací dokumentací – viz. podrobné odůvodnění uvedené níže.

Dále znovu připomíná, že návrh byl projednán s dotčenými orgány, zejména ve zjišťovacím řízení vedeném odborem ochrany prostředí MHMP. K záměru byl vydán dne 27.10.2010 závěr zjišťovacího řízení SZn. S-MHMP-724526/2009/OOP/VI/EIA/665-2/Žá s tím, že záměr nebude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), ve znění pozdějších předpisů, ve kterém je konstatováno, že záměr nemůže významně ovlivnit ŽP a veřejné zdraví.

Stavebnímu úřadu není zřejmé v čem namítající spatřuje závažné omezení soukromí pana [REDAKCE], [REDAKCE]. Výška hřebene nejbližšího bytového domu „C“ v nejvyšší části činí max. + 13,00 m od úrovně podlahy 1. NP $+0,000 = 265,50$ m n. m., odstupová vzdálenost jihovýchodního rohu tohoto objektu je min. 26 m od jihozápadní hranice pozemku parc. č. [REDAKCE] v kat. území 9 Horní Počernice. Vzdálenost bytového domu „C“ činí minimálně 75 m od rodinného domu [REDAKCE], který je ve vlastnictví namítajícího. Objekty pak odděluje nejen koryto vodního toku, ale i okolo něj se fakticky i v územním plánu se nacházející se zeleň.

Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

Add b), c)

Likvidace dešťových vod je řešena primárně vsakováním na pozemcích žadatele v souladu s požadavky vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze. Likvidace dešťových a splaškových vod je v dokumentaci řešena a byla projednána mimo jiné s příslušným vodoprávním úřadem - odborem ŽPD Úřadu m. č. Praha, který vydal poslední kladná závazná stanoviska dne 23.9.2021 pod č. j.: MCP20 019324/2021/OZPD/Varg, resp. 17.8.2021 pod č. j.: MCP 20 014152/2021/OZPD/Varg, ve kterých souhlasí v navrženém řešení likvidace dešťových i splaškových vod bez podmínek. Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem je dle názoru vodoprávního úřadu záměr možný. Podle zpracovatele dokumentace bylo prověřeno, že při maximálních deštích trvajících 72 hodin, resp. při přívalovém dešti, i bez retenčně-vsakovacích objektů by bezpečná retenční kapacita koryta Jirenského potoka mezi Podsyrovským rybníkem a propustkem pod železniční tratí byla naplněna z 20 %. Stavební úřad považuje námitku za nedůvodnou.

Podle § 90 stavebního zákona (ve znění platném ke dni podání žádosti) v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu:

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Stavební úřad jednotlivé výše uvedené požadavky posoudil a konstatuje:

Add a)

Stavební úřad záměr posoudil z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR a konstatuje, že tento dokument není vzhledem k charakteru a rozsahu záměru dotčen.

Záměr byl rovněž posouzen z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. 1, 2 a 4 a lze konstatovat, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací.

Záměr respektuje charakter obytné zástavby Horních Počernic, jakožto součásti vnějšího pásma zástavby hl. m. Prahy a původně samostatné obce. V území je navržena zástavba tří bytových domů, včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Záměr nekoliduje s veřejně prospěšnou stavbou či opatřením vymezeným v této územně plánovací dokumentaci.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně jeho úplné aktualizace a změny Z 2832/00, vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území na pozemcích s funkčním využitím:

- **OB – čistě obytné** (objekty bytových domů A a B a části doprovodné infrastruktury),
- **SV – všeobecně smíšené** (objekt C a části doprovodné infrastruktury),
- **ZP – zeleň parková** (pěší komunikace, inženýrské sítě, dešťová a splašková kanalizace, vsakovací objekty, veřejné osvětlení),
- **VOP – vodní a vodohospodářské plochy** (výústní objekty kanalizace a ČOV).

Z hlediska plošných regulativů je umístění staveb v ploše OB v souladu s hlavním využitím této plochy, kterým je bydlení. Umístění objektů A a B s převládající funkcí bydlení je tudíž přípustné. V této ploše jsou rovněž umístěny části doprovodné technické a dopravní infrastruktury, včetně napojení na komunikaci v ulici Bártlova. Tyto patří také mezi přípustné využití plochy OB, neboť ji lze podřadit pod liniová vedení technické infrastruktury nebo vozidlové a pěší komunikace.

V ploše SV je přípustné kombinované využití území – zejména bydlení, služby, drobný obchod, veřejná vybavenost a zařízení technické infrastruktury. Objekt C je primárně obytný, doplněný o komerční plochy a ČOV, která je nezbytným zařízením pro fungování celého bytového souboru. Její umístění v této ploše je z hlediska urbanistického a technického řešení vyhodnoceno jako přípustné a funkčně přiměřené ve smyslu plošného zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu. Rovněž ostatní umístěvanou infrastrukturu je možné shledat jako přípustné využití plochy SV, neboť ji lze podřadit pod liniová vedení technické infrastruktury nebo vozidlové a pěší komunikace).

V ploše ZP – zeleň parková jsou navrženy stavební objekty pěší komunikace, dešťová kanalizace, retenčně-vsakovací objekty, vedení el. energie a stožáry veřejného osvětlení. Kromě pěších komunikací se jedná o technickou infrastrukturu, kterou lze v dané funkční ploše umístit jako její podmíněně přípustné využití, pro které platí, že nesmí dojít k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků (jakožto plochy parku, popř. historické zahrady nebo hřbitova). Umístěvané pěší komunikace budou sloužit pohybu osob v rámci parku, veřejné osvětlení zajišťuje bezpečný provoz, a vsakovací objekty slouží k hospodaření s dešťovými vodami, včetně zpevněných ploch v samotné ploše ZP. Jejich rozsah, technické řešení a umístění nenarušují základní parkovou funkci plochy, ale naopak ji podmiňují a umožňují její kvalitní užívání. Ostatní umístěvaná infrastruktura v ploše ZP, která přímo nesouvisí s hlavním využitím plochy ZP, tj. splašková kanalizace a vedení el. energie, je situována do uličního prostranství ul. Bártlova, která se v daném úseku v ploše ZP nachází v celé své šířce. Opět lze tak konstatovat, že toto řešení nenaruší základní parkovou funkci plochy a lze ho jako podmíněně přípustné akceptovat.

Do funkční plochy VOP – vodní a vodohospodářské plochy zasahují výústní objekty dešťové kanalizace a kanalizace odvádějící přečištěné vody z ČOV. Dle příslušných regulativů je v ploše VOP přípustné umístění zařízení sloužících vodnímu hospodářství, včetně výústí kanalizace a prvků odvádějících srážkové nebo přečištěné odpadní vody. Umístění těchto objektů je tedy plně v souladu s hlavním využitím plochy VOP a přispívá ke komplexnímu řešení hospodaření s vodami v území.

Záměr se nachází v území vymezeném územním plánem jako historické jádro bývalé samostatné obce Čertousy. V dané lokalitě však nejde o kompaktní a zachovalé historické jádro ve smyslu kulturně-historické ochrany (spadá do něj např. i zástavba panelových domů). Území neplní funkci stabilizovaného jádra sídla. Naopak – jak bylo vyhodnoceno výše v rámci vypořádání námitek, lze ho označit jako území transformační, s jednotlivými prvky původní zástavby, avšak s převahou nevyužitých, náletově zarostlých a neudržovaných ploch, urbanisticky neukotvených. Návrh nové výstavby s tímto stavem pracuje, respektuje historický kontext v měřítku i urbanistickém pojetí a přispívá k jeho přirozené obnově a rozvoji. Což je zřejmé i z toho, že výškově se jedná pouze o zástavbu o dvou nadzemních podlažích s podkrovím a z použití šikmých střech.

