



Sp.zn.: S-MHMP 545025/2013/OST/Če/Ko

V Praze 25.2.2014

Č.j.: MHMP 264227/2014

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební a územního plánu, 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

občanské sdružení „JINONICE – VIDOULE“, Na Pomezí č.p. 470/20, Jinonice, 158 00 Praha 58, společným podáním občanské sdružení "Sdružení za krajinu kolem nás", Nad Kuliškou č.p. 462/6, 150 00 Praha 5-Košíře, a Miloslav Zyka, Na Stárce č.p. 720/33, 150 00 Praha 5-Košíře, SK Uhelné sklady Praha, Fabiánova č.p. 1134/2b, 150 00 Praha 5-Košíře a občanské sdružení "Za život lidskej", Fabiánova č.p. 1134/2b, 150 00 Praha 5-Košíře, proti rozhodnutí, které vydal k žádosti Na Stárce, s.r.o., IČO 24820032, Na Sychrově 975/8, Michle, 101 00 Praha 101, kterou zastupuje V Invest CZ a.s., IČO 25794655, Na Vidouli 1/1, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58, Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, (dále jen "stavební úřad") **pod č.j. OST.Koš.p.614/2-64880/2012-Kad-UR ze dne 27.3.2013**, jehož předmětem je umístění stavby označené jako

"Obytný park Na Stárce"

na pozemcích č. parc. 610/1, 614/1, 614/2, 614/4, 614/8, 614/9, 614/10, 615, 616, 617, 618, 619/3, 1853/1, 2049/1, 2049/2, 2049/3, 2049/7, 2053/11 v k.ú. Košíře v Praze 5,

rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu tak, že

podaná odvolání zamítá a

rozhodnutí č.j. OST.Koš.p.614/2-64880/2012-Kad-UR ze dne 27.3.2013 potvrzuje.

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, (dále jen stavební úřad) vydal pod č.j. OST.Koš.p.614/2-64880/2012-Kad-UR ze dne 27.3.2013 rozhodnutí, kterým k žádosti Na Stárce s.r.o., zastoupené V Invest CZ a.s., (dále jen žadatel), podané dne 9.11.2012, umístil na pozemcích v k.ú. Košíře, při ulici Na Stárce v Praze 5 stavbu označenou jako „Obytný park Na Stárce“.

Předmětem rozhodnutí je soubor staveb 1 viladomu, 6 bytových domů a 14 řadových rodinných domů. Jedná se o novostavbu bytového domu o 3 sekcích, označeného v dokumentaci k územnímu řízení (dále jen DUR) jako viladům sekce č. 1 – 3, se společným podzemním podlažím a hromadnými garážemi, novostavby bytových domů A, B, C, D, E a F, kde bude podzemní podlaží bytového domu A a bytového domu B řešeno jako společné, a novostavby 14 řadových rodinných domů (rodinný dům typ B a C), dále komunikaci včetně obratišť, napojení na technickou infrastrukturu, přeložky inženýrských sítí, veřejné osvětlení, oplocení, opěrné a protihlukové stěny. Viladům sekce č. 1 bude obsahovat 3 nadzemní podlaží, viladům – sekce č. 2 a 3 budou obsahovat 4 nadzemní podlaží. Bytové domy A, C, D a E budou obsahovat 5 nadzemních podlaží a bytový dům B 4 nadzemní podlaží. Všechny bytové domy a viladům budou zastřešeny plochými střechami. Řadové rodinné domy typu B budou obsahovat jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví, řadové rodinné domy typu C budou obsahovat jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží.

Proti uvedenému rozhodnutí podali odvolání následující subjekty: dne 9.5.2013 občanské sdružení „Jinonice – Vidoule“, zastoupené Ing. Jaromírem Jiráskem, dne 10.5.2013 občanské sdružení „Sdružení za krajinu kolem nás“, zastoupené Mgr. Františkem Gemperlem, a Miloslav Zyka, dne 10.5.2013 SK Uhelné sklady a dne 10.5.2013 občanské sdružení „Za život lidskej“. Důvody jednotlivých odvolání budou uvedeny níže, v rámci jejich vypořádání.

Stavební úřad po provedení úkonů podle ustanovení § 86 správního řádu předložil napadené rozhodnutí spolu se správním spisem Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebnímu, nyní odbor stavební a územního plánu, (dále jen odvolací orgán) k přezkoumání a rozhodnutí.

