



dle rozdělovníku

**Váš dopis zn./ze dne:**

---

Č. j.:

**MHMP 31284/2022**

Sp. zn.:

**S-MHMP 1218675/2021/STR**

**Vyřizuje/tel.:**

**Mgr. Zuzana Peterová**

**236 00 4841**

Počet listů/příloh: **10/0**

Datum:

**24.1.2022**

## ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podali Ing. Zdeněk Čoupek, nar. 27.11.1987, bytem Bochníčkova 622/20, Praha 5-Velká Chuchle, zastoupený Mgr. Sandrou Králíkovou, advokátkou, se sídlem Sokolovská 694/98, Praha 8-Karlín, a Mgr. Sandra Králíková, nar. 29.5.1990, bytem Bochníčkova 622/20, Praha 5-Velká Chuchle; RNDr. Dagmar Řepová, nar. 15.10.1947, bytem Na Hvězdárně 213/24, Praha 5-Velká Chuchle, zastoupená Mgr. Sandrou Králíkovou, advokátkou se sídlem Sokolovská 694/98, Praha 8-Karlín; Mgr. Tomáš Urbánek, nar. 1.7.1989, bytem Rumunská 238/36, Praha 2-Vinohrady, a Ing. Gabriela Urbánková, nar. 28.4.1990, bytem Rumunská 238/36, Praha 2-Vinohrady, zastoupení Mgr. Jirím Trnkou, advokátem se sídlem Opletalova 983/45, Praha 1-Nové Město; JUDr. Věnceslava Holubová, nar. 19.1.1954, bytem Šumavská 991/31, Praha 2-Vinohrady, a Mgr. Petra Krauss, LL.M., nar. 16.4.1985, bytem Budečská 824/30, Praha 2-Vinohrady; Ing. Radek Zahrádka, nar. 17.3.1978, bytem Bochníčkova 603/1, Praha 5-Velká Chuchle, zastoupený Mgr. Sandrou Králíkovou, advokátkou se sídlem Sokolovská 694/98, Praha 8-Karlín, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 16, odboru výstavby, dopravy a životního prostředí č.j. 08899/2021/OVDŽP, spis.zn. 21366/2020/OVDŽP/Mh ze dne 31.5.2021, kterým byla k žádosti Valtcorp s.r.o., IČO 07724811, se sídlem Malebná 912/37, Praha 4-Chodov, zastoupené Ing. Jelenou Nekvasilovou, IČO 71536949, bytem Brechtova 850/33, Praha 4-Háje, povolena změna územního rozhodnutí pro záměr nazvaný „**BYTOVÝ DŮM BOCHNÍČKOVA, Praha 5 - Velká Chuchle, Na Hvězdárně, Bochníčkova**“ na pozemcích parc. č. 991/565, 991/639, 991/644, 991/659, 991/660, 996/3, 1000/32, 1000/33, 1184/8 v katastrálním území Velká Chuchle, rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

**Odvolání se zamítají a rozhodnutí č.j. 08899/2021/OVDŽP,  
spis.zn. 21366/2020/OVDŽP/Mh ze dne 31.5.2021 se potvrzuje.**

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

Valtcorp s.r.o., Malebná 912/37, 149 00 Praha 4 - Chodov

Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence majetku, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 - Staré Město

Městská část Praha - Velká Chuchle, U skály 262/2, 159 00 Praha 5 - Velká Chuchle

VILY CHUCHLE a.s., Římská 103/12, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

**Odůvodnění:**

Úřad městské části Praha 16, odbor výstavby, dopravy a životního prostředí (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. 08899/2021/OVDŽP, spis.zn. 21366/2020/OVDŽP/Mh ze dne 31.5.2021, kterým nahradil část územního rozhodnutí č.j. 003692/11/OVDŽP/Čr ze dne 26.5.2011 (nabytí právní moci dne 1.7.2011) a pro záměr uvedený ve výroku. Proti tomuto rozhodnutí podali odvolání Ing. Zdeněk Čoupek, Mgr. Sandra Králíková, RNDr. Dagmar Řepová, Mgr. Tomáš Urbánek, Ing. Gabriela Urbánková, JUDr. Věnceslava Holubová, Mgr. Petra Krauss, LL.M., Ing. Radek Zahrádka. Odvolací námítky jsou uvedeny níže, spolu s jejich vypořádáním.

Stavební úřad podle ust. § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Tohoto oprávnění využil žadatel a podrobně reagoval na jednotlivé odvolací námítky.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání byla podána účastníky řízení, následně zkoumal, zda byla odvolání podána v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo odvolatelům doručeno veřejnou vyhláškou dne 7.7.2021. Mgr. Tomáš Urbánek a Ing. Gabriela Urbánková podali odvolání dne 7.7.2021; Ing. Zdeněk Čoupek a Mgr. Sandra Králíková podali odvolání dne 5.7.2021; RNDr. Dagmar Řepová podala odvolání dne 2.7.2021; Ing. Radek Zahrádka podal odvolání dne 2.7.2021; JUDr. Věnceslava Holubová a Mgr. Petra Krauss podaly odvolání dne 30.6.2021. Odvolání jsou přípustná a včasná.

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

Z obsahu předloženého správního spisu bylo zjištěno, že dne 9.12.2020 byla podána žádost o vydání změny územního rozhodnutí. Uvedeným dnem bylo řízení zahájeno. Opatřením č.j. 03613/2021/OVDŽP ze dne 26.2.2021 stavební úřad oznámil zahájení řízení a pro uplatnění námitek účastníků a stanovisek dotčených orgánů určil lhůtu 15 dnů od doručení. Následně vydal napadené rozhodnutí.

Územním rozhodnutím č.j. 003692/11/OVDŽP/Čr ze dne 26.5.2011 byl umístěn záměr nazvaný „Vily Chuchle – Praha – Velká Chuchle, ul. Na Hvězdárně, Domy etapy 1. a 4.“ Výstavba v území je postupně realizována. Na předmětných pozemcích byly v rámci tohoto původního záměru umístěny retailové objekty - dvě dvoupodlažní budovy obchodního centra s kavárnou a restaurací s gastro provozem do 200 jídel denně a třemi prodejny, opěrné stěny a inženýrské sítě. Napadeným rozhodnutím jsou komerční objekty nahrazovány bytovým domem s 27 byty, s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažními (poslední patro je ustupující), který je částečně zapuštěn do terénu; v suterénu objekt obsahuje komerční obchodní prostor o velikosti 90 m<sup>2</sup>, vstupy jsou navrženy z komunikace na Hvězdárně a z komunikace Bochníčkova, součástí záměru je napojení na inženýrské sítě a komunikace, úprava terénu s opěrnými zdmi, úprava zpevněných ploch a přeložka kabelů.

Bytový dům je navržen na střed svažitého pozemku a je orientován severozápadně-jihovýchodním směrem rovnoběžně s ulicí Na Hvězdárně. Základem je horizontální dvoupodlažní obdélníková hmota, která je směrem do ulice opticky rozdělena na dvě menší části. Poslední podlaží je od této hmoty ze všech stran ustoupené v nepravidelných zářezech, které tvoří prostor pro terasy horních bytů. Půdorysné rozměry záměru nad terénem jsou 40,4 m x 19,1 m. Vodorovně je objekt členěn na tři úrovně: horizontálu podzemního podlaží, které vystupuje ze svahu na severovýchodní straně, hlavní hmotu 1.- 2. NP a hmotu 3. NP, která od hlavní hmoty ze všech stran ustupuje. Výšková úroveň ± 0,000=288,60 m.n.m Bpv odpovídá úrovni podlahy 1.NP, výšková úroveň ploché střechy je na kótě max. 298,9 m.n.m Bpv. Regulovaná výška záměru má hodnotu 13,9 m. Parkování je řešeno v celkovém počtu 28 parkovacích stání, z toho 23 stáními ve společné garáži v podzemním podlaží, 5 míst je venkovních na pozemku záměru, dvě stání jsou vyhrazena pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené. Vjezd do garáží je navržen z ulice Bochníčkova o šířce 6 m. Likvidace dešťových vod je zajištěna částečně do dešťové kanalizace a částečně do retenční nádrže o celkovém objemu 13 m<sup>3</sup> umístěné v podzemním podlaží domu. Doplníkovými stavbami jsou především inženýrské sítě (nové přípojky kanalizace, vodovodu, plynovodu, přeložení vodovodního řadu, přeložení veřejného osvětlení, vedení VN a NN, telekomunikační přípojka), zpevněné plochy pro vjezdy, vstupy a chodníky, trafostanice, opěrné zdi.

