



Dle rozdělovníku

Váš dopis zn.

Naše č.j
OUR.Koš.p.1475/2-39554/09-Če-UR

Vyřizuje / linka/e-mail
Čechová Eva Ing. Arch.
MBA / 257000454
eva.cechova@praha5.cz

Praha
29.10.2009

**ROZHODNUTÍ
O UMÍSTĚNÍ STAVBY
O DĚLENÍ A SCELOVÁNÍ POZEMKŮ**

Úřad městské části Praha 5, odbor územního rozhodování, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, posoudil v územním řízení žádost

- a) o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby s názvem „Viladomy Na Farkáně I, objekt A1 a A2 v Praze 5“, kterou dne 3.10.2008 podala společnost LUMA spol. s r.o., se sídlem U Potoka 457, 252 31 Všenory, IČ 633669706, a ke které se následně dne 23.2.2009 připojila Zuzana Noěle Kovaříková, nar. 7.9.1952, bytem K Lesu 580, Horoměřice, oba žadatelé zastoupení na základě plných mocí Ing. Zdenkou Vondrovou, K Homolce 711, 154 00 Praha 5, (korespondenční adresa),
- b) o vydání územního rozhodnutí o dělení a scelování pozemků č.parc..1475/2, 1475/3 a 1475/4 v k.ú. Košíře, kterou dne 6.8.2009 podali oba výše uvedení žadatelé, opět zastoupení Ing. Zdenkou Vondrovou K Homolce 711, 154 00 Praha 5,

současně se žádostí o spojení obou územních řízení podle § 140 odst. 1 zák. 500/2004 Sb., správní řád.

Po posouzení záměru podle § 90 stavebního zákona vydává stavební úřad podle § 92 stavebního zákona a § 9 a § 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,

I.

**rozhodnutí o umístění stavby
nazvané
„Viladomy Na Farkáně I, objekt A1 a A2 v Praze 5“ (dále též stavba).**

V území poblíž historické usedlosti Bulovka, na jihu ohraničeném komunikací Od Vysoké, na severu ulicí Mikšovského, na západě terénním zlomem a na východě pozemkem parc. č. 1475/5, na pozemcích č.parc.1475/2 (zahrada), 1475/3 (zahrada), 1475/4 (zahrada), 1475/5 (zahrada) a 1425/179 (ostatní), k.ú. Košíře, se umísťuje stavba, která bude obsahovat:

2 rodinné domy označené A1 – solitérní dům a A2 - dwojům

účelové komunikace

inženýrské sítě:

- vodovodní přípojky
- kanalizační přípojky
- elektropřípojky 1 kV
- plynovodní přípojky
- elektronické komunikační vedení
- opěrné zdi a venkovní schodiště
- oplocení

Umístění stavby je zakresleno v grafické příloze (situační výkres na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:1000 a koordinační situace v měřítku 1:500), která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí v souladu s ustanovením § 92 odst. 4 stavebního zákona ověřena a předána žadatelům.

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanovují tyto podmínky:

- 1) Solitérní rodinný dům označený A1 (RD A1) bude umístěn v západní části řešeného území na částech pozemků č.parc. 1475/2 a 1475/3 v k.ú. Košíře. Bude obdélníkového půdorysu s rizalitou na severozápadním (SZ) a jihovýchodním (JV) průčelí. Maximální půdorysný rozměr základní hmoty v úrovni 1. nadzemního podlaží (dále „NP“) bude 12,85 m ve směru SZ - JV a 14,05 m ve směru SV x JZ., délka a předsazení obou rizalitů budou cca 5,0 x 0,9 m. V úrovni 1. podzemního podlaží (dále „PP“) bude maximální půdorysný rozměr 12,85 m x 18,50 m. Dům bude mít 2 nadzemní podlaží (NP) a 1 podzemní podlaží (PP). Úroveň podlahy v 1. NP bude na kótě 290,40 m n.m. = ± 0,000, vrchol nízké stanové střechy bude na kótě 298,80 m n.m. – systém Balt po vyrovnaní.
Dům A1 bude umístěn svojí podélnou osou v ose proluky mezi domy č.p. 814 na pozemku č.parc.1475/72 a č.p. 815 na pozemku č.parc. 1475/73 při ul. Mikšovského. Umístěn bude tak, aby jihozápadní nároží domu č.p. 815 bylo od roviny SV průčelí domu A1 v úrovni 1.NP vzdáleno min. 8,02 jihovýchodní nároží domu č.p. 814 bylo od SV průčelí domu A1 v úrovni 1. NP vzdáleno min. 8,0 m.
Dům A1 bude mít jednu bytovou jednotku a dvě stání v 1. PP. Vchod i vjezd do domu budou z ulice Mikšovského. Před vjezdem do garáže bude zastřešená manipulační plocha, shora přisvětlená a ozeleněná.
- 2) Rodinný dwojům – označený A2 (RD A2) bude umístěn východně od domu A1 na částech pozemků č.parc. 1475/3 a 1475/4 v k.ú. Košíře. Bude obdélníkového půdorysu s rizalitou na severozápadním (SZ) a jihovýchodním (JV) průčelí. Maximální půdorysný rozměr základní hmoty v úrovni 1. NP bude 12,85 m ve směru SZ - JV a 13,50 m ve směru SV x JZ, délka a předsazení obou rizalitů budou cca 5,0 x 0,9 m.V JZ fasádě budou lodžie.Dům bude mít 2 nadzemní podlaží (NP), podkroví a 1 podzemní podlaží (PP). Úroveň podlahy v 1. NP bude na kótě 291,400 m n.m. = ± 0,000, vrchol stanové střechy s vestavěným podkrovím ustupujícím výrazně za obvod 2. NP bude na kótě 301,750 m n.m. Kolem podkroví bude ochoz s rozšířením nad rizalitou a lodžie.
Dům A2 bude umístěn svojí podélnou osou v ose proluky mezi domy č.p. 815 na pozemku č.parc. 1475/73 a 816 na pozemku č.parc. 1475/74 při ul. Mikšovského. Umístěn bude tak, aby jihozápadní nároží domu č.p. 816 bylo od roviny SV průčelí domu A2 vzdáleno min. 9,21m, jihovýchodní nároží domu č.p. 815 bylo od SV průčelí domu A2 vzdáleno 9,14 m.
Dům A2 bude mít v každé polovině dwojdomu jednu bytovou jednotku a 2 stání v 1. PP. Společný přístup do obou polovin domu bude z ulice Mikšovského. Před vjezdem do garáže bude zastřešená manipulační plocha, shora přisvětlená a ozeleněná.
- 3) Domy budou řešeny jako kompaktní hmoty s nízkou stanovou střechou, a s fasádami s probarvenou omítkou, s francouzskými okny a prosklenými schodišti, zámečnické výrobky budou žárově pozinkované.
- 4) Doprava:
Dům A1 bude dopravně napojen na komunikaci Mikšovského vlastní příjezdovou komunikací (účelovou s neveřejným provozem) šířky v rozmezí 2,50 m v místě stávajících stromů až max. 3,00 m v místě počátku zastropení, umístěnou mezi stávajícími bytovými domy č.p. 814 a 815.

Dům A2 bude napojen na komunikaci Mikšovského komunikací společnou pro příjezd a příchod k oběma polovinám dvojdomu. Šířka příjezdové komunikace bude v rozmezí 2,50 m v místě vjezdu (stávajících stromů) až max. 3,00 m v místě počátku zastropení, umístěna bude mezi stávajícími bytovými domy čp. 815 a 816. Obě příjezdové komunikace budou vedeny v zářezu a od úrovně jihozápadního průčelí stávajících bytových domů budou zastropeny ozeleněnými střechami, a to včetně manipulační plochy před garážemi. Přístup pěších do obou domů A1 i A2 bude veden na úrovni rostlého terénu mezi stávajícími bytovými domy od ulice Mikšovského do úrovně 1.NP k hlavním vstupům do objektů, souběžně s příjezdovými komunikacemi. Doprava v klidu bude řešena v garážích pod rodinnými domy. V domě A1 bude jedno odstavné stání a jedno parkovací stání pro návštěvy, v každé polovině domu A2 bude 1 odstavné a 1 parkovací stání. Velikost zastřešené plochy bude na celou šířku dvojdomu a hloubku 5 m, dále se bude zužovat na 3,00 m k místu otevřeného zářezu, obdobným způsobem bude provedeno zastropení manipulační plochy domu A1.

5) Připojení na inženýrské sítě:

a) Kanalizace

Oba domy A1 a A2 budou napojeny 2 novými přípojkami DN 200 na stoku veřejné jednotné kanalizace DN 400 v ulici Mikšovského. Veřejná část přípojek bude ukončena za hranicí pozemků v šachtě.

b) Vodovod

Zásobování objektů pitnou vodou bude provedeno přípojkami PE 63 napojením na veřejný vodovodní řad TLH 100 v ulici Mikšovského. Vodoměrné šachty budou umístěny za hranicí pozemků rodinných domů při ul. Mišovského.

c) Plynovod

Pro vytápění, přípravu TUV a vaření bude použit zemní plyn. Objekty budou napojeny přípojkami PE 50 na veřejný nízkotlaký plynovod PE 160 umístěný v ul. Mikšovského. Přípojky pro každý objekt budou ukončeny na hranici pozemku v obezděné skříňce.

d) Elektro - silnoproud

Zásobování objektů elektrickou energií bude zajištěno z nových přípojkových skříní SP5 napojených na stávající distribuční rozvod PREDistribuce a.s. v ulici Mikšovského a umístěných v oplocení společně s měřením.

e) elektronické komunikace

Přípojným bodem pro rodinné domy bude kabel umístěný územním rozhodnutím č.j. OUR.Koš.p.1475/2-1606/06-Če-UR ze dne 15.4.2008, „Viladomy NA FARKÁNĚ I.“ Přípojky budou na pozemcích č.parc. 1475/5, 1475/4 a 1475/3 k.ú. Košíře.

Neveřejné části přípojek napojených na sítě vedené ulicí Mikšovského budou vedeny v příjezdových komunikacích k rodinným domům.

- 6) Vytápění včetně ohřevu vody bude zajištěno plynovými kondenzačními kotli o výkonu 24 kW pro RD A1 a 2x 18 kW pro RD A2. Odtah spalin od kotlů bude zajištěn koaxiálním komínem, který bude součástí dodávky kotlů a zajistí přívod vzduchu pro spalování.
- 7) Opěrné zdi budou provedeny podél příjezdu ke garážím, jejich výška bude od 0,2 do 2,8 m a budou ukončeny ochranným zábradlím a konstrukcí pergol pro popínavou zeleň. Opěrné zdi budou dále v prostoru vstupu a prostoru na kontejnery, v prostoru vnitřních rohů pozemku výstavby nedaleko jižních nároží stávajících objektů a podél pěší přístupové cesty v místě vyrovnávacích schodišť. Výška vyrovnávacích zdí od 0,2 do 1,2 m.
- 8) Oplocení do ulice Mikšovského bude provedeno s vyzděnými sloupky vstupů, vjezdů, přípojkových a měřicích skříní. Podezdívka bude vyzděná, nízká, výplně budou zámečnické konstrukce. Ostatní oplocení bude provedeno z ocelové sítě do ocelových sloupků s použitím parkových obrubníků proti podhrabání.
- 9) Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení v části zakládání objektů bude vycházet z podrobného geologického a hydrogeologického průzkumu a bude zpracována tak, aby byla zajištěna stabilita podloží pod stávajícími objekty včetně návrhu na odvedení podzemní vody drenážním systémem. Prověřena bude možnost částečného využití dešťových vod k zalévání zeleně.

- 10) Projektová dokumentace stavby (včetně zásad organizace výstavby) bude obsahovat:
- výpočet hluku ze stavební činnosti (HS hl.m. Prahy, č.j.Z.HK 2242/5 2242/8 z 16.7.2008),
 - souběh a křížení nových inženýrských sítí (přípojek) se stávajícími inženýrskými sítěmi v souladu s ČSN 736005, Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, v souladu s ustanovením § 46, 68, 69 a 87 zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon),
 - způsob provedení skryvky půdy ze zastavěných částí a zpevněných ploch a její umístění (§10, odst. 3 vyhl.č.13/1994, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF) – požadavek OOP MHMP č.j.S-MHMP-333025/2008/1/OOP/IV ze dne 25.6.2008,
 - pravomocné rozhodnutí o kácení.
- 11) Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení bude zpracována tak, aby
- po celou dobu stavby byl zajištěn přístup ke všem objektům i poduličním zařízením v území a vjezd pohotovostním vozidlům a dopravní obsluze včetně svozu komunálního odpadu,
 - zeleň v blízkosti stavby byla chráněna před poškozením ve smyslu ustanovení ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích,
 - bylo zabezpečeno provádění výkopových prací v ochranném pásmu vodovodních řadů a v místech křížení stavby s vodovodními řady ručně bez skladování výkopového a stavebního materiálu v těchto pásmech,
 - bylo zabezpečeno případně odkryté vodovodní potrubí proti poklesu a vybočení,
 - umístění kanalizačních šachet bylo v souladu s ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení) – čl. 4.1.3 a 4.1.4,
 - byly dodrženy zásady ČSN 75 6101 (Stokové sítě a kanalizační přípojky), a to zejména čl. 4.6 – 4.6.24,
 - byly respektovány Městské standardy vodárenského a kanalizačního zařízení na území hl. m. Prahy a zásady ČSN 01 3462 - Výkresy vodovodu a ČSN 01 3463 – Výkresy kanalizace,
 - řešila stanoviště kontejnerů pro komunální odpad,
 - bylo zabezpečeno provádění výkopových prací v ochranném pásmu podzemních vedení elektrizační soustavy, v ochranném pásmu plynárenských zařízení, v ochranném pásmu veřejných sítí elektronických komunikací a v ochranném pásmu kabelů veřejného osvětlení ručně bez použití mechanizace; ve vzdálenosti menší než 1 m od povrchu plynovodního potrubí i bez použití pneumatických nebo elektrických nástrojů,
 - obsahovala zakres plynárenských zařízení a průkaz o tom, že do vzdálenosti menší než 2,5 m od plynovodů a plynovodních přípojek nebudou objekty zařízení staveniště, maringotky, sklady a skládky stavebního a jiného materiálu,
 - obsahovala průkaz o dodržování zásad ochrany životního prostředí okolní obytné zástavby a o omezení negativních vlivů (hluk, vibrace, otřesy, prašnost) na minimum.
- 12) Projektová dokumentace z hlediska ochrany elektronických komunikací bude obsahovat:
- zakres stávajících podzemních vedení veřejné komunikační sítě do koordinačního výkresu včetně jejich okótování od stejných pevných bodů, od nichž jsou okótovány ostatní sítě technické infrastruktury,
 - návrh provádění výkopových prací v ochranném pásmu podzemních vedení veřejné komunikační sítě ručně bez použití mechanizace,
 - návrh ochrany odkrytých kabelů před jejich poškozením,
 - průkaz o tom, že nad trasami stávajících komunikačních vedení veřejné komunikační sítě nebudou navrhována zařízení, skládky apod., které by omezovaly přístup k podzemním elektronickým komunikačním zařízením. Na trasách komunikačních vedení veřejné komunikační sítě nebudou parkoviště ani přístřešky.
- 13) Stavba bude koordinována
- stavbami, které sdělí oddělení koordinace zvláštního užívání staveb Technické správy komunikací hl.m. Prahy.