Odvolací orgán nejprve zkoumal, zda jsou odvolání přípustná a včasná, tedy zda byla podána proti rozhodnutí, kde zákon podání řádného opravného prostředku připouští, a dále, zda byla podána účastníky řízení v zákonné odvolací lhůtě. Zjistil přitom, že zákon podat odvolání proti územnímu rozhodnutí nevylučuje. Ze spisu odvolací orgán zjistil, že s odvolateli bylo v řízení jednáno jako s účastníky řízení. Rozhodnutí bylo odvolatelům doručeno prostřednictvím zveřejnění na úřední desce ve dnech 10.4. – 25.4.2013, odvolání byla podána dne 9.5.2013 a dne 10.5.2013, v řádné odvolací lhůtě. Odvolání proti územnímu rozhodnutí jsou tedy přípustná a včasná.

Odvolací orgán následně ve smyslu ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumal zákonnost napadeného rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, a jeho věcnou správnost jen v rozsahu odvolacích námitek.

Odvolací orgán nejprve zkoumal procesní stránku věci, tedy zda způsob vedení řízení odpovídal ustanovením stavebního zákona a správního řádu. Ze spisu bylo zjištěno, že stavebnímu úřadu byla dne 9.11.2012 doručena žádost žadatele o vydání územního rozhodnutí na předepsaném formuláři, doložená předepsanou dokumentací (DUR). Uvedeným dnem bylo zahájeno územní řízení. Stavební úřad tuto skutečnost oznámil opatřením ze dne 30.11.2012 dotčeným orgánům státní správy, účastníkům řízení a veřejnosti a na den 8.1.2013 nařídil konání veřejného ústního jednání. Dotčené orgány státní správy, účastníky řízení a veřejnost současně upozornil, kdy a kde lze nahlížet do podkladů rozhodnutí, a že mohou svá stanoviska, námítky a připomínky uplatnit nejpozději při konání ústního jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Ve spise jsou dále založeny přihlášky občanských sdružení, které jsou současně odvolateli, k účasti v řízení, a písemně uplatněné námítky účastníků řízení, převážně jednotného znění. Součástí spisu jsou dále protokol z ústního jednání, konaného dne 8.1.2013, včetně prezenční listiny, a námitek, které byly

uplatněny přímo při konání ústního jednání, a rovněž doklad o splnění povinnosti žadatele podle ustanovení § 87 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tj. zveřejnění informace o záměru v místě stavby, včetně grafického vyjádření. Ve spise je dále založeno 37 usnesení, kterými se osoby, domáhající se účasti v řízení z tohoto řízení vylučují. Spis dále obsahuje doplnění žádosti, vyvolané projednáním věci při ústním jednání, a sdělení stavebního úřadu ze dne 28.1.2013, kterým vyrozumívá účastníky řízení o doplnění žádosti podle závěrů z ústního jednání. Doplněné podklady pro rozhodnutí jsou v této písemnosti specifikovány a současně je zde uvedeno, kde a kdy je možné se s nimi detailně seznámit. Stavební úřad uvedenou písemnost zveřejnil na úřední desce ve dnech 29.1 – 13.2.2013 a současně usnesením stanovil lhůtu 10 dnů od doručení pro uplatnění námitek a připomínek účastníků řízení a veřejnosti. Někteří účastníci řízení se k doplněným podkladům vyjádřili. Ve spise je dále založeno územní rozhodnutí, kterým stavební úřad schválil navržený záměr, stanovil pro umístění a projektovou přípravu stavby 21 podmínek a rozhodl o námitkách účastníků řízení. Z hlediska způsobu vedení řízení odvolací orgán ověřil, že stavební úřad provedl všechny úkony, které předepisuje stavební zákon a správní řád. Postup stavebního úřadu byl tedy v souladu se zákonem.

Odvolací orgán dále ověřil, zda stavební úřad postupoval v souladu s ustanovení § 90 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tedy zda posoudil soulad záměru s územně plánovací dokumentací a požadavky vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (dále jen OTHP). Zjistil přitom, že stavební úřad se touto problematikou zabýval a výsledky posouzení objasnil na str. 19 a 20 napadeného rozhodnutí. Odvolací orgán ověřil, že podle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, včetně změny Z 1000/00, vydané formou opatření obecné povahy č. 6/2009, se umístěná stavba nachází převážně ve funkční ploše OB – čistě obytné, s kódem využití území D (ve spise doloženo výpočtem), dále v ploše SV – všeobecně smíšené, kde jsou liniová vedení technického vybavení doplňkovým funkčním využitím, v ploše DZ – trať a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály (protihluková stěna) a v ploše SP – sportu, kde jsou liniová vedení technického vybavení doplňkovým funkčním využitím. Stavba vyhovuje požadavkům územně plánovací dokumentace, stejně tak vyhovuje územně technickým požadavkům vyhl. o OTHP, jak uvedl stavební úřad v souvislosti s citovanými ustanoveními vyhl. o OTHP.

K jednotlivým odvolacím námitkám uvádí odvolací orgán následující skutečnosti.