Soulad s obecnými požadavky na výstavbu je posuzován dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy) – PSP.

V průběhu odvolacího řízení bylo ze strany žadatele doplněno vyjádření k odvolání a výkresy: Situace – zakres do katastrální mapy s vyznačením vazeb a vlivů na okolí; Situace katastrální – odstupové úhly; Pohledy – odstupové úhly D 1.1.8, D 1.1.9; Situace širších vztahů – stavební čára; Situace širších vztahů – struktura zástavby; Situace širších vztahů – výšková regulace.

S doplněnými podklady pro rozhodnutí byli účastníci řízení seznámeni opatřením č.j. MHMP 1742368/2021 ze dne 29.10.2021.

Odvolací správní orgán k námitkám uvádí (námitky kráceny, psány kurzivou):

**Mgr. Sandra Králíková a Ing. Zdeněk Čoupek (parc. č. 991/567)**

*Odvolatelé namítají, že vypořádání námitek účastníků řízení je nedostatečné, odůvodnění rozhodnutí je v rozporu s ust. § 68 odst. 3 správního řádu, některé námitky stavební úřad pomínil, rozhodnutí je proto nepřezkoumatelné a nezákonné.*

*Odvolatelé uvádějí námitky, které dle jejich názoru stavení úřad nedostatečně vypořádal či pomínil, označují je za námitky odvolací a argumentaci rozvádějí (podrobněji viz níže).*

Stavební úřad námitky vypořádal na str. 7-11 rozhodnutí. Vypořádání je sice stručné, ale reakce na podstatu argumentace účastníků řízení je v něm obsažena. K tomu lze odkázat např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 Azs 179/2017 – 38 ze dne 30.8.2017, ve kterém je uvedeno: „...požadavky kladené na orgány veřejné moci - pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami adresátů jejich aktů - nesmí být přemrštěné. Takové přehnané požadavky by byly výrazem přepjatého formalismu, který by ohrožoval funkčnost těchto orgánů, především pak jejich schopnost efektivně (zejména v přiměřené době a v odpovídajícím rozsahu) plnit zákonem jim uložené úkoly“. Zároveň platí, že nesouhlas odvolatelů s věcným vypořádáním námitek nezpůsobuje nepřezkoumatelnost rozhodnutí.

Námitka je nedůvodná.

*Neexistující důvody pro změnu územního rozhodnutí*

*Žadatel neuvedl relevantní důvody, pro které žádá změnu územního rozhodnutí; důvodem může být změna územně plánovací dokumentace, změna dalších podkladů pro vydání rozhodnutí nebo změna podmínek v území.*

Odvolatelům lze přisvědčit, že žádost o změnu územního rozhodnutí nebyla ze strany žadatele odůvodněna. Stavební úřad se s poklady žádosti spokojil a žadatele k doplnění nevyzval. V reakci na odvolací námitky bylo odůvodnění žádosti doplněno v průběhu odvolacího řízení. Žadatel uvádí, že došlo ke změně vlastníka pozemku, který po provedení analýzy trhu a lokality zjistil, že původní záměr obchodního centra starý přes 10 let vycházel z tehdejších analýz, a že dle aktuálních analýz není takový návrh realizovatelný.

Odvolatelé využili svého práva vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí a uvedli, že uplynutí doby 10 let či změna vlastníka není relevantním důvodem pro změnu, že žadatel nepředložil žádné důkazy, zejména analýzy, a nedoložil změnu podmínek v území. Dále uvedli, že původní záměr je realizovatelný a nelze vycházet z ekonomické výhodnosti pro žadatele.

V ust. § 94 odst. 1 stavebního zákona (ve znění od 1.1.2018) je stanoveno, že územní rozhodnutí lze změnit na odůvodněnou žádost oprávněného, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím. Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny. Platnost původního územního rozhodnutí není dotčena, pokud není současně výslovně rozhodnuto o změně jeho platnosti podle § 93 odst. 3.

Ve znění stavebního zákona účinném do 31.12.2017 byla změna územního rozhodnutí podmíněna změnou územně plánovací dokumentace, změnou podmínek v území, popř. změnou jiných podkladů pro rozhodnutí.

Z uvedeného vyplývá, že právní úprava zmírnila podmínky pro změnu územního rozhodnutí. Již za předchozí právní úpravy Městský soud v Praze v rozsudku č.j. 9 A 46/2015 ze dne 19.4.2018 k problematice uvedl: „...bylo by stěžejí ospravedlnitelné, aby vlastník pozemku nemohl dosáhnout změny jednou vydaného územního rozhodnutí, či aby tato změna byla nepřiměřeně ztěžována a byl tak fakticky nucen realizovat projekt, o který již nemá zájem, případně na daném území nerealizovat vůbec nic. Možnost realizace výstavby pouze s územním rozhodnutím a stavebním povolením je sama o sobě zásahem do vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Takový zásah je přípustný, avšak za splnění principu proporcionality. Je tedy třeba jakékoliv omezení možnosti změny územního rozhodnutí vykládat restriktivně a případné zamítnutí této změny musí být v souladu s principem proporcionality, tedy musí být nezbytné k dosažení nějakého silnějšího legitimního cíle, tedy veřejného zájmu či práv jiných osob. Přitom je nutno zdůraznit, že váha případného zájmu na neumožnění změny územního rozhodnutí je podstatně snížena již tím, že přípustnost změněného záměru je posuzována s ohledem na splnění všech podmínek pro vydání územního rozhodnutí, tedy zejména podmínek § 90 stavebního zákona, jako například souladu se zákonem a s územně plánovací dokumentací. Již tím je zpravidla samo o sobě dostatečně zajištěno, že změněný záměr nebude nadměrně narušovat nějaký jiný právem chráněný zájem, ať již veřejný nebo soukromý zájem v okolí žijících osob“.

V řízení byl soulad s požadavky ust. § 90 stavebního zákona prokázán.

#### Námítka je nedůvodná.

#### Nedostatečná dopravní infrastruktura

*Stavby musí být napojeny na kapacitně vyhovující pozemní komunikace (§ 31 PSP); dopravní situace je vzhledem k optimalizaci železniční trati velmi špatná. Území Na Hvězdárně je dopravně obslouženo jedinou ulicí Na Hvězdárně a je nadlimitně zatížené. Schválená výstavba rodinných domů a dvojdomů přinese cca 120 nových parkovacích stání. V rozhodnutí stavebního úřadu sp. zn. 016691/17/OVDŽP/Mh ze dne 7.6.2018 a rozhodnutí sp. zn.05095/2020/OVDŽP/Mh ze dne 4.1.2021 týkající se stejných pozemků stavební úřad zamítl výstavbu bytových domů o 65 a 88 bytových jednotkách právě z důvodu zvýšení celkové dopravní zátěže. Dle rozsudků MS v Praze a rozsudku NSS č.j. 1 As 135/2011-246, týkajícího se výstavby na Pankrácké pláni, je třeba při umístování záměrů do nadlimitně zatíženého území stanovit podmínky, které povedou k podlimitní zátěži. Vliv záměru na ulici Na Hvězdárně a na křížení železničního přejezdu byl posouzen izolovaně (tzv. „salámová metoda“). Další dopravní zatížení již není únosné a záměr by měl být zamítnut do doby, než se vyřeší situace kolem železničního přejezdu ve Velké Chuchli. Zatížení může mít vliv na včasný přístup vozidel IZS.*

