

Magistrát hlavního města Prahy

Mariánské nám. 2/2
110 00 Praha 1

prostřednictvím

Úřadu městské části Praha 16

Odbor výstavby, dopravy a životního prostředí
Václava Balého 23/3
153 00 Praha-Radotín

- Datovou schránkou na: **ntsbt5z** -

Ke sp. zn. 05095/2020/OVDŽP/Mh

K č. j. 11795/2020/OVDŽP

V Praze dne 22. března 2021

Účastník:

Městská část Praha – Velká Chuchle, IČO: 00231185, se sídlem U Skály
262/2, 159 00 Praha-Velká Chuchle

Zastoupen:

Robertem Plickou, advokátem zapsaným v seznamu ČAK pod ev. č. 14849,
datová schránka advokáta: zwrrbk8, vykonávajícím advokacii jako společník
společnosti PLICKA & PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o., IČO: 07524242,
se sídlem Národní 58/32, Nové Město, 110 00 Praha 1, vedené u Městského
soudu v Praze pod sp. zn. C 301940

O vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Domov Bílčická – penzion pro důchodce“

Vyjádření se k odvolání stavebníka

Jednou

Bez příloh



I.

ÚVOD

- [1] Účastníkovi, **Městské části Praha – Velká Chuchle**, IČO: 00231185, se sídlem U Skály 262/2, 159 00 Praha-Velká Chuchle (dále též „**Městská část**“) bylo dne 10.07.2020 doručeno oznámení o zahájení územního řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Domov Bílčická – penzion pro důchodce“ sp. zn. 05095/2020/OVDŽP/Mh, č. j. 11795/2020/OVDŽP ze dne 07.07.2020 (dále jen „**Územní řízení**“).
- [2] Předmětem Územního řízení je stavba penzionu pro důchodce nazvaného Domov Bílčická (dále jen „**Záměr**“). Stavebníkem Záměru je Domov Bílčická s.r.o., se sídlem Procházkova 1192/3, Podolí, 147 00 Praha 4, IČO: 24154954, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 183701 (dále jen „**Stavebník**“).
- [3] Účastník je účastníkem Územního řízení především na základě § 85 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále jen „**Stavební zákon**“) a podle § 18 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (dále jen „**Zákon o hlavním městě Praze**“), neboť Záměr dle žádosti má být umístován na území Účastníka.
- [4] Záměr se podstatnou částí (negativně) dotýká budoucí podoby Městské části, kvality prostředí a života na jejím území, a také zájmů jejích obyvatel, kteří s realizací Záměru nesouhlasí, a proto Městská část dne 27.07.2020 podala jako účastník Územního řízení proti Záměru námítky.
- [5] Dne 04.01.2021 vydal nadepsaný správní orgán, Úřad městské části Praha 16, Odbor výstavby, dopravy a životního prostředí, Václava Balého 23/3, 153 00 Praha-Radotín (dále jen „**Nadepsaný správní orgán**“ či „**ÚMČ Praha 16**“) své rozhodnutí o záměru sp. zn. 05095/2020/OVDŽP/Mh, č.j. 16837/2020/OVDŽP, kterým realizaci Záměru zamítl (dále jen „**Rozhodnutí**“).
- [6] Proti Rozhodnutí podal Stavebník dne 08.02.2021 své odvolání, ve kterém se domáhá, aby nadřízený správní orgán předmětné Rozhodnutí zrušil (dále jen „**Odvolání**“).

II.

VYJÁDŘENÍ SE K ODVOLÁNÍ

- [7] S přihlédnutím ke skutečnosti, že účastník považuje Rozhodnutí za věcně i obsahově správné a důsledně zohledňující aktuální kritickou dopravní situaci na území Městské části i rozpor Záměru s územně plánovací dokumentací, zasílá tímto účastník Nadepsanému správnímu orgánu své vyjádření k odvolání, ve kterém zejména konkrétně argumentuje a dále rozvádí, že Rozhodnutí je správné a v souladu s právními předpisy, neboť:

- a. zjištěné okolnosti důvodně nasvědčují tomu, že Záměr, ačkoliv je prezentován jako „Penzion pro seniory“ je ve skutečnosti pouze zastřeným objektem pro bydlení s velkým množstvím jednotek a představuje snahu obejít zákon a podzákonné předpisy. To vyplývá zejména ze skutečnosti, že (i.) jednotlivé byty mají být po dokončení nabízeny k běžnému a přímému prodeji (nikoliv pronájmu) bez jakéhokoliv garance toho, že se jejich vlastníky stanou lidé v důchodovém věku a že zde budou nabízeny sociální služby, (ii.) množství parkovacích míst (70) a existence podsklepení přesně odpovídá potřebám standardního bytového domu, (iii.) pouze minimum jednotek je bezbariérových a objekt je z hlediska sociální péče zcela nelogicky rozdělen na 3 samostatné neprůchozí domy, což je v přímém rozporu s charakterem co nejdostupnějších sociálních služeb a rychlé pomoci, (iv.) u Záměru není ani ve střednědobém horizontu zajištěna jakákoliv kontinuita využití stavby pro účely péče o seniory a (v.) Stavebník není s ohledem na své dřívější protichůdné vyjádření ohledně charakteru Záměru důvěryhodný *(k tomuto dále část III. této písemnosti)*;
- b. Záměr je ve zjevném rozporu s územním plánem hl. města Prahy, neboť svým charakterem nelze zařadit do přípustného využití plochy, jelikož Záměr není zařízením sociální péče ve smyslu § 34 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách (dále jen „Zákon o sociálních službách“) *(k tomuto dále část IV. této písemnosti)*;
- c. Záměr je ve zjevném rozporu s územním plánem hl. města Prahy, neboť svým charakterem nespadá ani do podmíněně přípustného využití plochy, jelikož díky přímému prodeji bytů třetím osobám neexistuje žádná garance toho, že se vlastníky stanou osoby v důchodovém věku / osoby se zdravotním postižením. I pokud by se tak stalo, s ohledem dědění a zcela neomezenou dispozici vlastníků s těmito byty není zajištěna ani střednědobá kontinuita Záměru a díky tomu není naplněna podmínka, že „nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků“, neboť je jen otázkou několika let, než se ze Záměru stane „běžný“ bytový dům (pokud se tak nestane ihned). V takovém případě bude hlavní využití pozemků (jako plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města) nenávratně znehodnoceno *(k tomuto dále část V. této písemnosti)*;
- d. k závaznému stanovisku Magistrátu hl. města Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 01.03.2019, č.j. MHMP 393291/2019 (dále jen „Závazné stanovisko magistrátu“), nelze přihlížet, neboť Magistrát hl. města Prahy byl Stavebníkem uveden v omyl, když zjevně vycházel z předpokladu, že Záměr má být zařízením sociální péče ve smyslu § 34 Zákona o sociálních službách. Závazné stanovisko magistrátu tak je

založeno na nesprávném předpokladu, jehož základ leží v tom, že záměr je Stavebníkem prezentován jako „*Penzion pro důchodce*“, leč se o žádný penzion nejedná, a dokonce nelze garantovat ani to, že zde senioři budou bydlet. Závazné stanovisko magistrátu se také žádným způsobem nevypořádává s tím, že část záměru zasahuje do plochy s využitím NL – louky a pastviny. Vedle toho je třeba uvést, že Závazné stanovisko magistrátu navíc již v současné chvíli pozbylo své platnosti. (k tomuto dále část VI. této písemnosti);

