Sdružení Tejnka

**Magistrát Hl. m. Prahy**
**Stavební odbor**
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1

prostřednictvím

**Úřad městské části Praha 6**
**Odbor výstavby**
Československé armády 23
160 52 Praha 6

V Praze dne 9. července 2018

**ke sp. zn. SZ MCP6 171348/2017/0V/Krá**
**k č. j. MCP6 132990/2018**

**Odvolatel:** **Sdružení Tejnka z.s.**, IČ 709 33 642, se sídlem Za Strahovem 43, Břevnov, 169 00 Praha 6, zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu L, vložka 11002

**ODVOLÁNÍ PROTI ÚZEMNÍMU ROZHODNUTÍ**

**o umístění stavby nazvané „Sportovní centrum Ladronka“, vydaného Odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 6 dne 21.6.2018, sp. zn. SZ MCP6 171348/2017/0V/Krá, č.j. MCP6 132990/2018, k návrhu společnosti Sports centre Ladronka a.s., IČ 286 44 727, se sídlem Nekázanka 880/11, Nové Město, 110 00 Praha 1**

*Do datové schránky*

Sdružení Tejnka

## I. ÚVOD: ÚČASTENSTVÍ V ÚZEMNÍM ŘÍZENÍ

Odvolatel je spolek **Sdružení Tejnka z.s.**, IČ 709 33 642, se sídlem Za Strahovem 43, Břevnov, 169 00 Praha 6, zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu L, vložka 11002, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny včetně historického a památkového rázu a jehož zájmovým územím je území někdejší osady Tejnka a jejího širšího okolí. Území odpovídá úřednímu členění územního plánu Prahy a zahrnuje katastrální území Břevnova v Praze 6.

Odvolatel je u Odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 6 (dále jen „stavební úřad“) zaregistrovaný v souladu s ust. § 70 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Na základě sdělení stavebního úřadu ze dne 17.1.2018 se odvolatel svým oznámením o účastenství v územním řízení ve výše uvedené věci ze dne 19.1.2018 přihlásil jako účastník řízení.

Odvolatel je tedy účastníkem územního řízení o umístění stavby „Sportovní centrum Ladronka“ dle 85 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) v tehdy platném znění a § 70 odst. 3 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“).

## II. ODVOLÁNÍ

Tímto odvoláním, které podáváme ke stavebnímu odboru Magistrátu Hl. m. Prahy, Jungmannova 35/29, Praha 1, prostřednictvím Odboru výstavby Úřadu městské části Prahy 6, Československé armády 23, 160 52 Praha 6, napadáme územní rozhodnutí o umístění stavby „Sportovní centrum Ladronka“ sp. zn. SZ MCP6 171348/2017/0V/Krá, č. j. MCP6 132990/2018 vydané nadepsaným stavebním úřadem dne 21.6.2018 v celém jeho rozsahu.

**Odvoláním napadené územní rozhodnutí je věcně nesprávné, v rozporu s platným územním plánem a s právními předpisy, v zásadních ohledech nepřezkoumatelné a navíc trpí procesními vadami.**

### 2.1 Nesoulad záměru s platným územním plánem

Stavební úřad umístil stavbu „Sportovní centrum Ladronka“, která bude obsahovat SO 101 šatny, SO102, sportovní centrum[1], SO 103 hřiště, areálové komunikace, inženýrské sítě, oplocení a opěrné stěny (dále jen „stavba“ nebo „záměr“).

[1] Typ stavby „Sportovní centrum“ však stavební zákon nijak nedefinuje. Víceúčelová stavba SO 102 tedy nemá určený účel využití a takovou stavbu nelze posoudit dle ustanovení stavebního zákona a všech souvisejících vyhlášek.

Sdružení Tejnka

***Nutnost posouzení záměru jako celku***

Máme za to, že záměr je v rozporu s územním plánem. Územní plán určuje plochu k využití SP - sport, tj. území pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu. Funkční využití: krytá i otevřená sportovní zařízení, zároveň územní plán připouští, že 20 % plochy území vymezeného danou funkcí může být využito pro klubová zařízení, obchodní zařízení, zařízení veřejného stravování, ubytování do padesáti lůžek, administrativní zařízení, kulturní a školská zařízení, služby, služební byty - to vše pouze v případě, bude-li souviset s vymezeným funkčním využitím.

Při posuzování souladu s územním plánem se zpracovatel projektové dokumentace nijak nezabýval faktem, že stavba je fakticky jedna a jako jeden celek by tedy měla být její funkce posouzena z hlediska územního plánu.