*Počet parkovacích stání je v rozporu s trendy současného bydlení, kdy každá domácnost má více než 1 automobil; počet parkovacích stání je nedostatečný a auta budou parkovat v okolních ulicích, přičemž v obytné zóně v ulici Bochníčkova je možné parkovat pouze na vyhrazených místech. Pokud by noví rezidenti, jejich návštěvníci či uživatelé komerčních prostor na ulici Bochníčkova, docházelo by k zásahu do pokojného užívání majetku – ztížení vjezdu do garáže, nadměrnému hluku, imisí, narušení bezpečnosti a celkovému zhoršení kvality bydlení.*

*Zvýšená intenzita dopravy v důsledku nárůstu obyvatel by narušila soukromí a pohodu bydlení stávajících obyvatel klidné lokality s výstavbou dvoupodlažních rodinných domů a dvoupodlažního centra s nezbytnou občanskou vybaveností.*

*Rozhodnutí je v rozporu s ust. § 31 PSP a § 90 stavebního zákona.*

Stavební úřad k dané námitce v napadeném rozhodnutí uvádí, že v původním pravomocném rozhodnutí byly na předmětných pozemcích umístěny dva objekty obchodního centra, které by také měly vyšší nároky na dopravu, že na ostatních pozemcích probíhá schválená výstavba rodinných domů a dvojdomů, a ve výsledku k navyšování dopravy nedochází.

Lze souhlasit s názorem stavebního úřadu, že nově navržených 27 bytů a komerční obchodní jednotka do 90 m<sup>2</sup> nemůže mít při základních znalostech výpočtů dopravních kapacit vyšší nároky na dopravu než původní navržené obchodní centrum s kavárnou, restaurací s kapacitou do 200 jídel denně a třemi obchodními prostory.

K dopravnímu řešení bylo podkladem řízení souhlasné stanovisko ÚMČ Praha 16, oddělení dopravy sp.zn. 13444/2020/OVDŤP/Mj ze dne 2.10.2020, ve kterém je uvedeno, že dotčený orgán posoudil záměr z hlediska širších dopravních vztahů a jeho vliv na stávající komunikační síť. Rovněž bylo doloženo souhlasné stanovisko ÚMČ Praha 16 k připojení na účelovou komunikaci ulici Bochníčkova sp.zn. 15381/2020/OVDŽP/MI ze dne 18.11.2020 na základě souhlasného stanoviska Policie ČR č.j. KRPA-277455-1/ČJ-2020-0000DŽ ze dne 13.11.2020, jako dotčeného orgánu na úseku bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích. Rozhodnutí o připojení na účelovou komunikaci se nevydává, je však nutný souhlas jejího vlastníka. Součástí spisu je souhlas vlastníka komunikace ulice Bochníčkova na pozemku parc. č. 991/639 v k. ú. Velká Chuchle - VILLY CHUCHLE a.s. s připojením záměru na tuto komunikaci. Vlastníkem navazující komunikace Na Hvězdárně (svěřená správa) je Městská část Praha – Velká Chuchle. Součástí spisu je stanovisko městské části ze dne 29.9.2020, ve kterém je vyjádřen souhlas s uložením sítě do komunikace. Městské části přísluší postavení účastníka, námitky do řízení neuplatnila a se záměrem zjevně souhlasí.

Dopravní kapacita daného území obsluhovaného z ulice Na Hvězdárně byla řešena v předchozích územních řízeních (zde etapa „Vily Chuchle – Praha – Velká Chuchle, ul. Na Hvězdárně, Domy etapy 1. a 4.“). K navýšení dopravní zátěže oproti původně schválenému záměru nedochází. Původně bylo sice umístěno 19 stání, ale parkoviště u obchodního centra má mnohem větší obrátkovost, než parkoviště pro rezidenty. Odvolatelem zmiňovaná předchozí rozhodnutí, kterými stavební úřad zamítl žádosti o umístění bytových domů, se týkala celého území vymezeného komunikací Bochníčkova, kde měly být rodinné domy nahrazeny domy bytovými. Přestože předchozí rozhodnutí stavebního úřadu nejsou předmětem tohoto řízení, lze dovodit, že případná zátěž komunikací by byla nesrovnatelně vyšší. Nyní posuzovaný záměr je umístěn „pouze“ na pozemku původního retailového objektu a zvýšení dopravní zátěže nevyvolává. Žadatel k tomu ve svém vyjádření poukázal na výpočet, ze kterého vyplývá ve dne nárůst 10 aut za hodinu v ulici Bochníčkova a 20 aut za hodinu v ulici Na Hvězdárně, vše oproti stávající zátěži komunikací. Komunikace Na Hvězdárně disponuje parametry pojmout provoz vyvolaný záměrem a zároveň umožnit přístup složek IZS. Význam odkazu odvolatelů na rozsudek NSS k zástavbě Pankrácké pláně popř. na „salámování“ záměrů nelze v souvislosti s problematikou kapacity komunikací dovodit. Dopravní komplikace v centru Městské části Praha – Velká Chuchle vzdáleném cca 1 km jsou způsobeny probíhajícím zkapacitněním

stávajícího železničního koridoru na trase Praha – Beroun. Nárůst železniční dopravy a probíhající stavební práce vyvolávají dlouhé čekací doby na přejezdu. Pro záměr veřejně prospěšné stavby mimoúrovňového křížení trati bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí.

Podle ust. § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je v územním řízení posuzován soulad záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na výstavbu. Součástí dokumentace je výpočet dopravy v klidu provedený v souladu s ust. § 32 PSP Kapacity parkování. Správní orgány jsou povinny postupovat mj. v souladu s ust. § 2 odst. 2 správního řádu, který zamezuje zneužití správního uvážení. Jestliže záměr vyhovuje požadavkům ust. § 32 PSP nelze po žadateli oprávněně požadovat navýšení počtu stání podle subjektivního názoru na aktuální trendy. Subjektivně lze také tvrdit, že mladí lidé žijící v navržených bytech 1 + kk mohou uznávat nové ekologické trendy spočívající v absenci vozidla, především v důsledku ochrany budoucího životního prostředí. Oba názory jsou spekulativní. Rovněž lze označit za spekulaci tvrzení odvolatelů, že k parkování bude využívána komunikace. Případné budoucí dodržování dopravních předpisů není předmětem posuzování v územním řízení.

Nelze dovodit, jak by mohlo být v důsledku dopravní obsluhy záměru narušeno soukromí a „faktor pohody bydlení“ stávajících obyvatel oproti původnímu umístěnému návrhu obchodního centra s kavárnou a restaurací s gastro provozem do 200 jídel denně a třemi prodejny. Lze důvodně usuzovat, že vzhledem k funkci objektu dojde ke snížení návštěvnosti daného pozemku. V řízení bylo prokázáno, že záměr nezpůsobí překračování limitů stanovených právními předpisy. Původní koncept Vily Chuchle prošel již několika výraznými změnami, navrhovaný objekt koncepčně navazuje na severní část ulice na Hvězdárně, kde jsou při ulici umístěny třípodlažní bytové objekty, a v podstatě vychází z původních půdorysných rozměrů návrhu.

V řízení byl prokázán soulad s ust. § 31 odst. 1 PSP, podle kterého se u staveb podle druhu a potřeby zřizuje kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje.

Námítka je nedůvodná.