- e. Záměr je v rozporu s § 20 odst. 1 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, pražskými stavebními předpisy (dále jen „PSP“), podle kterých platí, že při umísťování staveb „musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.“ Povoláním Záměru bude narušena urbanistická koncepce daného území, neboť Záměr představuje mohutnou stavbu, která se svými rozměry a půdorysem zcela vymyká stávající zástavbě a díky její neprůchodnosti se tento nehodící se půdorys nedá ani odůvodnit specifikem služeb sociální péče (k tomuto dále část VII. této písemnosti);
- f. pokud bude Záměr, který na 65 bytů seniorů počítá s vytvořením 70 parkovacích míst (tedy přesně tolik, kolik by vycházelo na standardní bytový dům), povolen, dojde k naprostému dopravnímu kolapsu a bezprecedentnímu zhoršení dopravní situace v ulicích Na Hvězdárně a Starochuchelská, kde je již v současnou dobu naprosto kritická a neudržitelná situace. Povolání Záměru je tak i z těchto důvodů v přímém rozporu se zájmem občanů Městské části, neboť nejen, že Záměr nebude sloužit pro potřeby seniorů, ale taktéž povede k přetížení dopravní infrastruktury, která je již nyní (jak dokládá petice občanů Městské části) naprosto kritická. Dopravně inženýrské posouzení Stavebníka se účelově zaměřuje jen na dopravní zatížení nejbližší křižovatky a zcela přehlíží skutečný problém v podobě dalších křižovatek a zejména zatížení křižovatky ulic Na Hvězdárně a Starochuchelská (k tomuto dále část VIII. této písemnosti).

III.

ZÁMĚR JE ZASTŘENÝM OBJEKTEM PRO BYDLENÍ S VELKÝM MNOŽSTVÍM JEDNOTEK

- [8] Zjištěné okolnosti důvodně nasvědčují tomu, že Záměr, ačkoliv je prezentován jako „Penzion pro seniory“, je ve skutečnosti pouze zastřeným objektem pro bydlení s velkým množstvím jednotek a představuje snahu obejít zákon a podzákonné předpisy, které výstavbu bytového domu v předmětné lokalitě neumožňují.

- [9] Tento závěr lze dovodit díky celé řadě skutečností jako např. to, že (i.) jednotlivé byty mají být po dokončení nabízeny k běžnému a přímému prodeji (nikoliv pronájmu) bez jakéhokoliv garance toho, že se jejich vlastníky stanou lidé v důchodovém věku a že zde budou nabízeny sociální služby, (ii.) množství parkovacích míst (70) a existence podsklepení přesně odpovídá potřebám standardního bytového domu, (iii.) pouze minimum jednotek je bezbariérových, (iv.) objekt je z hlediska sociální péče zcela nelogicky rozdělen na 3 samostatné neprůchozí domy, což je v přímém rozporu s charakterem rychlé a co nejdostupnější pomoci, (v.) u Záměru není zajištěna jakákoliv kontinuita využití stavby pro účely péče o seniory (a to i v horizontu několika málo let) a (vi.) Stavebník není s ohledem na své dřívější protichůdné vyjádření ohledně charakteru Záměru důvěryhodný.

PŘÍMÝ PRODEJ BYTŮ TŘETÍM OSOBÁM BEZ GARANCE TOHO, ŽE JIMI BUDOU SENIOŘI

- [10] Co se týče přímého prodeje bytů, tak tato skutečnost je výslovně uvedena v průvodním vyjádření Stavebníka k projektové dokumentaci Záměru:

*„... Záměrem investora je vybudovat objekt sloužící lidem v důchodovém věku. **Bude nabízet k prodeji menší bytové jednotky** s uspořádáním 1KK a 2KK (výjimečně 3KK v nejvyšším patře). Jednotky jsou **navrženy s ohledem na potřeby seniorů** s tím, že mohou být upravitelné pro potřeby lidí s různými stupni pohybového či jiného omezení. ...“*

- [11] Stavebník se ovšem nikterak nezavazuje nabízet bytové jednotky k prodeji pouze seniorům. Tvrzejším záměrem Stavebníka je veřejně nabízet k prodeji jednotky umístěné v Záměru, které budou toliko navrženy pro potřeby seniorů, avšak nikdo – ani sám Stavebník – negarantuje, že si bytové jednotky opravdu zakoupí senioři.
- [12] Stavebník nestanoví žádná konkrétní kritéria, jak budou byty nacházející se v Záměru nabízeny, jakým způsobem bude vyhodnocovat zájemce o koupi bytu v Záměru, ani nestanoví podmínky k budoucímu převodu jednotek nacházejících se v Záměru. I pokud by naplnil svá slova a dostál závazku prodat byty občanům v seniorním věku, nijak není schopen zajistit, že tyto jednotky v krátkodobém či střednědobém horizontu nepřevedou (ať již z vlastní vůle, či z běhu událostí) na své potomky, či jiné, mladší občany. Postupem času se tak ze Záměru může stát, a pravděpodobně stane zcela běžný obytný dům se standardní skladbou obyvatel, ve kterém mohou být dva menší byty obývány pracovníky sociálních služeb a ve kterém se může nacházet jedna ordinace lékaře určena širokému okruhu osob.
- [13] Nadto, je otázkou, zda tvrzený záměr Stavebníka je vůbec v souladu s ústavně zaručenými právy a Listinou základních práv a svobod, neboť pokud bude Stavebník nabízet k prodeji byty pouze

např. občanům starším 65 let, takové jednání bude zcela jistě posuzováno jako diskriminační na základě věku, a tedy nepřípustné.

MNOŽSTVÍ PARKOVACÍCH STÁNÍ A PODSKLEPENÍ VYPOVÍDÁ O SKUTEČNÉM ZÁMĚRU STAVEBNÍKA

- [14] Na množství 65 bytových jednotek Záměr počítá s vytvořením 70 parkovacích míst, tedy více než 1 automobilu pro jednu menší bytovou jednotku, kterou bude obývat osoba v seniorním věku.
- [15] **Množství parkovacích stání je tedy zcela očividně předimenzované a svědčí o skutečném záměru Stavebníka, kterým je zbudovat standardní bytový dům na místě, které k tomu není územním plánem určené.**
- [16] ÚMČ Praha 16 se s touto skutečností zcela dostatečně vypořádává, když vypočítává, že zatímco zařízení sociálních služeb pro seniory by mělo počítat s kapacitou 1 stání / 350 m² HPP, Záměr počítá s umístěním bytového domu s požadovanou dopravou v klidu 1 stání / 85 m² HPP.
- [17] Ke stejném závěru pak mimo jiné dochází i Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy ve své námitce proti Záměru ze dne 24.07.2020, č.j. 8845/2020 vl. (dále jen „**Námitka IPR**“) a ve svém vyjádření ze dne 24.10.2019, č.j. IPR 10577/2019 (dále jen „**Vyjádření IPR**“). Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy je přitom pověřen k zastupování hl. města Prahy jako účastníka všech řízení ve věcech územního plánování.
- [18] Je tedy zjevné a zcela jednoznačné, že doprava v klidu je předimenzovaná, což svědčí o tom, že záměrem je výstavba běžného bytového domu zastřené jako „*Penzionu pro seniory*“.
- [19] Obdobně je třeba uvést, že je přinejmenším netradiční, aby Penzion pro důchodce obsahoval podsklepení s obdobnými rysy jako má běžný bytový dům.