V části území dotčeného záměrem je v grafické části územního plánu vyznačen prvek „zeleň vyžadující zvláštní ochranu“. Tento prvek není závazným regulativem územního plánu, nemá charakter funkční plochy ani nepředstavuje právní překážku umístění stavby. Jeho význam je informativní a upozorňuje na existenci zeleně s potenciální ekologickou nebo urbanistickou hodnotou.

V posuzované lokalitě se však jedná převážně o náletovou a neudržovanou zeleň, která neplní významnou ekologickou ani rekreační funkci. Návrh stavby s tímto stavem pracuje, přičemž dotčené plochy budou rekultivovány a nahrazeny parkově upravenou zelení, pěšími trasami a veřejným prostorem. Navržené řešení tak přispívá k celkovému zlepšení funkční i vizuální kvality území.

Pro úplnost uvádíme, že k souladu záměru s územně plánovací dokumentací vydal závazné souhlasné stanovisko č. j.: S-MHMP219642/2013/OUP z 11.6.2013 odbor územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy. Rovněž Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy vydal dne 2.9.2015 pod č. j.: 04591/15, 05133/15 kladné vyjádření, a to jako vyjádření k odpovědi projektanta na námitku IPR hl. m. Prahy ze dne 23.3.2015. Uvedené vyjádření opatřil žadatel z vlastní iniciativy a do podatelny Úřadu m. č. Praha 20 bylo doručeno dne 15.10.2015. Stavební úřad proto k němu přistoupil jako k vyjádření kvalifikovaného názoru účastníka řízení (IPR hl. m. Prahy je zmocněn zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/2 ze dne 7.11.2013 – článek VI. Bod 2.7 k zastupování hl. m. Prahy v územním řízení vedeném podle stavebního zákona). V řízeních zahájených před 1.1.2018 je oprávněn přezkoumat soulad záměru s vydanou územně plánovací dokumentací pouze stavební úřad, v jehož plné kompetenci je rozhodnutí po umístění této stavby. Nicméně je nutno vzít v potaz, že se jedná o odborné vyjádření kvalifikovaného zástupce účastníka řízení – hl. m. Prahy jako obce, které je třeba jako podklad pro rozhodnutí předložený žadatelem vzít v potaz. Samozřejmě při zohlednění toho, že od doby vydání těchto vyjádření došlo k několika změnám územního plánu, včetně komplexní změny Z2832/00.

Add b)

Navrhovaný soubor tří bytových domů, doplněný základní dopravní a technickou infrastrukturou, plochami veřejné zeleně a kvalitním veřejným prostranstvím vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Jak již bylo uvedeno výše, nová zástavba má předpoklady naplnit požadavky udržitelného rozvoje, a to i ve vztahu ke stávající zástavbě, na kterou by se měla urbanisticky a sociálně napojit a tak ji kvalitně rozvinout. Nová zástavba umožní bydlení a rekreaci novým dalším obyvatelům, jednoznačně tak bude vytvářet předpoklady pro hospodářský rozvoj. Zástavba bude doplněna veřejnou zelení, která bude spoluvytvářet dobré podmínky pro soudržnost obyvatel v území. Vztah třech základních pilířů udržitelného rozvoje proto stavební úřad vnímá vyváženě a nemá pochyby, že by tento rozvoj ohrožoval podmínky života generací budoucích.

V neposlední řadě je nutné konstatovat, že záměr vychází z platného územního plánu, jehož poslední velká změna (Z 2832) byla podle cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona posuzována. Lze tak konstatovat, že pokud je záměr shledán v souladu s tímto územním plánem, je tento i v souladu s cíly a úkoly územního plánování, včetně základního požadavku vyjádřeného v § 18 odst. 1 stavebního zákona, který je následující: „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*“.

Stavební úřad proto shledal záměr i v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Stejně tak ho shledal i v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, neboť navržený záměr - zástavba nižších bytových domů není v dané lokalitě výrazným výškovým prvkem v krajině, v těsném sousedství se nevyskytují žádné přírodní charakteristiky zásadního významu, do kterých by mohl záměr zasáhnout. Záměr navazuje na stávající zástavbu v okolních ulicích (zejména ul. Bártlova, apod.), kde se v dané lokalitě nachází stavba ZŠ Bártlova o třech dvou nadzemních podlažích s podkrovím. Vzhledem k současnému stavu v území, záměr nemůže snížit estetické ani přírodní hodnoty místa. Záměr realizací ploch zeleně zvyšuje ekologickou stabilitu území a posiluje tak na ZUR požadovanou charakteristiku krajiny.

Add c)

Dokumentaci zpracoval Ing. arch. Jiří Danda, autorizovaný architekt, vedený ČKA pod č. 01 490.

Dokumentace pro umístění stavby byla zpracována v dubnu 2009, žádost o vydání územního rozhodnutí byla podána dne 2.6.2014, proto stavební úřad dokumentaci, i přesto, že byla v průběhu řízení aktualizována, posuzoval podle vyhlášky č. 26/1999 Sb., hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o OTPP“).

Stavba vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu v hl. m. Praze stanoveným vyhláškou o OTPP, v platném znění, a to zejména:

čl. 3 odst. 1 písm. d) malá čistírna – malou čistírnou se rozumí čistírna odpadních vod do 500 ekvivalentních obyvatel (navržena ČOV prs kapacitou 36-500 ekvivalentních obyvatel).

čl. 4 odst. 1 - návrh a začlenění stavby do území i navržená realizace jsou v souladu s právními předpisy chránícími veřejné zájmy a předpokládaný rozvoj území. Řešení stavby odpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování zdravého životního prostředí. Stavbou a jejím následným provozem nebude nad přípustnou míru obtěžováno okolí.

Jak bylo již uvedeno výše, posuzovaný záměr je situován v lokalitě vymezené územním plánem jako historické jádro bývalé samostatné obce Čertousy. Tato skutečnost byla při návrhu stavby zohledněna, a to jak v prostorovém, tak architektonickém řešení. Ačkoli se jedná o území s historickým označením, dochovaná zástavba je ve značné míře proměněna a území jako celek bylo v předchozím vyhodnocení charakterizováno jako transformační – tedy území, které není stabilizováno a u něhož se předpokládá další vývoj směrem k nové urbanistické struktuře.

Navržené objekty bytových domů jsou řešeny jako dvoupodlažní s využitým podkrovím. Tomuto výškovému uspořádání předcházelo vyhodnocení charakteru okolní zástavby, její výškové hladiny i měřítko veřejného prostoru. Výška navržených objektů se sice pohybuje na horní hranici typické zástavby v lokalitě, avšak její objemové a tvarové řešení, zejména použití klasických šikmých střech, reaguje na místní urbanistický kontext s ohledem na měřítko venkovské zástavby. Hmoty domů jsou navrženy tak, aby působily členěně a přirozeně zapadly do okolního prostředí bez dominantního nebo rušivého efektu. Záměr tedy výškově do lokality nezapadá mechanicky, ale přiměřeně a s ohledem na charakter okolí.

Z hlediska vztahu k historickému prostředí byla věnována pozornost i významným bodům v území – zejména zámku Čertousy a původnímu statku umístěnému naproti přes Podsyrovský rybník. Urbanistická koncepce záměru tyto hodnoty zohledňuje, a to vytvořením průhledové parkové osy, která zachovává a umožňuje prostorový i vizuální kontakt mezi těmito historickými objekty a územím nové výstavby. Tato osa zároveň přispívá ke kvalitě veřejného prostoru a přirozenému zapojení nové zástavby do širšího krajinného a urbanistického rámce.

Architektonické ztvárnění stavby respektuje místní tradici nejen v měřítku a výšce, ale také volbou tvarosloví a materiálů. Šikmé střechy navazují na charakteristický výraz tradiční zástavby v Čertousích a představují spojovací prvek mezi novou výstavbou a původní strukturou místa. Takto pojatá výstavba přispívá k postupné regeneraci území a jeho kultivaci v souladu s očekávaným vývojem transformačních zón.