Odvolání občanského sdružení „Jinonice – Vidoule“

námítka porušení zásady ústnosti a veřejného projednání, spočívající v neopakování ústního jednání v případě doplnění podkladů pro rozhodnutí

odvolací orgán, jak již uvedl výše, ověřil, že stavební úřad, v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, seznámil dotčené orgány státní správy, účastníky řízení a veřejnost s tím, že bylo zahájeno územní řízení a nařídil konání veřejného ústního jednání. Vzhledem k tomu, že na základě výsledků projednání byly doplněny některé podklady pro rozhodnutí, byli účastníci s těmito podklady seznámeni, a byla jim poskytnuta možnost se k jejich obsahu vyjádřit, čehož bylo ze strany některých účastníků využito. V žádném případě nelze postup stavebního úřadu označit za nezákonný, neboť účastníkům byla poskytnuta zákonná možnost seznámení se se všemi materiály, které byly podkladem pro zhodnocení záměru a jeho dopadu v území, a to včetně poskytnutí reakce na ně v dostatečných lhůtách.

námítka porušení

- *zásady zákonnosti (nebylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a vyhl. o OTTP a zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny)*

- *zásady rozhodovat v souladu s veřejným zájmem (zásah do civilizačních, kulturních a přírodních hodnot území, rozpor s požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu, rozpor s požadavky zvláštních předpisů)*

- *zásady materiální pravdy*

Odvolatel s odkazem na uvedené námítky sděluje, že stavební úřad neuvedl, jakými úvahami se při rozhodování řídil, proč považuje námítky odvolatele, zejména nerespektování urbanistického a architektonického charakteru území, za mylné. Namítá rovněž předimenzované řešení zástavby, které narušuje krajinný ráz. Uvádí, že stavební úřad se nezabýval námítkou negativního zásahu do biotopů a námítkou stanovišť vyjmenovaných ohrožených živočichů a v této souvislosti, že se nevypořádal s důsledky předimenzovaného záměru na stávající zeleň. Odvocatel také namítá absenci výpočtu dopravní zátěže na přilehlých komunikacích a křižovatce ulic Nad Kavalírkou a Musílkova, včetně dopadu na komunikaci Plzeňskou. Připomíná rovněž zatížení komunikace Na Pomezí v bezprostřední blízkosti přírodní památky Vidoule. K těmto námítkám odvolací orgán předně odkazuje na to, že se jedná o plochu dosud nezastavěnou, proto jakékoliv záměry v území budou předmětem kritiky obyvatel okolní zástavby, přivyklých na stávající stav pozemků. Nicméně je třeba vycházet ze skutečnosti, že pozemky záměru jsou územně plánovací dokumentací určeny k zastavění, a to obytnou zástavbou. Pokud jde o rozsah této zástavby, odpovídá ploše, která je určena k zastavění, s maximálním využitím svažitého terénu. Hmoty objektů jsou proto řešeny jako částečně zapuštěné do terénu a svým řešením navazují na již v území existující zástavbu. Návrh respektuje a nadále počítá s úpravou nezastavěných ploch pro zeleň. V sousedství se nachází zástavba větších rodinných domů a menších bytových domů s plochami zeleně a tento charakter zástavby záměr respektuje a vhodně na něj navazuje. K námítce negativního dopadu na krajinný ráz odkazuje odvolací orgán na vyjádření příslušného dotčeného orgánu státní správy Magistrátu hl. m. Prahy, odboru životního prostředí, který konstatoval ve svém vyjádření ze dne 19.11.2012, že umístění předmětného záměru nemůže snížit či změnit krajinný ráz. Pokud jde o ostatní namítané skutečnosti, odkazuje odvolací orgán na provedené zjišťovací řízení podle § 7 zákona č. 100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, kde je na str. 17 uvedeno, že byl proveden biologický průzkum a živočichové v rámci něho zjištěni, nebudou výstavbou ohroženi, neboť v zájmovém území nesídlí. V závěru zjišťovacího řízení je uvedeno, že před vlastním zahájením stavby musí být proveden zoologický průzkum území přímo zasaženého stavbou a v případě nálezů zvláště chráněných živočichů je nutno provést odchyt a záchranný přenos na jiné vhodné místo. Jedná se však o podmínku pro provádění stavby, tj. podmínku do stavebního povolení, nikoli do územního rozhodnutí. Odvolací orgán rovněž dodává, že součástí spisu je elaborát o provedeném dendrologickém průzkumu, zpracovaný odbornými osobami v tomto oboru, jehož součástí je vyhodnocení stavu zeleně. Uvádí se v něm, že na pozemcích stavby se zčásti nachází neudržovaná, náletová zeleň, zčásti svépomocí vysazené dřeviny. Dřeviny mají průměrnou až podprůměrnou sadovnickou hodnotu, kdy žádný z druhů dřevin nespádá pod dřeviny nejhodnotnější či velmi hodnotné. Ani existující keře nespádají pod určení zvláště chráněné. Součástí navrženého řešení je návrh sadových úprav, který vychází z koeficientu zeleně, stanoveného územním plánem, a tento koeficient respektuje. K námítce dopravní zátěže okolních komunikací odvolací orgán uvádí, že tato problematika byla zohledněna již v dokumentaci pro zjišťovací řízení jako podklad pro posouzení negativních vlivů z dopravy. Stavební úřad se v územním řízení zabýval problematikou hluku, vibrací i prachu, vzniklého při užívání staveb. Podle čl. 13 odst. 3 vyhl. o OTTP negativní účinky staveb a jejich zařízení na životní prostředí, zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních

komunikací a zastínění budov, nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech. Splnění příslušných předpisů bylo zohledněno v dokumentaci stavby a k návrhu byla doložena kladná stanoviska dotčených orgánů z hlediska dopravy i z hlediska škodlivých vlivů z dopravy. K požadavku odvolatelů bylo předmětem přezkoumání v režimu ustanovení § 149 odst 4 správního řádu také závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru životního prostředí, čj. S-MHMP-1367358/2012/1/OZP/VI ze dne 19.11.2012, z hlediska ochrany ovzduší. Výsledkem bylo potvrzení závazného stanoviska, se kterým byli účastníci řízení v rámci odvolacího řízení seznámeni.

Odvolání občanského sdružení „Sdružení za krajinu kolem nás“ a Miloslava Zyka

námítka, že záměr není v souladu s územním plánem

Podle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, včetně změny Z 1000/00, se umístění stavba nachází převážně ve funkční ploše OB – čistě obytné, kód využití území D, dále v ploše SV – všeobecně smíšené, kde jsou situována liniová vedení technického vybavení doplňkovým funkčním využitím, v ploše DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály (protihluková stěna) a v ploše SP – sportu, kde jsou liniová vedení technického vybavení doplňkovým funkčním využitím. Doložený výpočet splnění míry využití území čistě obytného odpovídá kódu D. Po účinnosti změny Z 1000/00, tj. po 12.11.2009, byla projednána změna platného územního plánu č. Z 1203/6 (usnesení ZHMP č. 38/50 ze dne 3.6.2010) ve formě opatření obecné povahy č. 10/2010 s účinností od 25.6.2010, která se týkala funkčního využití. Čistě obytné území podle této změny má míru využití území stanovenou kódem C. Uvedený kód C byl úpravou U 0909/2010 změněn na kód D. Podle stanoviska pořizovatele územního plánu, ze dne 18.8.2012 odpovídá návrh vydané výše citované úpravě, neboť se jedná o nepřesnost návrhu, která byla způsobena měřítkem dokumentace a v podrobnější dokumentaci bude upřesněna.

námítka, že nelze ověřit soulad záměru s územním plánem z hlediska dodržení koeficientu míry využití území a koeficientu zeleně

Součástí dokumentace je výpočet koeficientů míry využití území a koeficient zeleně. Uvedený výpočet je možno akceptovat. Problematika rozměrů a porovnávání jednotlivých podlaží navržených objektů byla zdůvodněna v napadeném rozhodnutí. Pokud porovnáme nadzemní podlaží bytového domu A a bytového domu B, pak tato nadzemní podlaží nejsou totožná, např. liší se umístěním lodžii, z toho důvodu se také neshoduje jejich hrubá podlažní plocha. Přesné dispoziční řešení bude předmětem projektu ke stavebnímu řízení.

námítka, že stavební úřad podle ustanovení § 90 písm. c) stavebního zákona posuzuje soulad záměru s obecnými požadavky na využívání území, což však provedl pouze částečně

Stavební úřad posoudil soulad navrhovaného řešení s ustanoveními jednotlivých článků vyhl. o OTTP. Své posouzení stručně odůvodnil na str. 19 a 20 předmětného územního rozhodnutí, kde odůvodnil požadovaný soulad s čl. 4, 8, 10, 23 a 50. Soulad s ostatními články vyhlášky stavební úřad odůvodnil v rámci vypořádání se s jednotlivými námitkami účastníků řízení.

námítka, že záměr není v souladu s požadavkem ustanovení čl. 4 odst. 1 vyhl. o OTTP a to z důvodu zásadního zásahu do pohody bydlení odvolatele č. 2 (Miroslav Zyka). Důvodem je umístění obslužné komunikace pro území záměru takovým způsobem, že její vyústění směřuje proti oknům obytných místností rodinného domu odvolatele. Odvolatel tak bude obtěžován nejen hlukem automobilů, ale i jejich reflektory

Námítku, týkající se pohody bydlení, stavební úřad zodpověděl na str. 27 předmětného rozhodnutí. Pohoda bydlení je zde chápána jako souhrn činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému a klidnému bydlení, které se posuzují jak jednotlivě, tak ve vzájemných souvislostech. Zde byl posuzován zejména soulad s platným územním plánem a vyhl. o OTTP, týkající se odstupových vzdáleností, oslunění a osvětlení, čistoty ovzduší apod.