Zpracovatel projektové dokumentace zcela pominul znění § 2 odst. 7 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), kdy zastavěnou plochou je průmět i podzemních částí stavby do vodorovné roviny a započítal jako „zastavěnou plochou“ pouze plochu zastavěnou jednotlivými nadzemními částmi. Následně jim přiřadil jednotlivé funkce, které jednotlivě posuzoval z hlediska souladu s územním plánem. Závěrem deklaroval, že záměr je v souladu s územním plánem. S touto úvahou se však nelze ztotožnit.

Pokud by byla započítána plocha celé zastavěné plochy víceúčelové budovy SO 102, kterou sotva lze, s ohledem na existenci ubytovacích ploch, administrativu, služební byty, relaxační zónou, recepcemi, vrátnicí atd., označit za stavbu krytých sportovišť, pak by nikdy nebylo možné dospět k závěru, že požadavek územního plánu max. 20 % jiné funkce než sportovní, je splněn. A rozhodně ne hodnotou 9,95 %.

Stavební úřad bez dalšího tuto úvahu převzal a přepsal v základních faktech do odůvodnění napadeného územního rozhodnutí, byť není správná. Z odůvodnění není nijak zřejmé, jakou správní úvahou stavební úřad dospěl k závěru, že záměr je v souladu s územním plánem, stavební úřad se ve svém posouzení stavby a následně rozhodnutí nijak nezabývá otázkou posouzení stavby z hlediska § 2 odst. 7 stavebního zákona, což činí rozhodnutí nezákonným a nepřezkoumatelným.

***Chybějící soulad záměru s úkoly a cíli územního plánování***

Stavební úřad se v odůvodnění napadeného rozhodnutí nijak nezabývá úvahou o souladu záměru s úkoly a cíli územního plánování, nepovažujeme-li tedy za takovou úvahu konstatování, že je-li záměr v souladu s územním plánem, je v souladu i s cíli územního plánování.

Stavební úřad založil napadené rozhodnutí na souhlasném vyjádření Odboru územního plánování MHMP, které přitom uvádí jen pochopitelné (a přezkoumatelné) vyjádření, že: *„Posouzení jednotlivých funkcí v celé funkční ploše je v dokumentaci obsaženo. Uvedený rozsah posuzované plochy neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat, rozhodnutí o rozsahu posuzované*

*plochy záměru přísluší stavebnímu úřadu. Podle předloženého výpočtu nedochází k navýšení žádné funkce nad 20 %"* (str. 3 vyjádření).

Územní plán přitom jasně definuje, že ostatní funkce mají být v souhrnném rozsahu 20 %, nikoliv že každá jedna zvlášť musí být v rozsahu max. 20 %. S ohledem na skutečnost, že žádost byla podána před účinností v současné době novelizovaného stavebního zákona, o souladu s územním plánem je kompetentní rozhodnout příslušný stavební úřad. Své rozhodnutí pak musí nezbytně doprovodit správní úvahou, aby bylo zřejmé, jak k závěru dospěl, což však neučinil.

Pokud uvážíme, že zpracovatel územního plánu stanovil využití funkční plochy ke sportovním účelům a připustil, že další funkce by mohly funkční plochu doplnit max. v rozsahu 20 % plochy území vymezeného danou funkcí, prostým pohledem je zřejmé, že záměr nemůže být cílem, ke kterému zpracovatel územního plánu mohl směřovat. Ve výsledku záměr investora obsahuje jedno venkovní hřiště pro malou kopanou a vnitřní víceúčelové sály v objektech C (2. a 3 NP) a D (2. a 3. NP).

Záměr není v souladu s úkoly a cíli územního plánování a napadené rozhodnutí není v tomto smyslu řádně odůvodněno.

***Nepřiměřenost kapacit záměru***

Při porovnání kapacit sportovišť a kapacit ostatních funkcí (hotel apod.) je zde zjevná nepřiměřenost. Při porovnání kapacit sportovišť a při uvážení, že územní plán jasně definuje, že veškeré doplňkové funkce mají mít souvislost s hlavní funkcí území (jinými slovy být potřebné pro uspokojení vymezené danou funkcí) je zřejmé, že tento požadavek na doplňkové funkce není splněn.

Rovněž není nijak specifikováno, k jakému konkrétnímu účelu budou víceúčelové sály pro sportovní využití určeny. Jsou sportoviště, která žádné specifické nároky na prostor nemají, např. posilovny. Avšak naopak pro vybrané druhy sportů jsou podmínky prostorového uspořádání definovány naprosto jasně (půdorysně i výškově) a mělo by s nimi být uvažováno už ve fázi vydávání územního rozhodnutí. Projektová dokumentace toto nijak nespecifikuje, není tedy úplná a neposkytuje dostatečný podklad pro rozhodnutí.