II

ROZHODNUTÍ O DĚLENÍ POZEMKŮ

Pozemky č. parc. 1475/2, 1475/3 a 1475/4 v k.ú. Košíře budou rozděleny tak, jak je zakresleno v grafické příloze (situační výkres na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:500), která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí v souladu s ustanovením § 92 odst. 4 stavebního zákona ověřena a předána žadatelům.

Pro dělení a scelování pozemků se stanovují tato podmínky:

1. Z pozemků č. parc. 1475/2 a 1475/3 budou odděleny a následně sloučeny dvě části tak, že vznikne pozemek o výměře 1045 m² pro umístění rodinného domu.
2. Z pozemků č. parc. 1475/3 a 1475/4 budou odděleny a následně sloučeny dvě části tak, že vznikne pozemek o výměře 359 m² pro umístění poloviny rodinného dvojdomu.
3. Z pozemku č. parc. 1475/4 bude oddělen pozemek o výměře 354 m² pro umístění poloviny rodinného dvojdomu.
4. Z pozemků č. parc. 1475/3 a 1475/4 budou odděleny a následně sloučeny dvě části tak, že vznikne pozemek o výměře 228 m² pro umístění přístupové komunikace společné pro obě poloviny dvojdomu.
5. Dělení a scelování bude provedeno podle situace v měř. 1:1000, která je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí – výroku II.

Účastníky řízení o umístění stavby i o dělení a scelování pozemků podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu jsou:

společnost LUMA, s.r.o., se sídlem U Potoka 457, Všenory, a Zuzana Noěle Kovaříková, K Lesu 580, Horoměřice

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení

A) Námitky účastníků řízení Evy a Ing. Ladislava Bartákových, Mikšovského 835/36, Jarmily a Emila Přibylkových, Mikšovského 833/32, Zdeňka Olivy, Mikšovského 832/30, Pavla a Dany Součkových, Mikšovského 831/28 a Jana Ryby, Mikšovského 830/26, všichni Praha 5 - Košíře, **podané společným podáním dne 3.2.2009 před konáním ústního jednání nařízeného na den 24.2.2009,** týkající se

- č.1 možných dopravních kolizí v důsledku staveništní dopravy i dopravy z provozu rodinných domů,
 - č. 2 připojení na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu,
 - č. 3 prosvětlení domů čp. 830, 831, 832, 833 a 836, k.ú. Košíře, v období od 1.11.do 15.2.,
 - č.4 těžké stavební techniky v souvislosti se stabilitou opěrné zdi na hranicích pozemků náležejících k rodinným domům čp. 830, 831, 832, 833 a 836, k.ú. Košíře,
 - č. 5 parkování v ul. Mikšovského po dokončení staveb RD,
 - č. 6 snížení kvality bydlení a hodnoty stávajících nemovitostí,
- se zamítají.

Námitky shodného znění účastníků řízení

Sdružení pro ochranu příznivých životních podmínek od Bulovky po Šalamounku v Praze 5, Mikšovského 818/13, Praha 5 a

Družstva vlastníků bytů „Jednadvacítka“, Mikšovského 814/21, Praha 5,

Bytového družstva Mikšovského 815/19, Mikšovského 815/19, Praha 5,

Bytového družstva Mikšovského 816/17, Mikšovského 816/17, Praha 5,

Bytového družstva Mikšovského 817, Mikšovského 817/15, Praha 5,

kteří jsou právně zastoupeni Mgr. Janem Válkem, advokátem, Ocelářská 799, Praha 9

podané při veřejném ústním jednání konaném dne 24.2.2009 :

- č. 1, týkající se souhlasu vlastníků pozemků parc.č. 1475/179 v k.ú. Košíře,
- č. 2, týkající se nedoložení souhlasu vlastníků pozemků parc.č. 1475/325 a 1475/326 v k.ú. Košíře,
- č. 3, týkající se údajů uvedených v žádosti,
- č. 4, týkající se plné moci pro Ing. Vondrovou,
- č. 5, týkající se porušení čl. 4 odst. 10 vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze,
- č. 6, týkající se porušení čl. 4 odst. 2 vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze,
- č. 7, týkající se porušení čl. 8 vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze,
- č. 8, týkající se porušení čl. 13 vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze,
- č. 9, týkající se porušení čl. 14 vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze,
- č. 10, týkající se snížení počtu parkovacích stání,
- č. 11, týkající se vedení staveništní dopravy,
- č. 12, týkající se stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy z 16.7.2008,
- č. 13, týkající se závazného stanoviska k ovlivnění krajinného rázu,
- č. 14, týkající ohrožení statiky sousedních domů a požadavku pasportizace,
- č. 15, týkající se zničení vzrostlých stromů,
- č. 16, týkající se zhoršení osvětlení a oslunění vlivem výsadby stromů, se zamítají.

B) Námitky shodného znění účastníků řízení

Sdružení pro ochranu příznivých životních podmínek od Bulovky po Šalamounku v Praze 5, Mikšovského 818/13, Praha 5

a

Družstva vlastníků bytů „Jednadvacítka“, Mikšovského 814/21, Praha 5,
Bytového družstva Mikšovského 815/19, Mikšovského 815/19, Praha 5,
Bytového družstva Mikšovského 816/17, Mikšovského 816/17, Praha 5,
Bytového družstva Mikšovského 817, Mikšovského 817/15, Praha 5,
kteří jsou právně zastoupeni Mgr. Janem Válkem, advokátem, Ocelářská 799, Praha 9

podané při veřejném ústním jednání konaném dne 30.6.2009:

- č. 1, týkající se definice rodinného domu, dopravy v klidu, uvedení v omyl dotčených orgánů,
- č. 2, týkající se zdůvodnění souladu stavby s vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze,
- č. 3, týkající se stávajících vzrostlých stromů a výstavby příjezdových komunikací,
- č. 4, týkající se rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. a rozporu s vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, se zamítají.

C) Námitky účastníků řízení

Družstva vlastníků bytů „Jednadvacítka“, Mikšovského 814/21, Praha 5,
Bytového družstva Mikšovského 815/19, Mikšovského 815/19, Praha 5,
Bytového družstva Mikšovského 816/17, Mikšovského 816/17, Praha 5,
Bytového družstva Mikšovského 817, Mikšovského 817/15, Praha 5,
kteří jsou právně zastoupeni Mgr. Janem Válkem, advokátem, Ocelářská 799, Praha 9,

podané při veřejném ústním jednání konaném dne 15.9.2009:

- č. 1, týkající se rozporu žádosti o dělení a scelování pozemků s vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,
- č. 2 týkající se rozporu žádosti o dělení a scelování pozemků s čl. 50 odst. 5 vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze,
- č. 3, týkající se rozporu žádosti o dělení a scelování pozemků s čl. 50 odst.12 písm.a) vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze,
- č. 4, týkající se rozporu stavby označené jako A2 s čl. 3 písm. m) vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, se zamítají.

Námítky účastníků řízení

Evy a Ing. Ladislava Bartákových, Mikšovského 835/36, podepsané též M. Lhotákovou, Mikšovského 21, L. Klenceckou, Mikšovského 19 a Antonínem Tomsou, Mikšovského 817, všichni Praha 5 - Košíře,

uplatněné před a při veřejném ústním jednání konaném dne 15.9.2009:

- č. 1, týkající se možných dopravních kolizí v důsledku dopravní situace v místě,
- č. 2, týkající se připojení na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu,
- č. 3, týkající se umístění komunikace, která by obsluhovala domy A1 a A2 z jihu, se zamítají.

Námítky účastníků řízení

Sdružení pro ochranu příznivých životních podmínek od Bulovky po Šalamounku v Praze 5

uplatněné při veřejném ústním jednání konaném dne 15.9.2009:

- č. 1, týkající se absence geometrického oddělovacího plánu ve spisu,
- č. 2, týkající se rozporu žádosti o dělení a scelování pozemků s vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území,
- č. 3, týkající se rozporu žádosti o dělení a scelování pozemků s čl. 50 odst. 5 vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze,
- č. 4, týkající se rozporu žádosti o dělení a scelování pozemků s čl. 50 odst.12 písm.a) vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze,
- č. 5, týkající se rozporu stavby označené jako A2 s čl. 3 písm. m) vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, se zamítají.

O d ů v o d n ě n í :

Žadatel, společnost LUMA spol. s r.o., se sídlem U Potoka 457, 252 31 Všenory, IČ 633669706, zastoupená na základě plných mocí Ing. Zdenkou Vondrovou, K Homolce 711, 154 00 Praha 5, podala dne 3.10.2008 žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby uvedené ve výroku I tohoto rozhodnutí.

Protože žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebyla ve smyslu ust. § 86 stavebního zákona a § 3 vyhl.č.503/2006 Sb.úplná, vyzval stavební úřad dne 23.10.2008 žadatele k doplnění žádosti ve stanovené lhůtě do 31.3.2009 a vydaným usnesením řízení přerušil. Dne 15.1.2009, tedy ve stanovené lhůtě, žadatel doplnil veškeré podklady v rozsahu uvedené výzvy. V průběhu řízení se stala žadatelem i paní Zuzana Noěle Kovaříková, K Lesu 580, Horoměřice.

Zahájení územního řízení ve věci umístění výše uvedené stavby bylo dne 22.1.2009 oznámeno všem dotčeným orgánům a všem známým účastníkům řízení. V souladu s ustanovením § 87 odst. 1 stavebního zákona bylo žadateli, obci a dotčeným orgánům oznámení zasláno jednotlivě, ostatním účastníkům řízení veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce ÚMČ Praha 5. Současně bylo nařízeno k projednání žádosti veřejné ústní jednání na den 24.2.2009. Účastníci řízení, dotčené orgány a veřejnost byli upozorněni, že své námítky, závazná stanoviska a připomínky mohou uplatnit

Sídlo: nám.14. října č.4, 150 22 Praha 5
Pracoviště: nám.14. října č.4, 150 22 Praha 5
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č.ú.: 27-000857329/800, IČO: 063631

tel.: +420-257 000 454

e-mail: our@praha5.cz

nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. O výsledku ústního jednání byl sepsán protokol, který je součástí spisu. Žadatel v souladu s ustanovením § 87 odst. 2 stavebního zákona současně zajistil vyvěšení informace o svém záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, a to doby konání veřejného ústního jednání. Součástí této informace bylo i grafické vyjádření záměru, jak bylo doloženo fotografiemi.

Při ústním jednání konaném 24.2.2009 bylo konstatováno, že je třeba žádost doplnit o souhlas spoluvlastníků pozemku č.parc. 1475/179 v k.ú. Košíře. Stavební úřad vyzval žadatele k doplnění ve lhůtě do 30.4.2009 a usnesením řízení přerušil (na úřední desce zveřejněno od 6.3. do 23.3.2009). Ostatními námitkami se v této fázi řízení nezabýval, neboť souhlas vlastníků dotčeného pozemku byl podmiňující pro další řízení.

Dne 29.4.2009 byla žádost o požadované doklady doplněna a stavební úřad oznámil pokračování územního řízení a nařídil stejným způsobem, jak výše uvedeno, veřejné ústní jednání na 30.6.2009. Oznámení bylo vyvěšeno na úřední desce od 21.5.2009 do 5.6.2009. Účastníci řízení uplatnili k dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí své námitky a připomínky - viz dále.

Dne 6.8.2009 podali žadatelé LUMA spol. s r.o., se sídlem U Potoka 457, 252 31 Všenory, a Zuzana Noěle Kovaříková, bytem K Lesu 580, Horoměřice, oba zastoupení na základě plných mocí Ing. Zdenkou Vondrovou, K Homolce 711, 154 00 Praha 5, žádost o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků parc.č. 1475/2, 1475/3 a 1475/4 v k.ú. Košíře, jak je uvedeno ve výroku II tohoto rozhodnutí, a současně podali žádost o spojení řízení o umístění stavby a řízení o dělení a scelování pozemků. Stavební úřad podle usnesení § 140 odst. 1 správního řádu rozhodl o spojení řízení usnesením poznamenaným do spisu. Dále oznámil zahájení územního řízení o dělení a scelování pozemků, pokračování řízení o umístění stavby a nařídil veřejné ústní jednání na den 15.9.2009. Oznámení bylo vyvěšeno na úřední desce od 12.8.2009 do 27.8.2009.