MINIMÁLNÍ MNOŽSTVÍ JEDNOTEK JE BEZBARIÉROVÝCH A BUDOVY JSOU NAVZÁJEM ODDĚLENY

- [20] Pouze minimum z navržených jednotek je bezbariérových – Stavebník hovoří o zhruba 20 % jednotek, tedy přibližně 13 z celkového počtu 65 jednotek.
- [21] Je zjevné, že pokud by měl Záměr sloužit jako Penzion pro seniory, budou bytové jednotky již předem v co největší míře přizpůsobené k pobytu osob se sníženou pohyblivostí. V tomto případě je to ovšem přesně naopak a Záměr předpokládá, že jednotky budou mít převážně charakter standardních bytů a jen v případě zájmu kupujícího je bude možné individuálně upravit na bezbariérové.
- [22] **I tato skutečnost jasně nahrává závěru, že Záměr má v první řadě sloužit jako bytový dům, a teprve pokud se kupující rozhodne, že jej chce upravit pro potřeby omezené pohyblivosti, může teoreticky být Záměr tomuto účelu uzpůsoben.**

- [23] Totéž pak platí pro zcela **nelogickou neprůchodnost 3 oddělených budov, což je v přímém rozporu s charakterem co nejdostupnějších sociálních služeb**, kdy lékař / sociální asistentka / pečovatelka nebude schopna co nejrychleji pomoci osobě se zdravotní komplikací, ale také osoby v důchodovém věku s omezenou pohyblivostí nebudou schopny se jednoduše dostat do ordinace či společenské místnosti, která má údajně být umístěna v jedné z budov. Namísto toho budou tyto osoby muset použít 2 výtahy a přejít z jedné budovy do druhé, což zamezí např. tomu, aby osoba upoutaná na lůžko / vozík byla dovezena do společenské místnosti.
- [24] Pokud by Stavebník opravdu zamýšlel Záměr koncipovat jako domov pro seniory, Záměr by logicky disponoval co nejvíce prvky směřujícími k usnadnění pohyblivosti seniorů, jejich vzájemnému setkávání, co nejdostupnější sociální péči atd.

U ZÁMĚRU NENÍ ZAJIŠTĚNA ANI STŘEDNĚDOBÁ KONTINUITA JEHO TVRZENÉHO ÚČELU

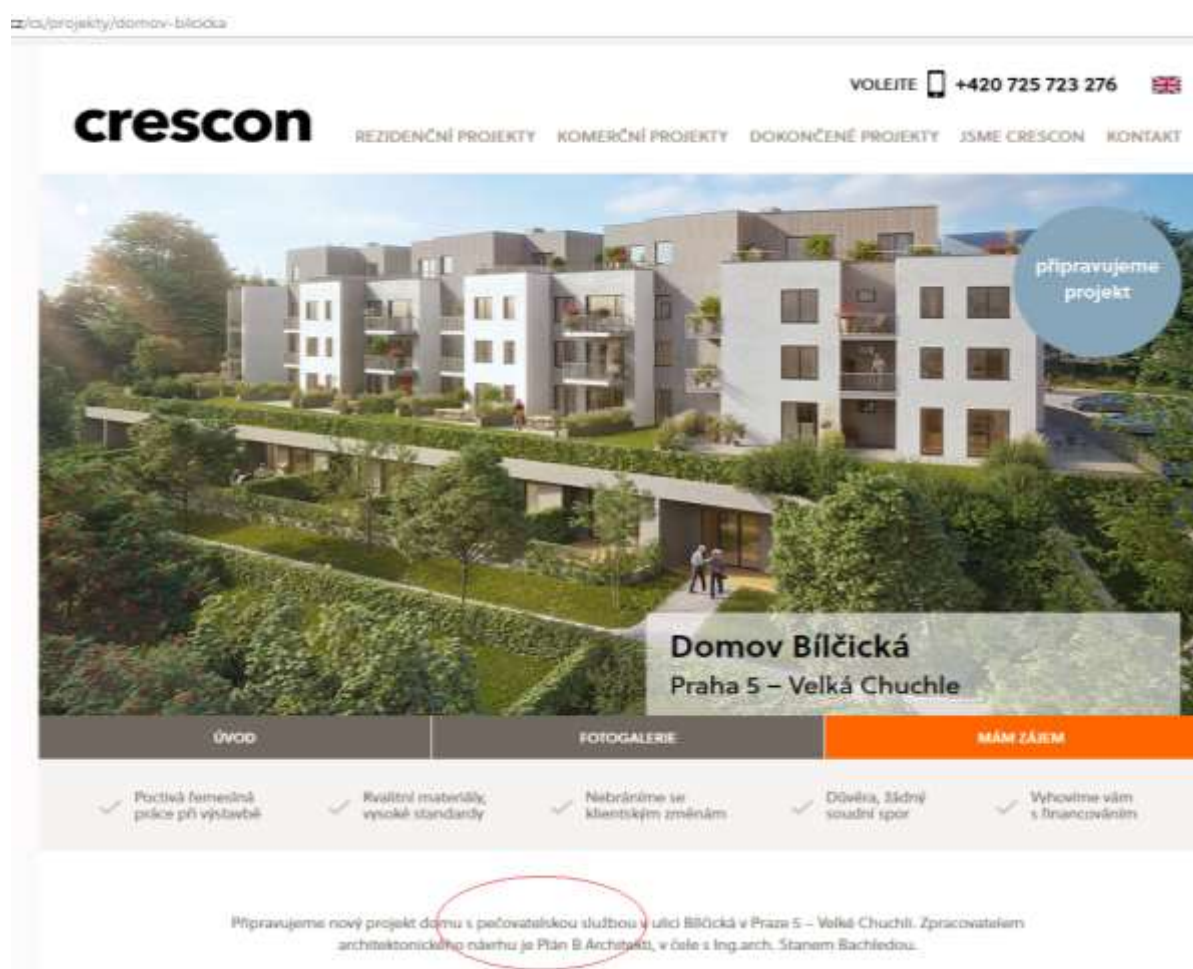
- [25] Stavebník v první řadě žádným způsobem negarantuje, že se předmětné jednotky dostanou do vlastnictví seniorů, nýbrž pouze uvádí, že jsou k takovému účelu určeny. Vedle toho však existuje i důvodná obava, zda Stavebník vůbec může bez porušení základních práv a svobod nabízet jednotky k prodeji pouze osobám pouze od určitého věku, aniž by se dopouštěl přímé diskriminace na základě věku.
- [26] **I kdyby však byly jednotky v Záměru prodány pouze osobám v seniorním věku, Záměr v současné podobě nevylučuje, že byty údajně určené pro seniory budou pozdějšími převody, ať již v důsledku jejich prodeje či dědických řízení, převedeny do soukromého vlastnictví osob mimo seniorní věk a budou tak užívány k účelům běžného bydlení.**
- [27] S přihlédnutím ke skutečnosti, že vlastníky bytových jednotek mají být osoby v pokročilém věku, lze důvodně předpokládat, že již ve střednědobém horizontu (5–10 let) může dojít k tomu, že v Záměru nebudou žádní senioři bydlet a Záměr budou obývat děti těchto osob / případní kupci těchto jednotek.
- [28] Tím by během několika let došlo k faktickému obejití předpokládaného využití území na pozemcích parc. č. 991/132, parc. č. 991/133 a parc. č. 991/155, vše k. ú. Velká Chuchle (dále jen „**Pozemky**“) a ke zmaření cíle územního plánování, když v tuto chvíli jsou Pozemky určeny pro stavby veřejné vybavenosti a výše uvedený Záměr by se s jistotou během několika let stal běžným bytovým domem.
- [29] **Povolení takového Záměru tak není přípustné a jedná se ze strany Stavebníka o snahu zjevně obejít zákon i podzákonné právní předpisy ve snaze fiktivně svůj Záměr prezentovat jako záměr v souladu s požadavky na veřejně prospěšnou stavbu – Penzion pro důchodce.**