Porovnání s referenčními hodnotami KPP a KZ územního plánu pro sousedící plochu určenou pro bydlení (OB-C) není nijak vypovídající, protože zpracovatel územního plánu určil předmětné území k využití pro sport, nikoliv pro bydlení. Uvažovanému charakteru zástavby napovídá regulativ, který připouští 20 % jiného využití než sportovního, za dodržení podmínky, že jiné funkce budou souviset s vymezeným funkčním využitím (= sportem), což v daném případě není splněno. Z podstaty věci nelze tyto dvě plochy porovnat v míře zastavění a spokojit se argumentací, že záměr nevybočuje ze standardů obytné plochy, protože obytná plocha ve své podstatě v územním plánu směřuje úplně k jinému cíli (mj. i urbanistickému a architektonickému) než plocha určená pro sport.

Sdružení Tejnka

Záměr se tedy jeví jako účelové obcházení územního plánu s cílem fakticky se domoci jiného (lukrativnějšího) využití dotčeného území. Záměr přitom musí svému účelu odpovídat nikoliv jen názvem, ale i obsahem projektové dokumentace, což v daném případě není splněno.

Tato nepřiměřenost kapacit záměru činí napadené rozhodnutí nezákonným.

***Nezohlednění aspektu stabilizovaného území***

Stavební úřad se s otázkou povahy stabilizovaného území vypořádal v napadeném rozhodnutí (str. 20) k námitce odvolatele takto: „*Stavební úřad prověřil námitku a konstatuje, že z hlediska terminologie územního plánu se jedná o stabilizované území, což je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj se zachováním stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Tomu však neodpovídá stávající situace, neboť území není zastavěno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, nachází se na něm travnaté hřiště s nedostatečným zázemím, které neodpovídá dnešním požadavkům na vybavení sportovních ploch ve městě. Proto stavební úřad posoudil návrh z hlediska umístění do kontextu okolní zástavby, která tímto poskytla měřítko pro posouzení ve vztahu ke stávající souvislé zástavbě a stabilizované hmotové struktuře a shledal, že byl prokázán i objem zástavby odpovídající kódům míry využití území C (jako u sousedícího projektu La Crone)*.“

Územní plán v Oddíle 8 (Míra využití území a prostorové uspořádání) v odstavci 3) uvádí, že ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje „*je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti*.“ Urbanistická struktura daného území musí zohledňovat nikoli hlavně strukturu širšího okolí záměru, ale především stávající strukturu využití dané plochy, na níž je umístění záměru uvažováno.

Byla-li (resp. je-li v důsledku povolené demolice objektu šaten) celá daná funkční plocha nezastavěná, je jejím urbanistických charakterem právě nezastavěnost, resp. využití celé plochy coby venkovního nezastřešeného hřiště. V tomto směru i absence staveb u tohoto funkčního využití plochy představuje (v daném prostředí cennou) urbanistickou strukturu. Snaha o zastavění existující volné plochy určené jako sportoviště (byť navenek prezentováno jako zastavění objekty pro sport) naprosto destruuje stávající urbanistickou strukturu dané plochy.

V této souvislosti neobstojí snaha přenášet prostorové regulativy (koeficienty zastavěnosti, podlahových ploch apod.) ze sousedních území, které jsou však vymezeny jako jiná funkční plocha. Stejnou logikou by bylo přípustné nechat zastavět celý Areál volného času Ladronka čtyřpatrovými objekty (těmi, které jsou výjimečně přípustné) s odkazem na to, že opodál byl nedávno postaven areál Residence La Crone. Pouze menší výměra záměrem dotčené plochy SP na absurdnosti takového přístupu nic nemění.

Pokud je ve stabilizovaném území územním plánem stanoven zákaz další rozsáhlé stavební činnosti, je umístění záměru naprosto učebnicovým příkladem porušení tohoto zákazu. Celá funkční plocha je nezastavěná a má ní být umísťován záměr se zastavěnou plochou mnoha tisíc metrů čtverečních. Těžko si lze představit něco, co by více odpovídalo pojmu „rozsáhlá stavební činnost“.