Navrhované řešení bylo kladně posouzeno ve zjišťovacím řízení a následně v územním řízení. Vzhledem ke skutečnosti, že bylo doloženo pravomocné rozhodnutí o připojení pozemku č. parc. 619/3 k. ú. Košíře a o připojení navrhované komunikace na komunikaci Na Stárce (MC05 62225/2012/ODP/Kov ze dne 5. 11. 2012, PM. 26. 11. 2012), lze konstatovat, že bylo již o napojení viladomu a nové komunikace pravomocně rozhodnuto.

požadavek na přezkoumání závazného stanoviska hygienické stanice hl. m. Prahy a MHMP odboru životního prostředí z hlediska ochrany ovzduší

K požadavku odvolatele postupoval odvolací orgán v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu a požádal Ministerstvo zdravotnictví a Ministerstvo životního prostředí o přezkoumání napadených závazných stanovisek. Ministerstvo zdravotnictví sdělením vydaným pod čj. 26577/2013-3/OVZ-25.7.2013 ze dne 4.9.2013 napadené závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy potvrdilo s tím, že ve věci bylo uvedeným orgánem státní správy postupováno správně. Ministerstvo se současně vyjádřilo k jednotlivým námitkám odvolatele, které neshledalo důvodnými pro změnu napadeného závazného stanoviska. Obdobně postupovalo Ministerstvo životního prostředí v případě přezkoumání stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru životního prostředí, kdy bylo sdělením vydaným pod čj. 2578/500/13; 76261/ENV/13 ze dne 29.10.2013 potvrzeno napadené závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany ovzduší. S oběma materiály, opatřenými v rámci odvolacího řízení, byli účastníci seznámeni.

Odvolání SK Uhelné sklady

odvolatel zmiňuje Dohodu o součinnosti mezi SK Uhelné sklady Praha a žadatelem Na Stárce s.r.o., předloženou stavebnímu úřadu v rámci územního řízení. Odvolatel namítá, že dohoda byla podepsána bez projednání a souhlasu výboru SK Uhelné sklady a bez souhlasu a projednání s členskou základnou

Úkolem územního řízení je posoudit, zda lze navržený záměr v území umístit, a současně stanovit podmínky pro umístění a pro projektovou přípravu navržené stavby. Pro žadatele ani účastníky řízení se rozhodnutím o umístění stavby nemění majetkové poměry, proto otázku, zda ten, či onen ve dvoustranném právním vztahu byl oprávněn podepsat dohodu o součinnosti, není k řešení v územním řízení.

Odvolání občanského sdružení „Za život lidské“

námítka, že výměra řešeného území je chybně uvedena, není zahrnuta část pozemku č. parc. 1853/1 k.ú. Košíře. Uvedenou část pozemku nelze vyčlenit, neboť na ní bude postavena protihluková stěna. Investor ji účelově nezahrnuje, jelikož celková plocha tím přesáhne 20000 m²

Na základě podaných námitek účastníků řízení a posouzení návrhu stavebním úřadem, doplnil žadatel průvodní zprávu o úpravu výpočtu koeficientu zeleně a upřesnil celkovou plochu řešeného území. Do plochy předmětného záměru zahrnul žadatel pozemky stavby. Stavební úřad na str. 1 předmětného rozhodnutí uvedl pozemky dotčené stavbou, tj. i zmíněný pozemek č. parc. 1853/1 k. ú. Košíře. Pro předmětné územní řízení není podstatné, zda celková výměra přesáhne či nepřesáhne 20000 m². Uvedená výměra je zmíněna pouze v ustanovení § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v části druhé, kde je specifikována potřeba pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené funkce vymezit s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. V §1 odst. 2 je však uvedeno, že „ustanovení části druhé této vyhlášky se použije při vymezování ploch v územních plánech“, tedy nikoli v územním rozhodnutí. Kromě toho, uvedená vyhláška 501/2006 Sb. se na území hl. m. Prahy neaplikuje, neboť předpisem pro umístování staveb na území hl. m. Prahy se zabývá vyhl. o OTPP.

námítka rozporu s vyhl. o OTTP, nerespektování urbanistického a architektonického charakteru území. Ve vizualizaci chybí čelní pohled z jihu, ze strahovského hřebenu, který by odhalil nevhodnou dominantu pro lokalitu Šmukýřka – Cibulka. Byla zamítnuta námítka o doplnění projektu o příčné řezy, které by byly vypovídající oproti „šikové“ vizualizaci. U nových záměrů je nutno zcela nekompromisně trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů a hlukové zátěže, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existujícího pozadí antropogenního původu