#### Nedostatečná občanská vybavenost

*Velký počet nových rodin po realizaci rodinných domů a dvojdomů spolu se záměrem zatíží již nyní nedostatečné kapacity občanské vybavenosti; nedostatečná občanská vybavenost byla jedním z důvodů pro odmítnutí návrhu bytového domu o 65 jednotkách ze strany stavebního úřadu i zastupitelstva městské části – zejména kapacita mateřské školy a základní školy Charlotty Masarykové; původní retailové objekty mohly občanskou vybavenost učinit dostupnější.*

Požadavky na občanskou vybavenost nejsou hlediskem posuzování souladu záměru podle ust. § 90 stavebního zákona. Požadavek na umístění stavby občanské vybavenosti by musel vyplynout z územního plánu popř. z regulačního plánu či z územní studie. Podle závazného stanoviska orgánu územního plánování č.j. MHMP 1459677/2020 ze dne 6.10.2020 je záměr v souladu s regulativy územního plánu pro plochu OV – všeobecně obytné s kódem míry využití D. Plocha OV je určena pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb musí být

přednostně zohledněny v plochách VV- veřejné vybavení. Záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací. Územně plánovací dokumentace je závazná rovněž pro orgány městské části popř. hlavního města Prahy, které primárně zajišťují občanskou vybavenost v oblasti školství. Městská část do řízení námítky neuplatnila a Institut plánování a rozvoje za hlavní město Prahu vyjádřil se záměrem souhlas. Obecně lze s odvolateli souhlasit, že retailové objekty by mohly učinit občanskou vybavenost v lokalitě dostupnější, ale správní orgány nedisponují pravomocí žadatele nutit k realizaci původního záměru. Součástí navrženého objektu je komerční prostor o vel. 90 m<sup>2</sup>, jehož přesný způsob užívání bude předmětem dalšího stupně řízení.

Námítka je nedůvodná.

#### Zjevné obcházení zákona

*Dochází k obcházení zákona praktikou tzv. salámové metody. Žadatel neměl realizaci retailových budov nikdy v plánu, a nyní zkouší, jak velký bytový dům a o jakém možném počtu bytových jednotek by mohl být na pozemku schválen, vše za účelem maximalizace zisku. Žadatel bude v nekalých praktikách obcházejících zákon pokračovat dalšími instituty jako např. změna stavby před dokončením, dodatečné stavební povolení apod., postupné přitěžování prostředí nutně vede k nezákonnému navyšování protiprávního stavu.*

Námítka se pohybuje v rovině spekulací. Pohnutky či plány žadatele nejsou předmětem posuzování v územním řízení. Stavební úřad rozhoduje o podané žádosti, kterou posuzuje dle kritérií § 90 stavebního zákona. Instituty zmiňované odvolateli znamenají zákonem předvídaný postup a proto je nelze označit za „praktiky obcházející zákon“.

Námítka je nedůvodná.

#### Ztráta charakteru krajinného rázu a rozpor s obecnými požadavky na využívání území

*Záměr je v rozporu s ust. § 20 PSP - svou zastavěnou plochou, objemem a celkovým architektonickým ztvárněním nezapadá do okolní zástavby; vymyká se charakteru a struktuře stávající i nově vznikající zástavby vilových domů, rodinných domů a dvoudomů; svou zastavěnou plochou čtyřnásobně převyšuje průměrnou zastavěnou plochu zástavby v okolí i zástavbu bytových domů v ulici Mrkosova a Hvězdářská, která tvoří tamní lokální charakter, ale ne typický charakter lokality Na Hvězdárně, vůči záměru není kompozičně napojena, tvoří svébytný celek s nejvyšší zástavbou ve svém středu, která se k okraji snižuje do formy řadových domů a dvoudomů; typický charakter je dán stávající vilovou zástavbou při ulici Na Hvězdárně a novou výstavbou rodinných domů a dvoudomů, je celistvý a nenarušený podél hlavní urbanistické osy území – ulice Na Hvězdárně; záměr narušuje architektonické a urbanistické hodnoty v ulici Na Hvězdárně i v ulici Bochníčková.*

*Záměr nezapadá do charakteru území rovněž s ohledem na „charakter funkční“; vzhledem k velikosti bytů se nejedná o rodinné bydlení ale investiční byty, což je v rozporu s územním určením lokality, která má charakter klidného rodinného bydlení v blízkosti zeleně; původní retailové budovy svou výškou do 284,6 m n. m. koncepčně zapadají do výstavby rodinných domů oproti záměru s výškou 299,530 m n. m., který zásadně narušuje koncept oblasti a negativně zasahuje naši nemovitost neúměrným snížením rozsahu a zkrácením přímého slunečního svitu; přisun denního světla a čerstvého vzduchu byl důvodem výběru nemovitosti spojeným s vysokou investicí namísto bydlení na sídlišti tvořeném bytovými domy; dochází k podstatnému zásahu do*



*našeho práva na pokojné užívání majetku nad legitimně očekávanou míru; budeme obtěžováni zastíněním (posuzovaný stav není nadále aktuální) a pohledem nad míru přiměřenou poměrům (emise pohledem z obchodního centra nemohou dosáhnout takové intenzity) a dojde téměř ke ztrátě výhledu, vše s následkem znehodnocení investic do přilehlých nemovitostí; navýšením o 1 patro dochází k nepřiměřenému zásahu do našich práv, protože poměry v lokalitě umožňují zástavbu max. dvoupatrovou; nesouhlas zastupitelstva městské části ohledně předchozího záměru lze vztáhnout i na tento záměr, který je typově totožný.*

*Záměr se posuzuje z hlediska jeho zasazení do území a jeho uzpůsobení veřejným zájmům v území. V opačném případě je stavební záměr v rozporu s § 90 stavebního zákona, což vyplývá s předchozí argumentace.*

V obsahu námítky není problematika zásahu do krajinného rázu nijak rozvedena, vyskytuje se pouze v názvu kapitoly. Orgán ochrany prostředí MHMP v souhrnném stanovisku č.j. MHMP 1309622/2020 ze dne 26.8.2020 k zásahu do krajinného rázu uvedl, že záměr nemůže krajinný ráz ovlivnit, protože je situován v blízkosti hmotově obdobných objektů, a proto nejsou dány předpoklady pro postup dle ust. § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny (k vydání závazného stanoviska).

Podle ust. § 20 odst. 1 PSP musí být při umístování staveb přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

Pro posouzení souladu záměru s ust. § 20 odst. 1 PSP je tudíž určující porovnání prostorových parametrů staveb ve vymezeném území – výškové uspořádání zástavby, půdorysné a hmotové členění. Zároveň platí, že ustanovení nepředepisuje nové zástavbě kopírovat stávající, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat.

Stavební úřad k odůvodnění souladu s ust. § 20 PSP uvedl: „Objekt bytového domu polohou a měřítkem zapadá do okolní urbanistické struktury, využívá ustupujícího podlaží pro rozčlenění stavby a odlehčení hmoty s nepravidelnými zářezy v posledním nadzemní podlažím s terasami. Umístěním respektuje okolní zástavbu a uzavírá vilovou zástavbu obou ramen ulice Bochníčkova. Záměr výstavby bytového domu nemůže změnit a ovlivnit ráz okolí, protože je situován do blízkosti hmotově podobných a objemově velkých rodinných domů, dvojdomů, řadových domů i bytových domů ve východní části ve svažitém území terénu“. Odvolací správní orgán neshledává důvod, toto posouzení rozporovat.

Odvolatelé ve svých argumentech nezohledňují skutečnost, že původním rozhodnutím nebyly na navržených pozemcích umístěny rodinné domy ani dvojdomy, ale obchodní centrum tvořené dvěma retailovými objekty o rozměrech 19,8 m x 11,1 m a 21,1 m x 15 m. Nejedná se proto o pozemky určené původním územním rozhodnutím k výstavbě nízkopodlažních rodinných domů nebo dvojdomů. Svou zastavěnou plochou nový záměr původnímu odpovídá, má rozměry 40,4 m x 19,1 m.

Podle ust. § 25 odst. 1 PSP se výškové uspořádání definuje stanovením výškových hladin podle odstavce 2, určením závazné maximální a minimální regulované výšky budov nebo stanovením minimálního a maximálního počtu podlaží.

Ust. § 25 odst. 2 PSP stanovuje výškové hladiny I až VIII určující minimální a maximální regulovanou výšku budov.

Podle ust. § 26 PSP se stavby umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, v rozvojovém a transformačním území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě u hladin I až VII se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Podle ust. § 27 odst. 1 PSP se regulovanou výškou budovy rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky.