Projektant: Ateliér V3S, Tomanova 96/1177, Praha 6
Ing.arch. Miroslav Soukup, autorizovaný architekt, ČKA 00 481

Funkce a kapacita stavby: 2 rodinné domy – jeden solitérní a jeden dvojdom

Soulad s veřejnými zájmy

Navrhované umístění je v souladu se záměry územního plánování, především však s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu hlavního města Prahy, vše ve znění pozdějších změn, neboť plocha, na kterou se stavba včetně komunikací a napojení na inženýrské sítě umísťuje, je určena pro funkční využití „polyfunkční území – čistě obytné“ (OC), s nímž je navržená funkce v souladu.

Tato etapa výstavby v závislosti na realizaci celku – objekty B1 a B2, na které bylo vydáno územní rozhodnutí, které nabylo právní moci 8.2.2009 - reaguje na stávající zástavbu a konfiguraci terénu návrhem objektů menších objemů, které odpovídají měřítku dané lokality.

Stavební úřad posoudil soulad stavby s obecnými technickými požadavky na výstavbu stanovenými vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, se závěrem, že stavba je s touto vyhláškou v souladu, zejména

s čl. 4 – umístování staveb, odst. 1,2,

Umístění obou objemů rodinných domů, jejich výška i půdorysné parametry, reagující na konfiguraci terénu a na okolní zástavbu, prolínání stavby se zelení odpovídá danému prostředí i požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Návrh stavby je zpracován tak, aby umístěním stavby a jejím následným provozem nebylo nad přípustnou míru obtěžováno okolí. Za souhrn činitelů, které přispívají obecně k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení, lze považovat např. nízkou hladinou hluku z dopravy do objektu, čistotu ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu, dostatečné osvětlení a oslunění. Navrhovaná stavba bytového domu nenarušuje žádnou z uvedených složek. Výstavba zahrnuje pouze bydlení, které nepřináší žádná negativa z hlediska zdravého životního prostředí. Napojení stavby na stávající komunikaci a technickou infrastrukturu odpovídá funkčnímu využití území a míře zastavěnosti pozemků tak, jak je stanoveno územním plánem sídelního útvaru hl.m. Prahy.

s čl.8, odst.1,2,

vzájemné odstupy staveb a odstup od stávající zástavby i od komunikace jsou dostatečné a splňují požadavky urbanistické a architektonické, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování pohody bydlení. Prostory mezi stavbami budou využitelné a umožní dostatečnou údržbu.

s čl.9, odst. 2

návrh vyhovuje požadavku na připojení staveb na pozemní komunikace. Záměr byl kladně projednán s dotčeným orgánem na úseku dopravy (souhlasné stanovisko odboru dopravy a ochrany prostředí ÚMČ Praha 5)

s čl.10 odst. 1,3

doprava v klidu odpovídá velikosti, funkci i poloze stavby.

s čl. 13 odst. 1,3

architektonické ztvárnění a materiálové řešení stavby je v souladu s jejím významem a umístěním; stavba vhodně reaguje svým urbanistickým a architektonickým řešením na charakter a strukturu stávající zástavby;

s čl. 23 a 24 Vnitřní prostředí a Proslunění

který se týká limitů škodlivých exhalací, hluku, tepla, otřesů, vibrací, prachu, zápachu apod., neboť dotčené orgány na úseku péče o životní prostředí, ochrany veřejného zdraví a ochrany podzemních a povrchových vod vyslovily se stavbou z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů souhlas.

s čl. 50 odst. 4, 5, 6 a 12

neboť stavby budou vybaveny prostory pro ukládání komunálního odpadu, mají zajištěna garážová stání a světlá výška obytných a pobytových místností je min. 2,5 m, v podkroví min. 2,3 m. Plocha zastavěná nadzemními stavbami na pozemcích rodinných domů nepřesáhne 30 % ploch těchto pozemků.

S ohledem na uplatněnou námitku týkající se podkroví a i s ohledem na poněkud netradiční formu posledního podlaží řešeného jako podkroví vestavěné do stanové střechy nezakrývající rodinný dům (dvojdům) nad celou jeho půdorysnou plochou, zvážil stavební úřad, zda takové řešení lze hodnotit jako podkroví. Dospěl k závěru, že definice podkroví dle čl. 3 vyhl. o OTTP odst. i) *podkroví - přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití* je respektována. Poslední podlaží je nesporně tvořeno konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi (obvodové zdi), je určené k účelovému využití – součástí bytové jednotky – a jeho výška je v souladu s požadavky na výšku obytných a pobytových místností dle čl. 50 vyhl. o OTTP. V rámci požadavků na citlivé zakomponování rodinných domů do stávající obytné struktury byl účastníky řízení uplatněn požadavek na max. výšku hřebene střechy domu A2, která je rovněž limitující pro světlou výšku místností v podkroví.

Stavba nevyžaduje ochranná opatření stavebních objektů proti pronikání radonu z podloží ve smyslu normy ČSN 73 0601.

Pozemky dotčené stavbou jsou součástí zemědělského půdního fondu, jedná se však o stavby pro bydlení v zastavěném území obce. Z tohoto důvodu není třeba doložit souhlas orgánu ochrany ZPF s odnětím. a pozemky budou ze ZPF vyjmuty tak, jak je popsáno ve vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP.

K řízení byly doloženy (prodlouženy) tyto dále uvedené podklady a doklady, přičemž podmínky a požadavky dotčených orgánů a vlastníků/správců technické infrastruktury byly zahrnuty do výrokové části tohoto rozhodnutí zejména pro stanovení podmínek pro umístění stavby, využití území

Žádost byla doložena následujícími doklady:

- stanovisko Hygienické stanice hl. města Prahy - Praha pobočka - západ, Štefánikova 17, Praha 5 č.j.Z.HK/2242/5 2242/08 ze dne 16.7.2008
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl.m. Prahy, č.j. HSAA -6974-1956/ODZS-2008 ze dne 13.6.2008
- rozhodnutí ODŽ ÚMČ Praha 5 č.j. MC05 21905/2008 ze dne 21.10.2008, právní moc 12.11.2008
- stanoviska Odboru dopravy a ochrany životního prostředí ÚMČ P5 č.j. MČ05/11049/2008/ODŽ/wolfj ze dne 11.8.2008
- závazné stanovisko Odboru kultury, pam. péče a cestovního ruchu MHMP č.j. S-MHMP 338883/2008/Alu ze dne 31.7.2008

- závazné stanovisko MHMP odboru krizového řízení č.j.S-MHMP 340001/2008/OKR ze dne 26.6.2008
- závazná stanoviska a vyjádření Odboru ochrany prostředí MHMP, č.j. S-MHMP-333025/2008/1/OOP/VI ze dne 25.6.2008
- vyjádření Odboru územního plánu MHMP, č.j. S-MHMP 339000/2008/OUP ze dne 10.6.2008
- vyjádření Odboru územního rozhodování ÚMČ P5, č.j.OÚR Koš.p.1475/2-11401/08-VO ze dne 19.6.2008

Žádost byla dále doložena stanovisky správců sítí a komunikace:

- TSK hl.m.Prahy č.j. 1251/08/2200/Ve ze dne 10.7.2008
- PVS, a.s. , č.j. 3662/08/2/02 ze dne 3.7.2008;
- Pražská energetika, a.s., č.j. S24210/1071/Vo ze dne 17.6.2008, platnost prodloužena 3.6.2009
- Telefonica O2 ČR č.j. 32605/08/CPH/VM0 ze dne 16.4.2008, č.j. 64720/09/CPH/VO0 ze dne 3.6.2009
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., č.j.4136/Ho/OSDS/08 ze dne 18.7.2008, podmínky připojení č.3631418 ze dne 18.7.2008 (A1) a č.3764835 ze dne 18.7.2008 (A2)
- VEOLIA PVK a.s. , č.j.PVK 16381/OTPC/08 ze dne 24.6.2008
- Povodí Vltavy, s.p., č.j.2008/35097/263 ze dne 13.6.2008

Žadatel dále předložil dle ustanovení § 101 odst. 1 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů, stavebnímu úřadu vyjádření provozovatelů veřejné komunikační sítě o existenci podzemních vedení komunikačních sítí ve staveništi. Vyjádření provozovatelů vydaná formou písemného vyjádření nebo razítka na situaci jsou součástí spisu. Stavební úřad ve stavebním povolení stanovil podmínky k ochraně vedení komunikační sítě (podmínka č. 12).

Žadatel dále doložil:

- Osvědčení o autorizaci pro Ing. arch. Miroslava Soukupa, ČKA č. 00481
- Výpis z Obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 37767 pro žadatele – společnost LUMA spol. s r.o.
- Plnou moc pro Petra Václavíka ze dne 19.12.2008 (od společnosti LUMA spol. s r.o.)
- Plnou moc pro Ing. Zdenku Vondrovou ze dne 31.1.2008 (od pana Petra Václavíka)
- Plnou moc pro Ing. Zdenku Vondrovou ze dne 23.2.2009 (od pí Zuzany Noěle Kovaříkové)
- Plnou moc pro Ing. Zdenku Vondrovou ze dne 3.8.2009 (od společnosti LUMA spol. s r.o. – dělení pozemků)
- Plnou moc pro Ing. Zdenku Vondrovou ze dne 3.8.2009 (od pí Zuzany Noěle Kovaříkové – dělení pozemků)

Součástí žádosti není světelně technická studie (Světelně technická studie, zpracovaná expertní a projektovou kanceláří A.W.A.L.s.r.o. Eliášova 20, Praha 6 č.zak.104/2005) která je stavebnímu úřadu z jeho činnosti známa, a která byla úřadu doložena v rámci územního řízení na stavbu s názvem Viladomy Na Fakáně I, ÚR (A1,A2,B1,B2. Tato studie posuzovala domy objemnější a umístěné blíž ke stávající zástavbě. V této studii byly vybrány místnosti ze světelně technického hlediska nejnejpříznivější, posuzován byl „vliv výstavby Viladomů Na Fakáně I na světelně technický stav obytných místností bytových objektů v ulici Mikšovského 814/21, 815/19, 816/17, 817/15 a 818/13 z hlediska požadavků na denní osvětlení a proslunění“. Ze závěru studie vyplývá, že bytové jednotky požadavků bytových domů, tedy i objektů 814, 815, 816 vyhoví normovým požadavkům na proslunění a denní osvětlení budov i po výstavbě původně navržených objektů. Úřad při novém projednávání novou studii nepožadoval vzhledem k radikálnímu zmenšení navržených objektů a zvětšení odstupů od stávající zástavby.

Souhlasy vlastníků pozemků podle § 86 stav. zákona:

- OSM MHMP jako vlastník stavby komunikace na poz. č.parc. 1475/179, k.ú. Košíře, č.j.OSM/VP/578790/08/hl ze dne 29.9.2008
- spoluvlastníci pozemku č.parc. 1475/179, k.ú. Košíře souhlasy – poslední z 28.4.2009

Žadatelé prokázali, že mají k ostatním pozemkům, na nichž se stavba umísťuje, vlastnické právo.

Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky, které již nevyžadovaly úpravu záměru, byly zahrnuty do podmínek rozhodnutí. Požadavky stanovily tyto orgány:

a) odbor dopravy a ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5

- požadavek týkající se předložení rozhodnutí o povolení kácení ke stavebnímu řízení byl zapracován do podmínky č. 10 tohoto rozhodnutí,
- požadavky týkající se dopravy byly zapracovány do podmínek č. 11 a 13 tohoto územního rozhodnutí;

b) Hygienická stanice hl. m. Prahy – požadavky týkající se obsahu projektové dokumentace z hlediska hluku byly zapracovány do podmínky č. 10 územního rozhodnutí.

Z požadavků vlastníků (příp. správců) technické infrastruktury města zahrnul stavební úřad do podmínek tohoto územního rozhodnutí požadavky:

a) Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., a Pražské vodohospodářské společnosti, a.s., - požadavky týkající se ochrany stávajících sítí a dalšího stupně projektové dokumentace byly zapracovány do podmínky č. 11 tohoto rozhodnutí;

b) Telefónica O2 Czech Republic, a.s. - požadavky na zákres a ochranu zařízení byly převzaty do podmínky č. 12 tohoto rozhodnutí;

c) Technická správa komunikací hl. m. Prahy - požadavek na koordinaci navrhované stavby s ostatními stavbami byl převzat do podmínky č. 13 tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad požadavky stanovené ve vyjádřeních výše uvedených vlastníků (správců), příp. provozovatelů, zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí v rozsahu, ve kterém se tyto požadavky týkají umístění stavby nebo požadavků na projektování stavby.

K ochraně stávajících podzemních vedení veřejné komunikační sítě (§ 101 odst. 1 zákona č. 127/2005 Sb.) stanovil stavební úřad podmínku č. 12 tohoto rozhodnutí.

Podle závazného stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP

- umístěním navrhované stavby nemůže být snížen či změněn krajinný ráz. Závazné stanovisko je vydáno na základě posouzení vlivu stavby na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku daného místa a oblasti s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Stavba se svou hmotou nepředstavuje zásah do žádných významných panoramat. Aktivita s ohledem na současný stav území nemůže snížit estetické či přírodní hodnoty daného místa.
- uvedený záměr nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.
- předložený záměr nevyžaduje posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Při vymezení okruhu účastníků řízení o umístění stavby postupoval stavební úřad podle § 85 stavebního zákona. Podle § 85 odst. 1 písm. a), b) stavebního zákona jsou účastníky územního řízení žadatel společnost LUMA spol. s r.o., a paní Dis. Zuzana Noěle Kovaříková, oba zastoupení na základě plných mocí paní Ing. Zdenkou Vondrovou, a obec, tj. hl. m. Praha zastoupené Útvarem rozvoje hl.m.Prahy.