STAVEBNÍK NENÍ S OHLEDEM NA SVÉ PROTICHŮDNÉ VYJADŘOVÁNÍ DŮVĚRYHODNÝ

- [30] V písemnosti nazvané „PENZION PRO DŮCHODCE VE VELKÉ CHUCHLI – PRŮVODNÍ DOPIS“ založené do nadepsaného spisu dne 04.11.2020 (dále jen „**Průvodní dopis Stavebníka**“), kterou Stavebník dříve poskytl Městské části, jednatel Stavebníka, Jan Jerie, uvádí následující informace: „**Chceme objekt vybudovat, dlouhodobě vlastnit, zajistit jeho dlouhodobou provozuschopnost a není naším cílem jednotky rozprodat.**“
- [31] V průvodním dopise Stavebníka se opakovaně hovoří o tzv. veřejně prospěšné stavbě „Penzionu pro důchodce“ a vše nasvědčuje tomu, že se opravdu bude jednat o dům seniorů a zařízení sociálních služeb podle § 34 Zákona o sociálních službách.
- [32] Následně Stavebník, zastoupen svým investorem společností CRESCON, a.s., IČO: 28421981, se sídlem Procházkova 1192/3, Podolí, 147 00 Praha 4 (dále jen „**Investor**“) ve svém e-mailu ze dne 22.09.2020 zaslal Nadepsanému správnímu orgánu návrh vypořádání s Námitkami IPR, ve kterém uvádí: „**Není pravdou, že záměr jak specifikován v žádosti o vydání územního rozhodnutí pro umístění stavby, je prezentovaný jako „penzion pro důchodce“ s byty určenými k přímému prodeji. Toto tvrzení IPR je nepravdivé a nevyplývá z žádného dokumentu žadatele.**“ Tutéž informaci pak dokonce i sám Stavebník uvádí ve své písemnosti ze dne 04.11.2020.
- [33] V průvodním vyjádření Stavebníka k projektové dokumentaci Záměru, která je součástí nadepsaného spisu, je **ovšem explicitně uvedeno něco jiného**, a to:
- „... Záměrem investora je vybudovat objekt sloužící lidem v důchodovém věku. **Bude nabízet k prodeji menší bytové jednotky** s uspořádáním 1KK a 2KK (výjimečně 3KK v nejvyšším patře). **Jednotky jsou navrženy s ohledem na potřeby seniorů s tím, že mohou být upravitelné pro potřeby lidí s různými stupni pohybového či jiného omezení. ...**“
- Záměrem investora je vybudovat objekt sloužící lidem v důchodovém věku.
Bude nabízet k prodeji menší bytové jednotky s uspořádáním 1KK a 2KK (výjimečně 3KK v nejvyšším patře). Jednotky jsou navrženy s ohledem na potřeby seniorů s tím, že mohou být upravitelné pro potřeby lidí s různými stupni pohybového či jiného omezení. Přibližně 20 % z nich splňuje požadavky pro imobilní uživatele. Obyvatelům budou přímo v objektu k dispozici sociální a pečovatelské služby, společné prostory budou přizpůsobeny speciálním požadavkům (evakuační výtahy, širší domovní komunikace, parkovací stání pro imobilní atd...).
- [34] **Jinými slovy řečeno, z výše uvedeného je zřejmé, že vyjádření Stavebníka a Investora jsou prokazatelně nepravdivá, neboť v průvodní dokumentaci k projektu Záměru je explicitně uvedeno, že účelem je bytové jednotky rozprodat!**

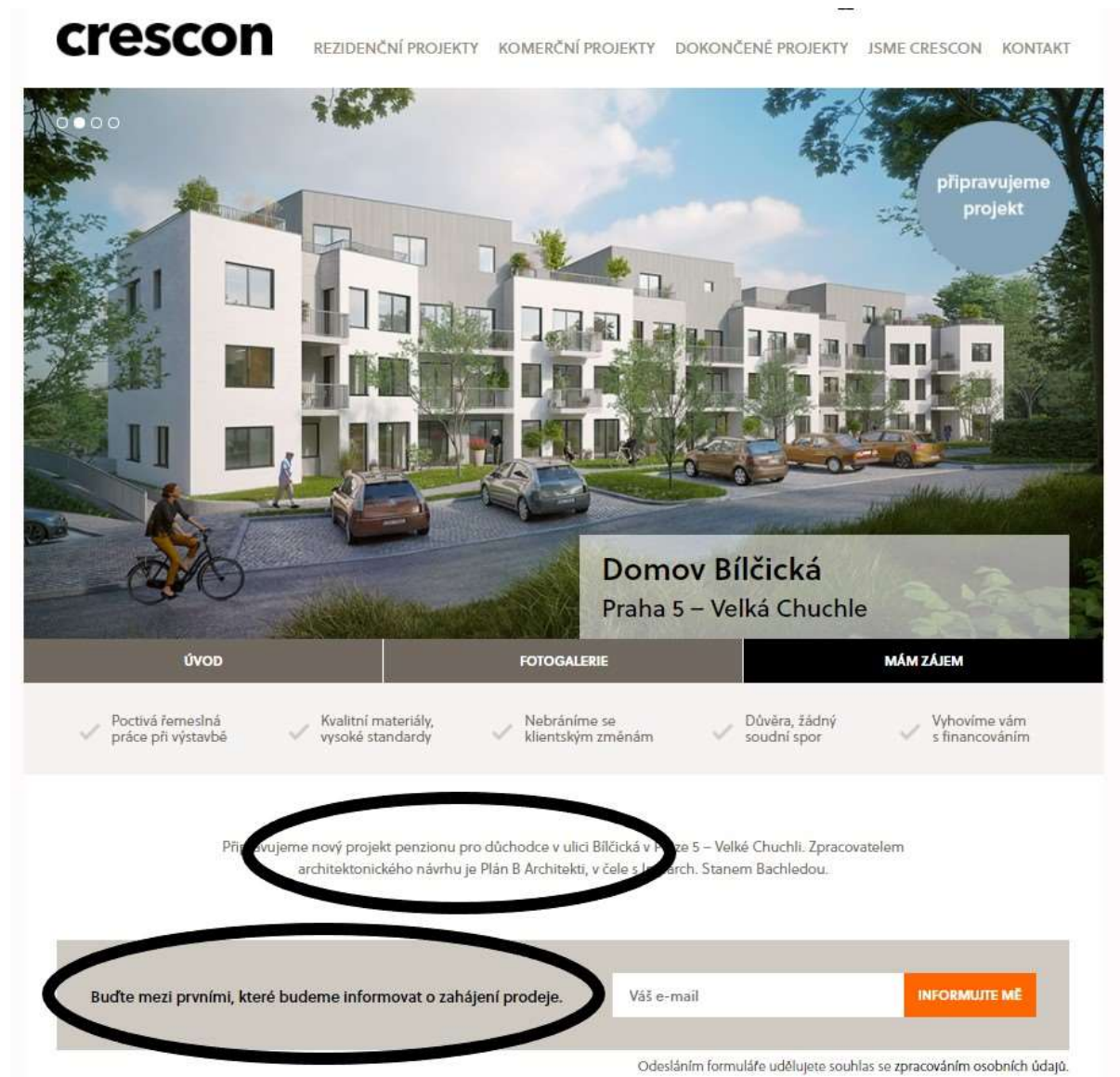
- [35] Obdobný závěr pak lze vyvodit i z prezentace Záměru na webových stránkách investora na adrese <https://www.crescon.cz/cs/projekty/domov-bilcicka>, kde Investor ještě nedávno (v létě 2020) uváděl, že Záměr má být **domem s pečovatelskou službou**, a tedy nikoliv Penzionem pro seniory. (Pečovatelská služba, tak jak ji definuje § 40 Zákona o sociálních službách, přitom může představovat toliko přítomnost 1 pečovatele v budově Záměru, který může v krajním případě pečovat, byť jen o jednu osobu / několik málo osob obývajících jednotku budovy Záměru.)