Stavební úřad ve shora citovaném odůvodnění jinými slovy fakticky uvádí, že stávající situace údajně neodpovídá popisu území v územním plánu. Důsledkem takové úvahy je následně vztažení měřítek a struktury okolní výstavby na dotčené území a závěr o přípustnosti projektu. Interpretace provedená stavebním úřadem tak fakticky mění územní plán v jeho závazné části, neboť nebere ohled na jím určenou stabilizaci území a důsledky z toho vyplývající (zejména zákaz rozsáhlé stavební činnosti). Tím, že stavební úřad posoudil skutečnost, že určité území je fakticky nezastavěné, a proto ho lze vyjmout z režimu „stabilizovaného území" ve smyslu územního plánu, zašel daleko nad rámec své diskreční pravomoci.

Konečně, ačkoliv povinností stavebního úřadu bylo posoudit, zda umístění staveb uvedeného rozsahu splňuje požadavek „zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury", v napadeném rozhodnutí není řádně odůvodněno, proč zamýšlená stavba svým charakterem a rozměry nevybočuje z limitů daných územním plánem.

Stavební úřad v rozhodnutí neuvedl hodnotící kritéria, podle kterých posuzoval, zda stavba představuje či nikoliv rozsáhlou stavební činnost, nezabýval se výškovým a objemovým charakterem navrhovaných staveb ve vztahu k stávající zástavbě sousedících staveb. Zcela nedostatečný a s ohledem na absenci bližšího odůvodnění i nepřezkoumatelný i odkaz stavebního úřadu na charakter okolní zástavby, která stavebnímu úřadu v napadeném rozhodnutí poskytla měřítko pro posouzení záměru (nemluvě o tom, že existující okolní zástavba má dle územního plánu zcela jinou funkci).

V tomto ohledu je tedy napadené rozhodnutí nezákonné.

## 2.2 Napadené rozhodnutí vychází z neúplných podkladů; není vyřešeno dopravní napojení na místní komunikace

Stavební úřad skutečnost, že záměr není dostatečně kapacitně dopravně napojen na místní komunikace, vyřešil stanovením podmínky ve výroku územního rozhodnutí spočívající v rozšíření ulice Skokanské s tím, že „toto rozšíření musí být zprovozněno nejpozději před vydáním kolaudačního souhlasu na nyní posuzovanou akci." (str. 4 bod 4. c) napadeného rozhodnutí).

Podle §88 stavebního zákona „*Stavební úřad územní řízení přeruší, kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu.* ***Pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví.***"

Postup stavebního úřadu je ve zřejmém přímém rozporu s tímto ustanovením stavebního zákona.

Podmínka ohledně kolaudace nepatří mezi náležitosti, které má obsahovat rozhodnutí o umístění stavby (s odkazem na znění § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů). Podmínky pro provedení stavby z hlediska její komplexnosti a plynulosti, napojení na dopravní a technickou

infrastrukturu jsou dle § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb. náležitostmi, které by mělo obsahovat stavební povolení.

Postup stanovení podmínky navazujících kolaudací podmiňujících staveb je ve správní praxi běžně užíván jako nástroj ke splnění požadavku § 111 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, kdy stavební úřad ověří zajištění včasného vybudování dopravní a inženýrské infrastruktury ve stavebním řízení.

Takový postup však nelze použít v procesu územního rozhodování, kdy nelze garantovat, že podmiňující stavba bude někdy vůbec umístěna, natožpak povolena, a to mimo jiné i s ohledem na očekávatelnou složitost projednání rozšíření komunikace na pozemky jiných vlastníků, když vlastníky sousedních pozemků je mnoho subjektů, jak právnických, tak fyzických.

Ostatně i přímo v rozhodnutí ÚMČ Praha 6 – Odboru dopravy a životního prostředí je přímo uvedeno (poslední věta závazné podmínky č. 9, tedy ve výrokové části, která nemůže být výkladem stavebního úřadu měněna), že „*realizací výše popsané podmiňující investice je podmíněna účinnost tohoto rozhodnutí a zprovoznění předmětného připojení*“. Rozhodnutí o povolení připojení tedy nemá až do provedení úprav komunikace právní účinky a stavební úřad tedy na jeho základě nemohl vydat napadené rozhodnutí.

Postup stavebního úřadu je v tomto konkrétním případě v přímém rozporu se shora uvedenými ustanoveními stavebního zákona jakož i se základními principy stavebního zákona a správního řádu (princip dobré správy).