Při vymezení okruhu účastníků podle § 85 odst. 2 písm. a) a b) stavebního zákona stavební úřad vycházel z vymezení místa stavby a z vymezení území dotčeného vlivy stavby a považuje za účastníky řízení dále uvedené vlastníky pozemků a staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn nebo jejichž práva mohou být územním rozhodnutím přímo dotčena. Jsou to:

hl. m. Praha, zastoupené OSM MHMP, PREdistribuce a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., PVS a.s., Telefónica O2 a.s., Družstvo vlastníků bytů Jednadvacítka, IČ 62408178 (parc.č. 1475/72), Bytové družstvo Mikšovského 815/19 IČ26490846 (parc.č. 1472/73), Družstvo Mikšovského 816/17 IČ25632345 (parc.č. 1475/74), Bytové družstvo Mikšovského 817 (parc.č. 1475/75), Jan Hnátek, Ing. Jaroslav Hnátek, Mgr. Hana Hnátková, Tereza Hnátková, Mudr. Hana Olehlová, Prof. Ing. Ivan Procházka, PhDr. Václav Procházka, Ing. arch. Pavel Stiborek, Bytový podnik v Praze 5, s.p. v likvidaci, Marie Pelnářová, MUDr. Jana Heresová, Emil Příbyl, Jarmila Příbylová (Praha 5), Jarmila Příbylová (Praha 4), Zdeněk Oliva a Daniela Olivová, Dana Součková, Pavel Souček, Jan Ryba.

Stavební úřad posoudil postavení dalších účastníků územního řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona. Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, v § 18 odst. 1 písm. i) obsahuje oprávnění městské části vystupovat jako účastník územního řízení v těch řízeních, v nichž se vydává územní rozhodnutí podle zvláštního předpisu v území této městské části. Proto je účastníkem územního řízení Městská část Praha 5. Zvláštním zákonem, který přiznává dalším osobám postavení účastníka územního řízení je zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a

krajiny, ve znění pozdějších předpisů, podle něhož mohou být účastníky řízení za podmínek § 70 občanská sdružení, která mají v předmětu činnosti ochranu přírody a krajiny. Ve stanovené lhůtě se přihlásilo občanské sdružení Sdružení pro ochranu příznivých životních podmínek od Bulovky po Šalamounku

Při vymezení okruhu účastníků řízení o dělení a scelování pozemků postupoval stavební úřad podle § 85 stavebního zákona. Podle § 85 odst. 1 písm. a), b) stavebního zákona jsou účastníky územního řízení žadatel společnost LUMA s.r.o., paní Zuzana Noěle Kovaříková, oba zastoupení na základě plných mocí paní Ing. Zdenkou Vondrovou, a obec, tj. hl. m. Praha zastoupené Útvarem rozvoje hl. m. Prahy.

Při vymezení okruhu účastníků podle § 85 odst. 2 písm. a) a b) stavebního zákona stavební úřad vycházel z vlivu dělení či scelování pozemků na pozemky dotčené dělením a scelováním a na sousední pozemky či stavby na nich a považuje za účastníky řízení pouze vlastníky pozemků dotčené požadovaným dělením a scelováním pozemků, a to vlastníky pozemků parc.č. 1475/2, 1475/3 a 1475/4 v k.ú. Košíře, tedy výše uvedené žadatele o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Dělení a scelování pozemků nezakládá žádný právní nárok na uskutečnění stavby umisťované ve výroku I tohoto rozhodnutí, a proto žádným způsobem neovlivní vlastníky sousedních pozemků a staveb.

Stavební úřad posoudil postavení dalších účastníků územního řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona. Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, v § 18 odst. 1 písm. i) obsahuje oprávnění městské části vystupovat jako účastník územního řízení v těch řízeních, v nichž se vydává územní rozhodnutí podle zvláštního předpisu v území této městské části. Proto je účastníkem řízení o dělení a scelování pozemků Městská část Praha 5. Zvláštním zákonem, který přiznává dalším osobám postavení účastníka územního řízení je zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, podle něhož mohou být účastníky řízení za podmínek § 70 občanská sdružení, která mají v předmětu činnosti ochranu přírody a krajiny. Protože dělení a scelování pozemků nemá vliv na ochranu přírody a krajiny, neboť nezakládá žadateli právo umístit či realizovat jakoukoliv stavbu, stavební úřad občanská sdružení nezařadil mezi účastníky řízení o dělení a scelování pozemků.

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

Ad A), tj. odůvodnění rozhodnutí o námitkách, které účastníci řízení uplatnili před nebo při prvním ústním jednání, které se týkalo pouze územního řízení o umístění stavby domů nazvaných A1 a A2, a které se konalo dne **24.2.2009**:

Účastníci řízení Eva a Ing. Ladislav Bartákovi, Jarmila a Emil Příbylovi, Zdeněk Oliva, Pavel a Dana Součková a Jan Ryba, uplatnili tyto námitky:

- 1) *Vjezdy na staveniště, výjezdy ze stávajících garáží a parkovacích míst budou v kolizi s jízdními drahami vozidel obsluhujících novostavby. S ohledem na zvýšenou hustotu provozu z další výstavby „Bytové domy Černochova“ lze očekávat přímé kolize vozidel. Vjezdy na staveniště, i pozdější dopravní připojení domů jsou navrženy z ulice Mikšovského.*

Stavební úřad námitku zamítl jednak proto, že staveništní doprava není předmětem územního řízení, ale též proto, že nárůst automobilů o šest při počtu jízd ve vazbě na rodinné domy nemůže způsobit dopravní závalu, jejímž důsledkem by byly přímé kolize vozidel. Z hlediska provozu na pozemních komunikacích je žádost doložena souhlasným stanoviskem místně příslušného silničního správního úřadu – ÚMČ Praha 5, odboru dopravy a životního prostředí, č.j. MČ05/11049/2008/ODŽ/wolfj ze dne 11.8.2008

- 2) *Připojení novostaveb na stávající zdevastovaný vodovod a připojení do technologicky rizikové kanalizace může ohrozit funkci přípojek ke stávajícím domům ve vlastnictví účastníků. Obdobně i připojení plynu a elektřiny určitě naruší plynulý provoz.*

Stavební úřad námitku zamítl, neboť vlastníci/správci všech sítí, na které se stavba připojuje, včetně kanalizace, vyslovili s připojením souhlas. Podmínky připojení požadované provozovateli sítí jsou stanoveny podmínkami tohoto rozhodnutí č. 5 a 11.

- 3) *V důsledku výšky novostaveb převyšujících stávající zástavbu při jižní straně ul. Mikšovského a v důsledku jejich polohy nebudou mít obytné místnosti v 1. NP ve stavebách, které účastníci vlastní v období od 1.11. do 15.2. umožněn přímý sluneční svit, což představuje podstatné zhoršení životních podmínek i zrakové pohody.*

Stavební úřad námitku zamítl, neboť normové hodnoty proslunění obytných místností musí být dosaženo k 1. březnu.

4) Provoz těžké stavební techniky bude mít vliv na stabilitu opěrné zdi na hranici pozemků účastníků. **Stavební úřad námitku zamítl, neboť stavební doprava není předmětem územního řízení. Stavebně technický stav opěrné zdi, pokud je součástí komunikace Mikšovského, přísluší řešit jejímu správci, a to bez vztahu k územnímu či stavebnímu řízení na stavbu umístěnou ve vazbě na tuto komunikaci.**

5) Realizace stavby neúnosně ovlivní dosavadní uspořádání parkovacích stání podle původního urbanistického návrhu, výsledkem bude chaotické postávání vozidel na chodníku před domy účastníků

Stavební úřad námitku zamítl, neboť stavby obou rodinných domů řeší dopravu v klidu v souladu s vyhl. č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů; RD obsahují na celkem 3 byty 6 stání. Souhlas ke stavbě, resp. souhlas s připojením vjezdu na pozemky RD, vydal ÚMČ Praha 5 – odbor dopravy a životního prostředí rozhodnutím č.j. MC05 21905/2008 ze dne 21.10.2008, právní moc 12.11.2008.

6) Zhoršenými životními podmínkami bude snížena kvalita bydlení účastníků a snížena hodnota jejich nemovitostí.

Stavební úřad námitku zamítl, neboť v řízení nebylo prokázáno porušení žádného z veřejných zájmů; změna životních podmínek je účastníky vnímána, vcelku pochopitelně, jako zásah do jejich stávajícího prostředí a zvyklostí. Posouzení dopadu nové výstavby na hodnoty stávajících nemovitostí není předmětem územního řízení.

Účastníci řízení Sdružení pro ochranu příznivých životních podmínek od Bulovky po Šalamounku v Praze 5, Mikšovského 818/13, Praha 5, a dále Družstvo vlastníků bytů „Jednadvacítká“, Bytové družstvo Mikšovského 815/19, Bytové družstvo Mikšovského 816/17, Bytového družstva Mikšovského 817, kteří jsou právně zastoupeni Mgr. Janem Válkem, advokátem, uplatnili tyto námitky:

1) *Souhlas vlastníků pozemků parc.č. 1475/179 k.ú. Košíře v ulici Mikšovského s umístěním stavby je neplatný, neboť:*

a) *Plná moc a prohlášení uvádějí datum podpisu zmocniteli, resp. majiteli pozemků dne 22.3.2005. Z toho je zřejmé, že byly vystaveny za jiných okolností (zmocnitelé byli ještě spoluvlastníky pozemků 1475/2,3,4 a 5). Navrhovatelem bylo prohlášení uplatněno v rámci předcházejícího územního řízení „Viladomy Na Farkáně I. V Praze 5“ společně s prohlášením údajně vystaveným dědici po zesnulém Ing. arch. Vratislavu Procházkovi. Dědicové po Ing. arch. Procházkovi však jimi údajně vystavený souhlas s umístěním stavby výslovně prohlásili za neplatný. Stavebnímu úřadu jsou tyto skutečnosti známy, neboť tyto doklady jsou součástí spisu „Viladomy Na Farkáně I“ v Praze 5. Tyto skutečnosti jsou rovněž důvodem, proč stavební úřad v posledně jmenovaném řízení zamítl návrh na umístění objektů A1 a A2. Nyní projednáváný návrh je zatížen stejnou vadou.*

Stavební úřad námitku zamítl, neboť dne 29.4.2009 žadatel doložil odboru územního rozhodování ÚMČ Praha 5 souhlas spoluvlastníků s předmětnou stavbou, a to souhlas PhDr. Václava Procházky, Prof. Ing. Ivana Procházky, DrSc. a MUDr. Hany Olehlové s tím, že budou splněny tyto podmínky: přístup na pozemky bude realizován ze severu (z ulice Mikšovského), maximální výšková kóta hřebene stavby A1 bude 298,80 m n. m. a odstup staveb A1 a A2 od hranice pozemku parc.č. 1480/2 bude 3 m. Všechny tyto požadavky byly v dokumentaci splněny a byly zapracovány do podmínek územního rozhodnutí. S výše uvedeným souhlasem byli všichni účastníci řízení řádně seznámeni, neboť v rámci územního řízení se konalo druhé veřejné ústní jednání, a to dne 30.6.2009.

b) *Předložený souhlas nesplňuje požadavky stavebního zákona na obsah a rozsah dokumentace k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby (příloha 3 část B odst. 2 vyhl. č. 503/2006 Sb.), neboť z prohlášení je zřejmé, že neobsahuje situační výkres a že podpisy vlastníků nebyly ověřeny.*

Stavební úřad námitku zamítl, neboť žadatel předložil stavebnímu úřadu souhlas vlastníků, včetně ověřených podpisů. Souhlas se stavbou obsahuje přesnou identifikaci stavby a situační výkres je součástí dokumentace.

2) *Navrhovatel nepředložil souhlas vlastníků s dotčením pozemků 1475/325 a 1475/326. Východní strany zářezu obou příjezdových komunikací sledují hranici s pozemky 1475/325 a 1475/326 a je zřejmé, že výstavba obou přístupových komunikací v uvedených partiích není možná bez dotčení zmíněných pozemků. Ve spise není doložen souhlas majitelů těchto pozemků.*

Stavební úřad námitku zamítl, neboť předmětný záměr nezasahuje na pozemky parc.č. 1475/325 a 1475/326 v k.ú. Košíře. Tyto pozemky jsou pozemky, se kterými navrhovaná stavba sousedí. Způsob provádění stavby není předmětem územního řízení, ale předmětem stavebního řízení, které bude následovat. Provedení stavby z cizích pozemků je věcí dohody mezi vlastníky předmětných pozemků. Pokud by k dohodě nedošlo, pak stavební úřad řeší tyto případy v souladu s ustanovením § 141 stavebního zákona.

3) *Navrhovatel uvedl v žádosti o umístění stavby nepravdivé skutečnosti, neboť uvedl, že za společnost LUMA, s.r.o., jedná pan Petr Václavík. To ovšem neodpovídá skutečnosti, neboť jednatelem se stal Ing. Martin Václavík. Navrhovatel navíc do spisu založil neplatný výpis z obchodního rejstříku z roku 2006.*

Stavební úřad námitku zamítl, neboť práva účastníků řízení nemohou být přímo dotčena skutečnostmi, které se týkají plných mocí či oprávnění jednat za žadatele. Společnost LUMA spol. s r.o., udělila panu Petru Václavíkovi plnou moc ze dne 19.12.2008 k zastupování společnosti, mimo jiné, k právním úkonům ve správním řízení (územním řízení, stavebním řízení). Petr Václavík tedy jedná nikoliv jako jednatel společnosti, ale jako zmocněnec společnosti LUMA spol. s r.o., na základě výše uvedené plné moci.