Z výškových hladin určených v územně analytických podkladech bylo zjištěno, že okolní zástavba při ulici Na Hvězdárně se nachází ve výškové hladině III 0-12 m až IV 9-16 m.

Stavební úřad se posouzením výšky zabýval a správně uvedl, že předmětný záměr je navržen ve vztahu k terénu, je zasazen do svahu, kde maximální výšky ve výškové hladině IV dosahuje ve východní části objektu.

Výška záměru se pohybuje od 7,3 m do 13,9 m a původní záměr výrazně nepřevyšuje. Výška původně umístěného záměru byla z důvodu rozdílných konstrukčních výšek podlaží 9 m až 12 m. Záměr je se svou regulovanou výškou 13,9 m navržen v souladu s požadavky PSP na výškovou regulaci, maximální regulovaná výška není překročena. Ve vztahu k domu odvolatelů je záměr umístěn po svahu níže. Výška atiky záměru dosahuje na kótu 298,9 m n. m. Bpv a výška atiky domu odvolatelů na 300,58 m n. m. Bpv.

Posuzované území je velmi terénně komplikované, směrem na jih se výrazně zvedá. Záměr reaguje na stávající novou výstavbu třípodlažních bytových domů při ulici Na Hvězdárně a na nedalekou zástavbu v navazujícím bloku při ulici Mrkosova, kde jsou umístěny až pětipodlažní bytové domy. Tyto domy přímo navazují na zástavbu dvoudomů, ke kterým jsou přivráceny výškou 4 pater. V navazujících uličních blocích ve východní části se dále nachází několik bytových domů s větší půdorysnou stopou, největší má rozměr cca 16 x 48 m. Navržený bytový dům proto ve stávající struktuře nijak nedominoje. Argumentace odvolatelů je obsáhlá, ale místy zavádějící. V odvolání není nijak objasněno, proč by měly tyto okolní bytové domy vytvářet jakýsi „specifický lokální charakter“, jestliže se jedná o zástavbu v předmětné lokalitě. Není zde žádná bariéra (ulice, park popř. stromořadí), která by bytové domy oddělovala. Záměr se třemi nadzemními podlažími, kdy poslední je ustupující, a s podzemním podlažím projevujícím se na severovýchodní fasádě, odpovídá charakteru stávající zástavby. Zástavba bytových domů navíc výrazně expanduje do průhledů z ulice Bochníčkova, nelze proto objektivně hovořit o nějakém funkčním rozdělení. Je zcela legitimní na tyto bytové objekty urbanisticky a architektonicky navazovat. Návrh nepřevyšuje výšku atiky navazující zástavby rodinných domů. V ulici Bochníčkova se sice v severní části projevují i podzemní podlaží, ale v jižní části, kde přímo navazuje na pozemky sousedních dvoudomů, je objekt naopak nad terénem dvoupodlažní. Na původní zástavbu rodinných domů při ulici Na Hvězdárně navazuje v jižní části ulice bytová výstavba nových třípodlažních objektů, a ačkoliv se u záměru při pohledu z ulice částečně projevuje i podzemní podlaží, je zároveň 3. podlaží ustoupené, tudíž jako celek objekt nijak hmotově ze zástavby při ulici Na Hvězdárně nevybočuje.

Odvolatelé se ve svých námitkách rigidně odvolávají na původní projekt nazvaný Vily Chuchle z roku 2011 tvořený dvoupodlažními vilami a dvěma obchodními centry. Dle původního návrhu se jednalo o architektonický záměr bez jakýchkoliv vazeb na okolí (na tzv. zelené louce). Tato ucelenost a architektonicko - urbanistická vize byla postupnými změnami v minulosti opakovaně narušena. Jsou zde běžně navrhovány třípodlažní objekty s terasami. Proto ani území původního záměru Vily Chuchle již nelze pojímat jako území charakteristické jednotnou zástavbou. Původní záměr Vily Chuchle je součástí rozsáhlého rozvojového území rozděleného v územním plánu na několik ploch s rozdílnou mírou regulace. Pozemky záměru spadají do té části projektu Vily Chuchle, který je umístěn v ploše OV-D, kde je nastaven mírnější regulativ, který umožňuje z objemového hlediska umístění bytových domů. V této ploše jsou umístěny i zmiňované stávající bytové domy. Pouze navazující část původního projektu je v ploše s přísnějším regulativem OB - C (zjevně s ohledem na stoupající terén), kde by měla být typická nízkopodlažní zástavba. Právě územní plán určuje využitelnost pozemků a predikuje budoucí zástavbu, proto nelze v souvislosti s původním developerským projektem a následným územním rozhodnutím (popř. stavebním povolením) spojovat legitimní očekávání na zachování původní koncepce. Orgán územního plánování záměr posoudil a potvrdil splnění míry využití plochy pro regulativ D.

Odvolatelé neuvedli důvody, pro které by záměr neměl zapadat do stávající zástavby svým architektonickým ztvárněním. Architektonický výraz záměru navazuje na neomodernistický styl nové zástavby v dané lokalitě, hmotově se jedná o jednoduchý kvádr doplněný lodžiami či balkony. Podzemní podlaží kombinuje prosklené plochy (vyjma dveří do garáží) s gabionovou zdí, zásadním spojujícím prvkem celého území Na Hvězdárně. Názory na vzhled stavby jsou vždy spíše subjektivní záležitostmi, ale z hlediska architektonického výrazu se nový záměr jeví jako vhodněji zakomponovaný do okolní zástavby, než pravomocně umístěné obchodní centrum.

Polemika odvolatelů, zda jsou bytové jednotky 1 + kk a 2 + kk určené k rodinnému bydlení či na investice, má spekulativní charakter. Velikost bytových jednotek není hlediskem posuzování souladu záměru s charakterem území dle ust. § 20 PSP. Zároveň platí, že vnitřní dispozice objektu jsou předmětem dalšího stupně dokumentace.

#### Námítka je nedůvodná.

*Odvolatelé spojují s navýšením stavby negativní vliv na denní osvětlení a proslunění svých nemovitostí s tím, že předložená studie není aktuální, protože vily A.180 a A.170 nejsou realizovány v původní podobě.*

Námítka souvisí s posouzením souladu s ust. § 45 odst. PSP, podle kterého musí být v obytných místnostech a jednotkách dlouhodobého ubytování navrhovanou stavbou ovlivněných splněny požadavky dle ČSN.

Podkladem řízení byla studie Posouzení vlivu stavby na denní osvětlení obytných místností a proslunění bytů okolních budov (Mgr. Dana Klepalová, 11/2020), kterou bylo prokázáno, že po realizaci záměru budou u okolních budov normové hodnoty dodrženy.

Odvolatelům lze přisvědčit, že objekty označené v pravomocném územním rozhodnutí A180 a A170 na pozemcích 991/575 a 991/576 v k.ú. Velká Chuchle se nerealizují podle původního rozhodnutí. Původní návrh dosahoval úrovně atiky 299,555 m n. m. Bvp a nový má atiku

na úrovni 300,75 m n. m. Bpv. Původní dvojdom je však zároveň rozdělen na dva objekty, kdy odvolatelům bližší rodinný dům je oddálen od hranice komunikace, se kterou pozemek odvolatelů sousedí. Tato změna se nemůže negativně projevit na výsledcích světelně – technického posouzení vlivu záměru na okolní stavby.

Námítka je nedůvodná.

*Obchodní centrum, vilový dům nebo bytový dům s méně jednotkami nezpůsobí takové emise pohledem, popř. jen v určitou část dne, na rozdíl od bytového domu, u kterého jsou emise nepřetržité, zejména v době, kdy jsou obecně na klid a soukromí kladeny největší nároky. Balkóny budou umístěny tak, že míří přímo na naši nemovitost a do našich oken. Obtěžování pohledem bude nad míru přiměřenou poměrům.*

Z hlediska narušování soukromí je prvotním hlediskem, že záměr splňuje požadavky PSP na odstupy staveb.