## 2.3 Výskyt chráněných živočišných druhů v území nebyl dostatečně prozkoumán a zdokumentován

Podle vyjádření Odboru ochrany prostředí MHMP (Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí), je stavba umísťována do vysoce urbanizovaného prostředí – konkrétně do stávajícího sportovního areálu v rámci smíšené zástavby Břevnova, které nelze označit za krajinu ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Podle tohoto vyjádření v daném případě nelze hovořit o rozvolněné zástavbě či řídce osídleném území, v němž by byly vyšší měrou zastoupeny přírodní prvky, jako jsou např. zvláště chráněná území, významné krajinné prvky (lesy, rybníky, jezera, vodní toky apod.), elementy územního systému stability (ÚSES), volné horizonty, výrazné nezastavěné svahy či hřebeny ani jiné charakteristické terénní útvary. Veřejná zeleň běžně doprovázející městskou zástavbu, ani jednotliví živočichové nemohou podle tohoto vyjádření učinit z vysoce urbanizovaného prostředí učinit krajinu ve smyslu zmíněného zákona. Proto Odbor ochrany prostředí MHMP konstatoval, že vzhledem k absenci krajiny ve smyslu zákona nejsou dány předpoklady pro postup dle § 12 odst. 2 zákona. Věcné posuzování možného dotčení krajinného rázu proto tento orgán považuje v případě dané lokality za bezpředmětné.

Tento závěr je zcela chybný a neztotožnil se s ním vlastně ani stavební úřad v napadeném územním rozhodnutí, když posuzoval stavbu i s ohledem na ochranu přírody a krajiny. Toto posouzení ovšem provedl nedostatečně.

Podle Odboru ochrany prostředí MHMP, nejbližší Evropsky významná lokalita (EVL) od navrhovaného záměru je EVL Praha - Petřín, která je vzdálena vzdušnou čarou cca 1 km. Předmětem ochrany v této EVL je prioritní druh roháč obecný (Lucanus cervus). Hlavním ohrožujícím faktorem roháče obecného je odstraňování starého dřeva, především vytrhávání pařezů a orba pasek. Podle Odboru ochrany prostředí MHMP vlivem realizace záměru nedojde ke změně charakteru biotopu, druhové složení a charakter porostu zůstane zachován. Biotopové podmínky roháče obecného tak zůstanou zachovány.

Odvolatel se domnívá, že vzhledem k blízkosti EVL a skutečnosti, že stavba má požadavky na kácení zeleně (1 ks) a zapojené porosty dřevin a dále toho, že na místě se mohou nacházet i další chránění živočichové, např. ještěrka obecná, je nezbytné provést biologický průzkum, jehož provedení tímto odvolatel navrhuje.

Žadatel v této věci nepředložil žádný relevantní biologický průzkum, natož biologické hodnocení, které by výskyt chráněných živočichů na daném území vyloučilo. Závěry Odboru ochrany prostředí MHMP, na nichž je založeno i napadené územní rozhodnutí, jsou ničím nepodložené, ačkoliv by - v případě prokázání výskytu zvláště chráněných živočichů v místě stavby - byla pro vydání napadeného rozhodnutí nezbytná výjimka udělená příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny.

### 2.4 Napadené rozhodnutí vychází z neúplných podkladů; chybí souhlasy k průchodu

Napadené rozhodnutí je rovněž nesprávné a nezákonné i proto, že vychází z dalších neúplných podkladů.

Jak uvedla ve svých námitkách MČ Praha 6, zpřístupnění areálu z více stran bylo v doplněné dokumentaci doloženo pouze formálně, tedy tvrzením žadatele, reálné souhlasy sousedních vlastníků doloženy nebyly.

Žadatel tento nedostatek neodstranil, pouze uvedl, že pozemky, na kterých má být umístěn záměr, jsou ze tří stran neprostupně ohraničeny oploceným areálem výstavby bytových jednotek Residence La Crone, a že písemně požádal vlastníky všech sousedících pozemků, resp. zástavby, o součinnost při zpřístupnění přes sousedící pozemky, avšak neobdržel žádnou odpověď.

Stavební úřad se spokojil s tím, že prostupnost území je znemožněna již oplocením stávajících sousedních areálů, a že přístup do navrženého Sportovního centra Ladronka je řádně zajištěn z veřejné komunikace a zajištění přístupu z více směrů není vyžadováno žádnými právními předpisy, regulativy, závaznými podmínkami Územního plánu ani jinými stavebními předpisy.

Podle stavebního úřadu zajištění přístupu je dostatečné a vyhovuje § 15 odst. 1) Pražským stavebním předpisům (PSP), aniž by blíže uvedl, čím je splněna podmínka, podle které „*parametry přístupu musí odpovídat způsobu budoucího využití pozemku*“ stanovená v dotčeném ustanovení PSP. Stavební

úřad se tak nedostatečně vypořádal nejen s touto námitkou, ale i s další námitkou o zahuštění území uvedenou níže.