4) *Zmocnění Ing. Vondrové zastupující navrhovatele je neplatné, neboť plná moc byla vystavena dne 31.1.2008 k zastupování v řízení „Viladomy Na Farkáně I.“ A není úředně ověřena. Navíc je smlouva podepsána p. Petrem Václavíkem, který není v současné době jednatelem společnosti.*

Stavební úřad námitku zamítl, neboť práva účastníků řízení nemohou být přímo dotčena skutečnostmi, které se týkají plných mocí či oprávnění jednat za žadatele. Pan Petr Václavík byl společností LUMA, s.r.o., zmocněn k zastupování v územní a stavebním řízení a dále ke všem jednáním vztahujícím se k bodům plné moci, včetně uzavírání jakýchkoliv změn, doplňků a dodatků k právním úkonům uvedeným v plné moci. Ing. Vondrová byla zmocněna k zastupování navrhovatele v řízení „Viladomy, Na Farkáně I“, z čehož vyplývá, že byla zmocněna k zastupování v řízení o umístění všech staveb označených „Na Farkáně I“, tedy i staveb A1 a A2.

5) *Porušení odst. 1 čl. 4 OTPP.*

Stavby nerespektují architektonický a urbanistický charakter prostředí

Objekty A1 a A2 znamenají agresivní zásah od území stabilizovaného po dlouhé desítky let. Současně přinášejí negativní faktory, např.: nadměrné zahuštění zástavby, likvidaci zelených ploch, zvýšení dopravního zatížení místních komunikací, zhoršení situace u dopravy v klidu. Těsná blízkost navrhovaných objektů a stávajících domů hrozí zásadním zhoršením pohody bydlení a zdravého životního prostředí pro obyvatele stávajících objektů. Umístění stavby bude znamenat obtěžování okolního prostředí nad přípustnou míru, a to jak v období výstavby, tak i v době provozu.

Stavební úřad námitku zamítl, neboť po posouzení předloženého záměru došel k závěru, že stavby svojí hmotou i umístěním respektují architektonický a urbanistický charakter prostředí. Odůvodnění souladu záměru s okolím rozvedl stavební úřad v odůvodnění souladu záměru s vyhl. o OTPP – čl. 4. Stavba byla kladně projednána se všemi dotčenými orgány, a to z hlediska ochrany přírody, ochrany ovzduší, ochrany veřejného zdraví, z hlediska dopravy, apod. Závazná stanoviska dotčených orgánů jsou součástí spisu a účastníci řízení se s nimi mohli seznámit. Vliv na životní prostředí při realizaci staveb bude posuzován v rámci stavebního řízení, neboť není předmětem územního řízení.

6) *Porušení odst. 2 čl. 4 OTPP*

Pozemky neumožňují jednoduché napojení staveb na pozemní komunikace. Příjezd k objektům vedený mezi stávajícími domy je nepřirozené a násilné řešení neladící s okolím. Provoz vozidel v bezprostřední blízkosti domů znamená nadměrné obtěžování jejich obyvatel hlukem a emisemi.

Stavební úřad námitku zamítl, neboť ustanovení čl. 4 odst. 2 OTPP stanoví, že stavby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technického vybavení a pozemní komunikace. Stavby jsou umístěny tak, že umožňují napojení na inženýrské sítě i na komunikaci. Umístění vjezdů odpovídá konfiguraci terénu, neboť vjezdy umožňují využít pro dopravu v klidu podzemní podlaží, což by v případě vjezdu z jihu, jak požadovali někteří účastníci řízení, znamenalo znehodnocení prvního nadzemního podlaží, navíc v části orientované k jihu. Záměr byl kladně projednán s odborem dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 5, včetně rozhodnutí o připojení na komunikaci Mikšovského. Orgán ochrany přírody a orgán ochrany ovzduší (odbor dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 5, odbor ochrany prostředí MHMP) vydal ke stavbě rodinných domů kladné závazné stanovisko. Z hlediska ochrany veřejného zdraví a z hlediska hluku byl záměr kladně projednán s Hygienickou stanicí hl. m. Prahy, jejíž požadavky byly zapracovány do podmínky č.10 tohoto rozhodnutí.

7) *Porušení čl. 8 OTPP*

Odstup od stávajících objektů je nedostatečný a není v souladu s urbanistickými a architektonickými požadavky. Znamená by zhoršení osvětlení a oslunění stávajících staveb a zejména výrazné zhoršení pohody bydlení.

Stavební úřad námitku zamítl, neboť stavba rodinných domů splňuje odstupové vzdálenosti, které jsou požadovány v ustanoveních čl. 8 OTPP a týkají se rodinných domů, např. odstupy mezi rodinnými domy jsou větší než 7 m, vzdálenost od společných hranic pozemků rodinných domů je větší než 3 m. Odstupy od stávajících staveb bytových domů, které jsou situovány severně od navržených staveb, jsou také dostatečné, ačkoliv stávající objekty bytových domů a navržené rodinné domy nemají protilehlé stěny. Z toho vyplývá, že jakékoliv zastínění stávajících objektů navrženými rodinnými domy bude minimální. Viz též str. 10 tohoto rozhodnutí.

8) *Porušení čl. 13 OTPP*

Záměr navrhuje výstavbu viladomů do bezprostřední blízkosti uceleného souboru stávajících staveb. Architektonické řešení nových objektů charakter a strukturu stávající zástavby nerespektuje a narušuje ji.

Stavební úřad námitku zamítl, neboť navržené stavby rodinných domů reagují na charakter a strukturu stávající zástavby. Výška navržených objektů výrazně nepřesahuje výšku stávajících bytových domů, které jsou situovány severně od předmětných rodinných domů. Výška objektu A1 bude na úrovni max. 298,80 m n. m., zatímco stávající objekt bytového domu má výšku na úrovni 300,09 m n.m. Výška objektu A2 bude na úrovni max. 301,75 m n. m. a stávající objekt bytového domu má výšku na úrovni 300,09 m n. m. Architektonické řešení je soudobé, nemůže kopírovat nepřilíh kvalitní architekturu stávající zástavby. V použitých materiálech, šikmých střechách a hmotách stávající zástavbu respektuje.

9) *Porušení čl. 14 OTPP*

Problematické dopravní napojení na ulici Mikšovského znamená rovněž zásadní problém pro zařízení a uspořádání staveniště. Obyvatelé stávajících domů budou nadměrně obtěžováni hlukem a prachem od nákladních automobilů projíždějících v těsné blízkosti jejich obydlí.

Stavební úřad námitku zamítl. Řešení stavební dopravy, včetně těžké techniky, není předmětem územního řízení, ale bude předmětem následujícího stavebního řízení, ve kterém bude provádění stavby posuzováno.

10) *Vyústění příjezdových komunikací na ulici Mikšovského sníží počet parkovacích stání*

Vyústění způsobí ztrátu minimálně 2 parkovacích míst podélného stání u pravého okraje ulice Mikšovského, které jsou jediným řešením dopravy v klidu pro obyvatele stávajících bytových domů.

Stavební úřad námitku zamítl, neboť podle propočtů dojde ke snížení maximálně o dvě parkovací místa, a to pouze v místech vjezdů k navrženým rodinným domům. Z hlediska vlivu na stávající dopravu byl záměr kladně projednán s dotčeným orgánem – odborem dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 5, který posuzuje vliv navrhovaných staveb na stávající dopravní situaci v okolí.

11) *Vedení staveništní dopravy z pozemku 1475/5 vyžaduje odložení výstavby objektů B1 a B2 záměru „Viladomy Na Farkáně I. V Praze 5“*

Stanovisko TSK požaduje, aby staveništní doprava nevyužívala komunikaci Od Vysoké v úseku, kde je pouze zpevněná cesta, a napojovala se na tuto komunikaci teprve v úseku s živou vozovkou. Z toho vyplývá, že staveništní doprava k A1 a A2 musí vést přes místo, na které byl umístěn objekt B1. Žádáme proto, aby stavební úřad zajistil, že k zahájení výstavby objektu B1 nedojde dříve, než pomine případná potřeba staveništní dopravy k objektům A1 a A2. Opak by způsobil vedení staveništní dopravy do ulice Mikšovského se všemi negativními důsledky na obyvatele přilehlých bytových domů...

Stavební úřad námitku zamítl. Řešení staveništní dopravy není předmětem územního řízení, ale bude předmětem následujícího stavebního řízení, ve kterém bude provádění stavby posuzováno.

12) *V DUR schází stanovisko městského hygienika ze dne 16.7.2008, jak je uvedeno v seznamu příloh.*

Stavební úřad námitku zamítl, neboť stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. Z.HK 2242/5 2242/08 ze dne 16.7.2008 bylo součástí spisu. Pokud se účastník řízení domníval, že s ním nebyl seznámen, mohl tak učinit v průběhu řízení před druhým a třetím veřejným ústním jednáním, popř. při veřejných ústních jednáních konaných dne 30.6.2009 a 15.9.2009.

- 13) *Závazné stanovisko k ovlivnění krajinného rázu je vadné. Obsahuje vesměs pouze obecná konstatování a fráze. Tyto věty se nezabývají konkrétním působením záměru na okolí. Uvedená tvrzení nejsou nikterak zdůvodněna a není vysvětleno, jak k nim OOP MHMP dospěl. Závazné stanovisko je nepřezkoumatelné. Namítáme, že navrhované stavby znamenají narušení dlouhodobě stabilizovaných vztahů v krajině a nejsou v harmonickém souladu s okolím.*

Stavební úřad námitku zamítl, neboť není v kompetenci stavebního úřadu přezkoumávat závazná stanoviska dotčených orgánů. Stavební úřad pouze posuzuje soulad záměru se stanovisky dotčených orgánů, a to dle ustanovení § 90 stavebního zákona.

- 14) *Výstavba příjezdů k viladomům A1 a A2 znamená ohrožení pro statiku a bezpečnost bytových domů 815/19 a 816/17. Žádáme, aby v případě vydání UR bylo navrhovateli uloženo pořídit na vlastní náklady pasportní dokumentaci obou bytových domů.*

Stavební úřad námitku zamítl, neboť provádění výstavby není předmětem územního řízení, nýbrž řízení stavebního. V územním řízení se stanovují podmínky pro umístění stavby a pro projektování stavby, nikoliv pro provádění stavby. Požadavek pasportizace tedy nemůže být v podmínkách územního řízení uveden. Stavební úřad dále uvádí, že statika okolních objektů nesmí být narušena, neboť žadatel musí dodržovat zásady stanovené v ustanovení čl. 16 odst. 1 vyhl. o OTTP, tj., že stavba musí být navržena a provedena tak, aby zatížení a jiné vlivy, kterým je vystavena během výstavby a užívání nemohly způsobit zřícení, popř. jiné poškození přilehlé stavby, ohrožení provozuschopnosti pozemních komunikací; dle ustanovení čl. 22 odst. 1 OTTP stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby neohrožovala život, zdraví a zdravé životní podmínky uživatelů okolních staveb; dle čl. 30 odst. 1 OTTP se stavby musí zakládat způsobem odpovídajícím základovým poměrům a nesmí být při tom ohrožena stabilita jiných staveb. Otázku případných škod a jejich řešení nebo náhrady nelze stanovit podmínkami podle stavebního zákona. Je však v zájmu stavebníka provést pasportizaci okolních staveb pro řešení náhrad v případě vzniku škod.

- 15) *Výstavbu příjezdů k viladomům A1 a A2 nelze provést bez zničení esteticky a ekologicky cenných vzrostlých stromů (smrk pichlavý).*

Stavební úřad námitku zamítl, neboť posouzení ochrany přírody je v kompetenci orgánu ochrany přírody – odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 5 a odboru ochrany prostředí MHMP. Oba dva dotčené orgány vydaly k předmětnému záměru kladná závazná stanoviska s tím, že odbor dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 5 požaduje, aby bylo s dostatečným předstihem požádáno o povolení ke kácení. Tento požadavek byl zapracován do podmínek územního rozhodnutí tak, že rozhodnutí o povolení ke kácení bude předloženo stavebníkem ke stavebnímu řízení. Stavební úřad v rámci územního řízení posuzuje podle § 90 stavebního zákona, mimo jiné, soulad záměru žadatele se stanovisky dotčených orgánů. Z posouzení dokumentace ve vztahu k závazným stanoviskům dotčených orgánů stavební úřad dospěl k závěru, že stavba je s těmito stanovisky v souladu.

- 16) *Výsadba stromů a křovin podél jižní strany bytových domů Mikšovského 814/21, 815/19 a 816/17 může způsobit výrazné zhoršení osvětlení a oslunění v přízemí uvedených domů. Žádáme, aby navrhovatel doložil podrobný plán sadových úprav a současně prokázal, že jimi nezpůsobí zhoršení osvětlení a oslunění v přízemí uvedených domů.*

Stavební úřad námitku zamítl, neboť z hlediska osvětlení a oslunění je předmětem posouzení stavebního úřadu vliv stavby na stavbu, nikoliv vliv stromů na stavbu. Co se týče plánu sadových úprav, jejich projekt bude stavebníkem předložen ke stavebnímu řízení, neboť v příloze č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, je v části F, v bodě 1.1. uvedeno, že budou předloženy zásady řešení vegetačních úprav v okolí objektu. Tento požadavek nelze zapracovat do podmínek územního rozhodnutí, neboť přímo vyplývá z právního předpisu.

- 17) *Stavební úřad porušil zásadu, že o téže věci nelze rozhodnout dvakrát. Na základě návrhu stejného navrhovatele bylo dne 20.12.2006 zahájeno územní řízení „Viladomy Na Farkáně I. v Praze 5“. Předmětem návrhu byl záměr výstavby objektů A1, A2, B1 a B2. K danému záměru bylo 15.4.2008 vydáno územní rozhodnutí, proti kterému bylo podáno odvolání. Rozhodnutí odvolacího orgánu bylo vydáno 21.1.2009. Předmětné územní řízení „Viladomy Na Farkáně I, objekt A1 a A2 v Praze 5“ bylo zahájeno již 3.10.2008. To je nepřípustné v důsledku překážky litispendence. Přijetím žádosti, zahájením územního řízení a konáním úkonů ve věci stavební úřad porušil zásadu, že o téže věci nelze rozhodovat dvakrát.*

Stavební úřad o námitce nerozhodoval, neboť v souladu s ustanovením § 89 odst. 4 stavebního zákona může osoba, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 b) stavebního zákona, uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je její právo přímo dotčeno. Účastník řízení však konkrétně neuvedl, jak je její právo z hlediska projednávaného záměru v tomto případě dotčeno. Územní rozhodnutí pro umístění stavby Viladomy NA FARKÁNĚ I

v Praze 5, které obsahovalo domy A1, A2, B1 a B2 bylo v části týkající se domů A1 a A2 zamítnuto pouze z toho důvodu, že navrhovatel nedoložil souhlas vlastníka pozemků ve smyslu ust. § 38 zák. 50/1976 Sb., stavební zákon – řízení bylo vedeno podle tohoto zákona. Získáním souhlasu důvod tehdejšího zamítnutí návrhu odpadl.