Záměr zároveň zajišťuje kvalitní životní prostředí nejen pro budoucí obyvatele, ale i pro širší území – a to mimo jiné i díky revitalizaci zanedbaných zelených ploch. Lokální čistírna odpadních vod je koncipována jako součást objektu bytového domu a její provoz by i díky tomu neměl představovat obtěžující prvek pro okolí. Doprava v klidu je řešena převážně podzemním stáním, čímž se minimalizují negativní dopady na uliční prostor i veřejnou zeleň.

čl. 4 odst. 2 - napojení stavby na síť technického vybavení a pozemní komunikace je součástí záměru, odpovídá funkčnímu určení využití území a bylo kladně posouzeno dotčenými orgány,

čl. 6 odst. 2 - Malé čistírny se budují pouze tam, kde je možnost vypouštění vyčištěných odpadních vod samostatným odpadním potrubím do vodního toku. Vzhledem ke kapacitě navržené ČOV (360 – 500 ekvivalentních obyvatel) lze takovou ČOV považovat za malou čistírnou odpadních vod. Odvádění přečištěné vody do vodního toku samostatným potrubím bude zajištěno.

čl. 7 - pozemek určený k zastavění svými vlastnostmi, zejména polohou, tvarem, velikostí a základovými poměry umožňuje realizaci navržené stavby a její bezpečné užívání.

čl. 9 odst. 1, 2 - stavba bytových domů A, B, C má kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikace, které svými parametry tomuto připojení vyhovují. Komunikace splňují požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky a jsou předpoklady pro jejich dokončení před kolaudací stavby bytových domů.

čl. 11 odst. 7 – stavby musí být napojeny na veřejnou dešťovou nebo jednotnou kanalizaci, pokud nelze dešťové vody likvidovat jinak, tj. přednostně vsakem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní, popř. akumulací nebo odvedením do vodního toku. Likvidace srážkové vody ze střech a zpevněných ploch záměru je, jak již bylo uvedeno výše, řešena pomocí soustavy retenčně – vsakovacích objektů s bezpečnostním přepadem odvedeným dešťovou kanalizací do Podsyrovského rybníka. Toto řešení stavební úřad vzhledem k ne zcela ideálním vsakovacím podmínkám

daným především vysokou hladinou podzemní vody považuje stavební úřad za splňující požadavek tohoto článku OTTP.

čl. 13 odst. 1, 3 - stavba vhodně reaguje svým řešením na charakter prostředí, do kterého se umísťuje. Negativní účinky stavby a její zařízení na ŽP, zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov, nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech.

čl. 16 - stavba bude prováděna tak, aby vlivy, kterým je vystavena během výstavby a při užívání, nemohly způsobit její zřízení, poškození či jakékoliv ohrožení provozuschopnosti komunikací a sítí technického vybavení v dosahu stavby.

čl. 17 - stavba splňuje požadavky požární bezpečnosti a byla kladně projednána s orgánem státního dozoru - Hasičským záchranným sborem hl. m. Prahy.

čl. 22 odst. 1 - stavba je navržena, aby neohrožovala život, zdraví, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb, a aby neohrožovala zdravé životní podmínky nad limity obsažené ve zvláštních právních předpisech.

čl. 26 odst. 4 - stavba je navržena tak, že lze předpokládat, že jejím užívání nebude ohrožena bezpečnost provozu na pozemních komunikacích, stavba byla kladně projednána s odborem ŽPD Úřadu m. č. Praha 20 a Policií ČR.

Stavba rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, a to zejména s § 4 odst. 1 a 2, příloha č. 1 a 2 vyhlášky, kdy zejména chodníky a úrovněvé přechody a ostatní pochozí plochy umožňují samostatný, bezpečný, snadný a plynulý pohyb osobám s omezenou schopností pohybu a orientace a jejich míjení s ostatními chodci. Pěší komunikace budou opatřeny hmatovými prvky pro nevidomé a slabozraké. Šířky navrhovaných pěších komunikací jsou min. 2 m, komunikace pro chodce mají podélný sklon nejvýše v poměru 1:12 (8,33 %) a příčný sklon nejvýše v poměru 1:50 (2,0%) vyhrazené stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené má šířku min. 3,5 m. Z celkového počtu parkovacích stání je vymezen předepsaný počet parkovacích stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace (z celkového počtu 147 parkovacích stání bude navrženo 10 stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace, 8 v garážích a 2 na venkovních parkovacích plochách).

Add d)

Záměr je v souladu s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní obslužnost (příjezd a přístup) k navrženým stavbám a také k veřejně užívaným plochám zeleně bude zajištěn po komunikacích (vozidlové i pěší), které jsou umísťovány tímto rozhodnutím, a které budou napojeny na stávající komunikaci ul. Bártlova. Umístění vedení sítí technické infrastruktury je navrženo zejména v komunikacích, příp. v přilehlých zelených plochách. Při návrhu sítí technické vybavenosti byla respektována ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Stavební úřad má na základě projednání záměru s dotčenými orgány a se správcí dotčené infrastruktury za to, že stavba bude napojena na odpovídající stávající infrastrukturu. To je garantováno i uzavřením plánovací smlouvy s MČ Praha 20 a dalšími smlouvami s příslušnými vlastníky technické infrastruktury. Likvidace splaškových vod je vyřešena zřízením nové lokální čistírny s tím, že záměr bude stavebně připraven po uvolnění kapacity ČOV Čertousy, resp. po její intenzifikaci (zkapacitnění), se přepojit na tuto čistírnu.

Add e)

Záměr je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, což bylo prokázáno především doložením kladných stanovisek dotčených orgánů hájících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Na tomto místě není od věci konkrétně připomenout, že k záměru bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny OOP MHMP pod SZn. S-MHMP-0921900/2010/1/OOP/VI z 8.3.2011 a koordinované závazné stanovisko SZn. S-MHMP-614710/2007/4/OOP/VI z 4.2.2008, dále závazná stanoviska a vyjádření SZn. S-MHMP-111894/2014/1/OZP/VI z 29.9.2014 a č. j.: MHMP 2216203/2023 z 24.10.2023, a odboru ŽPD Úřadu m. č. Praha 20 č. j.: MCP20 019324/2021/OZP/Varg z 23.9.2021, resp. MCP20 014152/2021/OZPD/Varg z 17.8.2021. K záměru byl vydán dne 27.10.2010 závěr zjišťovacího řízení SZn. S-MHMP-724526/2009/OOP/VI/EIA/665-2/Žá s tím, že záměr nebude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), ve znění pozdějších předpisů. Záměr byl také kladně posouzen orgánem ochrany veřejného zdraví (viz. vydané závazné stanovisko HS hl. m. Prahy č. j.: HSHMP 52467/2011 z 13.12.2011) a orgánem požární ochrany (viz. závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy č. j.: HSAA-12207-3/2015 ze dne 5. 11. 2015 a č. j.: HSAA-1122-3/2014 ze dne 18.9.2014). Kompletní výčet všech stanovisek, které předložil žadatel je uveden níže v odůvodnění tohoto rozhodnutí. V rámci řízení (na základě oznámení o zahájení řízení, resp. o pokračování řízení) pak tyto dotčené orgány již k záměru nesdělily žádná další stanoviska.

Souhlasy vlastníků pozemků nebo staveb podle § 184a stavebního zákona (není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit):

- parc. č. 182/1, 182/3, 182/5, 182/11, 183, 184, 185, 186 - Waypoint project a.s. – žadatel, který je současně vlastníkem těchto pozemků
- parc. č. 73, 181, 3945, 3946, 3947 – hl. m. Prahy, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce m. č. Praha 20 – smlouva o spolupráci z 18.7.2013; smlouva o spolupráci při výstavbě dopravní a technické infrastruktury č. S/120/2022/0186 z 31.1.2023
- parc. č. 182/10, 3948/1 – hlavní město Praha – souhlas odboru správy majetku MHMP č. j.: OSM/VP/656740/Su z 20.8.2009

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu.