Podle ust. § 28 PSP musí být stavba umístěna tak, aby měla dostatečný odstup od oken obytných místností stávajících okolních budov. Splnění požadavku se prokazuje splněním odstupového úhlu podle bodu 2 přílohy č. 1 nařízení.

V dokumentaci byl ve vztahu k domu odvolatelů požadavek s rezervou prokázán (výkres č. C 002 a Situace katastrální – odstupové úhly a výkres č. D.1.1.9 a – Pohledy – odstupové úhly).

Podle ust. § 29 odst. 2 PSP musí být odstup stavby od hranice sousedního zastavěného pozemku minimálně 3 m.

Vzdálenost hlavní hmoty budovy od pozemku ve vlastnictví odvolatelů je 5,45 m, vzdálenost předsazené konstrukce balkonu je 3,8 m.

Vzdálenost záměru od domu odvolatelů je 9,72 m a předsazená konstrukce balkonu je ve vzdálenosti 8,65 m. Výskyt teras a balkonů je v území častým jevem a vzdálenost záměru od domu odvolatelů nemá potenciál způsobovat zásahy do soukromí nad míru přiměřenou poměrům. Nejvyšší správní soud spojuje potenciál stavby způsobovat imise pohledem se zcela extrémními situacemi, jako je např. umístění terasy přímo na hranici pozemku.

V rozsudku NSS sp.zn. 7 As 253/2018 ze dne 9.9.2019 je naopak uvedeno, že imisí není samotná možnost nahlížet z oken do oken v sousední budově nebo z oken na pozemek či z pozemku na pozemek, zejména jde-li o budovu umístěnou v souvislé zástavbě. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by se jednat o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů. Při jejím posuzování je ale třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení, takže obecně nelze ukládat těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, zahrad apod., aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili, respektive jen z těchto důvodů možného nahlížení zamítat návrhy na umístění staveb. V rámci zástavby v intravilánu obce je zpravidla nemožné dosáhnout úplného soukromí, pokud jde o možný pohled do oken, na dvory či zahrad sousedních nemovitostí.

Rozsudek NSS sp.zn. 4 As 216/2020 ze dne 10.12.2020 se týká umístění stavby až na hranici pozemku. V rozsudku soud uvedl, že si je vědom toho, že umístění stavby přímo na hranici

pozemku může stěžovatel, který je vlastníkem sousedního pozemku a domu, vnímat jako nežádoucí zásah do svých práv. Tento zásah však nelze vnímat jako nepřiměřeně intenzivní, neboť vývoj zástavby související se zvyšující se hustotou osídlení v dané lokalitě vždy z povahy věci přináší určité narušení soukromí. Nejvyšší správní soud připouští, že stěžovatel může stavbu vnímat jako zhoršení svého komfortu, což však nemůže vést k závěru o nepřípustnosti stavby. Vlastníci stávajících nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě. Každá stavba logicky způsobuje určité zatížení svého okolí. Po stávajících vlastnících okolních pozemků a staveb vůči plánovanému záměru tak lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecně vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě. V posuzované věci umístěvaná stavba představuje další dům v lokalitě určené k bydlení. Nejvyšší správní soud v této souvislosti konstatuje, že v rozsudku ze dne 12. 10. 2010, č. j. 7 As 13/2010 - 145, mimo jiné uvedl: „Stěžovatelé si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí.“

#### Námítka je nedůvodná.

*Dojde téměř ke ztrátě výhledu.*

V námitce není ztráta výhledu blíže konkretizována. Vily navržené při ulici Bochníčkova a umístěné pravomocným územním rozhodnutím mají atiku výše než záměr. Výhled do krajiny byl zamezen již původním územním rozhodnutím.

Nejvyšší správní soud k tomu v rozsudku sp.zn. 5 As 166/2018 ze dne 25.4.2019 konstatuje, že vlastník nemovitosti nemá žádné garantované právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn; má však právo na ochranu před takovými zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavění existujících oken) nebo kdy je odnětí výhledu kombinováno s dalšími nepříznivými vlivy (nemožnost otevřít okno, zamezení proudění vzduchu, vlhkost, apod.).

Takto extrémní situace v důsledku umístění záměru prokazatelně nenastane.

#### Námítka je nedůvodná.

*Dojde ke znehodnocení našich nemovitostí; bylo porušeno naše legitimní očekávání.*

„Pokles ceny věci daný sousední zástavbou v mezích územního plánu (tj. změnou skutečností významných pro trh s nemovitými věcmi v mezích předem daných pravidel území) zásah do vlastnického práva zjevně nepředstavuje a trvalou hodnotu věci čl. 11 Listiny nezaručuje.“ (sp.zn. I.ÚS 3197/18 ze dne 15.1.2019).

V rámci územního řízení jsou správní orgány oprávněny a zároveň povinny posoudit námitku snížení tržní ceny sousedních nemovitostí pouze z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy (shodně NSS sp.zn. 6 As 72/2014 ze dne 4.3.2015). Tento soulad byl v řízení prokázán.

Předpoklad odvolatelů, že na sousedním pozemku bude realizován 10 let starý projekt obchodního centra, nezakládá legitimní očekávání. Vlastník pozemku je oprávněn změnit jeho

využití, připouští-li to územně plánovací dokumentace. Skutečnost, že v území došlo oproti původnímu projektu Vily Chuchle k mnohým změnám, musela být odvolatelům zřejmá již v době, kdy nemovitosti nabyli do vlastnictví (v roce 2020). Zároveň platí, že bytová funkce je obecně považována za nejméně rušivou.

#### Námítka je nedůvodná.

*Nesouhlas zastupitelstva městské části ohledně předchozího záměru lze vztáhnout i na tento záměr, který je typově totožný.*

Součástí spisu je stanovisko městské části ze dne 29.9.2020, ve kterém je vyjádřen souhlas s uložením sítí do komunikace. Městské části přísluší postavení účastníka, námítka do řízení neuplatnila a se záměrem zjevně souhlasí. Odvolatelům nepřísluší hájit v řízení zájmy dalších účastníků – zde městské části.

#### Nadměrná výška a objemová hmota

Námítka je převážně variací předchozí argumentace odvolatelů, která je vypořádána již výše.

*Nově je v námítce uvedeno, že záměr se bude chovat jako odrazová plocha hluku z komunikace na Hvězdárně k okolní zástavbě.*

Odvolatelé jsou v řízení oprávněni hájit pouze svá práva. Záměr je umístěn na místo obchodního centra mezi komunikací na Hvězdárně a rodinný dům odvolatelů. Ve vztahu k jejich nemovitostem bude naopak sloužit jako protihluková stěna. Soulad záměru s požadavky na ochranu před hlukem byl v řízení prokázán souhlasným závazným stanoviskem Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 45783/2020 ze dne 30.11.2020 na základě Hlukové studie (Ing. Petr Adamec, 11/2020).

#### Námítka je nedůvodná.

*V námítce je rovněž uvedeno, že záměr nedodrží uliční čáru, ale zasahuje až k chodníku.*

V souladu s ust. § 22 odst. 1 písm. a) PSP ve spojení s ust. § 12 odst. 1 PSP v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára vymezení z existujícího veřejného prostranství (popř. územní studie) s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech. V bloku vymezeném oběma rameny ulice Bochníčkova je uliční prostranství Na Hvězdárně ohraničeno uliční čarou vedenou právě po hranici chodníku (shodně ÚAP 2020).

Uliční čára zůstává neměnná, záměr uliční čáru respektuje.