18) *Stavební úřad omezil účastníky řízení při realizaci práva činit si výpisy, resp. nechat si od správního orgánu pořídit kopie spisu nebo jeho části.*

Stavební úřad o námitce nerozhodoval, neboť nesměřuje proti projednávanému záměru, nýbrž proti postupu úřadu městské části Praha 5 ve věci možnosti nechat si pořídit od úřadu kopie spisu nebo jeho části. Tato problematika však není předmětem územního řízení. V dalším průběhu řízení a při konání dalšího veřejného ústního jednání dne 30.6.2009 již účastník řízení výše uvedený požadavek nevznnesl. Protože se v rámci řízení konala tři jednání, účastníci řízení nebyli časově omezeni tak, aby nemohli předmětný spis řádně prostudovat, což vyplývá i z obsahu jejich námitek. Pokud se týká pořizování kopií vlastní dokumentace stavby, platí ust. § 168 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, které zní: „Kopii dokumentace stavby stavební úřad poskytne, pokud žadatel předloží souhlas toho, kdo dokumentaci pořídil, případně souhlas vlastníka stavby, které se dokumentace týká“.

19) *Správní spis není veden v souladu se zákonem, neboť neobsahuje podle § 17 odst. 1 správního řádu soupis všech svých součástí, včetně příloh s určením data, kdy byly do spisu vloženy.*

Stavební úřad o námitce nerozhodoval, neboť nesměřuje proti projednávanému záměru, nýbrž proti postupu úřadu městské části Praha 5 ve věci vedení správního spisu, což není předmětem územního řízení.

Před konáním prvního ústního jednání oznámili dne 11.2.2009 (stavebnímu úřadu doručeno dne 13.2.2009) MUDr. Hana Oulehlová a prof. Ing. Ivan Procházka, DrSc, spoluvlastníci pozemku č.parc. 1475/179, že k umístění stavby na tomto pozemku nedali souhlas. Stavební úřad o této námitce nerozhodoval, protože v průběhu řízení došlo mezi účastníky k dohodě.

Ad B), tj. odůvodnění rozhodnutí o námitkách, které účastníci řízení uplatnili před nebo při druhém ústním jednání, které se týkalo pouze územního řízení o umístění stavby domů nazvaných A1 a A2, a které se konalo dne **30.6.2009**:

Účastníci řízení Sdružení pro ochranu příznivých životních podmínek od Bulovky po Šalamounku v Praze 5, Mikšovského 818/13, Praha 5, a dále Družstvo vlastníků bytů „Jednadvacítká“, Bytové družstvo Mikšovského 815/19, Bytové družstvo Mikšovského 816/17, Bytového družstva Mikšovského 817, kteří jsou právně zastoupeni Mgr. Janem Válem, advokátem, podali tyto námitky:

- 1) *Objekt A2 nespĺňuje podmínky rodinného domu. Navrhovatel označuje v žádosti objekt A2 za rodinný dvojdom s tím, že obytná část bude ve dvou nadzemních podlažích a v podkroví. V textové části DUR tvrdí, že objekt sestává z jednoho PP, dvou NP a ustupujícího podkroví – 3.NP s ochozem. Z výkresové části DUR je zřejmé, že domnělé podkroví vykazuje znaky plnohodnotného nadzemního podlaží, byť je ustupující proti 2 NP. Z příčného řezu v DUR je zřejmé, že se konstrukce krovu nachází až nad tímto podlažím a světlá výška podkroví není konstrukcí krovu nijak omezena, nelze proto hovořit o podkroví.*

Stavební úřad tuto část námítky č. 1 zamítl. Podle ustanovení čl. 3 písmene i) OTPP je podkroví definováno jako přístupný prostor nad nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími, blíže nespecifikovanými stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Předmětné podkroví navrhovaného rodinného domu A2 je vymezeno konstrukcí krovu a dále bočními stěnami. Jak vyplývá z výše uvedené definice, podkroví může být vymezeno pouze krovem nebo může být vymezeno krovem a dalšími stavebními konstrukcemi, tedy např. krovem a bočními stěnami, což se týká předloženého záměru. Předmětem předloženého záměru je tedy rodinný dům A2 s jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažím a podkrovím.

Vlastníci pozemku 1475/179 dotčeného stavbou podmínili svůj souhlas zachováním maximální výškové kóty hřebene střechy na úrovni 298,80 m n. m. Z tohoto důvodu byl vypracován záměr, v němž světlá výška posledního podlaží nedosahuje hodnotu 2,5 m požadovanou ustanovením čl. 50 odst. 6 OTPP pro obytnou či pobytovou místnost v rodinném domě. V tomto ustanovení je uvedeno, že v podkroví musí světlá výška dosáhnout 2,3 m, což navržený záměr splňuje.

Na základě výše uvedeného nelze považovat poslední podlaží za plnohodnotné nadzemní podlaží, neboť splňuje všechny charakteristiky podkrovní.

Posouzení stavby jako rodinného domu má kromě jiného zásadní význam pro řešení dopravy v klidu. V DUR je uvedeno zajištění 3 parkovacích stání, zatímco bytový dům by potřeboval 5 parkovacích stání. Počet parkovacích míst je nedostatečný. Výkres 1. PP neobsahuje žádné rozměry, které prokáží, že uvedený počet stání je tam skutečně zajištěn. Současné existuje důvodná pochybnost, zda případná návštěvnická stání jsou veřejně přístupná.

Stavební úřad tuto část námítky č. 1 zamítl. Řešení dopravy v klidu vychází z návrhu, který obsahuje záměr umístění rodinných domů, nikoliv domů bytových. Požadavek dopravy v klidu pro rodinné domy je stanoven v čl. 50 odst. 5 vyhl. o OTPP s tím, že rodinný dům musí mít nejméně jedno garážové stání na jeden byt a kromě garážového stání musí být na pozemku rodinného domu vymezena plocha alespoň na jedno parkovací stání, které může být zabezpečeno na příjezdu do garáže. O veřejné přístupnosti jakéhokoli stání u rodinného domu vyhl. o OTPP nehovoří, resp. nestanovuje požadavek na zajištění veřejné přístupnosti stání pro návštěvníky. Ve výkresech půdorysů podzemního podlaží jednotlivých rodinných domů je vždy uvedena celková plocha garáže, ve které budou umístěna parkovací stání. Podmínky územního rozhodnutí č. 1 a 2 stanoví, kolik parkovacích stání bude v podzemním podlaží situováno. Ve stavebním řízení pak budou řešeny konkrétní rozměry jednotlivých místností, které budou muset splnit výše uvedené podmínky územního rozhodnutí.

Stavební úřad na potřebu respektovat definici rodinného domu upozornil ve stanovisku ze dne 19.6.2008. Navrhovatel upozornění ignoroval. Prohlášením stavby za rodinný dům uvedl v omyl dotčené orgány, jmenovitě ODŽ MČ P5, který při posuzování otázky dopravy v klidu hodnotil stavbu podle kritérií pro rodinný dům. Žádáme, aby stavební úřad uložil navrhovateli opravit nedostatky v jeho podání a opatřit nová závazná stanoviska zohledňující skutečný charakter stavby.

Stavební úřad i tu část námítky č. 1 zamítl, neboť žadatel předložil stavebnímu úřadu záměr a stavební úřad jej posoudil. Posoudil stavbu tak, že se jedná o rodinné domy a pro rodinný dům také posoudil záměr z hlediska splnění požadavku dopravy v klidu. Dotčený orgán na úseku dopravy (odbor dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 5) posuzuje stavbu z hlediska dopravního napojení a vzniklého dopravního zatížení na přilehlých stávajících komunikacích. Posuzování splnění požadavků OTPP z hlediska dopravy v klidu je však v kompetenci stavebního úřadu, nikoliv dotčeného orgánu. Z toho důvodu žadatel neuvedl předmětný dotčený orgán v omyl.

Stavební úřad ve svém vyjádření ze dne 19.6.2008 pouze upozorňuje žadatele na existenci čl. 3 odst. m) OTPP, kde je uvedena definice rodinného domu. Stavební úřad žadateli ve výše uvedeném vyjádření nic nenařizoval a žadatel upozornění neignoroval.

- 2) *DUR neobsahuje zdůvodnění řešení stavby z hlediska dodržení OTPP, které je požadováno přílohou 6, částí C, bodu 1, písmene e) vyhl. č. 503/2006 Sb. Za takové zdůvodnění nelze považovat pouhé tvrzení v rozsahu jedné věty, že soulad je zajištěn. Při absenci odůvodnění je dané tvrzení nepřezkoumatelné a požadavek kladený na obsah DUR tím není splněn. Podatel navíc ve svých námítkách na četných příkladech doložil, že existují rozpory oproti požadavkům OTPP – viz např. nedodržení definice RD.*

Stavební úřad námítku zamítl, neboť uvedená příloha 6 se týká dokumentace k žádosti o vydání rozhodnutí o změně využití území. Rozsah dokumentace k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby je stanoven v příloze č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb. Žadatel uvedl v dokumentaci obecné konstatování týkající se souladu s OTPP. Posoudit soulad s jednotlivými ustanoveními OTPP je povinností stavebního úřadu, což stavebnímu úřadu ukládá ustanovení § 90 stavebního zákona. V případě, že by dokumentace obsahovala podrobný soulad s OTPP, přesto je stavební úřad povinen soulad s OTPP posoudit a svoje úvahy uvést v odůvodnění rozhodnutí. Předmětem územního řízení není přezkoumání jednotlivých tvrzení uvedených v dokumentaci, ale posouzení souladu záměru žadatele např. s ustanoveními OTPP. Stavební úřad po posouzení této skutečnosti zjistil, že záměr je v souladu s ustanoveními OTPP, což řádně odůvodnil v tomto rozhodnutí.

- 3) *Výstavbu příjezdů k viladomům A1 a A2 nelze provést bez zničení esteticky a ekologicky cenných vzrostlých stromů. Na příčných řezech jsou vyznačeny dva vzrostlé smrky pichlavé, což naznačuje, že zůstanou zachovány, avšak okraj příjezdových komunikací by musel vést bezprostředně podél kmenů stromů, přičemž jejich úroveň je v blízkosti stromů cca 1 m pod úroveň dnešního terénu. To by nevyhnutelně vedlo ke zničení kořenových systémů stromů a k jejich záhubě. Proti tomu protestujeme. Připomínáme, že ČSN 83 9061 výslovně stanoví, že v kořenovém prostoru stromu se nesmí půda odkopávat; za kořenovou zónu se považuje plocha*

půdy pod korunou stromu rozšířená do stran o 1,5 m, u sloupovitých forem o 5 m. v kořenovém prostoru se nesmí hloubit rýhy, koryta a stavební jámy. U výkopů, při kterých dochází ke ztrátě kořenů, bude zřízena kořenová clona. Pokud průměr kmene bude 40 cm, pak kořenová clona musí být ve vzdálenosti 5 m od paty kmene. Dotčený orgán (ODŽ ÚMČ P5) podmiňuje svůj souhlas s realizací stavby dodržením požadavků normy ČSN 839061. S ohledem na výše uvedené existuje důvodná pochybnost, zda příjezdovou komunikaci lze provést bez poškození či spíše zničení stromů. Žádáme, aby navrhovatel objasnil postup při realizaci záměru tak, aby stromy byly zachovány, a žádáme, aby doložil dendrologický posudek pro oba zmíněné stromy. Účastník řízení předložil jako součást námítky i obrázky, ze kterých je zřejmá kolize mezi navrženou komunikací a stávajícími stromy i zničení téměř 50% kořenového systému stromu. Z výše uvedeného vyplývá, že navrhovatel nesprávně tvrdí, že stromy zůstanou zachovány. Jejich existence není slučitelná se zřízením příjezdové komunikace. Žádáme, aby bylo uskutečněno místní šetření umožňující plné objasnění dané záležitosti přímo na místě stavby.

Stavební úřad námítku zamítl, neboť záměr byl řádně projednán se všemi dotčenými orgány, tedy i s orgánem ochrany přírody (odbohem dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 5 a odborem ochrany prostředí MHMP); oba tyto orgány byly rovněž jednotlivě informovány o probíhající územní řízení. Oba dva dotčené orgány vydaly k předmětnému záměru kladná závazná stanoviska s tím, že odbor dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 5 požaduje, aby bylo s dostatečným předstihem požádáno o povolení ke kácení. Tento požadavek byl zapracován do podmínek územního rozhodnutí tak, že rozhodnutí o povolení ke kácení bude předloženo stavebníkem ke stavebnímu řízení. Stavební úřad v rámci územního řízení posuzuje podle § 90 stavebního zákona, mimo jiné, soulad záměru žadatele se stanovisky dotčených orgánů. Z posouzení dokumentace ve vztahu k závazným stanoviskům dotčených orgánů stavební úřad dospěl k závěru, že stavba je s těmito stanovisky v souladu. Požadavek respektování jednotlivých ustanovení normy ČSN 83 9061 byl zapracován do podmínky č. 11 územního rozhodnutí.

V projektové dokumentaci (ve stavebním řízení) je povinností stavebníka dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. (příloha č. 1, část F - 1.1.1.) předložit řešení vegetačních úprav v okolí navržených staveb. Dotčený orgán na úseku ochrany přírody bude projektovou dokumentaci opět posuzovat a pro účely stavebního řízení vydá závazné stanovisko.