S žádostí o vydání územního rozhodnutí a v průběhu územního řízení byly předloženy tyto doklady:

- závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy č. j.: HSAA-1222-3/2014 z 18.9.2014
- stanovisko HS hl. m. Prahy č. j.: HSHMP 52467/2011 z 13.12.2011
- stanovisko HS hl. m. Prahy č. j.: HSHMP 41810/2014 z 11.9.2014
- závazné stanovisko a vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP SZn. S-MHMP-614710/2007/4/OOP/VI z 4.2.2008
- závazné stanovisko a vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP SZn. S-MHMP-0921900/2010/1/OOP/VI z 8.3.2011
- závěr zjišťovacího řízení SZn. S-MHMP-724526/2009/OOP/VI/EIA/665-2/Žá z 27.10.2010, které vydal odbor ochrany prostředí MHMP
- stanovisko odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu MHMP č. j.: MHMP 750146/2009/Cir z 23.9.2009
- závazné stanovisko odboru dopravy MHMP č. j.: MHMP-931517/2009/DOP-O4/Fr z 16.11.2009
- souhlasné stanovisko odboru krizového řízení MHMP č. j.: S-MHMP 487505/2009/OKR z 30.6.2009
- závazné stanovisko odboru územního plánu MHMP č. j.: S-MHMP219642/2013/OUP z 11.6.2013
- vyjádření odboru ŽPD Úřadu m. č. Praha 20 podle § 18 vodního zákona č. j.: 1467/OOP/2010 z 13.12.2010
- rozhodnutí odboru ŽPD Úřadu m. č. Praha 20 č. j.: 14620/1287/09/OŽPD z 12.10.2009 (připojení pozemku parc. č. 182/11 a 183 na komunikaci Bártlova)
- rozhodnutí odboru ŽPD Úřadu m. č. Praha 20 č. j.: MCP20 015229/2014 z 20.11.2014 (připojení pozemku parc. č. 182/11 a 183 na komunikaci Bártlova)
- souhlas Policie ČR č. j.: KRPA-31349-1/ČJ-2009-0000DŽ z 29.7.2009
- stanovisko České inspekce ŽP zn. ČIŽP/41/OOO/1102190.002/14/PLV z 18.3.2014
- vyjádření ROPID zn. OPL/126/14/cis z 18.3.2014
- vyjádření Povodí Labe, s.p. zn. PVZ/14/7010/Kv/0 z 11.4.2014
- hydrogeologické údaje ČHMÚ ze dne 15. 1. 2014
- vyjádření Pražské vodohospodářské společnosti a.s. zn. 2354+2957/11/2/02 z 13.6.2011
- vyjádření Pražských vodovodů a kanalizací, a.s. zn. PVK 30183/OTPC/07 z 31.1.2008
- stanovisko ČR –MO ze dne 21. 3. 2014
- vyjádření PREdistribuce, a.s. zn. 300000274 ze dne 7. 12. 2010
- vyjádření Pražské teplárenské a.s. zn. Šma/880/2014 ze dne 2. 4. 2014
- vyjádření ČD-Telematika a.s. zn. 6075/2014 ze dne 27. 3. 2014
- vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. č. j.: 45227/14-3 ze dne 26.3.2014
- vyjádření CentroNet, a.s. zn. 272/2014 ze dne 12.3.2014
- vyjádření Českých Radiokomunikací, a.s. zn. UPTS/OS/101078/2014 ze dne 28.3.2014
- vyjádření RIO Media a.s. č. j.: Vyj-2014-0367 ze dne 18.3.2014
- vyjádření Miracle Network, spol. s r.o. zn. MN/6442/14/AM ze dne 19.3.2014
- vyjádření GTS Czech s.r.o. zn. 331401486 ze dne 17.3.2014
- vyjádření MV ČR – razítko na situaci ze dne 24.3.2014
- vyjádření Bohemiatel s.r.o. – razítko na situaci ze dne 13.3.2014
- vyjádření Telia Sonera International Carrier Czech Republic a.s. zn. 231400791 ze dne 14.3.2014
- vyjádření Sitel, spol. s r.o. z. 131401274 ze dne 14.3.2014

- vyjádření UPC Česká republika, s.r.o. – razítko na situaci ze dne 18.3.2014
- vyjádření Telefonica Czech Republic, a.s. č. j.: 548436/14 ze dne 10.3.2014
- vyjádření ČEPS, a.s. zn. 0000004691 ze dne 11.3.2014
- vyjádření ČEZ ICT Services, a.s. zn. 0200184101 ze dne 10.3.2014
- vyjádření Vodafone Czech Republic, a.s. – razítko na situaci ze dne 10.3.2014
- vyjádření TSK 7100 – razítko na situaci ze dne 2.4.2014
- vyjádření IPR hl. m. Prahy č. j.: 04591/15, 05133/15 z 2.9.2015
- vyjádření Povodí Labe, s.p. č. j.: PSME/14/31903 z 11.11.2014
- souhrnné vyjádření OŽPD Úřadu m. č. Praha 20 č. j.: MCP20 11983/2014/OŽPD z 19.1.2015
- stanovisko PVS, a.s. zn. 00259/14/2/02 z 27.1.2015 ze dne 27.1.2015
- souhrnné vyjádření OŽPD Úřadu m. č. Praha 20 zn. MCP20 11983/2014/OŽPD ze dne 24.10.2014
- vyjádření PREdistribuce, a.s. zn. 25067977 ze dne 9.12.2014
- vyjádření PVS, a.s. zn. 03697/14/2/02 ze dne 24.11.2014
- stanovisko TSK hl. m. Prahy zn. TSK/31401/14/220/Me ze dne 18.11.2014
- koordinační vyjádření TSK hl. m. Prahy zn. 2065/14/2600/Vo ze dne 13.11.2014
- vyjádření Povodí Labe, s. p. č.j. PSME/14/31903 ze dne 11.11.2014
- technické podmínky č. 0005897773 ze dne 11.11.2014
- technické podmínky č. 0005897779 ze dne 11.11.2014
- technické podmínky č. 0005897778 ze dne 11.11.2014
- technické podmínky č. 0005897775 ze dne 11.11.2014
- sdělení odboru ŽP MHMP SZn. S-MHMP-1266117/2014/OZP/VI/EIA/2603P-1/Žá z 30.10.2014
- vyjádření Eltodo-Citelum, s.r.o. č. EC 0400/4251/14 z 16.9.2014
- vyjádření PVK, a.s. zn. PVK 45790/OTPČ/14 z 29.10.2014
- sdělení O2 Czech Republic, a.s. zn. Our ref. z 29.10.2014
- vyjádření O2 Czech Republic, a.s. č. j.: 696256/14 z 6.10.2014
- závazné stanovisko - souhlas ČR – Státní energetická inspekce zn. 526-10.103Ju/2014 z 15.9.2014
- souhrnné vyjádření OŽPD Úřadu m. č. Praha 20 zn. MCP20 11983/2014/OŽPD z 25.9.2014
- vyjádření OVÚR Úřadu m. č. Praha 20 č. j.: MCP20 012225/2014/OVUR/Har z 19.9.2014
- závazná stanoviska a vyjádření OŽP MHMP SZn. S-MHMP-1119894/2014/1/OZP/VI z 29.9.2014
- technické podmínky č. 0040374262 z 28.12.2020
- technické podmínky č. 0040373974 z 28.12.2020
- technické podmínky č. 0040374193 z 28.12.2020
- technické podmínky č. 0040373906 z 28.12.2020
- vyjádření PREdistribuce, a.s. č. 300089056 z 3.6.2021
- koordinované závazné stanovisko odboru ŽPD Úřadu m. č. Praha 20 č. j.: MCP20 014152/2021/OZPD/Varg z 17.8.2021
- koordinované závazné stanovisko odboru ŽPD Úřadu m. č. Praha 20 č. j.: MCP20 019324/2021/OZPD/Varg z 23.9.2021
- vyjádření Technologie hl. m. Prahy, a. s. č. VPD-03119/2021 z 5.10.2021
- vyjádření CETIN a.s. č. j.: 810804/21 z 25.10.2023
- vyjádření Českých radiokomunikací a.s. zn. UPTS/OS/286815/2021 z 7.10.2021
- sdělení ČEZ Distribuce, a.s. zn. 0101612348 z 5.10.2021
- sdělení ČEZ ICT Services, a.s. zn. 0700449568 z 5.10.2021
- sdělení ČEZ Pro Services, a.s. zn. 0201310808 z 5.10.2021
- vyjádření Sitel, spol. s r. o. zn. 1112103969 z 5.10.2021
- vyjádření Telia Carrier Czech Republic a.s. zn. 1312102334 z 5.10.2021
- vyjádření Optiline a.s. zn. 1412102273 z 5.10.2021
- vyjádření Vodafone Czech Republic a.s. zn. 211005-1055344163 z 5.10.2021
- smlouva o připojení k distribuční soustavě (plyn) č. 0040374193 z 15.7.2021
- smlouva o připojení k distribuční soustavě (plyn) č. 0040374262 z 15.7.2021
- smlouva o připojení k distribuční soustavě (plyn) č. 0040373974 z 15.7.2021
- smlouva o připojení k distribuční soustavě (plyn) č. 0040373906 z 15.7.2021
- vyjádření PREdistribuce, a.s. č. 25170313 z 20.12.2021
- vyjádření PVS a.s. a PVK, a.s. č. j.: ZADOST202115695 z 20.12.2021
- vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. č. j.: E60697/21 z 6.12.2021