Printscreen webových stránek Investora z léta 2020 („Připravujeme nový projekt domu s pečovatelskou službou“)



- [36] Následně, (pravděpodobně) po seznámení se s Námitkami IPR, změnil Investor popis projektu tak, že půjde o **Penzion pro důchodce**. I nadále zde však **ponechal informaci, že případní zájemci o koupi jednotky mají v příslušné kolonce zanechat svůj email, aby byli jako první informováni o „zahájení prodeje“**.

Printscreen webových stránek Investora z 22.03.2021 („Připravujeme nový projekt penzionu pro důchodce .. Bud'ťe mezi prvními, které budeme informovat o zahájení prodeje.“

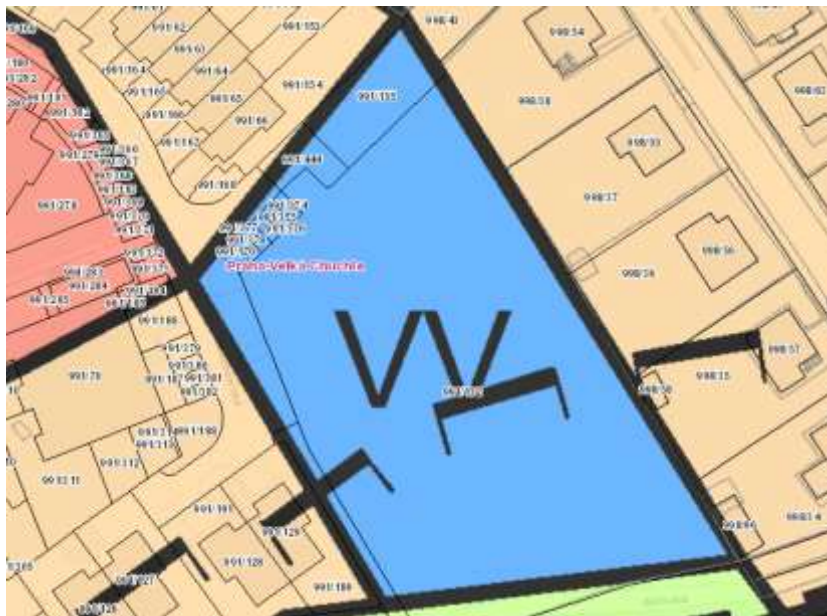


[37] Je tedy zcela očividné, že pravý smysl Záměru je nabízet předmětné byty k prodeji, stejně jako je uvedeno k průvodní dokumentaci k projektu Záměru.

IV.

**ZÁMĚR NELZE ZAŘADIT DO PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCHY, A PROTO JE V ROZPORU
S ÚZEMNÍM PLÁNEM**

- [38] Záměr je umístěn na Pozemcích, jejichž způsob využití je platným územním plánem hl. m. Prahy označen jako VV, tedy **veřejná vybavenost**.



- [39] V souladu s vyhláškou hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb., o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „**Vyhláška o závazné části územního plánu**“), je **hlavní využití** Pozemků následující: „**Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města**, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.“
- [40] **Přípustné využití** Pozemků je podle Vyhlášky o závazné části územního plánu zejména následující: „Školy a školská zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, **zařízení sociálních služeb**⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria, a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.“
- [41] Zařízení sociálních služeb je pak v poznámce pod čarou č. 4 definováno jako „**Zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.**“
- [42] Jinými slovy řečeno, Pozemky mohou být **podle přípustného využití** využity pro stavbu zařízení sociálních služeb, avšak **pouze těch, které naplňují definici uvedenou v § 34 Zákona o sociálních službách.**

- [43] **Záměr však zcela jednoznačně definici domovu pro seniory podle § 34 a 49 Zákona o sociálních službách nenaplnuje, neboť nedisponuje celou řadou základních činností podle § 49 odst. 2 Zákona o sociálních službách, jako např. poskytnutí ubytování, stravy, pomoc při uplatňování práv atd. a Stavebník i sám přiznává, že Záměr nebude „domovem pro seniory“ ve smyslu § 49 Zákona o sociálních službách.**
- [44] S ohledem na tuto skutečnost by na Pozemcích bylo možné zvažovat umístění Záměru pouze pokud by byl Záměr skutečně zařízením sociálních služeb podle § 34 Zákona o sociálních službách. Jakékoliv využití Pozemků v rozporu s charakterem dané lokality nebo jinak v rozporu s cíli a úkoly územního plánování **není přípustné.**
- [45] Záměr tedy **nenaplnuje předpoklady způsobu využití Pozemků, neboť je jednoznačně navržen jako zcela standardní bytová zástavba** s minimem zeleně, volných ploch, s absencí veřejných prostranství, téměř bez speciálního vybavení a společného zázemí pro seniory a absence základních služeb podle § 49 odst. 2 Zákona o sociálních službách. **Přínos Záměru pro seniory zcela chybí, neboť nelze garantovat, že bytové jednotky budou opravdu zakoupeny seniory a zejména že Záměr bude i ve střednědobém horizontu nadále plnit svou tvrzenou funkci.**
- [46] Záměr se dále vyznačuje absencí vícečetných společných prostor k setkávání seniorů a trávení volného času, společnému stravování atd. a pouze minimum z navržených jednotek je bezbariérových (Stavebník hovoří o zhruba 20 % jednotek, tedy přibližně 13 z celkového počtu 65 jednotek).
- [47] Rozdělení Záměru na tři samostatné navzájem neprůchozí domy některým obyvatelům výrazně ztíží přístup k jakýmkoliv službám a případně i k oné jedné údajně společenské místnosti nacházející se v Záměru, kam např. osoby na vozíčku nebudou schopny dojet, aniž by neopustily jednu z budov (!). Osoby se ztíženou pohyblivostí tak mohou být nuceny překonat až dva výtahy, aby se dostaly na místo v jiné části Záměru, pokud by se chtěly jakkoliv domáhat ošetření nebo pečovatelských služeb.
- [48] Záměr pak ani nepředpokládá umístění zeleně v okolí vhodném k procházkám seniorů, či k jejich setkávání s příbuznými a zkvalitnění jejich života.
- [49] Z celkem 65 bytů v Záměru jsou pouze dva z nich určené pro pobyt celkem dvou pečovatelek. To představuje další výrazný nedostatek Záměru a pečovatelská kapacita se v tomto směru jeví jako mimořádně nedostatečná.

- [50] Záměr tak v současné podobě vykazuje znaky běžné stavby pro bydlení a pro rozpor Záměru s územním plánem hl. m. Prahy a rozpor s § 90 odst. 2 Stavebního zákona nesmí být Záměr povolen.