MČ Praha 6 vznesla i námitku, že území by bylo zahušťováno nevhodným rozložením objektů, které by ještě více zhoršilo prostupnost území pro pěší veřejnost. S touto námitkou se ztotožňujeme. Stavební úřad z návrhu rozložení objektů i namítaného zahuštění neshledal, jak by mohla být prostupnost území pro pěší tímto uspořádáním zhoršena, což zdůvodnil tím, že je areál již ve stávajícím stavu oplocen sousedními vlastníky.

Dále uvedl, že kdyby v budoucnosti byla učiněna dohoda o zrušení oplocení nebo zřízení pěších průchodů pro uživatele Sportovního centra Ladronka ve směru od obytného souboru, navržený koncept zástavby toto propojení u parkoviště jižně od hřiště nebo severně od hřiště neznemožní. Z tohoto důvodu stavební úřad námitce nevyhověl.

Toto vypořádání námitky je chybné a nedostatečně odůvodněné, neboť je naopak zcela zřejmé, že právě v případě odstranění oplocení to budou právě budovy záměru, které zásadním způsobem ztíží průchodnost území pro pěší veřejnost. Vedle toho napadené rozhodnutí odkazuje na „parkoviště jižně od hřiště nebo severně od hřiště“, které v projektu neexistuje.

### 2.5 Nedostatky výroku napadeného rozhodnutí ve vztahu k vymezení záměru

Odvolatel dále uvádí následující věcné nedostatky ve výroku napadeného územního rozhodnutí:

(i) Výrokovou částí není umístěno (nebo je vadně umístěno) oplocení:

- např. dle technické zprávy (str. 27) je výška oplocení hřiště 6 m – nelze aplikovat § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona,
- v rámci výstavby počítá projekt organizace výstavby s plným oplocením ve výši 3 m (viz projekt organizace výstavby nebo závazné stanovisko hygienické stanice).

Je zde tedy zjevný rozpor mezi výrokem napadeného rozhodnutí a projektovou dokumentací, kdy záměr podle projektové dokumentace není cele umístěn.

(ii) Výrokovou částí není jakkoli specifikováno umístění a rozměry umísťovaných opěrných zdí, nejsou pro ně žádné podmínky.

(iii) Projekt zmiňuje terénní úpravy, přičemž lze předpokládat, že tyto terénní úpravy mohou naplňovat definici terénních úprav ve smyslu § 3 odst. 1 stavebního zákona. Tyto by bylo v souladu s §80 odst. 2 písm. a) stavebního zákona nutno umístit. I pokud by tuto definici nenaplňovaly, je povinností stavebního úřadu s otázkou terénních úprav v napadeném rozhodnutí vypořádat, jinak je v tomto ohledu nepřezkoumatelné.

(iv) Výrokovou částí není umístěno zařízení staveniště (buňkoviště, věžové jeřáby, oplocení staveniště, vjezd a výjezd na staveniště) ani stanoveno zřízení mycí rampy náprav automobilů u

výjezdu ze staveniště na veřejnou komunikaci (při její absenci bude docházet k vyvážení nečistot).

(v) Pokud jde o objekt „Šatny“:

- napadené rozhodnutí neumísťuje objekt šaten v přesných hranicích, ale vymezuje pouze limitní hranice, v jejichž rámci má být konečný objekt umístěn („bude vepsán do obdélníku…“, „max. hrubá podlažní plocha bude…“. Takové vymezení je neurčité, nezákonné a nepřezkoumatelné;

- v průvodní zprávě a výrokové části napadeného rozhodnutí je uvedená výška objektu (max. 375, 30 m. n.) je za situace, kdy podlaha má dle rozhodnutí kótu 353,50 m.n.m., nesmyslná.

(vi) Objekt Suterén (SO 102.7) má dle rozhodnutí půdorysné rozměry 62,5 x 51,3 m a současně hrubou podlažní plochu objektu cca 2.800 m2, což je matematický nesmysl.

(vii) Doprava v klidu – výroková část napadeného rozhodnutí je zmatečná a nepřezkoumatelná, nakolik současně uvádí, že „v areálu bude celkem 60 parkovacích stání“, z toho „42 krytých stání, parkovacích stání na povrchu bude 12“. V dalších částech napadeného rozhodnutí se přitom hovoří o 48 místech pro osobní automobily v garáži (např. str. 9 Funkce a kapacita záměru).

Řada podkladů napadeného rozhodnutí pracuje s nižším počtem stání, než je umísťován napadeným rozhodnutím. Např. Technická zpráva (str. 10), hovoří o jedenácti parkovacích stáních na povrchu. To pochopitelně ovlivňuje další dokumenty (např. hodnoty použité v rámci hlukové studie, která je z tohoto důvodu zjevně nepřesná a nepoužitelná).