- vyjádření Českých radiokomunikací a.s. zn. UPTS/OS/286815/2021 z 7.10.2021
- vyjádření ČD-Telematika a.s. č. j.: 1202123741 z 14.12.2021
- vyjádření SNM MO – razítko na situaci č. j.: 129056/2021-1150-OÚZ-PHa z 21.12.2021
- vyjádření Ministerstva vnitra ČR – razítko na situaci z 6.10.2021
- koordinační vyjádření TSK hl. m. Prahy, a.s. č. j.: TSK/38991/23/1110/Ryb z 8.11.2023
- technické stanovisko TSK hl. m. Prahy, a.s. č. j.: TSK/38991/23/1109/Kon z 14.11.2023
- vyjádření CETIN a.s. č. j.: 244103/23 z 19.9.2023
- vyjádření Technologie hl. m. Prahy, a.s. č. VPD-02709/2023 z 20.9.2023
- vyjádření Pražské vodohospodářské společnosti a.s. a Pražských vodovodů a kanalizací, a.s. č. j.: ZADOST202312499 z 12.10.2023
- podmínky pro připojení odběrného místa (plyn) č. 0040816853 z 9.11.2023
- podmínky pro připojení odběrného místa (plyn) č. 0040816849 z 9.11.2023
- podmínky pro připojení odběrného místa (plyn) č. 0040816847 z 9.11.2023
- vyjádření PREdistribuce, a.s. č. 25201950 z 25.10.2023
- vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. zn. E48447/23 z 28.9.2023
- vyjádření Vodafone Czech Republic a.s. zn. 230919-1054597995 z 19.9.2023
- vyjádření Ministerstva vnitra ČR – razítko na situaci z 20.9.2023
- vyjádření Českých radiokomunikací a.s. zn. UPTS/OS/342310/2023 z 5.9.2023
- sdělení ČEZ Distribuce a.s. zn. 0102000255 z 4.9.2023
- sdělení ČEZ ICT Services, a.s. zn. 0700745965 z 4.9.2023
- sdělení ČEZ Telco Infrastructure zn. 1100022402 z 4.9.2023
- sdělení ČEZ Pro Services, a.s. zn. 0201618399 z 4.9.2023
- závazná stanoviska a vyjádření odboru OP MHMP č. j.: MHMP 2216203/2023 z 24.10.2023
- stanovisko Pražské plynárenské distribuce, a.s. zn. ES_2024_110686 z 15.1.2024
- informace PREdistribuce, a.s. č. 0124000194 z 12.1.2024
- vyjádření PREdistribuce, a.s. zn. S 21130/300120490 z 25.1.2024
- smlouva o smlouvě budou o připojení lokality č. 8832110059 (elektro)
- smlouva o spolupráci při výstavbě plynárenského zařízení připojovaného k distribuční soustavě č. 147/2024 z 18.3.2024
- vyjádření Pražské plynárenské Distribuce, a.s. zn. 2024/OSDS/01807 z 26.1.2024

Ze stanovisek dotčených orgánů a vyjádření vlastníků, příp. správců, technické infrastruktury města a účastníků řízení, zahrnul stavební úřad do podmínek rozhodnutí následující požadavky:

- z koordinovaného závazného stanoviska odboru ŽPD Úřadu m. č. Praha 20 z 17.8.2021 a 23.9.2021 byly požadavky převzaty do podmínky č. 6 výroku tohoto rozhodnutí
- z vyjádření Pražské plynárenské Distribuce, a.s. z 26.3.2024 byly požadavky převzaty do podmínky č. 7 výroku tohoto rozhodnutí
- z vyjádření PREdistribuce, a.s. z 25.1.2024 byly požadavky převzaty do podmínky č. 8 výroku tohoto rozhodnutí
- z vyjádření CETIN a.s. z 19.9.2023 byly požadavky převzaty do podmínky č. 9 výroku tohoto rozhodnutí
- z vyjádření Technologie hl. m. Prahy, a.s. z 20.9.2023 byly požadavky převzaty do podmínky č. 10 výroku tohoto rozhodnutí
- z vyjádření PVS a.s. a PVK, a.s. z 12.10.2023 byly požadavky převzaty do podmínky č. 11 výroku tohoto rozhodnutí
- z vyjádření T-Mobile z 28.9.2023 byly požadavky převzaty do podmínky č. 12 výroku tohoto rozhodnutí
- ze stanoviska HS hl. m. Prahy z 13.12.2011 byly převzaty požadavky do podmínky č. 13 výroku tohoto rozhodnutí
- ze závazného stanoviska z 29.9.2014 a sdělení z 30.10.2014, která vydal odbor ŽP MHMP, byly převzaty požadavky do podmínky č. 14 výroku tohoto rozhodnutí

Obecné požadavky, které stanoví právní předpisy, nebyly do podmínek výroku zahrnuty, na tyto stavební úřad upozorňuje stavebníka v závěrečné části tohoto rozhodnutí. Stejně tak nebyly do podmínek zahrnuty požadavky, které byly již bezpečně zapracovány do dokumentace nebo které řeší zjevně pouze soukromoprávní záležitosti (např. otázku náhrady případné škody nebo majetkoprávní vyrovnání).

Stavební úřad v průběhu řízení přezkoumal předloženou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby z hledisek uvedených v § 90 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a posoudil

shromážděná stanoviska a připomínky. Zjistil, že žádost splňuje obecné technické požadavky na využití území a že uskutečněním záměru nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Účastníci neuplatnili v průběhu řízení žádné námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Na základě oznámení o pokračování územního řízení a možnosti seznámení se s poklady rozhodnutí obdržel stavební úřad dne 16.8.2024 podání, které bylo doplněno dne 20.8.2024 účastníkem řízení [redacted], vše v kat. území Horní Počernice) nazvané „Námitky k oznámení o pokračování územního řízení na akci Bytové domy – rezidence Čertousy při ul. Bártlova, Praha 20-Horní Počernice“. Jedná se o tyto připomínky, které stavební úřad uvádí ve zkrácené verzi:

1. Zamýšlená stavba bude mít negativní dopady na sousední pozemky.

Projekt v navrženém způsobu založení stavby v hladině spodní vody, což prokazuje posudek ČVUT, který má MČ Praha 20 jako účastník řízení k dispozici a který si nechala vypracovat vůbec neřeší vliv stavby na okolní nemovitosti a stavby. Moje sousední nemovitost je vytápěna pomocí vrtu tepelného čerpadla a není prověřeno, že nedojde ke stržení hladiny spodní vody a já nebudu mít čím vytápět nemovitost. Dokládám k tomu posudek ČVUT, který při umístění záměru nelze ignorovat. Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 stavebního zákona a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, zde žadatel neprokázal funkčnost nakládání s odpadními vodami za sedm let, přičemž vodní tok „Jirenský potok“ se nachází na pozemcích v soukromém vlastnictví a tyto pozemky budou vypouštěním odpadních vod významně ovlivněny.