- 4) *Záměr je v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. a s OTPP, neboť vyhl. č. 501/2006 Sb., v § 23 odst. 2 stanoví, že stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Z DUR vyplývá, že objekty A1 a A2 jsou navrženy tak, že se nacházejí každou polovinou na jiném pozemku. Západní polovina A1 se nachází na pozemku parc.č. 14745/2, jeho východní polovina pak na pozemku parc.č. 1475/3. Podobně tomu je i u objektu A2, který se svou západní polovinou nachází na pozemku parc.č. 1475/3 a východní polovinou na pozemku parc.č. 1475/4. Z toho je zřejmé, že část objektů A1 a A2 se nachází na stejném pozemku, aniž by bylo jednoznačně řečeno (např. geometrickým plánem), jak bude tento pozemek rozdělen. Navrhované umístění neumožňuje posoudit soulad stavby s OTPP, které v případě RD obsahují řadu požadavků vztahujících se k velikosti pozemku a poloze stavby na něm. DUR neobsahuje výpočet nutný k posouzení souladu záměru s čl. 50 odst. 12a) OTPP. Z uvedených důvodů nelze návrhu na umístění staveb vyhovět předtím, než navrhovatel zajistí provedení potřebných změn ve vymezení pozemků tak, aby na nich bylo možno umístit navrhované stavby v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb. a OTPP.*

Stavební úřad námítku zamítl, neboť územní řízení o umístění stavby bylo na žádost žadatele spojeno s řízením o dělení a scelování pozemků. K vysvětlení dané problematiky je třeba sdělit, že na území hl. m. Prahy se záměry v územním řízení vždy posuzují dle vyhlášky č. 26/1999 Sb hl. m. Prahy (OTPP), nikoliv dle vyhlášky č. 501/2006 Sb, o obecných požadavcích na využívání území, resp. vyhl. č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby. Dokumentace obsahuje základní údaje o stavbě, tedy rozměry nadzemních částí stavby a plochy pozemků, které stavební úřad posoudil jako splněné ve smyslu ustanovení čl. 50 odst. 12 OTPP týkajícího se maximální plochy pozemku zastavěné nadzemními stavbami.

Ad C), tj. odůvodnění rozhodnutí o námítkách, které účastníci řízení uplatnili před nebo při třetím ústním jednání, které se týkalo řízení o umístění stavby domů nazvaných A1 a A2 a o dělení pozemků, na které se tyto rodinné domy umísťují, a které se konalo dne 15.9.2009: uplatněné námítky nelze jednoznačně oddělit na námítky týkající se řízení o dělení pozemků a na námítky týkající se umístění stavby. Stavební úřad proto o těchto námítkách rozhodl jako o celku, též z toho důvodu, že

při uplatnění takto propojených námitek nelze jednoznačně vymezit, zda účastníkovi uplatnění námitek přísluší či nikoliv.

Účastníci řízení Družstvo vlastníků bytů „Jednadvacítka“, Bytové družstvo Mikšovského 815/19, Bytové družstvo Mikšovského 816/17, Bytové družstvo Mikšovského 817, kteří jsou právně zastoupeni Mgr. Janem Válkem, advokátem, podali následující námítky:

- 1) *Záměr je v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, konkrétně s ust. § 20 odst. 3 a 5, § 23 odst. 2*

Stavební úřad námítku zamítl. Již dříve upozornil účastníky řízení, že na území hl. m. Prahy se záměry v územním řízení vždy posuzují dle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy (OTPP), nikoliv dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, resp. vyhl. č. 268/2009 Sb., o obecných požadavcích na stavby. Stavební úřad posoudil soulad s touto „pražskou“ vyhláškou a konstatuje, že dokumentace pro územní řízení obsahuje základní údaje o stavbě, tedy rozměry nadzemních částí stavby, plochy pozemků, pro umístění rodinných domů, míru zastavění jednotlivých oddělených pozemků, atd. Záměr vyhovuje čl. 4 odst. 2 vyhl. o OTTP, neboť stavby rodinných domů jsou umístěny tak, že je umožněno jejich napojení na sítě technického vybavení a pozemní komunikace. Stavby RD jsou v souladu s ust. čl. 4 odst. 4 umístěny tak, že není znemožněn způsob zástavby sousedního pozemku podle územně plánovací dokumentace nebo územního rozhodnutí (viz UR Viladomy Na Farkáně - B 1,2). V souladu s čl. 8 odst. 3) je vzdálenost mezi rodinnými domy větší než 7 m. Tato vzdálenost se týká volného prostoru, pokud takový prostor rodinné domy mezi sebou vytvářejí. I další omezení, např. umístění garáže na pozemku rodinného domu (čl. 8 odst. 5), se týkají pouze společné hranice mezi RD. Namítané umístění zakryté příjezdové cesty, mimochoodem vyžádané účastníky řízení, není v rozporu s žádným požadavkem vyhlášky o OTTP, neboť její umístění se netýká společné hranice pozemků RD. Záměr je v souladu s požadavky na řešení dopravy v klidu čl. 50 odst. 5 vyhl. o OTTP, touto námítkou uplatněnou i při předchozích ústních jednáních se stavební úřad vypořádal, viz výše.

- 2) *Nové uspořádání pozemků je v rozporu s požadavkem odst. 5 čl. 50 vyhl. o OTTP, neboť hranice pozemků navržených pro obě poloviny objektu A2 probíhá bezprostředně před vjezdem do garáží. Na pozemku rodinného domu tedy není možno zajistit alespoň jedno parkovací stání.*

Stavební úřad námítku zamítl. Obě poloviny rodinného domu mají v suterénu umístěno jedno odstavné a jedno parkovací stání, viz podmínka č. 4 územního rozhodnutí, záměr je tedy v souladu s ustanovením čl. 50 odst. 5 vyhl. o OTTP.

- 3) *Horní vnější líc zastropení předprostoru před vjezdem do garáží se nachází více než 0,3 m nad přilehlým terénem, takže podle OTTP se jedná o nadzemní stavbu. Plochu je tedy třeba uvažovat při posouzení souladu záměru s čl. 50 odst. 12 a) OTTP.*

Stavební úřad námítku zamítl. Výměra pozemku pro RD A1 činí 1045 m², zastavěná plocha i při započtení celé zastřešené plochy činí cca 22% z celkové plochy pozemku rodinného domu. Velikost ploch pozemků pro dvojdom A2 činí 354 plus 359 m² tj. 713 m²; při velikosti zastavěné plochy dvojdomu 91 plus 91 m² tj. 182 m², bude procento zastavěné plochy do 26%. Příjezdová komunikace je umístěna na odděleném pozemku o velikosti 228 m², který bude sloužit příjezdu k oběma polovinám RD a který není pozemkem rodinného domu. Z výše uvedeného vyplývá, že požadavek ustanovení čl. 50 odst. 12 písm. a OTTP, týkající se zachování velikosti plochy zastavěné nadzemními stavbami na pozemku rodinného domu, která nesmí přesáhnou 30% plochy pozemku rodinného domu, je i v případě započtení zastřešené plochy komunikace do plochy zastavěné nadzemními stavbami splněn. Navrhované zastřešení komunikace bylo vyžádáno účastníky řízení.

- 4) *Čl. 3 OTTP písm. m) stanoví, že rodinný dům může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví. Na webových stránkách navrhovatele je objekt A2 nabízen k prodeji s popisem, že stavba má 3 nadzemní podlaží a jedno podzemní.*

Stavební úřad námítku zamítl, viz též odůvodnění stejné námítky uplatněné při ústním jednání konaném 30.6.2009, viz výše. Stavební úřad posuzuje soulad záměru s OTTP a prezentace záměru na webových stránkách žadatele nemá na posuzování stavebního úřadu vliv. Ostatně z hlediska uživatelského se skutečně o třetí úroveň jedná, a to bez ohledu na to, jak je nazvána.

Účastníci řízení Eva a Ing. Ladislav Bartákových, uplatnili při ústním jednání konaném dne 15.9.2009 následující námítky, podepsané též M. Lhotákovou, Mikšovského 21, L. Klencekou, Mikšovského 19 a Antonínem Tomsou, Mikšovského 817, všichni Praha 5 - Košíře:

Účastníci uplatnili shodné námítky jako již při prvním ústním jednání dne 24.2.2009, týkající se obavy z možných kolizí v důsledku dopravní situace a připojení na inženýrské sítě. Uvádějí, že se nabízí ekonomicky a ekologicky vhodnější řešení, a to vybudování příjezdové komunikace pro objekty A1 a A2 z ulice Od Vysoké.

Stavební úřad námítky zamítl. Odůvodnění zamítnutí námítek týkajících se dopravních kolizí a připojení na inženýrské sítě odůvodnil v části týkající se námítek uplatněných před nebo při 1. veřejném ústním jednání. Námitce, týkající se připojení staveb na komunikace jiným než v záměru požadovaným způsobem, stavební úřad nemůže vyhovět, protože je vázán žádostí. Připojení z ul. Pšovského je součástí záměru a je kladně projednáno s dotčenými orgány i vlastníky stavbou dotčených pozemků.

Účastník řízení Sdružení pro ochranu příznivých životních podmínek od Bulovky po Šalamounku v Praze 5 uplatnil při ústním jednání konaném dne 15.9.2009 námítky, které se doslovně shodují s námítkami uplatněnými při ústním jednání dne 15.9.2009 Družstvem vlastníků bytů „Jednadvacítká“, Bytovým družstvem Mikšovského 815/19, Bytovým družstvem Mikšovského 816/17, Bytovým družstvem Mikšovského 817, kteří jsou právně zastoupeni Mgr. Janem Válkem, advokátem. Odůvodnění zamítnutí těchto námítek viz výše.

Doplněna byla pouze jedna námitka, která se týkala absence geometrického plánu.

Stavební úřad námítku zamítl. Geometrický plán je součástí spisu. Podkladem pro dělení pozemků je však zákres dělení do katastrální mapy, který bude po nabytí právní moci podkladem pro zpracování příslušného oddělovacího geometrického plánu.

V průběhu územního řízení při ústním jednání 30.6.2009 uplatnila připomínky veřejnost:

1. Ing. Karel Kocman, Mikšovského 828/22, Praha 5, vlastník pozemku parc.č. 1475/51 v k.ú. Košíře, uvedl, a to nikoliv z titulu zástupce občanského Sdružení pro ochranu příznivých životních podmínek od Bulovky po Šalamounku v Praze 5, protože za toto sdružení v řízení vystupoval Ing. Jan Formánek, že:

Stavby ovlivňují statiku zemního tělesa ulice Mikšovského – stavební doprava a těžká technika způsobí další destrukci již poškozené opěrné zdi. Pohyb těžké techniky v ulici je nepřijatelný – viz příložený Geotechnický posudek Doc. Ing. Jana Masopusta. Připojení objektů na kanalizaci umístěnou 4,5 m pod povrchem ulice Mikšovského nepříznivě ovlivní provoz kanalizace a ohrozí dvojdomky na severní straně ulice – přípojky od dvojdomků mají velmi mírný sklon směrem do ulice. Je naprosto zničena možnost původního parkování u bytových domů v ulici Mikšovského – je již nerealizovatelná doprava v klidu, která byla původní zástavbou respektována. Je ohrožen provoz vodovodního řadu a přípojek k původním domům.

Stavební úřad se připomínkou zabýval, neboť byla uplatněna i účastníky řízení v rámci výše uvedených námítek. Návrh připojení navržených objektů na kanalizaci byl kladně projednán se správcem a vlastníkem kanalizace (viz vyjádření Pražské vodohospodářské společnosti, a.s., ze dne 3.7.2008 a vyjádření Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., ze dne 24.6.2008). Záměr nevznáší nové požadavky na zajištění dopravy v klidu na veřejném prostranství. Záměr byl kladně projednán s dotčeným orgánem (odborem dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 5), v jehož kompetenci je posouzení vlivu navrhovaných staveb, tedy i jejich připojení, na stávající dopravu. Předmětnou stavbou nebude ohrožen provoz vodovodních řadů a přípojek, neboť požadavky na ochranu těchto staveb byly zapracovány do podmínky č. 11 tohoto rozhodnutí. Řešení stavební dopravy, včetně těžké techniky, není předmětem územního řízení, ale bude předmětem následujícího stavebního řízení, které se zabývá prováděním stavby.

- 2) Stanislav Křivka, Mikšovského 3, Praha 5, uvedl, že ulice Mikšovského patří dlouhodobě k místům s největší poruchovostí vodovodního řadu v Praze 5. Toto je nejen zkušenost obyvatel této ulice, ale vyplývá to i z oficiálního vyjádření firmy provozující vodovodní řad. Z tohoto důvodu byla už

před delší dobou zařazena kompletní rekonstrukce vodovodního řadu do plánů této firmy. Rekonstrukce byla ale zmařena neudělením souhlasu majiteli pozemku, tento stav dle sdělení firmy Veolia stále trvá. Obsluha stavby z Mikšovského ulice, pohyb těžké stavební techniky ještě zvýší poruchovost vodovodního řadu a bude snižovat úroveň bydlení všem obyvatelům této ulice. Obsluha stavby z Mikšovského ulice se jeví řešením.

Stavební úřad se připomínkou zabýval se závěrem, že navržený záměr byl kladně projednán se správcem a vlastníkem stávajících vodovodních řadů (viz vyjádření Pražské vodohospodářské společnosti, a.s., ze dne 3.7.2008 a vyjádření Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., ze dne 24.6.2008), který stanovil podmínky k jejich ochraně. Požadavky těchto organizací byly zapracovány do podmínek č. 5 a 11 tohoto rozhodnutí.