Dále lze obecně konstatovat, že ve studii dopadů je extrémně poddimenzována dopravní obslužnost. Pokud veřejně přístupný areál navštíví opravdu jen uváděný počet automobilů, pak lze s úspěchem pochybovat o veřejném zájmu na provozování tohoto "sportovního centra". Navíc z poměru počtu vázaných stání a návštěvnických státní je zcela zřejmé, že fakticky jde o rezidenční projekt, nikoliv deklarované veřejně přístupné sportoviště.

(viii) Dopravní napojení – výroková část územního rozhodnutí hovoří o napojení na příjezdovou účelovou neveřejnou komunikaci (bod 4. a)), což je v zásadním rozporu s rozhodnutím o připojení i skutečným stavem (bude napojeno na veřejnou komunikaci).

(ix) Chybí posouzení vlivu umělého osvětlení objektu SO.103 Hřiště na okolní objekty.

(x) Řešení odvodu odpadních vod:

- je nepřípustné zaústit přepad dešťové kanalizace do splaškové kanalizační přípojky;

- odvod srážkových vod z venkovního parkoviště přímo do vsakovací galerie nezaručuje ochranu před znečištěním (úkap apod.).

**2.6 <u>Vady stanovisek a další věcné vady</u>**

(i) Hygienická stanice (potažmo hluková studie)

- Hluková studie výslovně přiznává, že na některých měřících bodech (KB 1, KB 2) je již v současném stavu překračován denní limit přípustného hluku (60 dB), a to za situace, kdy stávající využití území (tzn. hřiště bez parkoviště a se šatnami, které jsou v procesu demolice) nemůže generovat prakticky žádný hluk.

  Dle silně podhodnoceného odhadu investora by realizací záměru došlo k nárůstu průjezdů vozidel téměř o 200 jednotek denně (ve skutečnosti díky způsobu využití – sportoviště, hotel – pravděpodobně mnohem více), přesto v těchto bodech hluková studie uvádí jako nárůst hluku v důsledku realizace záměru hodnotu 0. To je zcela absurdní (ledaže by investor počítal s tím, že k němu budou jezdit výlučně klienti se zcela bezhlučnými elektromobily).

- Hluková studie neřeší emise hluku ve vztahu k navrhovanému parkovišti a objektu SO 08, stejně jako dopady restaurace (kde se rozhodně nejedná o bistro či občerstvení, ale o restaurační zařízení pro více než 150 návštěvníků. Neproběhly vůbec kalkulace a hodnocení emisí hluku z tohoto provozu.

- Při posouzení hluku z výstavby neodpovídá stanovená doba nasazení vrtné pilotovací soupravy (pouze 180 min) postupu výstavby.

- Ve vyhodnocení hluku ze stavební činnosti nejsou obsaženy kontrolní body KB9-KB12, ve kterých není dodržen hygienický limit.

- Ve studii posouzení zastínění obytného souboru Residence La Crone není zohledněn objekt SO.101 Šatny.

(ii) Vodoprávní úřad

- Vsakovací objekty sice byly posouzeny jako nikoli vodní díla, projektová dokumentace však počítá i se dvěma akumulačními nádržemi, které nebyly v rámci závazného stanoviska řádně posouzeny (povoleno nakládání s vodami – akumulace).

(iii) Nedodržení odstupových vzdáleností stavby „Sportovní centrum Ladronka“ od okraje sousedních pozemků a bytových domů

- *„Odvolatel má pochybnosti o tom, že byly splněny předpisy o odstupech - z podkladů například vyplývá, že nebyly prověřeny odstupové úhly objektu SO.1. (šatny) od okolních objektů (viz str. 14 průvodní zprávy, kde jsou prověřovány odstupové úhly a kde není objekt šaten vůbec řešen).“*

- Odstupy staveb záměru od okolních budov nejsou posouzeny ani v průvodní zprávě.

(iv) Záměr přesahuje výšku okolních budov

- Na str. 13 napadeného rozhodnutí je jen konstatováno, že výšková hladina okolní zástavby není ještě dle skutečného stavu v územně analytických podkladech zanesena, přesto stavební úřad dospěl k závěru, že výška atiky navržené stavby nepřekračuje výškovou hladinu okolní zástavby ani nepřevyšuje sousední objekty v poměru, který by neodpovídal výškové dynamice a měřítku zástavby v území a že navrhované řešení nezakládá novou výškovou hladinu.