Na základě objednávky městské části Praha 20 byl v březnu 2016 vypracován ČVUT Praha odborný posudek k návrhu hospodaření se srážkovými vodami, která v průběhu řízení na základě tohoto posudku neuplatnila žádné námitky proti umístění záměru. Naopak 31.1.2023 uzavřela s žadatelem „Smlouvu o spolupráci“ č. S/120/2022/0186. Likvidace dešťových a splaškových vod je v dokumentaci řešena a byla projednána mimo jiné s příslušným vodoprávním úřadem - odborem ŽPD Úřadu m. č. Praha, který vydal poslední kladná závazná stanoviska dne 23.9.2021 pod č. j.: MCP20 019324/2021/OZPD/Varg, resp. 17.8.2021 pod č. j.: MCP 20 014152/2021/OZPD/Varg, ve kterých souhlasí v navrženém řešení likvidace dešťových i splaškových vod bez podmínek. Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem je dle názoru vodoprávního úřadu záměr možný. Podle zpracovatele dokumentace bylo prověřeno, že při maximálních deštích trvajících 72 hodin, resp. při přívalovém dešti, i bez retenčně-vsakovacích objektů by bezpečná retenční kapacita koryta Jirenského potoka mezi Podsyrovským rybníkem a propustkem pod železniční tratí byla naplněna z 20 %.

Stavební úřad dále uvádí, že dle kolaudačního rozhodnutí z roku 2009, kterým bylo povoleno užívání RD č. p. 2791 (poslední kolaudovaný stav), je vytápění tohoto domu zajištěno pomocí plynového kotle.

K otázce možného ovlivnění hladiny podzemní vody stavební úřad dále uvádí, že dokumentace k záměru obsahuje návrh retenčně-vsakovacích objektů s regulovaným výtokem, které jsou situovány na vlastních pozemcích investora. Tyto objekty mají za úkol jednak zadržet dešťové vody v místě dopadu, jednak podpořit přirozenou infiltraci srážek do půdního profilu, čímž přispívají k doplnění podzemních vod. Nejedná se tedy o technické řešení, které by vodu z území odvádělo beze zbytku nebo by podporovalo její ztrátu, nýbrž naopak – jde o řešení podporující udržitelný vodní režim v území.

Problematika vypouštění a likvidace odpadních vod byla řešena a vypořádána výše v rozhodnutí v rámci vnesených námitek. Námitka nebyla shledána důvodnou.

2. Stavba může způsobit škodu na životním prostředí.

Bylo vydáno negativní stanovisko Povodí Labe, s. p., k řešení likvidace splaškových a srážkových vod ze dne 15.10.2021, č.j. PLa/2021/046955. Citujeme: „Z uvedeného důvodu pokládáme návrh likvidace odpadních vod v předmětné lokalitě formou výstavby dočasné ČOV za zcela nekonceptní. S ohledem na výše uvedené skutečnosti požadujeme z důvodu možného ohrožení kvality povrchových vod napojení odpadních vod z bytového domu na kanalizaci pro veřejnou potřebu přímo“. „Během posledních let došlo ke změně koncepce hospodaření se srážkovými vodami. Podle současné legislativy v souladu s ČSN 75 9010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“ (únor 2021) a TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“ (březen 2013) se v případě možnosti vsakování dešťových vod, podle hydrogeologického posudku, veškeré dešťové vody z pozemků požadují likvidovat na pozemku a nezatěžovat jimi vodní tok“. Stanovisko Povodí Labe, s. p., opětovně stavebnímu úřadu dokládáme. Prvně bylo doloženo při osobní konzultaci do spisu. Dále opětovně k tomuto dokládám stanovisko ČVUT k řešení likvidace odpadních vod.

Žadatel v průběhu územního řízení předložil souhlasné vyjádření správce toku Jirenský potok (Povodí Labe, s.p.) č. j.: PSME/14/31903 z 11.11.2014 s odkazem na vyjádření č. j.: PVZ/14/7010/Kv/O z 11.4.2014

s vypouštěním přečištěných odpadních vod. Likvidace dešťových vod je navržena s maximálním vsakem na pozemcích žadatel, s bezpečnostním přepadem do Podsychrovského rybníka. Žadatel předložil stavebnímu úřadu fotografie pořízené dne 16.9.2024 (v období silných dešťů a povodní, které zasáhly celou ČR), ze kterých je patrná rezerva v kapacitě Podsychrovského rybníka i v korytě Jirenského potoka. Současně je zde nutné uvést, že koryto potoka bylo v minulosti revitalizováno a bylo provedeno také zkapacitnění některých propustků. Námitku stavební úřad neshledal důvodnou.

3. Aktuálnost stanovisek a závazných stanovisek.

Platí, že pro rozhodnutí o umístění stavby je rozhodný právní a skutkový stav v době jeho vydání. To znamená, že taktéž podklad pro rozhodnutí, kterým je (mimo jiné) závazné stanovisko orgánu územního plánování musí být v době vydání podmíněného rozhodnutí aktuální. Závazné stanovisko orgánu územního plánování není aktuální a další stanoviska dotčených orgánů a správců sítí a technické infrastruktury nejsou aktuální. Jinými slovy stanoviska musí být aktuální v době, kdy je jako podklad použité, tj. v době rozhodování stavebního úřadu. Píše se rok 2024 a za deset let se změnila řada předpisů, vyhlášek a norem pro projektování staveb, projektová dokumentace by měla odpovídat platným předpisům, ale to následně nelze aplikovat k dokumentaci 10 let stará stanoviska dotčených orgánů a státní správy. Navíc takto dlouho vedené řízení má vliv i na skutečnost, podle kterých právních norem je stavba posuzována (stavební zákon, vyhláška o obecných technických požadavcích na stavby atd.) a stav v území.

Stavební úřad uvádí, že stanoviska, resp. závazná stanoviska dotčených orgánů, nejsou vydávána na časově omezenou dobu. Navržený záměr je posuzován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném k datu podání žádosti (stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů (vyhlášek), mimo jiné podle vyhlášky č. 26/1999 Sb., hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů (vyhlášky o OTTP). Přesto, že od doby podání žádosti do dnešního dne již uplynula poměrně dlouhá doba, nelze po žadateli požadovat přepracování dokumentace podle jiných předpisů. Např. podle přechodných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon) uvedených v § 330 odst. 1 řízení se postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Rovněž podle § 85 odst. 1 vyhlášky o OTTP se dokumentace, která byla zpracována do 30.9.2014 podle vyhlášky o OTTP posuzuje podle této vyhlášky.

Vyjádření vlastníků (příp. správců) technické infrastruktury, která se nachází v místě stavby, byla průběžně aktualizována v době vydání tohoto rozhodnutí jsou platná.

Ohledně stanoviska úřadu územního plánování stavební úřad konstatuje, že žádost je projednávána za znění stavebního zákona, které ještě § 96b (Závazné stanovisko orgánu územního plánování) neobsahovalo. Posuzování souladu záměru s územně plánovací dokumentací je v daném případě v kompetenci stavebního úřadu, což stavební úřad splnil – viz. odůvodnění výše. A to i s ohledem na změny územního plánu vydané od podání žádosti do vydání tohoto rozhodnutí. Námitka je nedůvodná.

4. Stavební úřad má v rámci územního řízení především posoudit, zda zamýšlená stavba nebo činnost je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a jaké bude mít její realizace dopady na území.