- 3) Miluše Říhová, Mikšovského 13/818, Praha 5 (trvalé bydliště v objektu v majetku Bytového družstva Mikšovského 818/13) a Martina Lhotáková, Mikšovského 21, Praha 5 (trvalé bydliště v objektu v majetku Bytového družstva Mikšovského 814/21) žádají, *aby bylo vydáno odborem stavebním ÚMČ Praha 5 nařízení zákazu, resp. pozastavení všech plánovaných staveb na pozemcích stávajících zahrad v sousedství našich obytných domů. Nikdo z obyvatel si tyto stavby nepřeje, neboť již i tak stále zhoršující se životní prostředí je přibývajících stavbami neúnosné! Vyslyšte konečně obyvatele naší ulice a udělejte to, pro co jsme Vás jako zástupce Prahy 5 volili! Nedopusťte, aby moc peněz byla nadřazena přání obyvatel! Zastavte „lavinu“, která se spustí povolením první stavby!*

V rámci územního řízení posuzuje stavební úřad soulad předloženého záměru s územně plánovací dokumentací, s obecnými technickými požadavky na výstavbu, se závaznými stanovisky dotčených orgánů, apod. Předmětný záměr je v souladu s jednotlivými ustanoveními OTHP, s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Záměr byl kladně projednán se všemi dotčenými orgány a příslušnými organizacemi, jejichž seznam je uveden v odůvodnění rozhodnutí a s nimiž se účastníci řízení mohli seznámit.

- 5) Ing. Vlasta Jungmannová, Mikšovského 818/13, Praha 5 (trvalé bydliště v objektu v majetku Bytového družstva Mikšovského 818/13) uvedla,

- *hmotnost a výška staveb omezuje a narušuje pohodu bydlení ve smyslu vyhl. č. 26 MHMP.*

Stavební úřad po posouzení předloženého záměru došel k závěrům uvedeným v odůvodnění rozhodnutí. Zde je podrobně odůvodněn soulad záměru s jednotlivými ustanoveními OTHP, tedy i z hlediska zachování pohody bydlení. Hmoty rodinných domů i jejich výška výrazně nepřevyšují hmoty a výšky stávajících objektů. Rozměrově jsou navržené rodinné domy menší než stávající objekty v okolí, výškově pouze objekt A2 převyšuje stávající zástavbu o cca 1,75 m, a to z důvodu konfigurace terénu a jeho mírné svažitosti.

- *poloha a umístění staveb snižuje úroveň oslnění a osvětlení v přízemních bytech o 50%.*

Žadatel v dokumentaci uvádí, že stavbami navržených rodinných domů nedojde k nepřipustnému zastínění, ani ke snížení denního světla, neboť odstupy od okolních staveb jsou dostatečné. Viz též str. 10 tohoto rozhodnutí.

- *odbor dopravy nemá námitek proti vjezdům na stavbu z ul. Od Vysoké.*

Předmětná připomínka se týká staveništní dopravy, která není předmětem územního řízení. Odbor dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 5 nemá námitek proti vjezdům na stavbu z ulice Od Vysoké, ale zároveň tento způsob zajištění dopravy neodsouhlasil. Správce komunikace TSK hl. m. Prahy ve svém vyjádření požaduje, aby komunikace Od Vysoké v úseku, kde je zpevněná cesta, nebyla využívána pro staveništní dopravu.

- *již teď není uspokojivá doprava v klidu v ulici Mikšovského.*

Podle propočtů dojde ke snížení o dvě parkovací místa, a to pouze v místech vjezdů k navrženým rodinným domům. Z hlediska vlivu na stávající dopravu byl záměr kladně projednán s dotčeným orgánem – odborem dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 5, v jehož kompetenci je, mimo jiné, posouzení vlivu stavby na stávající dopravu v okolí a na přilehlých komunikacích.

- *dendrologický průzkum není zpracován minimálně v jednom případě podle skutečnosti. Vše, co jsem uvedla, se přímo dotýká mě a mé rodiny a žádám o vyjádření příslušných míst k těmto námitkám a zároveň žádám o místní šetření.*

Předložení dendrologického průzkumu není povinností žadatele. Tento průzkum musí žadatel, popř. stavebník doložit, pokud jej požaduje orgán ochrany přírody a krajiny při posuzování dokumentace k žádosti o vydání územního rozhodnutí, popř. projektové dokumentace (pro stavební řízení). V projektové dokumentaci (ke stavebnímu řízení) je povinností stavebníka dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. (příloha č. 1, část F - 1.1.1.) předložit řešení vegetačních úprav v okolí navržených staveb. Dotčený orgán na úseku ochrany přírody bude projektovou dokumentaci opět posuzovat a pro účely stavebního řízení vydá závazné stanovisko.

Podle ustanovení § 87 stavební úřad k projednání žádosti o vydání územního rozhodnutí nařídí veřejné ústní jednání a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě. Stavební úřad je s místem stavby řádně seznámen, a proto nepovažuje za účelné svolávat místní šetření.

Mgr. Jan Válek, advokát, zastupuje v řízení, mimo jiné, Družstvo Mikšovského 819/11 (vlastník pozemku parc.č. 1475/77 v k.ú. Košíře) a Družstvo Mikšovského 818/13 (vlastník pozemku parc.č. 1475/76 v k.ú. Košíře).

Vlastníci těchto pozemků nejsou podle uvážení stavebního úřadu účastníky územního řízení podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, neboť nemohou být předloženým záměrem přímo dotčeni na svých vlastnických nebo jiných věcných právech, ostatně toto ani netvrdí. Výše uvedené pozemky nesousedí s pozemky navrhované stavby a jsou v takové vzdálenosti od pozemků dotčených navrhovanou stavbou, že jejich vlastníci nemohou být záměrem jakkoliv ovlivněni, a to ani z hlediska hluku, z hlediska oslunění a osvětlení, apod.

Vlastníci pozemků parc.č. 1475/76 a 1475/77 v k.ú. Košíře by byli přímo dotčeni např. staveništní dopravou, která bude v průběhu výstavby zatěžovat okolí hlukem a prachem. Staveništní doprava však není předmětem územního řízení, ale předmětem řízení stavebního.

Protože námitky výše uvedených „družstev“ vznesené v rámci územního řízení jsou totožné s námitkami ostatních účastníků řízení, které zastupuje Ing. Jan Válek, bylo o nich také rozhodnuto – viz výše.

Závěr:

Stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad navržené stavby s územně plánovací dokumentací, cíly a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými technickými požadavky na výstavbu, s požadavky na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů; přezkoumal a stanovil požadavky k ochraně zdraví a životního prostředí a k ochraně dalších veřejných zájmů, jak vyplynuly z projednání a stanovisek dotčených orgánů, a zajistil časovou a věcnou koordinaci stavby s ostatními stavbami v území. Účastníkům řízení umožnil seznámit se podklady a vyjádřit se k nim. Na základě zjištění, že návrh je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.

Upozornění pro žadatele:

- Projektová dokumentace musí obsahovat řešení odstraňování odpadů, včetně odpadů ze stavební činnosti, v souladu s požadavky zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- V průběhu veškerých zemních prací bude umožněno provedení záchranného archeologického výzkumu, neboť navrhované stavby leží v území s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení § 22 odst.2 zákona č. 20/1987Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- Toto rozhodnutí platí 2 roky ode dne, kdy nabylo právní moci. Územní rozhodnutí pozbývá platnosti, nebyla-li ve lhůtě platnosti podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo bylo-li stavební nebo jiné povoloovací řízení zastaveno anebo byla-li podaná žádost zamítnuta po lhůtě platnosti územního rozhodnutí. Územní rozhodnutí pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží sdělení žadatele, že upustil od záměru, k němuž se rozhodnutí vztahuje.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebnímu Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 29/35, Praha 1, podáním u zdejšího odboru územního rozhodování, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis, tj. 7 ks stejnopisů.


Ing. Arch. Eva Čechová, MBA
vedoucí odboru


Správní poplatek podle pol. 18 bod 1. sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve výši 1000,- Kč byl uhrazen.

Příloha:

jako součást výroku rozhodnutí II: situace v měř. 1:1000 ?

Přílohy (pro navrhovatele) po právní moci rozhodnutí:

K výroku rozhodnutí I: Zákres do mapy katastru nemovitostí 1:1000

Koordinační situace v měř. 1:500

K výroku rozhodnutí II: situace v měřítku 1 : 1000

Rozdělovník:

I. účastníci územního řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona (dodejka):

- 1) Ing. Zdenka Vondrová, K Homolce 711, 154 00 Praha 5, zastupující oba žadatele + příloha
- 2) Hl.m.Praha, zast. URM, Hradčanské nám. 8, 118 54 Praha 1 + příloha

II. účastníci územního řízení dle § 85 odst. 2 stavebního zákona

(doručení veřejnou vyhláškou):

- 3) MČ Praha 5 – úřední deska, (doporučeně do vlastních rukou) pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15ti dnů + příloha

III. Dotčené orgány: (doporučeně)

- 4) MHMP OÚP + příloha
- 5) MHMP – odbor ochrany prostředí + příloha
- 6) MHMP – odbor kultury, památkové péče a cest. ruchu + příloha
- 7) ÚMČ Praha 5 – ODŽ + příloha
- 8) Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, Sokolská 62, Praha 2 + příloha
- 9) Hygienická stanice hl. m. Prahy, Štefánikova 17, Praha 5 + příloha
- 10) ČR–Státní energetická inspekce, Legerova 49, 120 00 Praha 2 + příloha

IV. Na vědomí

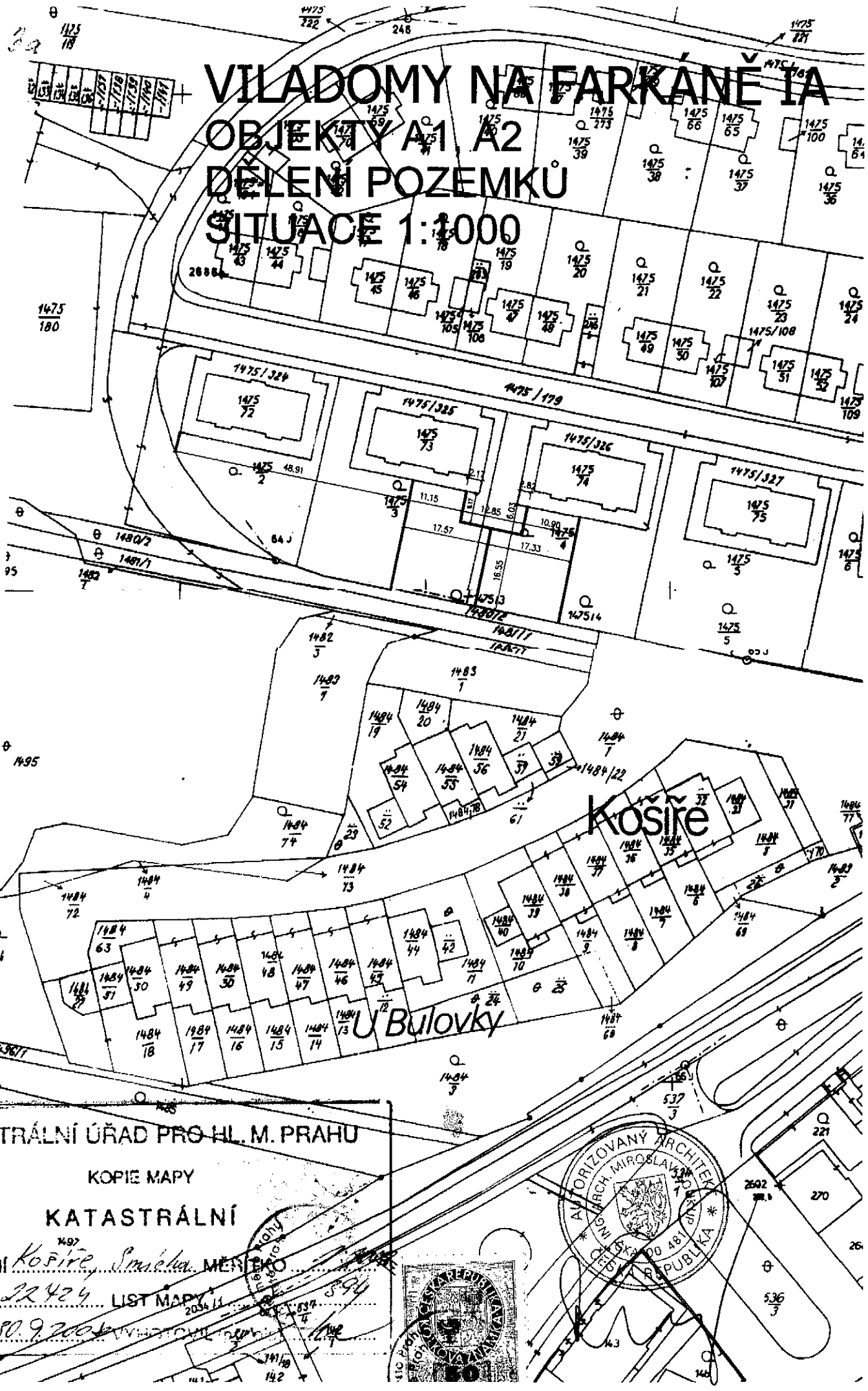
- 11) Útvar rozvoje hl.m.Prahy – evidence UR, pí Faktorová, Hradčanské nám. 8, 118 Praha 1 + příloha (+ další příloha pro evidenci)
- 12) LUMA spol. s r.o., U Potoka 457, 252 31 Všenory + příloha
- 13) Zuzana Noěle Kovaříková, K Lesu 580 252 61 Horoměřice + příloha

Za správnost: Čechová

Stejnopis: spisy, A/5

Milota i. Ba

VILADOMY NA FARKANĚ I A OBJEKTY A1, A2 DĚLENÍ POZEMKŮ SITUACE 1:1000



KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO HL. M. PRAHU

KOPIE MAPY

KATASTRÁLNÍ

KAT. ÚZEMÍ *Košice, Smíchov* MĚSTSKO

Č. ZAK. *22424* LIST MAPY

datum *30.9.2004*