#### Námítka je nedůvodná.

#### Zásah do vlastnického práva odvolatelů

V obsahu námítky odvolatelé opakují svou předchozí argumentaci a navíc uvádějí:

*Betonová zeď mezi pozemkem parc. č. 991/565 a 991/576 je podkopána, což může ovlivnit statiku našeho pozemku a případně domu. Dojde k zásahu do pozemků 991/567 a 991/566 a proto by mě stavebník předložit souhlas.*

Z dokumentace vyplývá, že záměrem nedojde k zásahu do zmiňovaných sousedních pozemků. Na str. 34 Souhrnné technické zprávy je k tomu uvedeno, že jihovýchodní úsek je již zajištěn

stávající nekotvenou pažící stěnou. S případným trvalým kotvením je předběžně uvažováno pouze v jihozápadní části pozemku, která nesousední s pozemkem odvolatelů.

Samotný návrh realizace stavby včetně statického posouzení bude součástí dalšího stupně dokumentace.

Námítka je nedůvodná.

Ve svém vyjádření k doplněným podkladům odvolatelé setrvali na svých námitkách a zejména zdůraznili, že žadatel nevyvrátil rozpor s ust. § 20 odst. 1 PSP.

Odvolací správní orgán k tomu opakuje, že v souladu s ust. § 20 odst. 1 PSP bylo při umístění stavby přihlédnuto k charakteru území, zejména ve vztahu k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům staveb a k jejich výšce.

**Mgr. Tomáš Urbánek a Ing. Gabriela Urbánková (parc. č. 991/575)**

Odvolatelé uplatnili námitky totožného obsahu jako předchozí odvolatelé. Odvolací správní orgán by pouze opakoval svou předchozí argumentaci a odkazuje proto výše.

Z hlediska námitek *zastínění a obtěžování pohledem* lze k předchozímu posouzení doplnit, že pozemek odvolatelů parc. č. 991/575 se nachází po terénu výše ve vzdálenosti cca 14 m od záměru přes jižní větev ulice Bochníčkova. Záměr s ohledem na umístění ve svahu pod pozemkem odvolatelů zde dosahuje nejnižší výšku 7,3 m. Záměr splňuje požadavky PSP na odstupy staveb a nemá negativní vliv na světelně technické podmínky nemovitostí odvolatelů, jak vyplývá ze studie - Posouzení vlivu stavby na denní osvětlení obytných místností a proslunění bytů okolních budov (Mgr. Dana Klepalová, 11/2020).

Námítky jsou nedůvodné.

Svého práva vyjádřit se k doplněným podkladům pro rozhodnutí odvolatelé nevyužili.

**Ing. Radek Zahrádka, Ph.D. (parc.č. 991/645)**

Odvolání obsahuje totožné námitky, jako odvolání předchozích odvolatelů. Odvolací správní orgán k tomu odkazuje výše, kde jsou námítky posouzeny jako nedůvodné.

Lze shrnout, že stavební úřad ve vypořádání námítky správně objasnil, podle jaké výškové hladiny se záměr posuzuje, řádně odůvodnil jeho zakomponování do složitého terénu. Tvrzení všech odvolatelů, že v okolí se realizují výhradně domy se dvěma nadzemními podlažími, se nezakládá na pravdě, stejně tak tvrzení, že záměr převyšuje okolní zástavbu. Právě v nedaleké blízkosti objektu odvolatele se nachází již výše zmíněný pětipodlažní objekt, který se výhledově uplatňuje do ulice Bochníčkova. Objekty umístění výše ve svahu při ulici Bochníčkova a Na Hvězdárně sice mají méně podlaží (3 a 2) než záměr, ale výška atiky je nad úrovní záměru, záměr je nepřevyšuje, směrem na jih do ulice Bochníčkova obsahuje nad terénem taktéž dvě podlaží jako sousedící rodinný dům. Ve výškové hladině III - IV je i objekt přes ulici Na Hvězdárně. Jak je již výše uvedeno, nelze legitimně očekávat, že bude realizován záměr dle průvodního územního rozhodnutí.

Objekt s pozemkem a domem odvolatele sousedí se záměrem přes ulici Bochníčkova. Skutečnost, že se zde bytový dům projevuje v celé výšce (pohledově se uplatní 1. PP), sama o sobě nepředstavuje vadu záměru. Rovněž ve vztahu k domu odvolatele bylo studií prokázáno,

že po realizaci záměru budou splněny normové požadavky na denní osvětlení a oslunění nemovitostí odvolatele.

*Nad rámec shodných námitek odvolatel namítá, že trvá na své námitce k odstupové vzdálenosti navrhovaného domu: Dle katastrální situace je odstupová vzdálenost od domu odvolatele 19,195 m v nejnižším podlaží 1.PP, avšak „z důvodu několikametrových přesahů půdorysu podlaží (1.PP) se v dalších nadzemních podlažích tato vzdálenost výrazně snižuje“.*

Záměr splňuje požadavky na odstupy staveb od hranice pozemků v souladu s § 29 PSP a rovněž požadavky na vzájemné odstupy staveb dle ust. § 28 PSP, jak bylo prokázáno výkresy se zanesenými odstupovými úhly.

Závěr odvolatele je chybný. V dokumentaci je údajem 19,195 m označena vzdálenost od domu odvolatele právě k nadzemní části v 1. NP a 2. NP. 1.PP je naopak uskočené. Odvolatel ve výkresu Situace C 002 zřejmě zaměnil vyznačení obrysu nadzemního a podzemního objektu.

Námitka je nedůvodná.

*Umístění vjezdu do garáží koliduje s vjezdy na pozemek odvolatele a sousedního rodinného domu. Tento vjezd směřuje nadměrný počet vozidel do SV zhlaví komunikace Bochníčkova, která je vedena jako „obytná zóna“.*

Stavební úřad správně odkázal na posouzení dotčených orgánů na úseku bezpečnosti a plynulosti provozu na komunikacích (shodně viz výše str. 6 tohoto rozhodnutí). Dotčené orgány posoudily dopravní řešení záměru (Ing. Tomáš Kapal, 10/2020). V technické zprávě (D.2.4.1) je s režimem obytné zóny v ulici Bochníčkova uvažováno. Na str. 4 technické zprávy (shodně str. 56 Souhrnné technické zprávy) je uvedeno: byly prověřeny rozhledové poměry v místě vjezdu do garáží; u vjezdů je napojení prověřeno dle ČSN 736102; v místě napojení byl zkonstruován trojúhelník pro rychlost 20 km/h; aby byl zajištěn dostatečný rozhled byl do ulice Bochníčkova vložen mys, který plní i zklidňující funkci ve stávající obytné zóně.

Námitka je nedůvodná.

*Umístěním vjezdu do garáží v bezprostřední blízkosti domu bude odvolatel nepřiměřeně obtěžován nadměrným hlukem, prachem a dalšími negativními imisemi nad míru přiměřenou poměrům.*

*Umístění vjezdu přináší nebezpečí pro jeho rodinu, zejména děti, protože kolize vjezdů působí nebezpečnou situaci, zejména v ranních/odpoledních hodinách.*

Již výše je uvedeno, že k navýšení dopravy oproti původnímu záměru obchodního centra nedochází. Původně bylo umístěno 19 stání s uvažovanou vyšší obrátkovostí. Z uvedeného důvodu není změna funkce objektu způsobila vyvolat navýšení hluku popř. znečištění ovzduší z dopravy. Stanoviska dotčených orgánů jsou kladná. Přiměřená míra je primárně stanovena právními předpisy popř. normovými hodnotami. V řízení bylo prokázáno, že změnou územního rozhodnutí nedojde k překračování limitních hodnot.

Námitka bezpečnosti provozu v souvislosti s „kolizí vjezdů“ a obytnou zónou byla vypořádána již výše.

Námitka je nedůvodná.

Ve vyjádření k doplněným podkladům odvolatel rozvedl svou předchozí argumentaci.



K podkladům uvedl, že tvrzení stavebníka z hlediska výšky obvodových linií střech je neúplné a čistě účelové a směřuje pouze na oblast orientovanou východním směrem.

Předně je třeba uvést, že správní orgány nevycházejí při posouzení záměru z tvrzení žadatele. Disponují znalostí předmětného území. Odvolateli však nelze přisvědčit, že žadatel nezohlednil navazující zástavbu rodinných domů. V doplněném výkresu C 001c „Situace širších vztahů – výšková regulace“ jsou rodinné domy, které odvolatel na obr. č. 2 označil symbolem otazníku, správně označeny výškovou hladinou II (0 – 9m).