Stavební úřad posoudil záměr stavby ve vztahu k lokalitě, ve které má být stavba umístěna, a usoudil, že předložený návrh je svým hmotovým uspořádáním v dané lokalitě, možný. Z architektonického a urbanistického hlediska navrhované řešení úměrně doplňuje nejen okolní zástavbu, ale i vhodně reaguje na místní podmínky plynoucí ze stávajícího tvaru terénu a existence železniční tratě. Z hlediska technického lze tento názor stavebního úřadu akceptovat. Posouzení imisních limitů a hlukové zátěže bylo součástí zjišťovacího řízení a nezbytné podklady byly součástí dokumentace k územnímu řízení o umístění stavby. Byly doloženy průzkumy a studie, prokazující splnění platných předpisů v oblasti šíření hluku a emisí. V závěru zjišťovacího řízení je uvedeno, že realizace posuzovaného záměru je ve vztahu k vlivům na kvalitu ovzduší i z hlediska vlivů na hluk při dodržení navrhovaných protihlukových opatření v době výstavby i provozu akceptovatelná. K navrhovanému řešení byla dále doložena kladná stanoviska dotčených orgánů z hlediska hluku, ochrany ovzduší a dalších, kromě toho byla závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy na úsecích ochrany proti hluku a ovzduší podle požadavku odvolatelů přezkoumána a potvrzena jejich nadřízenými orgány.

námítka převyšují stávající zástavbu v ulici Na Stárce. Porovnáno bylo výškové zaměření budov

Jak již bylo uvedeno výše, bylo při umístění staveb v předmětném území maximálně využito svažitosti terénu, hmoty objektů jsou částečně zapuštěny do terénu a tímto řešením odpovídají stávající zástavbě v okolí. Posuzování vhodnosti výškového uspořádání jednotlivých budov nelze hodnotit výškovým zaměřením, ale posouzením působení hmoty jednotlivých objektů v kontextu stávající zástavby. Navrhovaná zástavba je členěna do tří objemově odlišných celků, tj. část podél stávající železniční tratě je tvořena bytovými domy, část podél komunikace Na Stárce je tvořena bytovými domy a viladomy a část při severním okraji území je tvořena zástavbou řadových rodinných domů, včetně navrhované komunikace, která bude procházet celým řešeným územím.

námítka, že stavební úřad mylně interpretuje závěr zjišťovacího řízení, vedeného Magistrátem hl. m. Prahy, odborem životního prostředí

V závěru zjišťovacího řízení je uvedeno, že záměr nemůže negativně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví. Pokud jde o požadavek realizace veřejného prostoru, jak uvádí odvolatel, tato povinnost ze závěru zjišťovacího řízení nevyplyvá, neboť se zde uvádí, že možnost umístění a realizace veřejného prostoru má být prověřena. Lze tedy konstatovat, že realizace veřejného prostoru není závěrem zjišťovacího řízení, vydaného odborem životního prostředí MHMP dne 3.9.2012 striktně určena. Podmínka realizovat veřejný prostor na území hl. m. Prahy nevyplyvá z žádného právního předpisu. Jak již bylo uvedeno výše, požadavek vyplývá pouze z vyhlášky č. 501/2006 Sb., k jejíž aplikaci se již odvolací orgán vyjádřil výše.

námítka, že je nutnou podmínkou stavebníka vytvořit veřejné prostranství (park, sportovní plochu). Pokud v projektu pro umístění stavby takový prostor chybí, je v kompetenci stavebního úřadu požadovat jeho doplnění. Při žádosti o změnu územního plánu (plocha sportovní a rekreační na čistě obytnou), stavebník argumentoval i vybudováním náhradní sportovní plochy

Odvolací orgán k této námitce uvádí, že stavební úřad rozhoduje o podané žádosti. Upravit rozsah podané žádosti je pouze v kompetenci žadatele, stavební úřad posuzuje záměr

z hledisek, které mu stavební zákon určuje, mezi které nepatří rozšiřovat záměr podle požadavků účastníků řízení.

námítky z hlediska parkování, dopravy klidové a staveništní:

odvolatel uvádí, že z praxe vyplývá, že všechny stavby obdobného typu v Praze vykazují po realizaci nedostatky parkovacích míst

Odvolací důvod není oprávněný. Všechny nově umísťované budovy musí mít řešenu dopravu v klidu podle vyhl. o OTHP. Navrhované řešení bylo doloženo bilancí zajištění dopravy v klidu, zpracované v souladu s uvedenou vyhláškou.

parkovací místa v ul. Na Stárce a v dalších ulicích budou beze vší pochyby zrušena, je tedy logickou povinností projektu toto parkování nahradit. Šířka vozovky ulice Na Stárce je v projektu chybně změřena, stejně jako jednosměrný provoz v ní nebude zachován

Odvolací důvod není oprávněný. Každý objekt má mít vyřešenu dopravu v klidu na vlastním pozemku. U stávajících budov je tento požadavek vyhlášky o OTHP obtížně řešitelný, zejména z hlediska majetkoprávních vztahů. V ulici Na Stárce nejsou zřízena žádná stání pro osobní automobily, tj. žádné parkoviště, pouze na vozovce ulice, podél obrubníku, parkují živelně osobní automobily. Požadovat náhradu za tohoto stavu, kdy je navíc pro potřeby nové výstavby zajištěno parkování na vlastních pozemcích, je irelevantní.