V.

**ZÁMĚR NELZE ZAŘADIT ANI DO PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCHY, A PROTO JE
V ROZPORU S ÚZEMNÍM PLÁNEM**

- [51] Stavebník ve svém Odvolání nesprávně argumentuje, že Záměr by měl být povolen, neboť spadá do podmíněně přípustného využití plochy. Tvzení Stavebníka však není přiléhavé hned z několika důvodů.
- [52] Podle Vyhlášky o závazné části územního plánu sice platí, že podmíněně přípustné je využití plochy pro „*Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.*“
- [53] Klíčovou podmínkou tohoto podmíněného přípustného využití však je to, že „*nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.*“
- [54] Jinými slovy řečeno, územní plán hl. města Prahy výjimečně a za důkladného posouzení, zda je Záměr v souladu s dalšími požadavky § 90 odst. 1 Stavebního zákona, umožňuje povolit i zařízení sociálních služeb nad rámec Zákona o sociálních službách, avšak pouze za podmínky, že tím nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, kterou je VV – veřejná vybavenost.
- [55] Přesně k tomu však v daném případě dojde. Díky přímému prodeji bytů třetím osobám totiž neexistuje žádná garance toho, že se vlastníky stanou osoby v důchodovém věku / osoby se zdravotním postižením.
- [56] I pokud by se tak stalo (a byty opravdu zakoupili výhradně senioři), s ohledem dědění a zcela neomezenou dispozici vlastníků s těmito byty není zajištěna ani střednědobá kontinuita Záměru a díky tomu není naplněna podmínka, že „*nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.*“
- [57] Je totiž otázkou jen několika let, než se ze Záměru postupně stane „běžný“ bytový dům (pokud se tak nestane ihned). V takovém případě bude hlavní využití pozemků (plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města) nenávratně znehodnoceno, neboť na ploše VV – veřejné vybavenosti bude stát bytový dům.
- [58] Záměr tak je ve zjevném rozporu s územním plánem hl. města Prahy i z toho důvodu, že svým charakterem nespadá ani do podmíněně přípustného využití plochy.

VI.

**ZÁVAZNÉ STANOVISKO MAGISTRÁTU VYCHÁZÍ Z NESPRÁVNÉHO PŘEDPOKLADU, ŽE
ZÁMĚR JE ZAŘÍZENÍM SOCIÁLNÍ PÉČE PODLE § 34 ZÁKONA O SOCIÁLNÍ PÉČI, JE NEÚPLNÉ
A V SOUČASNÉ DOBĚ JIŽ NEPLATNÉ**

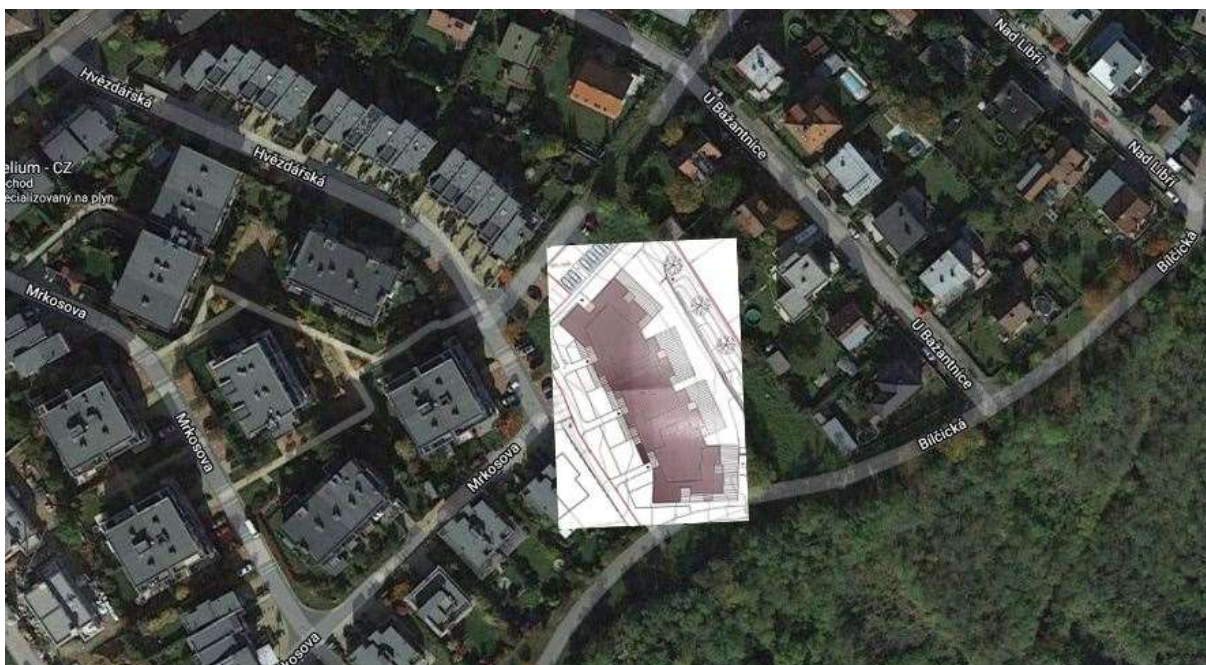
- [59] Stavebník v průběhu nadepsaného řízení opakovaně nesprávně argumentoval tím, že k jeho Záměru vydal Magistrát hl. města Prahy, odbor územního rozvoje závazné stanovisko ze dne 01.03.2019, č.j. MHMP 393291/2019.
- [60] Závazné stanovisko magistrátu je ovšem na první pohled **zatíženo významnou obsahovou vadou**, neboť je založeno na nesprávném předpokladu, že Záměr má být zařízením sociální péče ve smyslu § 34 Zákona o sociálních službách, a má proto spadat do tzv. přípustného využití plochy.
- [61] Slovy Závazného stanoviska magistrátu: „*Využití záměru pro sociální služby je hlavním využitím z hlediska plochy s rozdílným způsobem využití VV – veřejné vybavení ..*“
- [62] Magistrát hl. města Prahy tak ve svém Závazném stanovisku magistrátu Záměr nesprávně řadí do hlavního a přípustného využití a opakovaně označuje jako „*Penzion pro důchodce*“, když je zjevné, že jednotky mají být nabízeny k přímému prodeji.
- [63] Základ tohoto nesprávného předpokladu leží pravděpodobně v tom, že byl Magistrát hl. města Prahy nejspíše záměrně mystifikován co do skutečného charakteru Záměru, když je vydáván jako „*Penzion pro důchodce*“, leč se o žádný penzion nejedná, a díky prodeji jeho jednotek třetím osobám dokonce nelze garantovat ani to, že zde senioři budou v krátkodobém i střednědobém horizontu bydlet.
- [64] Zcela stejně Magistrát hl. města Prahy ve svém stanovisku dochází k nesprávnému závěru, že Záměr je sice hmotově objemnější objekt než sousední budovy „*avšak u objektu penzionu pro důchodce lze toto řešení očekávat*“. V tomto ohledu je sice třeba kvitovat skutečnost, že u penzionů pro důchodce lze očekávat objemnější a podlouhlejší objekt, nicméně **pokud je objekt oddělen na 3 neprůchozí oddělené stavby, tak pro jeho objemnější a podlouhlý půdorys objektivně nejsou žádné důvody**. Zatímco u domovu pro důchodce je tento tvar dán potřebou objekt propojit, aby byla sociální péče co nejrychlejší a nejdostupnější, v případě Záměru, který je nelogicky oddělen na 3 neprůchozí stavby, důvod takto objemné stavby zcela odpadá.
- [65] V této souvislosti pak dále namítáme, že i veškerá další závazná stanoviska, která Stavebník pro účely Stavebního záměru předložil, nesmí být použita, neboť dle obsahu posuzované projektové dokumentace není Záměr zařízením sociálních služeb dle Zákona o sociálních službách a všechny dotčené orgány mohly být Stavebníkem uvedeny v omyl.