Odvolatel ve vyjádření nově namítá, že objekt nerespektuje uliční čáru a nezohledňuje skutečný stav v ulici Na Hvězdárně. Na str. 14 tohoto rozhodnutí je totožná námitka posouzena se závěrem, že uliční čára zůstává neměnná, záměr uliční čáru respektuje. Z dokumentace (např. výkres D.2.5.2 „Situace krajinářských úprav“) vyplývá, že úprava prostoru mezi uliční a stavební čarou splňuje požadavek ust. § 23 a 24 PSP. Navržená zeleň navazuje na pásy zeleně v ulici Na Hvězdárně.

### **RNDr. Dagmar Řepová (parc.č. 519, 520/1, 520/2)**

Odvolání také obsahuje již výše vypořádané odvolací námítky.

Z hlediska dotčení práv není dům č.p. 213 ve vlastnictví odvolatelek vůči záměru protilehlý. Nachází se uhlopříčně pod křižovatkou ulic Bochníčkova a Na Hvězdárně. Studie Posouzení vlivu stavby na denní osvětlení obytných místností a proslunění bytů okolních budov (Mgr. Dana Klepalová, 11/2020) dům odvolatelky posuzovala a prokázala splnění požadavků na denní osvětlení a oslunění.

K námitce, že *objekt se bude chovat jako masivní odrazová plocha hluku z komunikace Na Hvězdárně*, odvolací správní orgán doplňuje, že se základními fyzikálními znalostmi zvuku nelze dovodit, že by mohl odražený zvuk z automobilu jedoucího max. 50 km/hod ovlivnit objekt ve vzdálenosti přes 20 metrů nad míru v území obvyklou.

### Námítky jsou nedůvodné.

Odvolatelka se vyjádřila k doplněným podkladům a podrobněji rozvedla nedostatečnou občanskou vybavenost lokality – chybí lékárna, cukrárna, holič, ovoce zelenina, domácí potřeby apod., chybí zařízení pro zájmové kroužky předškolní mládeže. Dále uvedla, že ve výkresech jsou vadné údaje – ve výkresu C 001 b - Situace širších vztahů absentuje rodinný dům odvolatelky a ve výkresu C002 jsou domy rozestavěné v jiných rozměrech a odděleně (parc.č. 991/575, 991/576). Ve zbytku vyjádření odvolatelka setrvala na svých námitkách a zdůraznila rozpor záměru s charakterem území.

Odvolací správní orgán již výše s odvolateli souhlasil, že retailové objekty by mohly učinit občanskou vybavenost v lokalitě dostupnější. Ale rovněž uvedl, že správní orgány nedisponují pravomocí nutit žadatele k realizaci původního záměru. V obecné rovině lze rovněž uvést, že i v případě výstavby retailového objektu není stavební úřad garantem obsahu služeb či druhu prodáváného sortimentu.

Výkres C 001 b – „Situace širších vztahů – struktura zástavby“ obsahuje zvýraznění zastavěných ploch v posuzovaném území. Dům odvolatelky je zachycen pouze v obrysu. Jedná se o zřejmou tiskařskou chybu, která nemá na posouzení vliv. Není zřejmé, jaký účel by

„vynechání“ nemovitosti odvolatelky mělo naplnit, neboť na všech dalších situacích doložených k řízení je zmíněná nemovitost zakreslena.

Změně dvojdomu na dva samostatné objekty na pozemcích parc. č. 991/575, 991/576 se odvolací správní orgán věnoval výše v souvislosti s odvoláním Mgr. Sandry Králíkové a Ing. Zdeňka Čoupka. Lze shrnout, že rozdělení původního dvojdomu a oddálení jednoho z objektů od hranice s pozemkem komunikace a potažmo od předmětného pozemku nemá na posouzení souladu záměru s požadavky ust. § 90 stavebního zákona vliv.

### **JUDr. Věnceslava Holubová a Mgr. Petra Krauss (parc. č. 518/3 a 518/1)**

Odvolání rovněž obsahuje totožné námitky, jako odvolání předchozích odvolatelů. Odvolací správní orgán k tomu odkazuje výše, kde jsou námitky posouzeny jako nedůvodné.

Pozemek a dům č.p. 438 ve vlastnictví odvolatelek je situována vůči záměru ve vzdálenosti 24,37 m od nadzemní hmoty přes ulici Na Hvězdárně. Požadavky PSP na odstupy staveb jsou s rezervou splněny. K námitkám „*nadměrného snížení rozsahu a zkrácení přímého slunečního svitu*“ bylo ve studii rovněž prokázáno, že po realizaci záměru budou splněny normové požadavky na denní osvětlení a oslunění jejich nemovitostí.

#### Námitky jsou nedůvodné.

Ve vyjádření k doplněným podkladům odvolatelky rozvedly absenci občanské vybavenosti a uvedly, že ve výkresu C 001 b – „Situace širších vztahů – struktura zástavby“ není znázorněn dům odvolatelky RNDr. Dagmar Řepové (k tomu shodně již výše).

Odvolatelky setrvaly na svém názoru, že při posouzení souladu s ust. § 20 odst. 1 PSP by mělo být přihlédnuto k půdorysným rozměrům nejbližších staveb, tedy k zástavbě vilových domů. Vyjádření žadatele v bodě „Struktura zástavby a půdorysná stopa stavby“ označily za nesprávné, resp. účelově zkreslené v údajích o půdorysných rozměrech stávajících staveb a žádají o jejich přešetření.

Odvolací správní orgán k tomu uvádí, že údaje o půdorysných rozměrech staveb jsou v podání žadatele uvedeny „cca“. Z hlediska posouzení souladu s ust. § 20 odst. 1 je takový údaj dostačující, protože k půdorysným rozměrům okolních staveb musí být pouze „přihlédnuto“. Jak je uvedeno již výše v rozhodnutí, správní orgány nevycházejí při posouzení záměru z tvrzení žadatele. Dle vlastního měření (z katastrální situace) jsou uvedené údaje správné. Např. bytový dům v ulici Mrkosova s uvedenými rozměry cca 16 x 48 m je dle měření o rozměrech 16,6 m x 48,2 m.

Protože odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil.

### **Poučení o odvolání:**

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

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

Ing. Markéta Vacínová  
ředitelka odboru  
podepsáno elektronicky

**Obdrží:**

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

1. Ing. Jelena Nekvasilová, Brechtova č.p. 850/33, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415  
zastoupení pro: Valtcorp s.r.o., Malebná 912/37, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415
2. Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence majetku, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
3. Městská část Praha-Velká Chuchle, IDDS: nqdbuw2  
sídlo: U skály č.p. 262/2, Praha 5-Velká Chuchle, 159 00 Praha 59
4. VILY CHUCHLE a.s., IDDS: jbdcmw4  
sídlo: Římská č.p. 103/12, 120 00 Praha 2-Vinohrady

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, doporučeně

5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu  
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
6. CETIN a.s., IDDS: qa7425t  
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
7. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt  
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
8. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2  
sídlo: Žatecká č.p. 110/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
9. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf  
sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102
10. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3  
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
11. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji  
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

III. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu (včetně odvolatelů), veřejnou vyhláškou

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

13. Úřad městské části Praha 16, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: ntsbt5z

sídlo: Václava Balého č.p. 23/3, Radotín, 153 00 Praha 512

14. Městská část Praha-Velká Chuchle, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: nqdbuw2

sídlo: U skály č.p. 262/2, Praha 5-Velká Chuchle, 159 00 Praha 59

IV. ostatní

15. Úřad městské části Praha 16, odbor výstavby, dopravy a životního prostředí, Václava Balého č.p. 23/3, Praha 5-Radotín, 153 00 Praha 512 + **SPIS**

na vědomí

MHMP STR/Pr