„Obytný park Na Stárce“ postrádá prodejny, školky, stravovací a sportovní zařízení. Tyto chybějící služby budou obstarávány jinde, automobilový provoz bude cca 10x vyšší. Dopravní studie tuto skutečnost nezahrnuje

Stavba je podle schválené územně plánovací dokumentace umístěna v ploše OB – čistě obytné, tj. v území sloužící převážně bydlení. Objekty některých druhů veřejného vybavení jsou v daném území přípustné pouze výjimečně. Jak již bylo uvedeno, stavební úřad rozhoduje o podaném návrhu, nepřikazuje stavebníkovi, co má stavět. Nelze potvrdit, že by provoz na pozemních komunikacích byl z uvedeného důvodu překročen nad přípustnou mez, kterou by v tomto případě stanovily negativní vlivy dopravy.

velkokapacitní garáže společné pro viladomy nesplňují požadavky vyhl. o OTHP. Jediný výjezd bude intenzivně využíván i v nočních hodinách. Dojde ke zvýšení znečištění (hluk, světlo, exhalace)

V porovnání s již realizovanými společnými garážemi nelze potvrdit intenzivní noční používání vjezdu do společných garáží u bytových domů.

staveništní doprava je vedena ulicemi Nad Kavalírkou, Nad Turbovou, Na Stárce. Platí jednoduchá zásada: nejdříve vyhovující komunikace, potom stavba

Staveništní doprava bude vedena po stávajících komunikacích. Technický stav stávajících komunikací není předmětem rozhodnutí o umístění stavby, neboť případné stavební úpravy, event. údržba stávajících komunikací, nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby. Staveništní doprava není předmětem územního řízení a bude řešena v dokumentaci ke stavebnímu povolení.

v lokalitě Šmukýřka – Cibulka je v různé fázi stavební rozpracovanosti až 1000 nových bytů. Pokud by došlo k realizaci, problémy se znásobí. Stavební úřad je povinen tyto širší souvislosti vzít v úvahu

Možnost stavby na území hl. m. Prahy určuje platný územní plán. Stavby je možno realizovat pouze na místech k tomu určených, což se týká i tohoto posuzovaného případu.

námítka, že zachování čistoty veřejného prostranství v navrhované zástavbě nelze dodržet, pokud nádoby na odpad budou vně objektů. Tuto problematiku nelze uspokojivě vyřešit až ve stavebním řízení

Podle ustanovení čl. 50 odst. 3 vyhl. o OTHP musí mít každý bytový dům zabezpečenu funkci shromažďování komunálního odpadu, utříděného podle druhu. Pokud v domě nelze vymezit prostor pro vlastní zařízení na shromažďování komunálního odpadu, musí být v přiměřené

vzdálenosti mimo dům vymezena plocha pro umístění sběrných nádob na komunální odpad s napojením na pozemní komunikaci. Pro rodinný dům platí obdobné ustanovení čl. 50 odst. 4 vyhl. o OTTP. Stavební úřad se problematikou odpadů zabýval v podmínce č. 21 pod body a. - c. s tím, že umístění nádob na směsný a tříděný odpad bude řešeno v dokumentaci ke stavebnímu řízení. Přestože není přímo v územním rozhodnutí stanoveno, kde budou nádoby umístěny, lze akceptovat stavebním úřadem stanovenou podmínku č. 21. Povinnost tuto problematiku vyřešit přezkoumá stavební úřad ve stavebním řízení, čímž budou naplněny požadavky citovaných ustanovení vyhl. o OTTP.

námítka, že technické řešení garáží a výjezdů u viladomů je natolik složité, že při požáru (dýmu) vozidla mohou zatarasit únikovou cestu

Technické řešení garáží a výjezdů u viladomů splňuje požadavky vyhl. o OTTP a příslušných norem. K návrhu bylo doloženo kladné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy ze dne 4. 6. 2012. Podrobnější řešení bude obsaženo v dokumentaci ke stavebnímu řízení.

námítky, týkající se rozptylových podmínek a v této souvislosti požadavek na přezkoumání závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy a závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru životního prostředí v režimu ustanovení § 149 odst. 4 správního řádu