- [66] Obdobně lze kvitovat i skutečnost uváděnou ÚMČ Praha 16 v jeho Rozhodnutí, že Závazné stanovisko magistrátu se žádným způsobem nevypořádává s tím, že část Záměru zasahuje do plochy s využitím NL – louky a pastviny, a proto i z těchto důvodů je Závazné stanovisko magistrátu neúplné a v této části nepřezkoumatelné.
- [67] Přípustné využití ploch NL – louky a pastviny je následující: „*Solitérní porosty a porosty dřevin. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím **potřeby plochy vymezené daným způsobem využití.***“
- [68] Jak správně uvádí Rozhodnutí, dopravní napojení přes pozemek parc. č. 991/133 v k. ú. Velká Chuchle v ploše NL – louky a pastviny nebylo v rámci Závazného stanoviska magistrátu nikterak posuzováno. I s přihlédnutím ke skutečnosti, že tato plocha může být využita pouze k účelovým komunikačním sloužícím stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití (tedy např. solitérní porosty a porosty dřevin, drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory), **je třeba jednoznačně uzavřít, že Závazné stanovisko magistrátu je v tomto ohledu neúplné a že je otázkou, zda lze v dané ploše takový Záměr povolit.**
- [69] Závěrem je třeba uvést, že Závazné stanovisko magistrátu ze dne 01.03.2019 **již v současné době pozbylo platnosti**, neboť na základě žádosti podané v době jeho platnosti nebylo vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a nenabylo právní moci.
- [70] Podle § 96b odst. 4 Stavebního zákona platí, že „*Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání, nestanoví-li orgán územního plánování v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 3 roky.*“
- [71] Podle § 96b odst. 7 Stavebního zákona platí „*Závazné stanovisko nepozbývá platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci.*“
- [72] S přihlédnutím k těmto skutečnostem je Závazné stanovisko magistrátu v tuto chvíli již neplatné.
- [73] **Naprostým závěrem lze uvést, že skutečnost, že byl Magistrát hl. města Prahy pravděpodobně uveden v omyl, svědčí i Námitky IPR a Vyjádření IPR, neboť IPR v těchto písemnostech jako zpracovatel územního plánu dochází z hlediska přípustnosti Záměru k diametrálně opačným a negativním zjištěním, které podkládá přesvědčivými argumenty.**

VII.

ROZPOR S CHARAKTEREM ÚZEMÍ

- [74] Ust. § 20 odst. 1 PSP stanoví, že při umisťování staveb „*musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, **půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.***“
- [75] **Povolením Záměru bude narušena urbanistická koncepce daného území, neboť Záměr představuje mohutnou stavbu, která se svými rozměry a půdorysem zcela vymyká stávající zástavbě (aniž by k tomu byl ospravedlnitelný důvod).** Jen při zběžném pohledu na tvar a půdorysné rozměry stavby je zřejmé, že její půdorysné rozměry se od okolní zástavby zásadním způsobem odlišují.
- [76] **Současně je třeba zdůraznit, že zatímco v běžných sociálních zařízeních tohoto typu je půdorysný tvar objektu zdůvodněn potřebou propojit celý objekt, což má za cíl učinit sociální služby co nejdostupnější, aby např. lékař / sociální asistentka / pečovatelka byli schopni co nejrychleji pomoci osobě se zdravotní komplikací, ale také aby osoby v důchodovém věku a s omezenou pohyblivostí byly schopny se jednoduše dostavit do ordinace, na cvičení, fyzioterapii, bohoslužby či do společenské místnosti, v tomto případě se zcela nelogicky jedná o 3 oddělené a neprůchozí stavby, což jasně dosvědčuje skutečný záměr Stavebníka.**



- [77] Jinými slovy řečeno, svými velkými rozměry Záměr (bez ospravedlnitelného důvodu) představuje výrazně hmotně objemnější objekt oproti dosavadní zástavbě a celková urbanistická struktura

okolní zástavby by stavbou Záměru byla výrazně zasažena až znehodnocena. Záměr dále výrazně narušuje krajinný ráz a dosavadní charakter celého okolí.

- [78] Obyvatelé Městské části, kteří bydlí v blízkosti plánovaného Záměru, mohou být Záměrem zasaženi i na jejich vlastnických právech, neboť umístěním takto mohutné stavby s tolika rezidenty velice pravděpodobně dojde ke snížení kvality jejich bydlení a také k poklesu hodnoty jejich nemovitostí. Záměr výrazně sníží odstupové vzdálenosti mezi budovami, omezí výhled obyvatel okolních nemovitostí, dojde také k navýšení osvětlení těchto nemovitostí a narušení soukromí obyvatel v okolí Záměru.
- [79] Ze Záměru také neplyne, jak Stavebník zamýšlí kompenzovat výrazný úbytek zeleně a zastavění rozlehlé zeleně Pozemků. Zásah Stavebníka zastavěním tak rozsáhlé zelené plochy může mít také negativní ekologický dopad na místní flóru i faunu.
- [80] **Umístění Záměru tak je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 Stavebního zákona, Záměr nesplňuje požadavky stanovené v § 90 odst 1 písm. a) Stavebního zákona a Rozhodnutí tak zcela správně uzavírá, že Záměr nesplňuje podmínky pro vydání územního rozhodnutí.**