Při posuzování záměru umístění bytového domu musí stavební úřad posuzovat i zda je možné objekt napojit na inženýrské sítě. Stavební úřad nemůže přehlížet situaci, kdy k likvidaci odpadních vod, nedal souhlas správce toku, do kterého jsou odpadní vody vypouštěné. Dále opětovně k tomuto dokládáme stanovisko k řešení likvidace odpadních vod. Projekt, tak jak je navržen, představuje ohrožení nejen pro majitele rodinných domů v bezprostředním okolí Jirenského potoka, ale i v širším okolí. Navrhované nakládání s dešťovými a splaškovými odpadními vodami pro nás představuje riziko záplav i riziko zamoření okolí zápachem nebo dokonce splašky z „lokální“ čističky.

Objektivně lze konstatovat, že již při stávající zástavbě dochází v lokalitě Čertousy při intenzivnějších srážkách k častému vylití vody Jirenského potoka ze svého koryta a zaplavení okolních domů, pozemků a silnice vedoucí do Zelenče.

Efektivně lze usilovat o ochranu našich oprávněných zájmů jedině před schválením projektu, protože po realizaci stavby, kdy bytové jednotky budou prodány svým novým majitelům, nebude možné domáhat se odpovědnosti projektanta nebo investora a my budeme nuceni trpět zaplavováním našich domů a pozemků, (s možným důsledkem nepojistitelnosti našich majetků proti škodám způsobeným záplavami), a v případě realizace „lokální“ čističky také možnou kontaminaci životního prostředí.

Již v územním, nikoli stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s obecnými požadavky na

využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů a právem chráněných zájmů účastníků řízení (rozsudek NSS ze dne 17. 2. 2012, č. j. 8 As 54/2011 - 344). V územním řízení se rovněž posuzuje, jak stavba zapadne do okolní zástavby a krajiny. Konkrétně se posuzuje, jestli je stavební záměr v souladu s územním plánem a může být s ohledem na ochranu životního prostředí a další veřejné zájmy na dané místo umístěn.

Samotný návrh čerpá maximální možné využití území, nerespektuje urbanistické a architektonické hodnoty a limity stávající lokality. Urbanistický koncept nereflektuje stávající okolní vazby a skutečnosti. Odstupy od veřejných prostorů jsou nedostačující, například ulice Bártlová, vodní plocha, nerespektuje ochranné pásmo lesa (je zde nutná výjimka z ochranného pásma). Záměr představuje značný nárůst dopravy pro Náchodskou i Bártlovou ulici. Při současném řešení této křižovatky, která je považovaná za problematickou i ve stávajících intenzitách dopravy, to může představovat velký problém. Navrhované budovy jsou půdorysně i hmotově, zvláště v kontextu se stávající sousední zástavbou, značně předimenzované, nenavazují na stávající urbanistickou strukturu v dané lokalitě. Půdorysné uspořádání je cizorodým prvkem a v dotčené lokalitě nemá oporu. Navrhovaný záměr se, dle grafické přílohy Problémy v území v Územně analytických podkladech, nachází v zastavěném území s deficitem parků. Rozsah navrhovaných veřejných ploch a zeleně je v poměru s navrhovanou kapacitou zástavby naprosto neadekvátní. Umísťovaná stavba je tak v rozporu s územním plánem (viz i opakované výhrady IPRu) i prováděcími předpisy stavebního zákona.

Stavební úřad k této námitce konstatuje, že všechny prakticky všechny okruhy zde uvedené byly již podrobně vypořádány v předcházejících částech odůvodnění tohoto rozhodnutí, a to jak ve vztahu k souladu s územním plánem, tak i ve vztahu k požadavkům zvláštních právních předpisů, posouzení napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, míře využití území, výškovému a hmotovému začlenění stavby, veřejným prostranstvím a kvalitě životního prostředí v lokalitě. Vypořádání se opírá rovněž o kladná závazná stanoviska dotčených orgánů, včetně vodoprávního úřadu, a o řádně doloženou projektovou dokumentaci.

Pokud jde konkrétně o tvrzené ohrožení okolí dešťovými či splaškovými vodami, toto bylo vyvráceno odkazem na odborné hydrotechnické podklady, návrh retenčních a vsakovacích opatření, způsob řízeného výtoky a posouzení kapacity Jirenského potoka. Riziko záplav ani ohrožení životního prostředí nebylo odbornými stanovisky potvrzeno.

Výhrady týkající se urbanistického konceptu, výšky a hmoty zástavby, jakož i začlenění stavby do prostředí byly posouzeny ve vztahu k charakteru území, které bylo v rámci tohoto řízení vyhodnoceno jako transformační. Zvolená výšková hladina i tvarosloví respektují okolní prostředí, přičemž šikmé střechy a zachování průhledových parkových vazeb přispívají k přirozenému začlenění stavby.

Otázka rozsahu veřejných ploch a zeleně byla rovněž zohledněna, přičemž projekt obsahuje veřejně přístupné pěší komunikace a parkově upravené plochy v rámci plochy ZP, a to v rozsahu přiměřeném charakteru obytné zástavby a doplněném o odpovídající technickou infrastrukturu včetně veřejného osvětlení.

K nově vznesené problematice týkající se technologie čištění odpadních vod, která je situována do stavby (objektu), je nutné uvést, že jako taková nemůže emitovat zápach nad míru obvyklou v daném území. Návrh předpokládá, že bude využita nejmodernější technologie v likvidaci odpadních vod (BAT), která zamezí šíření zápachu při likvidaci kalů.

Z výše uvedených důvodů stavební úřad neshledal námitku důvodnou.

- Ostatní účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Na základě výše uvedených skutečností stavební úřad při posouzení všech žádostí dospěl k závěru, že záměr žadatele je v souladu s požadavky uvedenými v § 90 stavebního zákona a umístění stavby je v souladu s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Stanoviska dotčených orgánů předložená stavebnímu úřadu jsou kladná. Požadavky dotčených orgánů pro další stupeň řízení jsou zapracována do podmínek tohoto rozhodnutí tak, jak je uvedeno výše. Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními právními předpisy. Dotčenými orgány uplatněné obecné požadavky, které stanoví právní předpisy, nebyly do podmínek rozhodnutí zahrnuty.

Stavební úřad v územním řízení projednal žádosti s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Upozornění pro účastníky řízení:

- Stavební úřad po právní moci rozhodnutí předá žadateli ověřenou grafickou přílohu, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popř. další vybraná část dokumentace.
- Územní rozhodnutí platí podle § 93 odst. 1 stavebního zákona 2 roky ode dne nabytí právní moci. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.
- Podle § 93 odst. 4 stavebního zákona územní rozhodnutí nepozbývá platnosti,
 - bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo podle zvláštních právních předpisů,
 - bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevzdává,
 - vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovanými inspektory podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo
 - byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato nabyla účinnosti.
- Podle § 93 odst. 5 stavebního zákona rozhodnutí pozbývá platnosti též dnem, kdy bylo stavebnímu úřadu doručeno sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.
- Projektová dokumentace pro povolení záměru bude obsahovat podrobné požární bezpečnostní řešení zpracované v souladu s § 412 odst. 2 a 3 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, včetně zjednodušených výkresů požární ochrany zpracovaných podle ČSN 01 3495 a se zapracováním požadavků vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární bezpečnosti.
- Pražská vodohospodářská společnost a. s. a Pražské vodovody a kanalizace, a.s. doporučují navrhované stoky splaškové kanalizace včetně šachet provést dle Městských standardů vodárenských a kanalizačních zařízení na území hl. m. Prahy. Stoky bude možné do správy PVS převzít až po přepojení na kanalizaci v ul. Bártlova, které bude možné až po zkapacitnění PČOV Čertousy.
- Pražská vodohospodářská společnost a. s. a Pražské vodovody a kanalizace, a.s. upozorňuje, že navrhovanou srážkovou kanalizaci včetně vsakovacích objektů nebude PVS přebírat do správy a PVK do provozování. Kvalita a maximální odtok dešťových vod do stávajícího rybníka musí být odsouhlasen jeho správcem.
- Vytyčení plynárenských zařízení, vybudovaných do roku 1996, provedena na vyžádání PPD, a to do 30 dní od objednání. Objednání lze provést prostřednictvím webového portálu PPD na adrese: <http://e-portal.ppdistribuce.cz/>. Tuto činnost provádí PPD zdarma.
- Vytyčení plynárenských zařízení, vybudovaných po roce 1997, si zajistí stavebník prostřednictvím oprávněného geodetického pracovníka. Podklady k vytyčení si zajistí stavebník na provozu tech. dokumentace PPD na adrese technicka.dokumentace@ppdistribuce.cz nebo osobně na adrese: U Plynárny 500, Praha 4 – Michle, budova č. 19, 2. patro, č. dveří 330, návštěvní dny pondělí a středa 7,30-12,00 a 13,00-15,00 hodin. Následně zajistí geodetické vytyčení plynárenského zařízení v rozsahu stavby oprávněným geodetickým pracovníkem, vč. Potvrzení o provedení vytyčení do stavebního deníku.
- **S účinností od 1.7.2024 se vydané územní rozhodnutí považuje za tzv. rozhodnutí v části věci. Stavebník musí požádat o povolení záměru, v řízení se již dále neprojednává a neposuzuje to, co již bylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.**