K této problematice viz výše.

námítky nedostatečného zdůvodnění zamítnutí námitek proti navrhovanému řešení ochrany hluku ze železniční dopravy:

protihluková stěna je navrhována 5m od osy kolejiště. Požadavek SŽDC je 5m od osy bližší koleje

Správa železniční a dopravní cesty ve svém vyjádření ze dne 24. 9. 2012 nepožaduje přesné umístění protihlukové stěny, ale pouze v úvodu vymezuje zájmové území právě s pomocí protihlukové stěny tak, že se jedná o území ve vzdálenosti 5 m a více od osy krajní koleje. V koordinační situaci je vyznačena osa koleje, nikoliv osa kolejiště.

ochranné pásmo dráhy je 30-60m od osy koleje s tím, že SŽDC může povolit v tomto pásmu stavět. Nikoli však obytné stavby, v bezprostřední blízkosti 3,5m. Odvolatel předpokládá, že drážní inspekce tuto skutečnost dodatečně prověří

K předmětnému záměru byl doložen souhlas drážního úřadu se stavbou v ochranném pásmu dráhy. Ve vzdálenosti 3,5 m od koleje se žádná obytná budova nenachází.

stavební úřad „opomenul“ přihlídnout k námitce ohledně vibrací z příjíždějících vlakových souprav

Problematika vibrací byla částečně zpracována do podmínky č. 21 písm. l) napadeného rozhodnutí.

námítky ohledně fauny a flory zapracoval stavební úřad nedostačujícím způsobem

K této námitce, uplatněné rovněž občanským sdružením Jinonice – Vidoule se odvolací orgán vyjádřil, viz výše. Stavební úřad zapracoval do podmínek územního rozhodnutí pouze požadavky, týkající se umístění stavby, nikoli provádění stavby. Podmínky, týkající se provádění stavby budou zapracovány následně do stavebního povolení. Odbor životního prostředí MHMP v závěru zjišťovacího řízení stanovil požadavek provedení skalky a suché zídky pro zajištění vhodného biotopu pro nalezené druhy plazů. Tento požadavek byl zapracován do podmínek územního rozhodnutí, viz podmínka č. 17. Ve zjišťovacím řízení je dále na str. 17 uvedeno, že byl proveden biologický průzkum a všichni živočichové v rámci něho zjištění nebudou výstavbou ohroženi. Záměr kladně posoudil odbor životního prostředí MHMP a ve svém závazném stanovisku nepožadoval doložení výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných živočichů.

námitka, že Společenství pro domy Na Šmukýřce uvedlo námitku, že navrhovaným záměrem se sníží tržní hodnota dotčených staveb o více než 10%

K této námitce odvolací orgán především odkazuje na rozsah námitek, které je občanské sdružení podle stavebního zákona oprávněno uplatnit. Tato námitka odvolateli nepřísluší, nicméně odvolací orgán uvádí, že záměr je umístěn v ploše pro bytovou funkci a omezení, která pro okolní zástavbu představuje, jsou stanoveny právními předpisy.

Ze všech výše uvedených důvodů bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí. Odvolání proti procesním rozhodnutím, vydaným v průběhu územního řízení, budou předmětem samostatného rozhodnutí.

Účastníkům řízení s plnou mocí se rozhodnutí doručuje prostřednictvím zástupce.

Poučení o odvolání:

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

otisk úředního razítka

Ing. Markéta Vacínová
vedoucí oddělení metodiky
odboru stavebního a územního plánu

Obdrží:

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

1. V Invest CZ a.s., IDDS: nfaguee
sídlo: Na Vidouli č.p. 1/1, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58
2. OS „JINONICE – VIDOULE“, Na Pomezí č.p. 470/20, Jinonice, 158 00 Praha 58
3. OS "Sdružení za krajinu kolem nás", Nad Kuliškou č.p. 462/6, 150 00 Praha 5-Košíře
4. Miloslav Zyka, Na Stárce č.p. 720/33, 150 00 Praha 5-Košíře
5. SK Uhelne sklady Praha, Fabiánova č.p. 1134/2b, 150 00 Praha 5-Košíře
6. OS "Za život lidskej", Fabiánova č.p. 1134/2b, 150 00 Praha 5-Košíře

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

7. Úřad městské části Praha 5, IČO 63631, úřední deska, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5
8. Magistrát hlavního města Prahy, IČO 64581, úřední deska, Mariánské náměstí č.p. 2/2,
110 00 Praha 1-Staré Město

III. ostatní

9. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace, IČO 70883858, evidence
ÚR - pí. Faktorová, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
10. Úřad městské části Praha 5, IČO 00063631, odbor stavební a infrastruktury, IDDS:
yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5

III. na vědomí

11., 12., 13. SUP/Če