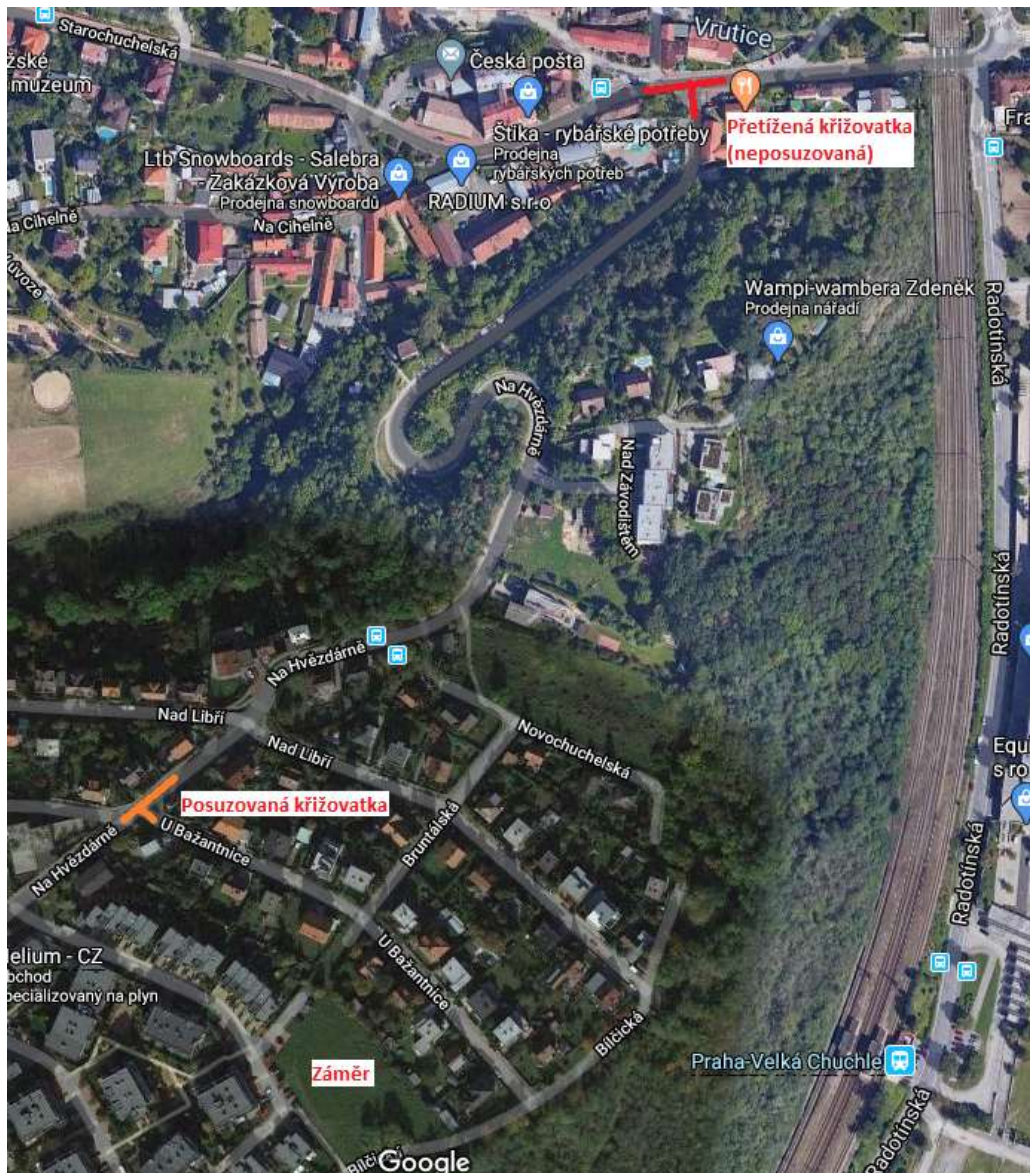
VIII.

NEÚNOSNÉ ZATÍŽENÍ A NAPROSTÝ KOLAPS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- [81] Jelikož je Záměr navržen de facto jako obytný dům, čemuž přesně odpovídá i vysoký počet automobilových stání, zatížení dopravní infrastruktury v okolí Záměru může být mimořádně vysoké.
- [82] **Městské části, ale také ÚMČ Praha 16 a Magistrátu hl. města Prahy je dobře známá mediálně diskutovaná a kontroverzní problematika mimoúrovňového křížení železničního přejezdu, nyní vedeného zejména ve věci rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Optimalizace trati Praha Smíchov (mimo) – Černošice (mimo), varianta nadjezd“.**
- [83] S ohledem na množství bytů (65) a předimenzovaný počet parkovacích stání (70) předpokládaných Záměrem bude provoz v ulici Na Hvězdárně navýšen o více než 70 automobilů, kterými se budou obyvatelé Záměru přepravovat také přes železniční přejezd, který je již v tuto chvíli zcela neúměrně dopravně zatížen.
- [84] **Že je situace opravdu kritická a že již v současnou dobu dochází k naprostému dopravnímu kolapsu v ulicích Na Hvězdárně a Starochuchelská, explicitně potvrzuje petice občanů Městské části proti Záměru ze dne 17.06.2019 a doslova desítky námitek proti Záměru, kde jednotliví občané Městské části shodně sdílí fotografie stávající kritické**

dopravní situace, jejíž řešení je bohužel, i navzdory snahám Městské části tuto situaci vyřešit, v nedohlednu.

- [85] Množství parkovacích stání de facto předvídá, že každý z obyvatel obsazeného bytu bude vlastníkem nejméně jednoho osobního automobilu. S ohledem na charakter Záměru a cílové určení stavby Záměru se jedná o nepřiměřené naddimenzování, které svědčí o skutečném úmyslu Stavebníka vystavit na tomto místě ve skutečnosti běžný bytový dům.
- [86] Stavebník v Územním řízení předložil dopravně inženýrské posouzení z března 2019 vypracované Ing. Janem Kapitánem z března 2019 (dále jen „**Dopravní posouzení křižovatky**“). Účelem Dopravního posouzení křižovatky bylo dopravně inženýrské posouzení Záměru z hlediska generované dopravy a kapacitního posouzení, na ul. Na Hvězdárně přes ul. U Bažantice. Dle závěru Dopravního posouzení křižovatky nemá dojít k vyčerpání dopravní kapacity křižovatky ul. Na Hvězdárně a U Bažantice.
- [87] **Dopravní posouzení křižovatky se však žádným způsobem (pravděpodobně záměrně) nevypořádává s dopravním zatížením přejezdu s železniční tratí a dále dopravním zatížením křižovatky ulic Na Hvězdárně a Starochuchelská, tedy přesně těmi křižovatkami, které již v současné chvíli představují zcela zásadní problém.**
- [88] Dopravní posouzení křižovatky tak představuje jen velmi účelové závěry dopravního dopadu Záměru na dopravní infrastrukturu a je ve skutečnosti velmi zavádějící.
- [89] Záměr a jeho dopady na dopravní infrastrukturu není možné posuzovat pouze v bezprostředním okolí, nýbrž je nutné zohlednit celkový dopad na dopravu v Městské části, ve které by Záměr a s ním spojené skokové navýšení automobilů zapojených do čekání na průjezd přes železniční přejezd způsobily mimořádné zatížení dopravy. To platí zvláště v situaci, kdy i přes snahu Městské části o vyřešení křížení na železničním přejezdu, zatím nedošlo k úspěšnému a zákonnému vyřešení mimoúrovňového křížení železniční trati a snížení dopadu přejezdu na dopravní zátěž.
- [90] Pro ilustraci uvádíme letecký snímek předmětných křižovatek, ze kterého je zřejmé, že byla posuzována jiná křižovatka než ta, která v současné době představuje palčivý problém.



- [91] Z hlediska dopadu Záměru na dopravní situaci v Městské části je tedy Dopravní posouzení křižovatky nedostatečné.
- [92] Lze tak shrnout, že pokud bude Záměr, který na 65 bytů seniorů počítá s vytvořením 70 parkovacích míst (tedy přesně tolik, kolik by vycházelo na standardní bytový dům), povolen, dojde k naprostému dopravnímu kolapsu a bezprecedentnímu zhoršení dopravní situace v ulicích Na Hvězdárně a Starochuchelská, kde je již v současnou dobu naprosto kritická a neudržitelná situace. Povolení Záměru je tak i z těchto důvodů v přímém rozporu se zájmem občanů Městské části, neboť nejen, že Záměr nebude v dlouhodobém horizontu sloužit pro potřeby seniorů, ale taktéž povede k přetížení dopravní

infrastruktury, která je již nyní (jak dokládá petice občanů Městské části ze dne 17.06.2019 a níže přiložené fotografie každodenního života občanů Městské části – které byly založeny do spisu v rámci jednotlivých námitek) naprosto kritická.



IX.

ZÁVĚR

[93] Vzhledem ke všemu výše uvedenému tak navrhuje, aby Magistrát hl. města Prahy rozhodl tak, že Odvolání Stavebníka zamítne a napadené Rozhodnutí v plném rozsahu potvrdí.

S úctou

Městská část Praha – Velká Chuchle
zastoupena
Robertem Plickou, advokátem