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může podle ustanovení § 81 odst. 1 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hl. m. Prahy – odbor stavebního řádu, Jungmannova 35/29, Praha 1, podáním učiněným u odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu m. č. Praha 20, Jivanská 647/10, Praha 20 - Horní Počernice.

Odvolání se podává v potřebném počtu stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka řízení.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Ing. Richard Měšťan
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje

Za správnost vyhotovení:
Mgr. Hana Krůlová
vedoucí oddělení výstavby

Poplatek:

Správní poplatek podle položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5 000,- Kč a položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 20 000,- Kč sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, v celkové výši 25 000,- Kč byl zaplacen 11.12.2024.

Přílohy:

Nedílná součást rozhodnutí:

1x situační výkres C.3 (výřez)

Ověřená, vybraná část dokumentace k územnímu řízení (pro žadatele, po nabytí právní moci rozhodnutí):

Situační výkresy:

C.3 – Situace stavby

C.4 – Koordinační situace

C.8 – Situace – technická infrastruktura

C.9 – Situace elektro

D.6 – Situace – veřejné osvětlení

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno nejméně 30 dnů na úřední desce Úřadu m. č. Praha 20 a zároveň zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup, tj. vyvěšeno po stejnou dobu na elektronické úřední desce Úřadu m. č. Praha 20.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Rozdělovník:

Účastníci řízení (doporučeně do vlastních rukou)

Žadatel:

Waypoint project a.s., IDDS: 882djxv, Starodvorská 297/16, 165 00 Praha 620

v zastoupení: Ing. arch. Jiří Danda, IDDS: mmxa8ee, Lukavecká 423/19, 193 00 Praha 913

Obec:

Hl. m. Praha, zast. IPR hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu, Vyšehradská 2077/57, 128 00 Praha 28

Ostatní účastníci řízení:

Městská část Praha 20, zastoupená OHSaI Úřadu m. č. Praha 20, Jivanská 647/10, 193 00 Praha 913

Petra JUDr. Humlíčková, Ph.D., advokátka, IDDS: trdpk7r

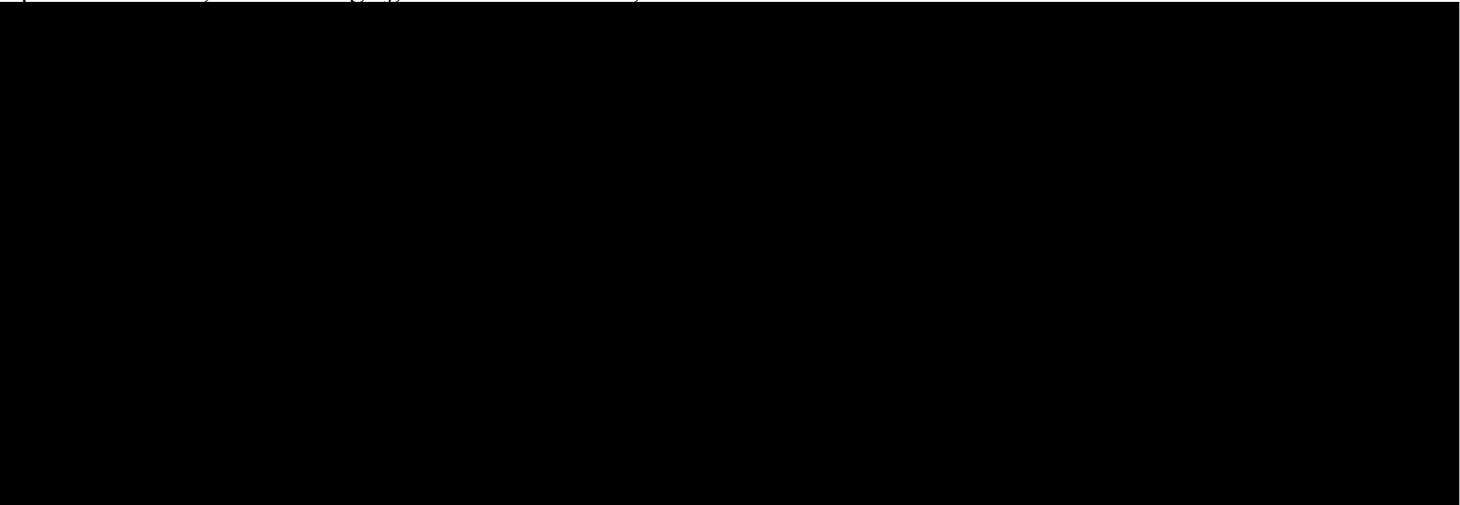
místo podnikání: Panská č.p. 895/6, 110 00 Praha 1-Nové Město

V zastoupení pro:

Centrum Čertousy s.r.o., IDDS: agmvezr, Bártlova 35/10, 193 00 Praha 913

ZA ZELENE ČERTOUSY, O.S., IDDS: bcub8h5, Bártlova 2767/19b, 193 00 Praha 913

spolek Chvalská, IDDS: f9r4gwj, Slatiňanská 934/11, 193 00 Praha 913



Komerční banka, a.s., IDDS: 4ktes4w, Na Příkopě 969/33, 110 00 Praha 1
Fio banka, a.s., IDDS: 8aad5b9, V Celnici 1028/10, 110 00 Praha 1
Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2, Evropská 866/67, 160 00 Praha 6
CETIN a.s., IDDS: qa7425t, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9
Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji, Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7
Hlavní město Praha, MHMP-odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1



PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3, Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5
T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i, Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 414
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: w9qfskt, U Plynárny 500/44, 140 00 Praha 4

Dotčené orgány:

HZS hl. m. Prahy, IDDS: jm9aa6j, Sokolská 1595/62, 120 00 Praha 2
MHMP - odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
MHMP - odbor pozemních komunikací a drah, IDDS: 48ia97h, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
MHMP - odbor bezpečnosti, IDDS: 48ia97h, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Úřad městské části Praha 20 - odbor ŽPD
HS hl. m. Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i, Rytířská 404/12, 110 00 Praha 1
Státní energetická inspekce, IDDS: hq2aev4, Gorazdova 1969/24, 120 00 Praha 2

Veřejnost a ostatní:

- doručuje se veřejnou vyhláškou

Co:

Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové 3
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3, Veletržní 1623/24, 170 00 Praha 7
Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf, Ke Kablu 971/1, 102 00 Praha 102

1x spis

1x OVUR

1x evidence

Pozn.:

Všem odborům Magistrátu hl. m. Prahy se doručuje na adresu:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IDDS: 48ia97h, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1