- Z dokumentů k záměru je přitom zcela zřejmé, že zatímco výška atiky budov La Crone činí převážně mezi 6,5 až 11 m a ve výjimečných případech se blíží 14 resp. 15 metrům, výška atiky všech budov záměru se blíží 16 metrům. V tomto ohledu je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné.

## 2.7 Procesní vady

Napadené rozhodnutí dále trpí následujícími procesními vadami

- Máme za to, že stavební úřad postupoval nesprávně při vymezení účastníků podle § § 85 odst. 2 písm. b), kdy za osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, označil i vlastníky pozemků, které nejsou navrhovaným projektem přímo dotčeni. Došlo tedy k nesprávnému vymezení účastníků řízení.

- Důsledkem takového nesprávného postupu došlo k chybnému doručování veřejnou vyhláškou (kterou dle našeho názoru neměl stavební úřad použít ani v případě, že by počet účastníků byl vyšší než třicet, nakolik účelem doručování veřejnou vyhláškou je umožnit dát informaci o zahájení řízení na vědomí osobám neznámého pobytu nebo sídla, osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat a osobám, které nejsou známy, což není případ vlastníků dotčených pozemků).

- Odvolatel získal od vlastníků jednotek v objektech Residence La Crone doložitelnou informaci, že spis předložený stavebním úřadem při nahlížení nebyl kompletní; v podrobnostech odkazuje na odvolání podané těmito vlastníky.

- Odvolatel ve svých námitkách mimo jiné uvedl historicko-společenské souvislosti existence fotbalového hřiště s tím, že existence fotbalového hřiště byla nepochybně ve veřejném zájmu, a zároveň zpochybnil, že ve veřejném zájmu je nahradit toto hřiště fakticky ubytovacím zařízením. Zejména jsme se pozastavili nad tím, že neproběhl ani náznak veřejné debaty, jaké sportovní vyžití zde místní obyvatelé postrádají.

  Ačkoliv stavební úřad v odůvodnění napadeného územního rozhodnutí uvádí, že si je vědom toho, že umístěním stavby dochází k rušení původního využití pozemku, tvrdí, že zároveň dochází k nahrazení hřiště novými stavbami sportovního charakteru, které tuto funkci dle požadavku územního plánu zachovají.

Sdružení Tejnka

K tomu však neproběhla žádná veřejná diskuse, jde tedy pouze o názor stavebního úřadu, který není v napadeném rozhodnutí nijak blíže zdůvodněn a jako takový je tedy nepřezkoumatelný.

Stále jsme přesvědčeni, že po řádném vyhodnocení veřejného zájmu, které je stavební úřad při svém rozhodování ze zákona povinen učinit, musí být předložený záměr zamítnut. K vyhodnocení veřejného zájmu je podle nás nezbytné uskutečnit veřejné slyšení.

- Stavební úřad v napadeném rozhodnutí nedostatečně odůvodnil procesní postup, kdy z odůvodnění vyplývá, že žádost byla podána dne 28. 12. 2017, ale minimálně pět stanovisek (Souhlas s připojením ÚMČ P6, Stanovisko vodoprávního úřadu ÚMČ P6, Stanovisko TSK, MHMP odboru evidence majetku, a Stanovisko Policie ČR) bylo vydáno (a nevyhnutelně tedy doloženo do spisu) až po podání žádosti, k čemuž se stavební úřad v odůvodnění napadeného územního rozhodnutí nijak nevyjadřuje. Není zřejmé, kdy a jak byla jednotlivá stanoviska doplněna a jaký vliv to mohlo mít na práva účastníků uplatnit své námitky a připomínky ke kompletnímu spisu v rámci řízení.

Z výše uvedených důvodů je napadené územní rozhodnutí nezákonné.

## III. Odvolací návrh

Vzhledem k tomu, že napadené územní rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy a současně, že umístění stavby „Sportovní centrum Ladronka“ dokumentované v žádosti společnosti Sports centre Ladronka a.s., IČ 286 44 727, se sídlem Nekázanka 880/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, ze dne 28. 12.2017 o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, na pozemcích parc. č. 2489/18 (ostatní plocha), parc. č. 2489/3 (ostatní plocha), parc. č. 2490/2 (ostatní plocha), a parc. č. 3693/4 (ostatní plocha) v katastrálním území Břevnov, Městská část Praha 6, je v rozporu s platným územním plánem a s platnými právními předpisy, zejména se stavebním zákonem a OTPP,

navrhuji,

aby odvolací orgán napadené územní rozhodnutí o umístění stavby „Sportovní centrum Ladronka“ zrušil a vrátil věc k novému projednání.

Za odvolatele

**Sdružení Tejnka z.s.**

Šálek

Marek Šálek
předseda Sdružení Tejnka